



Stadt Lollar

**Machbarkeitsstudie (aus städtebaulicher Sicht) zur Erschließung der künftigen
Baugebietsflächen gemäß Darstellungen des Flächennutzungsplanes
in den Stadtteilen Ruttershausen und Odenhausen**

Stand: 02/2019

Bearbeitung Planungsbüro Fischer:

Franziska Licher, M. Sc. Geographie

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Bearbeitung Ingenieurbüro Zick-Hessler:

Alessandra Bottini

ZH INGENIEURE

INFRASTRUKTUR · PLANUNG + MANAGEMENT

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	Untersuchungsgebiete	7
3.1	Wohnbaufläche 1 (W_1) und gemischte Baufläche 1 (M_1).....	7
3.2	Wohnbaufläche 2 (W_2).....	9
3.3	Wohnbaufläche 3 (W_{3a}).....	11
3.4	Wohnbaufläche 3 (W_{3b}).....	13
3.5	Wohnbaufläche 4 (W_{4a}).....	15
3.6	Gemischte Baufläche 4 (M_{4b}) und Regenrückhaltebecken.....	17
3.7	Wohnbaufläche 5 (W_{5a}).....	19
3.8	Wohnbaufläche 5 (W_{5b}).....	21
3.9	Wohnbaufläche 6 (W_6).....	23
4	Zusammenfassende Betrachtung / Handlungsempfehlungen	25

1 Vorbemerkungen

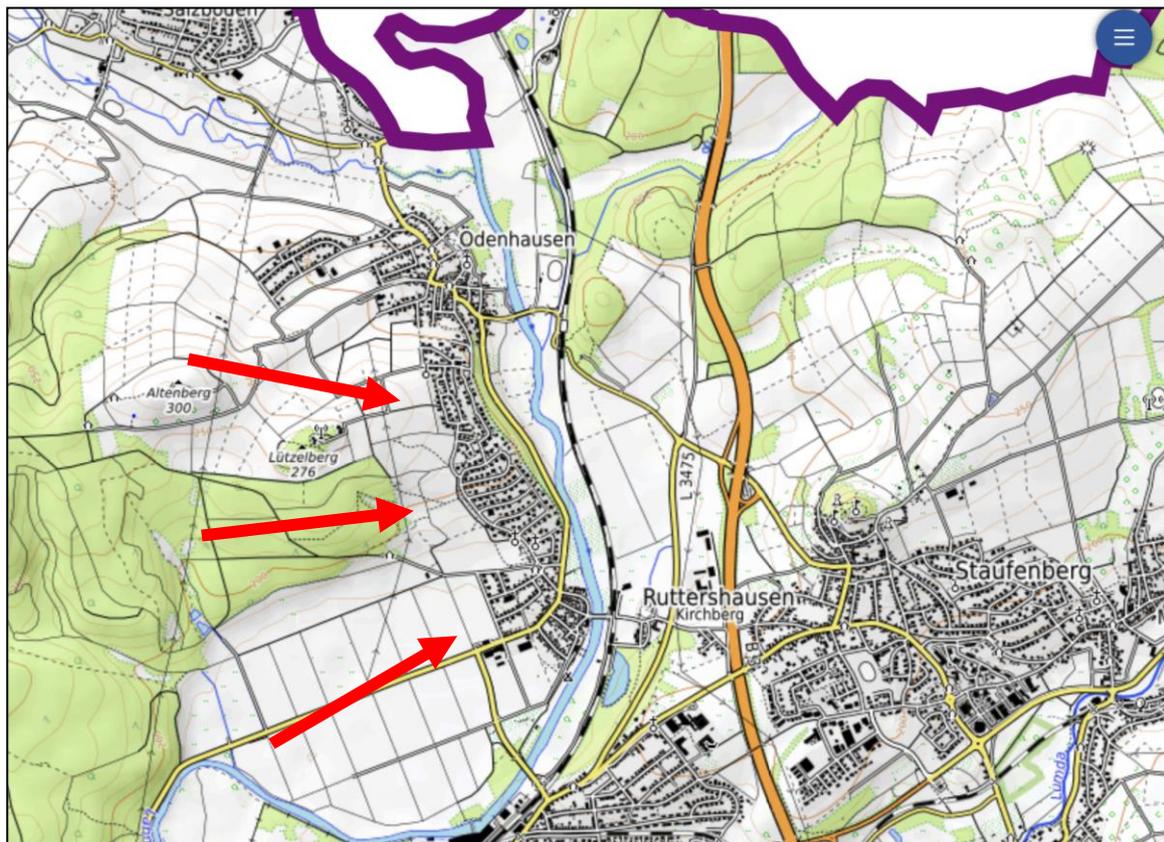
In der Stadt Lollar besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Im Zuge der Aufstellung von verschiedenen kleineren Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (BP Nr.9 „Am alten Bahnhof 8“, VBP Nr.10 „Einshäuser Weg 4-10“ und BP Nr.14 „Holzmühler Weg 5A-D“) sowie reguläre Bauleitplanverfahren aufgestellt und geändert, um vorhandene Baulücken zu schließen und eine Nachverdichtung im Bestand zu fördern. Hinzu kommen einzelne Baugrundstücke, die nach § 34 Baugesetzbuch als Innenbereich beurteilt werden konnten und somit eine Bebauung ermöglicht wurde. Als Neubaugebiete wurden zuletzt der Bereich „Lumdaniederung“ erster und zweiter Bauabschnitt sowie „Bei der Hohl“ über einen Bebauungsplan entwickelt, die mittlerweile realisiert und umgesetzt wurden bzw. gerade umgesetzt werden.

