



Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

Begründung
zur
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Auf dem Kalk“

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Planstand: 14.11.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
2	Inhalt und Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5	Immissionsschutz.....	11
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	12
7	Altlasten und Bodenbelastungen.....	13
8	Sonstige Angaben und Hinweise	14
9	Verfahrensstand.....	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtgebiet der Stadt Rauschenberg steht gegenwärtig kein adäquates Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zur Verfügung. Deshalb wurde seitens der Stadtverwaltung im Sinne einer vorausschauenden städtebaulichen Planung eine für eine Entwicklung als Wohngebiet zur Verfügung stehende Fläche im Stadtteil Rauschenberg ausgewählt, die nach einer bereits erfolgten Vorprüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der naturschutzfachlichen und der erschließungstechnischen Machbarkeit nunmehr städtebaulich entwickelt werden soll. Die Stadt Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, verfügt aber zugleich über einen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen oder geringfügigen Arrondierungen nicht entsprochen werden kann. Mit der vorliegenden Planung sollen im Bereich des Plangebietes daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit 41 Bauplätzen am nördlichen Ortsrand geschaffen werden. Dies geschieht zwar unter Inanspruchnahme des bisherigen baulichen Außenbereichs, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Rauschenberg ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind nicht nur eigentumsrechtlich verfügbar, sondern eignen sich insbesondere aufgrund der Lage im zentralen Ortsteil, der Südexposition sowie der bestehenden Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung und Erschließung mit der erforderlichen technischen Infrastruktur für die geplante Wohngebietsentwicklung.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