Folglich konnten in der Vergangenheit einzelne Baugrundstücke für Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen im Innenbereich städtebaulich entwickelt werden. Im Sinne einer bedarfsorientierten und zugleich vorausschauenden städtebaulichen Entwicklung wird es jedoch erforderlich, weitere Möglichkeiten zu prüfen und perspektivisch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Siedlungserweiterungen im Bereich von Wohnen in der Stadt Lollar zu schaffen. Daher sollen in den Stadtteilen Ruttershausen und Odenhausen die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung zur bedarfsgerechten und abschnittsweisen Ausweisung von Wohnbaugrundstücken unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen vergleichend geprüft werden. Hier sind aufgrund der Gesamtgröße der ausgewiesenen Siedlungsflächen Planung bzw. Wohnbauflächen Planung sowohl kurzfristige (Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB) als auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Da die Untersuchungsgebiete bislang vorwiegend bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich einer umfassenden Bebaubarkeit entzogen sind, bedarf es im Vorfeld möglicher Baugebietsentwicklungen der Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen, mit denen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden. Insofern handelt es sich im Falle einer städtebaulichen Entwicklung jeweils um die Neuausweisung von Baugebieten, sodass im Vorfeld entsprechender Bauleitplanverfahren zunächst auch Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung und Aktivierung bestehender Baulücken im Sinne einer baulichen Innenentwicklung nach Maßgabe der Vorgaben des Baugesetzbuches zu prüfen sind, Stichwort Innenbereich vor Außenbereich. Wie bereits dargelegt, konnten in den letzten Jahren im Zuge der Aufstellung von verschiedenen kleineren Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) bereits einzelne Baugrundstücke für Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen im Innenbereich städtebaulich entwickelt werden. Entsprechende Möglichkeiten sollen auch künftig genutzt werden.

Neben den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind zur Einschätzung möglicher Baugebietsentwicklungen weiterhin die konkreten örtlichen Verhältnisse zu betrachten. Hierzu gehören neben der Lage, Größe und Nutzung der Untersuchungsgebiete auch die erschließungstechnischen Anforderungen, wie Wasser, Abwasser und Führung der Trassen für die Erschließungsstraßen, die naturschutzfachlichen Gegebenheiten sowie sonstige fachgesetzliche Vorgaben und Restriktionen, wie zum Beispiel immissionsschutzrechtliche Belange.

Die vorliegende Darstellung dient insofern als Grundlage für die politische Beratung und Beschlussfassung für die Aufstellung von Bebauungsplänen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie für nachgelagerte Fachplanungen. Die Flächenauswahl erfolgte dabei auf der Grundlage der im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Planung sowie auf die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Wohnbauflächen (Bestand und Planung) in den Stadtteilen Ruttershausen und Odenhausen. Eine solche Darstellung und Bewertung der Untersuchungsgebiete ist Gegenstand der Ausführungen in *Kapitel 3*.

Abbildung 1: Lage der Untersuchungsgebiete

Quelle: iKAT GmbH (Topographische Karte)

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

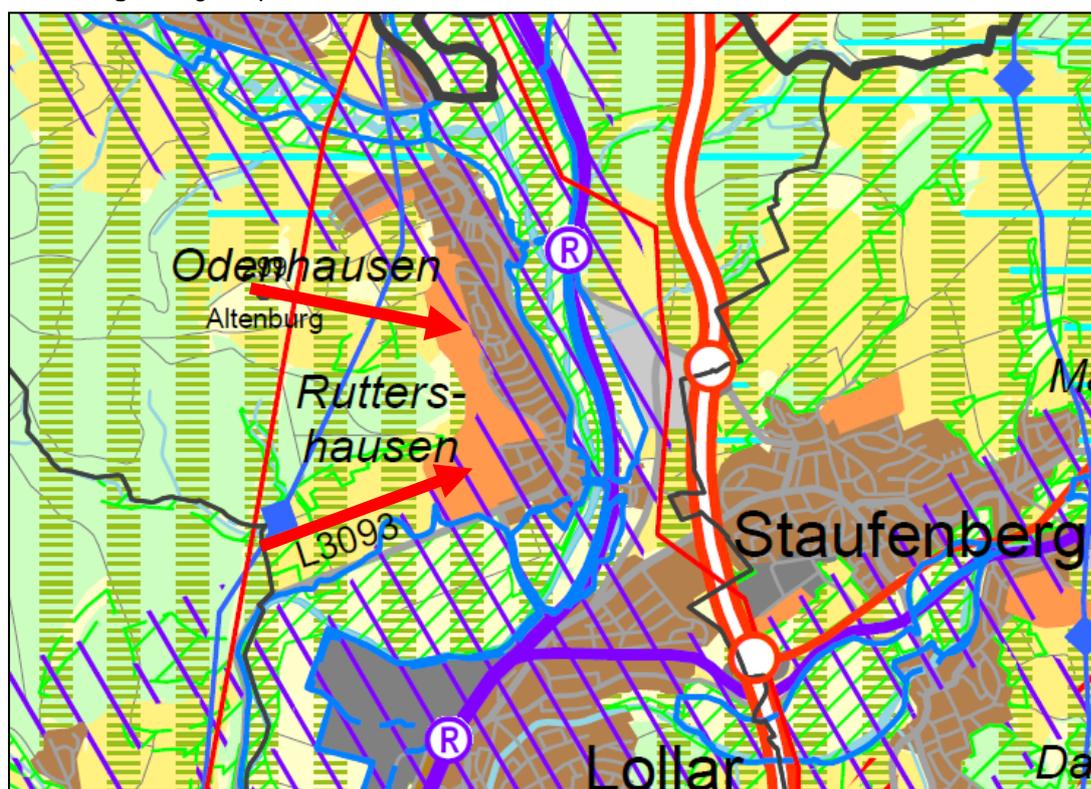
Die Stadt Lollar ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Stadtteil Lollar (Kernstadt) ausgewiesen. Nach dem im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Grundsatz 4.3-16 soll die gemeindliche Siedlungsentwicklung in den Grundzentren überwiegend im zentralen Ortsteil erfolgen, damit die Grundversorgung erhalten und gesichert werden kann. Aufgrund der vermehrten Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahren in der Stadt Lollar, sind in der Kernstadt keine geeigneten Flächen für weitere Baugebietsentwicklungen mehr verfügbar, die dem zukünftigen Wohnsiedlungsflächenbedarf entsprechen. Der Thematik, dass die Siedlungsflächenentwicklung im Kernstadtbereich nur noch eingeschränkt möglich ist, wurde im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits Rechnung getragen, indem in den Stadtteilen Ruttershausen und Odenhausen entsprechende Siedlungsflächen Planung festgelegt wurden.

Zudem wird im Regionalplan über die raumordnerische Zielvorgabe 5.2-7 der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinden in der Planungsregion festgelegt. Für die Stadt Lollar wird hier bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von 21 ha als Maximalwert planerisch vorgegeben, der nicht überschritten werden darf. Gemäß der Ausschöpfung des festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs, stehen der Stadt Lollar noch 11,8 ha für weitere Entwicklungen bis zum Jahr 2020 zur Verfügung.

Neben den allgemeinen raumordnerischen Festlegungen stellt der Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Bereich der einzelnen Untersuchungsgebiete zeichnerisch entsprechende Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete dar (siehe jeweilige Einzelbetrachtungen in *Kapitel 3*). Regionalplanerisch ausgewiesene Vorranggebiete haben dabei den Charakter von sog. Zielen der Raumordnung, die von den Kommunen

bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zwingend zu beachten sind. Vorbehaltsgebiete haben hingegen den Charakter von sog. Grundsätzen der Raumordnung, die von den Kommunen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zwar überwunden werden können, in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander aber besonders zu berücksichtigen sind. Sofern ein Untersuchungsgebiet nicht bereits als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand oder Planung)* oder *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand oder Planung)* im Regionalplan enthalten ist, wird eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen bereits im Vorfeld der weiteren Planungsschritte erörtern und festlegen zu können. Die vorliegenden Untersuchungsgebiete entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und weisen *Vorranggebiete Siedlung (Planung)* aus.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2.2 Flächennutzungsplan

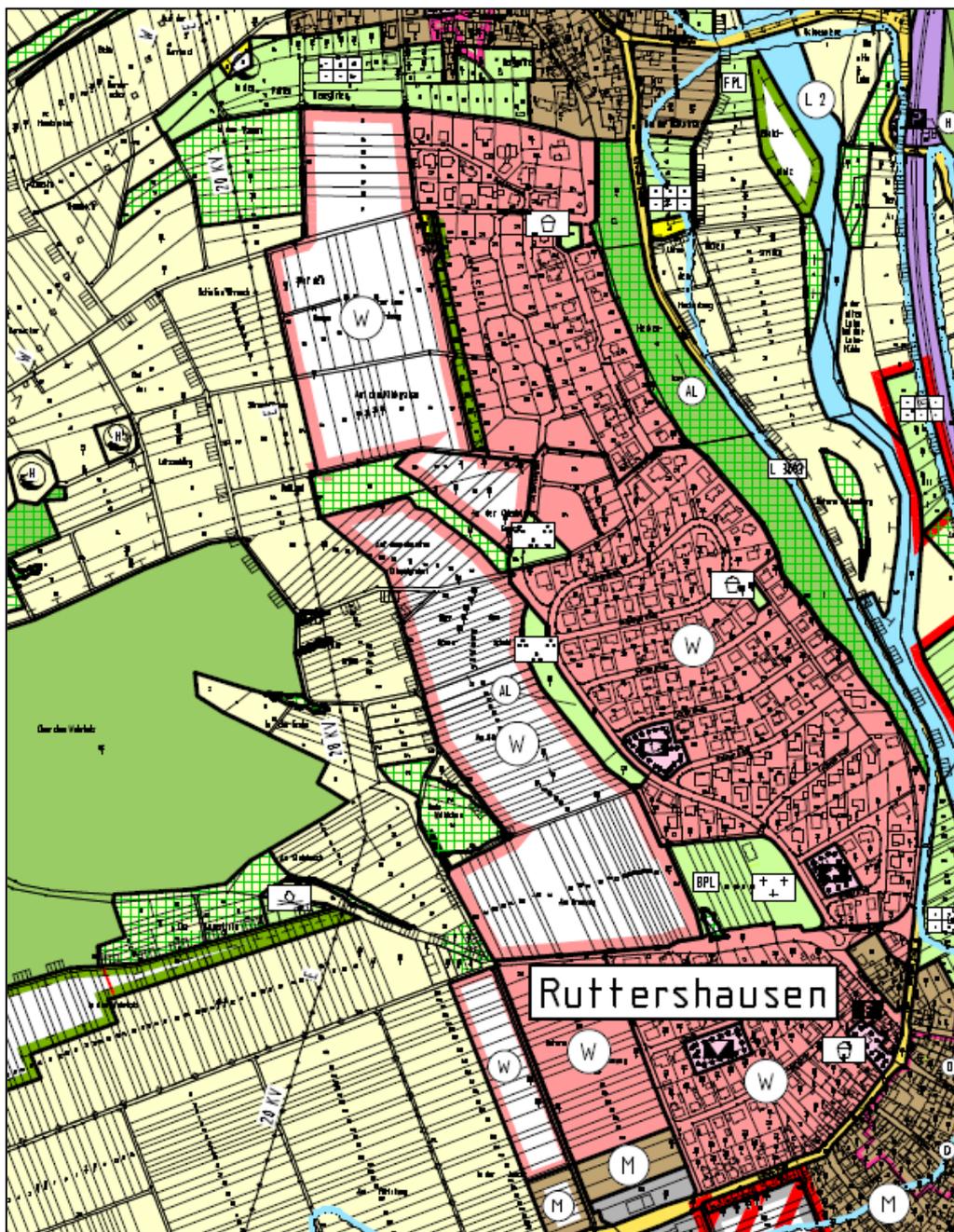
Der Flächennutzungsplan der Stadt Lollar beinhaltet für das Stadtgebiet Lollar bereits verschiedene Siedlungsflächenenerweiterungen für künftige Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete. Vorliegend werden im Stadtteil Ruttershausen und Odenhausen bereits im Flächennutzungsplan dargestellte *Wohn- und Mischbauflächen* (Bestand und Planung) untersucht.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der Aufstellung von Bebauungsplänen für geplante Wohngebiete, Misch- und Gewerbegebiete dann nicht entgegen, wenn für den jeweiligen Bereich bereits *Wohnbaufläche*, *Mischbaufläche* oder *Gewerbliche Baufläche* dargestellt ist. Sofern im Flächennutzungsplan für den Bereich eines geplanten Wohngebietes bislang entgegenstehende Darstellungen enthalten sind, kann der Flächennutzungsplan vorbehaltlich der raumordnerischen Festlegungen im