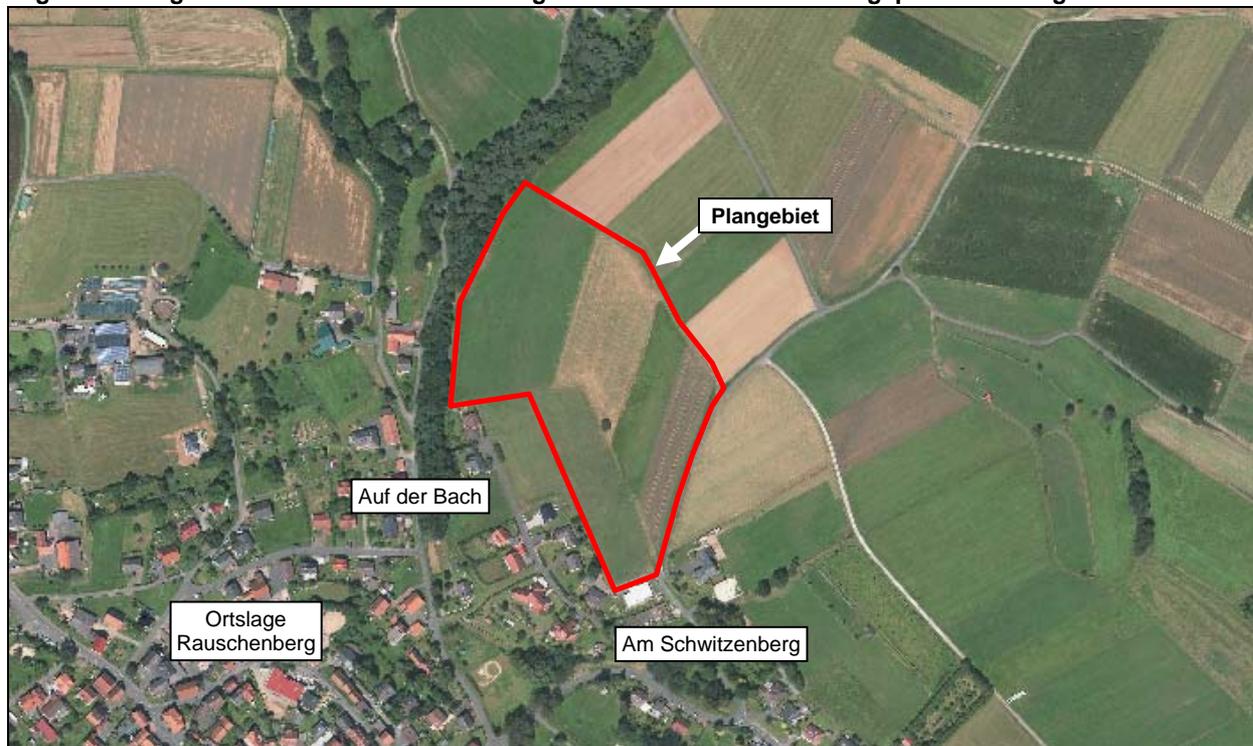


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 als *Fläche für Landwirtschaft* und nur im Süden bereits teilweise als *Wohnbaufläche* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zulasten der bisherigen Darstellungen. Zudem wird im Süden des Plangebietes symbolhaft eine *Fläche für die Abwasserbeseitigung* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltung* dargestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 33, und somit das eigentliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Straße Am Schwitzenberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 4,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie freie Feldflur
Westen: Gehölzstreifen östlich der Straße Auf der Bach
Süden: Wohnbebauung entlang der Straße Auf dem Kalk und der Straße Am Schwitzenberg
Osten: Straße Am Schwitzenberg und anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen

Blickrichtung Süden



Blickrichtung Norden



Eigene Aufnahmen (04/2017)

Blickrichtung Nordwesten



Blickrichtung Süden



Eigene Aufnahmen (04/2017)

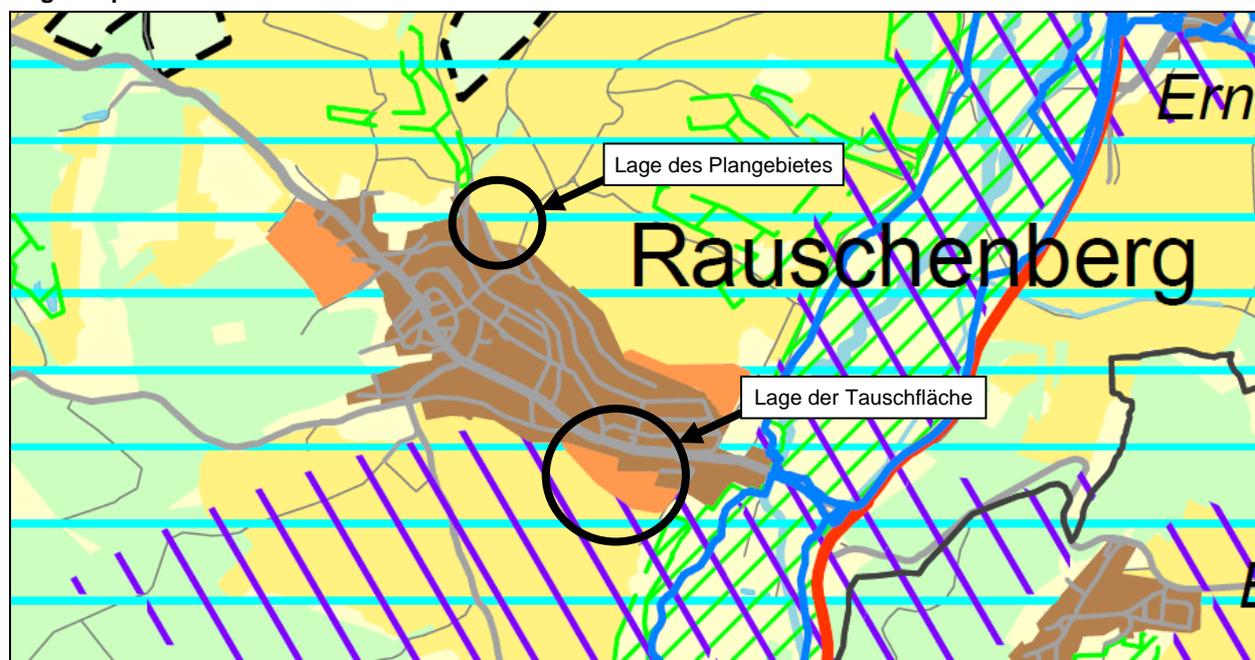
Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen als Acker- und Grünland bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten ist das Gelände nach Westen und Süden hin abschüssig. Im südlichen Bereich liegt das Höhengniveau bei rd. 260 m ü.NN, während das Gelände im Norden auf bis zu rd. 280 m ü.NN ansteigt. Der zum Teil mit hochgewachsenen Bäumen bestandene Gehölzstreifen, welcher sich von Nordwesten nach Süden erstreckt und im Zuge der Planung gesichert und entsprechend entwickelt wird, bildet zusammen mit dem abfallenden Gelände eine natürliche Trennung des Gebietes nach Westen hin.