Regionalplan grundsätzlich im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden.

Die Auswahl der Flächen, die als Untersuchungsgebiete nachfolgend betrachtet werden sollen, erfolgte daher zunächst auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Siedlungserweiterungsflächen.

Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Lollar



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

3 Untersuchungsgebiete

Die nachfolgenden Untersuchungsgebiete wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten und nach Umsetzung und Eignung bewertet. Die Nummerierung der Untersuchungsgebiete entspricht der jeweiligen Priorität.

3.1 Wohnbaufläche 1 (W₁) und gemischte Baufläche 1 (M₁)

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Ruttershausen im Anschluss an den Rosenweg.
Flächengröße	rd. 2,76 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Ausschließlich privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland mit 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ²
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Bestand
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzungen östlich angrenzend, südlich angrenzend die Wißmarer Straße, welche zur L3093 übergeht, sowie südlich angrenzend eine gemischte (noch nicht bebaut) und gewerbliche Baufläche im Bestand.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Eine verkehrliche Erschließung in südliche Richtung und Anbindung an die L3093 ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Untersuchungsgebieten, Wohngebiet 3a (W3a), Wohngebiet 3b (W3b), Wohngebiet 4a (W4a), Wohngebiet 4b (W4b) und Wohngebiet 5a und 5b (W5a und W5b).
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann südlich gesammelt und an dem vorhandenen Schmutzwasserkanal über den „Rosenweg“ abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebiete zu planen. Das Regenwasser kann mit gedrosseltem Abfluss in die nächste Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Ein Bodengutachten ist notwendig, um zu beurteilen, ob eine Versickerung im

	<p>Bereich des gepl. RRB möglich ist.</p> <p>Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abzustimmen.</p>
Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich weist ein minimales Gefälle in Richtung Süden auf; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Ausschließlich Ackernutzung, nordwestlich angrenzend Gehölze.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen geringe Wertigkeit.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Potentieller Lebensraum für Vögel. Durch die Nähe zur südlich und westlich direkt angrenzenden Wohnbebauung bzw. gewerblichen Nutzung hat die Fläche wenig artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Gebiet ist aus Richtung der Ortslage nicht in besonderem Maße sichtexponiert. Insgesamt keine besonderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da im südlichen Bereich bereits eine Bebauung vorhanden ist. Insgesamt fügt sich die Erweiterung in das Gesamtbild des Siedlungskörpers ein und stellt einen harmonischen Fortgang der Siedlungsentwicklung dar.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine geeignete Knotenpunktform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der potentiellen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange; entsprechend der Lärmschutzverordnung ist im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung auf die Nähe zur Landesstraße (L3093) sowie auf die gewerblichen Nutzungen hinzuweisen.
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Untersuchungsgebiet bietet sich grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung an. Fortsetzung des westlichen Teilbereichs der Ortslage Ruttershausen sinnvoll. Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche → erhöhte Begründungspflicht. Eine Versetzung der OD-Durchfahrtsgrenze ist mit Hessen Mobil abzustimmen. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

3.2 Wohnbaufläche 2 (W₂)

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Ruttershausen und südwestlich Ortslage Odenhausen im Anschluss der Straße Auf dem Klinkgraben.
Flächengröße	rd. 1,08 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Stadt Lollar und privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung Gemarkung Odenhausen (nördliches Untersuchungsgebiet) als Ackerland 0,90 EUR / m ² und Grünland mit 0,85 EUR / m ² , Gemarkung Ruttershausen (südliches Untersuchungsgebiet) als Ackerland 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Planung
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzungen östlich und nordöstlich angrenzend, im Süden und Westen grenzen Gehölze (Baumreihe) an das Untersuchungsgebiet.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Verkehrliche Erschließung über: „Auf dem Klinkgraben“, Fahrbahnbreite von 6,0 m. Der Anschlusspunkt stellt sich als unproblematisch dar. Anbindung erfolgt über Ortslage Ruttershausen.
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann südlich über den Mischwasserkanal (DN 300) in der Straße „Auf dem Klinkgraben“ abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebiete zu planen (eventuell Regenrückhaltebecken erforderlich). Das Regenwasser kann südlich über die vorh. Gräben (ggf. Verrohrung vorhandener Gräben) mit gedrosseltem Abfluss in der nächsten Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Bodengutachten sind notwendig. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abzustimmen.
Boden, Wasser und Landschaft	

Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Südosten ab; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Ackernutzung, südwestlich angrenzend Biotop: Gehölzzug am alten Hohlweg südwestlich Odenhausen: Gehölze trockener bis frischer Standorte sowie Streuobst.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen geringe Wertigkeit. Westlich angrenzend hohe Wertigkeit
Artenschutzrechtliche Relevanz	Lebensraum für Vögel und potentieller Lebensraum für Fledermäuse. Durch die Nähe zur westlich direkt angrenzenden Gehölzstruktur hat die Fläche ein mittleres - erhöhtes artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Gebiet ist aus Richtung der Ortslage nicht in besonderem Maße sichtexponiert. Insgesamt keine besonderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sich eine ergänzende Bebauung als Erweiterung des nördlich gelegenen Wohngebietes in die Bebauungsstruktur einfügt.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine geeignete Knotenpunktsform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der Betroffenheit natur- und artenschutzrechtlicher Belange.
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Untersuchungsgebiet bietet sich grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung an. Lückenschluss zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung im Bereich der Ortslage Odenhausen und zur östlich angrenzenden Wohnbebauung im Bereich der Ortslage Ruttershausen. Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche → erhöhte Begründungspflicht. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

3.3 Wohnbaufläche 3 (W_{3a})

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich der Ortslage Ruttershausen mit westlich angrenzend an den Bolzplatz.
Flächengröße	rd. 2,05 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Ausschließlich privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Planung
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzungen nordöstlich und südlich angrenzend, östlich grenzt eine Grünfläche (Bolzplatz) an das Untersuchungsgebiet.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	<u>Kurzfristige Betrachtung:</u> Verkehrliche Erschließung über: „Rosenweg“, Fahrbahnbreite von 4,5 m bzw. Verbreiterung des Rosenweges. <u>Langfristige Betrachtung:</u> Ausbau Haupteerschließungsachse. Die Anschlusspunkte stellen sich als unproblematisch dar. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Untersuchungsgebieten W1, W3b, W5a und W5b
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann über einen Anschluss an den Mischwasserkanal im „Tulpenweg“ und im „Rosenweg“ (DN 250) abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebiete zu planen. Das Regenwasser kann mit gedrosseltem Abfluss in die nächste Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Ein Bodengutachten ist notwendig, um zu beurteilen, ob eine Versickerung im Bereich des gepl. RRB möglich ist. Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abzustimmen.

Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Süden ab, Kuppe im nördlichen Bereich ; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Ackernutzung und Wiese mit Obstbäumen.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen geringe- mittlere Wertigkeit. Grünland ist zu prüfen.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Ggf. Lebensraum für Vögel. Durch die Nähe zur südlich und nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung hat die Fläche geringes artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Gebiet ist aus Richtung der Ortslage teilweise sichtexponiert. Insgesamt keine besonderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Allerdings aufgrund der östlich angrenzenden Nutzungen (Friedhof und Bolzplatz) erscheint das Gebiet als von der Ortslage abgesetzt, solange es solitär betrachtet.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine geeignete Knotenpunktsform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der potentiellen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange; entsprechend der Lärmschutzverordnung ist im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung auf den Bolzplatz hinzuweisen. Bei einer Überplanung ist eventuell durch eine Schalltechnische Untersuchung die Eignung der Fläche nachzuweisen.
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (Bolzplatz) wird empfohlen. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

3.4 Wohnbaufläche 3 (W_{3b})

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich der Ortslage Ruttershausen westlich angrenzend an den Bauabschnitt W _{3a} .
Flächengröße	rd. 1,65 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Stadt Lollar und überwiegend privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Planung
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Benachbarte Flächen überwiegend Landwirtschaftliche Nutzflächen / Acker. Nördliche Fläche bewaldet, westlich einzelne Gehölze.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	<u>Kurzfristige Betrachtung:</u> Verkehrliche Erschließung über: „Rosenweg“, Fahrbahnbreite von 4,5 m bzw. Verbreiterung des Rosenweges. <u>Langfristige Betrachtung:</u> Ausbau Hapterschließungsachse. Die Anschlusspunkte stellen sich als unproblematisch dar. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Untersuchungsgebieten W1, W3a, W4a, W5a und W5b
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann über einen Anschluss an den Mischwasserkanal im „Tulpenweg“ und im „Rosenweg“ (DN 250) abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebiete zu planen. Das Regenwasser kann mit gedrosseltem Abfluss in die nächste Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Ein Bodengutachten ist notwendig, um zu beurteilen, ob eine Versickerung im Bereich des gepl. RRB möglich ist. Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abzustimmen.

Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Süden ab; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Ausschließlich Ackernutzung, westlich angrenzend Streuobst, nördlich angrenzend Biotop: Gefaßte Quellen.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet geringe Wertigkeit. Angrenzend erhöhte Wertigkeit (Landschaftsschutzgebiet „Lahn-Dill-Bergland“).
Artenschutzrechtliche Relevanz	Potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Durch die Nähe zur offenen Landschaft und zum Wald hat die Fläche ein mittleres - hohes artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Im Vergleich zur bestehenden Ortslage Ruttershausen liegt das Gebiet einzeln betrachtet abgesetzt von der Ortslage, allerdings werden die Untersuchungsgebiete 1 und 3a zuvor entwickelt und stellen somit den Anschluss an die Ortslage Ruttershausen her. Folglich sollten entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden, damit die potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert wird. Daher sind insgesamt keine besonderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine geeignete Knotenpunktsform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Belange.
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen → erhöhte Begründungspflicht. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

3.5 Wohnbaufläche 4 (W_{4a})

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Ruttershausen im Anschluss an den Bauabschnitt W ₁ .
Flächengröße	rd. 3,68 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Ausschließlich privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Osten: Wohnbaufläche Planung / Westen: Flächen für die Landwirtschaft
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist erforderlich, da der Bebauungsplan nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Benachbarte Flächen überwiegend Landwirtschaftliche Nutzflächen / Acker. Nördlich angrenzend: landwirtschaftliche Halle. Südlich angrenzende gemischte Baufläche in Planung sowie eine Fläche für Regenrückhaltung.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Verkehrliche Erschließung: Eine verkehrliche Erschließung in südliche Richtung und Anbindung an die L3093 ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Untersuchungsgebieten W1 und M1.
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann südlich gesammelt und an dem vorhandenen Schmutzwasserkanal über den „Rosenweg“ abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebieten zu planen. Das Regenwasser kann mit gedrosseltem Abfluss in die nächste Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Ein Bodengutachten ist notwendig, um zu beurteilen, ob eine Versickerung im Bereich des gepl. RRB möglich ist. Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abzustimmen.
Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Süden ab; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.

Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Ausschließlich Ackernutzung. Nördlich angrenzend Streuobst.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen im Plangebiet geringe Wertigkeit. Angrenzend mittlere – hohe Wertigkeit.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Durch die Lage in der freien Landschaft hat die Fläche ein mittleres artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Prägend für den Ortseingang des Stadtteils Ruttershausen aus Richtung der Kernstadt Lollar und Wettenberg kommend. Folglich sollten entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden damit die potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert wird.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich; Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger eine geeignete Knotenpunktsform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher, naturschutzfachlicher sowie immissionsschutzrechtlicher Belange (Nähe zur Landesstraße (L3093)).
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen → erhöhte Begründungspflicht. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

3.6 Gemischte Baufläche 4 (M_{4b}) und Regenrückhaltebecken (RRB)

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Ruttershausen mit südlichem Anschluss an die L3093.
Flächengröße	rd. 1,05 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Ausschließlich privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Osten: Gemischte Baufläche Planung / Westen: Fläche für Landwirtschaft
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist erforderlich, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Benachbarte Flächen überwiegend Landwirtschaftliche Nutzflächen / Acker. Östlich angrenzend gewerbliche Nutzung im Bestand.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Verkehrliche Erschließung: Eine verkehrliche Erschließung in südliche Richtung und Anbindung an die L3093 ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Untersuchungsgebieten W1 und M1.
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann südlich gesammelt und an dem vorhandenen Schmutzwasserkanal über den „Rosenweg“ abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebiete zu planen. Das Regenwasser kann mit gedrosselem Abfluss in die nächste Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Ein Bodengutachten ist notwendig, um zu beurteilen, ob eine Versickerung im Bereich des gepl. RRB möglich ist. Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abzustimmen.
Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Süden ab; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Bestimmende Biotoptypen	Ausschließlich Ackernutzung.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen geringe Wertigkeit.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Lebensraum für Vögel. Mittleres artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Prägend für den Ortseingang des Stadtteils Ruttershausen aus Richtung der Kernstadt Lollar und Wettenberg kommend. Folglich sollten entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden damit die potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert wird.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich; Umsetzung des Regenrückhaltebeckens im südlichen Bereich ist für die Entwässerung des gesamten Gebietes der Machbarkeitsstudie erforderlich (ggf. auch schon vor Umsetzung des Untersuchungsgebietes M _{4b}).
Erschließung und Infrastruktur	Prüfung der Dimensionierung und zeitlichen Umsetzung des Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Abstand zur Landesstraße (L3093) (Bauverbotszone), Dimensionierung und Zeitpunkt der Umsetzung des Regenrückhaltebeckens, Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes (südwestlicher Bereich).

3.7 Wohnbaufläche 5 (W_{5a})

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich der Ortslage Ruttershausen.
Flächengröße	rd. 2,98 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Ausschließlich privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Planung
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland sowie Holzunterstände
Benachbarte Nutzungen	Nordwestliche Flächen zum Teil Landwirtschaftliche Nutzflächen / Acker und südwestlich angrenzende Fläche mit Bewaldung und Biotop: Gefaßte Quellen. Östlich angrenzende Grünfläche, die als Parkanlage genutzt wird mit Altlasten Vorbelastung.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	<u>Kurzfristige Betrachtung:</u> Verkehrliche Erschließung über: „Rosenweg“, Fahrbahnbreite von 4,5 m bzw. Verbreiterung des Rosenweges. <u>Langfristige Betrachtung:</u> Ausbau Hapterschließungsachse. Die Anschlusspunkte stellen sich als unproblematisch dar. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Untersuchungsgebieten W1, W3a, W3b, W4a und W5b
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann über einen Anschluss an den Mischwasserkanal im „Tulpenweg“ und im „Rosenweg“ (DN 250) abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebiete zu planen. Das Regenwasser kann mit gedrosseltem Abfluss in die nächste Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Ein Bodengutachten ist notwendig, um zu beurteilen, ob eine Versickerung im Bereich des gepl. RRB möglich ist. Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckver-