1.3 Regionalplanung

Die Stadt Rauschenberg ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum ausgewiesen. Im zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist gemäß dem Textteil des Regionalplans Mittelhessen 2010 die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten. Gemäß dem raumordnerischen Grundsatz 5.2-2 soll die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden schwerpunktmäßig in den *Vorranggebieten Siedlung* stattfinden. Der Bereich des geplanten Wohngebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** jedoch als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt und somit regionalplanerisch nicht für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Da es sich bei den Zielen der Raumordnung um abschließend abgewogene, verbindliche Vorgaben handelt, steht die Darstellung als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* einer Wohngebietsentwicklung im Bereich des Plangebietes daher entgegen. Hinzu kommt, dass im Nordwesten sowie im Südosten des Stadtteils Rauschenberg regionalplanerisch bereits insgesamt drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* ausgewiesen sind, die für die kurzfristig erforderliche Schaffung von Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt eigentumsrechtlich nicht verfügbar und aus städtebaulicher und planerischer Sicht im Vergleich weniger geeignet sind.

Die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete sind als Grundsatz der Raumordnung hingegen einer Abwägung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Dies betrifft vorliegend die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzgebietszone IIIB eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und der Bauleitplanung die raumordnerische Festlegung im Regionalplan Mittelhessen 2010 entgegensteht, hat die Stadt Rauschenberg daher zunächst gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragt, um auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung schaffen zu können. Gleichzeitig wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens beantragt, dass das im Südosten des Stadtteils Rauschenberg festgelegte *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Bereich südlich der Bahnhofstraße im Sinne eines Flächentausches zurückgenommen wird und künftig entsprechend der landwirtschaftlichen Eignung sowie der raumordnerischen Festlegungen im Umfeld dieser Fläche als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* gilt. Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine **Zielabweichung** zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der entsprechende Antrag auf Zielabweichung wurde am 26.06.2018 gestellt.

Das Regierungspräsidium Gießen hat mit Bescheid vom 19.09.2018 mitgeteilt, dass auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 27.08.2018 die Entscheidung erging, dass die beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Wohngebiets in Rauschenberg zugelassen wird und dass für die beantragte Tauschfläche der Vorrang für die Siedlungsentwicklung entfällt und das unterlagernde Ziel *Vorranggebiet Landwirtschaft* gilt.