	band Lollar-Staufenberg abzustimmen.
Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Süden ab; Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Alllast angrenzend
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Überwiegend Ackernutzung. Nördlich Glatthaferwiese. Westlich angrenzend Gefaßte Quellen.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet geringe Wertigkeit. Angrenzend erhöhte Wertigkeit (Landschaftsschutzgebiet „Lahn-Dill-Bergland“).
Artenschutzrechtliche Relevanz	Potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Durch die Nähe zum Wald hat die Fläche ein mittleres - hohes artenschutzfachliches Entwicklungspotential
Landschaftsbild	Im Vergleich zur bestehenden Ortslage Ruttershausen liegt das Gebiet einzeln betrachtet abgesetzt von der Ortslage, allerdings werden die Untersuchungsgebiete 3a und 3b, sowie 1 zuvor entwickelt und stellen somit den Anschluss an die Ortslage Ruttershausen her. Durch den Erhalt der bestehenden Parkanlage, ist das Gebiet von Seiten der Ortslage Ruttershausen bereits eingegrünt und somit bleibt die Aufenthaltsqualität und der Freiraumcharakter erhalten. Zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Lahn-Dill-Bergland“) sollten entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden, damit die potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert wird.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine geeignete Knotenpunktsform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Belange.
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen → erhöhte Begründungspflicht. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

3.8 Wohnbaufläche 5 (W_{5b})

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Ruttershausen im Anschluss der Straße Auf dem Klinkgraben.
Flächengröße	rd. 2,38 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Stadt Lollar und überwiegend privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland 1,25 EUR / m ² und Grünland mit 0,80 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Planung
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Benachbarte Flächen im Westen überwiegend Landwirtschaftliche Nutzflächen / Acker. Nördlich und nordöstlich angrenzend Gehölze trockener bis frischer Standorte sowie Streuobst.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	<u>Kurzfristige Betrachtung:</u> Verkehrliche Erschließung über: „Rosenweg“, Fahrbahnbreite von 4,5 m bzw. Verbreiterung des Rosenweges. <u>Langfristige Betrachtung:</u> Ausbau Hapterschließungsachse. Die Anschlusspunkte stellen sich als unproblematisch dar. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Untersuchungsgebieten W1, W3a, W3b, W4a und W5a
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann über einen Anschluss an den Mischwasserkanal im „Tulpenweg“ und im „Rosenweg“ (DN 250) abgeleitet werden. <u>Regenwasser:</u> Die Beurteilung der Regenwasserableitung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung aller Untersuchungsgebiete zu planen. Das Regenwasser kann mit gedrosseltem Abfluss in die nächste Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen. Ein Bodengutachten ist notwendig, um zu beurteilen, ob eine Versickerung im Bereich des gepl. RRB möglich ist. Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckver-

	band Lollar-Staufenberg abzustimmen.
Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Süden ab; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Ausschließlich Ackernutzung. Südlich Zwetschgen-Baumreihe. Nördlich und nordöstlich angrenzend Gehölze trockener bis frischer Standorte sowie Streuobst.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet geringe Wertigkeit. Angrenzend erhöhte Wertigkeit (Landschaftsschutzgebiet „Lahn-Dill-Bergland“). Nördlich und nordöstlich angrenzend hohe Wertigkeit.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Durch die Nähe zur offenen Landschaft sowie zu den Gehölzstrukturen hat die Fläche ein mittleres - hohes artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Im Vergleich zur bestehenden Ortslage Ruttershausen liegt das Gebiet einzeln betrachtet abgesetzt von der Ortslage, allerdings werden die Untersuchungsgebiete 2 und 5a zuvor entwickelt und stellen somit den Anschluss an die Ortslage Ruttershausen her. Durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen, ist das Gebiet von Norden her bereits eingegrünt. Die südöstlich vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird nach Norden erweitert, sodass das Gebiet von Seiten der Ortslage Ruttershausen weiter eingegrünt wird und somit die Aufenthaltsqualität und der Freiraumcharakter erhalten und weiter geführt wird. Zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Lahn-Dill-Bergland“ sollten entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden, damit die potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert wird.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine geeignete Knotenpunktsform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Belange.
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen → erhöhte Begründungspflicht. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