Die Zulassung erging dabei unter der Maßgabe, dass der für die Baugebietsentwicklung erforderliche Bebauungsplan in mindestens zwei Bauabschnitten bedarfsorientiert zu realisieren ist und die Bauabschnitte im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen sind. Vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplans ist zudem eine Vereinbarung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zu schließen, wonach der zweite Bauabschnitt erst nach Kaufvertragsschluss für 75 % der Baugrundstücke des ersten Bauabschnitts erschlossen werden darf.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Rauschenberg hat in den letzten Jahren auf größere Wohngebietsausweisungen im Außenbereich verzichtet und den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Wesentlichen auf den Innenbereich sowie auf einzelne Baugrundstücke unmittelbar angrenzend an den bestehenden Bebauungszusammenhang gelegt. Die Stadt Rauschenberg ist insofern grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten, verfügt aber zugleich über einen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials sowie der fehlenden eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit nicht entsprochen werden kann. Zudem verfügt die Stadt Rauschenberg derzeit über keine unbebauten Grundstücke im Sinne von **Baulücken** in städtischem Eigentum. Hinzu kommt, dass Rauschenberg noch immer sehr ländlich geprägt ist, sodass viele Familien auch im Innenbereich Gartengrundstücke unterhalten, die grundsätzlich als Baulücken anzusehen sind. Da diese Grundstücke aber anderweitig genutzt werden, kommt eine Bebauung nicht infrage; die Flächen stehen der Stadt für einen An- und Weiterverkauf nicht zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt zudem im Bereich der Siedlungsstraße und der Danziger Straße größere **Grünflächen** dar, die landwirtschaftlich genutzt werden. In Gesprächen mit dem Eigentümer hat dieser sich klar für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ausgesprochen. Im weiteren Verlauf befindet sich eine größere Grünfläche im Bereich der Straße Am Schwimmbad bis angrenzend an die Straße Am Schwitzenberg. In diesem Bereich sind das Freibad der Stadt, die Kreissporthalle mit Außengelände sowie ein Spielplatz angesiedelt, sodass diese Flächen für eine bauliche Nachverdichtung nicht in Betracht kommen.

In Rauschenberg ist seit 2012 ein Arbeitskreis Leerstand tätig, der in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro Buchenauer aus Marburg im Rahmen des Programmes Stadtumbau Hessen die **Leerstände** erfasst hat und seitdem kontinuierlich daran arbeitet, leerstehende Häuser, sofern sie zum Verkauf stehen, an neue Eigentümer zu vermitteln. Dies ist in den letzten Jahren in etwa 10 Fällen gelungen, sodass der Leerstand im Stadtgebiet bereits deutlich verringert werden konnte.

Bei den meisten der noch bestehenden Leerständen sind die Eigentümer nicht verkaufsbereit, aber oftmals auch nicht in der Lage Investitionen in ihre Liegenschaften vorzunehmen.

Die **Wohnungsnachfrage** in Rauschenberg ist im Übrigen sehr hoch. Rauschenberg verfügt über eine funktionierende Infrastruktur mit Lebensmittelläden, Bäcker, Metzger, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Ergotherapie, Banken und weiteren Dienstleistungen. Es gibt eine Kindertagesstätte, die von Montag bis Freitag von 07.00 bis 17.00 Uhr geöffnet ist und auch die Betreuung von Grundschulern anbietet, auch die Grundschule ist vor Ort. Rauschenberg ist demnach als Wohnstandort stark nachgefragt, wobei der regen Nachfrage nach Wohnraum derzeit kein adäquates Angebot gegenüber gestellt werden kann. Seit Dezember 2017, d.h. seit dem Zeitpunkt der ersten öffentlichen Beratung und Diskussion über den Ankauf der für die nunmehr geplante Baugebietsentwicklung „Auf dem Kalk II“ erforderlichen Grundstücke, haben sich ca. 15 bis 20 Personen bei der Stadtverwaltung gemeldet und nach dem Zeitpunkt der Erschließung des Baugebietes und der Bebaubarkeit der Flächen gefragt. Eine Interessenliste wird derzeit aufgrund des frühen Stadiums der Planung noch nicht geführt. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehenden vergleichsweise hohen Nachfrage strebt die Stadt Rauschenberg bei der Erschließung des Baugebietes daher eine Aufteilung maximal in zwei bedarfsorientierte Bauabschnitte an.