3.9 Wohnbaufläche 6 (W₆)

Fläche	
Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Odenhausen mit Anschluss an die Lützelbergstraße und die Straße Auf dem Berg.
Flächengröße	rd. 3,92 ha (Reduzierung der dargestellten Wohnbaufläche Planung (FNP und RPM 2010) im Norden und Westen)
Flächenzuordnung / Eigentümer	Ausschließlich privat
Bodenrichtwert	Derzeit Bewertung als Ackerland 0,90 EUR / m ² und Grünland mit 0,85 EUR / m ² .
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Planung
Bauplanungsrecht und Bauleitplanverfahren	Derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
Nutzung und Bestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker / Grünland
Benachbarte Nutzungen	Benachbarte Flächen überwiegend Landwirtschaftliche Nutzflächen / Acker. Östlich angrenzende Wohnnutzung sowie ein von Norden nach Süden verlaufender Flächenstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Südlich angrenzend Gehölze trockener bis frischer Standorte sowie Streuobst.
Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen	--
Baulasten	Nicht bekannt
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Verkehrliche Erschließung über: „Lützelbergstraße“, Fahrbahnbreite von 5,5 m und „Auf dem Klinkgraben“, Fahrbahnbreite von 6,0 m. Die Anschlusspunkte stellen sich als unproblematisch dar. Es ist zu berücksichtigen, dass die „Lützelbergstraße“ als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. Die weiterführende Beurteilung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet W2.
Ver- und Entsorgung, innere Erschließung	Die vorh. Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem im angrenzenden Ortsgebiet Ruttershausen. Die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. <u>Schmutzwasser</u> : Das Schmutzwasser kann nördlich über den Mischwasserkanal (DN 300) in der „Lützelbergstraße“ abgeleitet werden <u>Regenwasser</u> : Das Regenwasser, das aufgrund der natürlichen Geländeneigung Richtung Norden entwässert werden muss, kann gedrosselt über einen Staukanal oder ein RRB in den Regenwasserkanal in der „Lützelbergstraße“ abgeleitet werden. Hierzu ist der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 in der „Lützelbergstraße“ auf die Nennweite DN 400 zu vergrößern. Die Beurteilung der Regenwasserableitung, die Richtung Süden entwässert, ist in Zusammenhang mit den übrigen Untersuchungsgebieten zu planen. Das Regenwasser kann südlich über die vorh. Gräben (ggf. müssen ein paar Grä-

	<p>ben verroht werden) mit gedrosseltem Abfluss in der nächsten Vorflut (Graben an der „L3059“ Richtung Süden) zugeführt und weiter in die Lahn abgeleitet werden. Bodengutachten sind notwendig. Der Regenwasserkanal muss die „L3093“ kreuzen.</p> <p>Die Erschließung der Wasserversorgung ist generell möglich. Einzelheiten hinsichtlich Druckverhältnissen und Zonentrennungen sind mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abzustimmen.</p>
Boden, Wasser und Landschaft	
Baugrund / Topografie	Bereich fällt nach Südosten ab; Baugrundverhältnisse nicht bekannt.
Schutzgebiete	Liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
Bestimmende Biotoptypen	Ausschließlich Ackernutzung. Südlich angrenzend Gehölze trockener bis frischer Standorte sowie Streuobst. Östlich vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Naturschutzfachliche Relevanz	Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet geringe Wertigkeit. Angrenzend mittlere – hohe Wertigkeit.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Durch die Nähe zur offenen Landschaft sowie zu den Gehölzstrukturen hat die Fläche ein mittleres - hohes artenschutzfachliches Entwicklungspotential.
Landschaftsbild	Gebiet befindet sich im Anschluss an die Ortslage Odenhausen und ist nicht in besonderem Maße sichtexponiert. Insgesamt keine besonderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da im östlichen Bereich bereits eine Bebauung vorhanden ist. Durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen, ist das Gebiet von Süden her bereits eingegrünt. Zur freien Landschaft im Westen sollten entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden, damit die potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert wird.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler nicht bekannt.

Kriterien	Bewertung
Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit	Grundstücksverfügbarkeit ist zu klären; derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, daher Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; Änderung des Flächennutzungsplanes eventuell aufgrund der Rücknahme der Wohnbauflächen Planung erforderlich; Bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Zuge einzelner Bauabschnitte möglich.
Erschließung und Infrastruktur	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie innere Erschließung nicht vorhanden, Ausbau im Zuge einer möglichen Baugebietsentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes (L 3093 / L 3059) ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Insbesondere im Hinblick auf alle zu erwartenden Bauabschnitte (W1 bis W6) und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine geeignete Knotenpunktform (z. B. Kreisverkehr) zu wählen.
Rechtliche Restriktionen	Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Belange.
Planerische Restriktionen	Grundsätzlich keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.
Fachliche Restriktionen	Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen → erhöhte Begründungspflicht. Flächenverfügbarkeit aufgrund der kleinteiligen Parzellierung der Flächen prüfen.

4 Zusammenfassende Betrachtung / Handlungsempfehlungen

In der Stadt Lollar ist für die zukünftige Baugebietsentwicklung eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu erwarten. Im Sinne einer bedarfsorientierten und zugleich vorausschauenden städtebaulichen Entwicklung wird es demnach erforderlich weitere Möglichkeiten zu prüfen und perspektivisch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Siedlungserweiterungen zu schaffen. Daher wurden im Stadtgebiet für insgesamt sechs Untersuchungsbereiche in den Stadtteilen Ruttershausen und Odenhausen die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung zur bedarfsgerechten Ausweitung von Wohnbaugrundstücken unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen vergleichend geprüft. Die verkehrliche Erschließung und abwassertechnische Ver- und Entsorgung wurde hierbei sowohl für die kurzfristige Umsetzung der einzelnen Untersuchungsgebiete als auch langfristig als Gesamtumsetzung betrachtet, sodass hier zur Entlastung der Ortslage Ruttershausen und Odenhausen eine neue verkehrliche Haupterschließungsachse geplant ist. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zur Sicherung der Regenwasserableitung die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im südlichen Bereich an der Landesstraße vorgesehen.

Als Ergebnis der Betrachtung kann festgehalten werden, dass die jeweiligen Untersuchungsgebiete eine unterschiedliche Eignung in Verbindung mit ebenfalls unterschiedlichen Anforderungen an die entsprechende Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklung aufweisen. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungsgebiete bereits abschließend durch eine Nummerierung von 1-6 bezüglich der Umsetzung und Eignung der einzelnen Untersuchungsbereiche priorisiert.