Die Aufstellung des letzten größeren Bebauungsplanes „An der Galgenbergseite“ erfolgte im Jahr 1984; das Plangebiet ist bereits seit Jahren vollständig bebaut. Zudem wurde über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung 2013 ein weiterer Bauplatz ausgewiesen, der umgehend veräußert wurde. Hingegen konnte die Stadt Rauschenberg das Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kalk“ aus dem Jahr 1975 nur in Teilen bebauen, da zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung bei der Ausweisung des Baugebietes nicht auf die Flächenverfügbarkeit geachtet wurde. Demnach befindet sich ein Teil der Flächen nach wie vor in Privatbesitz (5 Bauplätze) und können nicht bebaut werden, da seitens der Privateigentümer keine Veräußerungsabsicht besteht. In Rauschenberg sind schließlich keine aktuell leerstehenden Gebäude unmittelbar bewohnbar. Alle leerstehenden Gebäude sind letztlich unbewohnbar, da zunächst jeweils erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt werden müssen, um eine erneute Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Die Stadt Rauschenberg wird jedoch auch künftig das zur Verfügung stehende Instrumentarium der Bauleitplanung nutzen, um weitere Möglichkeiten zur baulichen Innenentwicklung planerisch vorzubereiten. Bestandteil einer vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik ist jedoch zugleich auch die bedarfsorientierte und von Bauinteressenten in hohem Maße nachgefragte Bereitstellung von Baugrundstücken für den Neubau insbesondere von freistehenden Einfamilienhäusern sowie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Zuge der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Stadt Rauschenberg strebt daher mit der geplanten Baugebietsentwicklung an, diesem Bedarf entsprechend Rechnung zu tragen.

Demnach ist nun die Ausweisung eines größeren, zusammenhängenden Wohngebietes geplant, mit dem der kurz- bis mittelfristige **Bedarf an Wohnbaugrundstücken** im Stadtgebiet im Sinne einer städtebaulich abgestimmten Gesamtplanung gedeckt werden kann. Die vorgesehene Anzahl an Bauplätzen soll hierbei bewusst nicht durch zerstreute Ausweisungen einzelner Bauplätze an verschiedener Stelle im Stadtgebiet ermöglicht, sondern im Zuge einer einheitlichen und hinsichtlich der technischen Infrastruktur abgestimmten Planung an einem Standort im zentralen Ortsteil konzentriert werden. Die Baugebietsausweisung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, wobei die Erschließung mit der zugehörigen Ver- und Entsorgung bereits frühzeitig auf dem Gesamtumfang ausgelegt und hergestellt werden kann.

Eine Umnutzung bereits zu baulichen Zwecken genutzter Bereiche kommt im Hinblick auf die geplante städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes nicht in Betracht, da im Stadtgebiet der Stadt Rauschenberg keine entsprechenden Brach- oder Konversionsflächen vorhanden sind. Hinzu kommt, dass im Stadtgebiet faktisch auch keine Möglichkeiten einer weiteren gewerblichen Entwicklung bestehen.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Der Bereich des geplanten Wohngebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt und weist entsprechend der Standortkarte Hessen eine gute Nutzungseignung für Acker mit der Bewertung A1 auf. Im BodenViewer Hessen wird für den Bereich eine „geringe“ bis „sehr geringe“ bodenfunktionale Gesamtbewertung angegeben; das Ertragspotenzial wird als „mittel“ bis „gering“ angegeben. Im Zuge der angestrebten Planung ist bereits aufgrund der Inanspruchnahme einer größeren Fläche, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird, eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende und in der Bewertung ebenfalls überwiegend wertvolle Flächen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt, zumal die Flächen im Eigentum von insgesamt fünf verkaufsbereiten Flächeneigentümern stehen, die ihre Flächen bislang auch an fünf jeweils unterschiedliche Landwirte verpachtet haben. Hiervon hat bislang nur ein Landwirt Interesse an landwirtschaftlichen Tauschflächen geäußert, sodass die Stadt Rauschenberg derzeit mit diesem Landwirt bereits Gespräche über die Bereitstellung von etwa 1,0 ha Ersatzland führt. Die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen wird im Zuge der weiteren Planung im Übrigen nicht eingeschränkt, zumal der nördlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Weg erhalten bleibt.

Im Zuge der bereits zugelassenen Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 wurde zudem das im Südosten des Stadtteils Rauschenberg festgelegte *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Bereich südlich der Bahnhofstraße im Sinne eines Flächentausches regionalplanerisch zurückgenommen, sodass dieses Gebiet entsprechend der landwirtschaftlichen Eignung sowie der raumordnerischen Festlegungen im Umfeld dieser Fläche als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* gilt. Dieser Bereich wird gegenwärtig bereits landwirtschaftlich genutzt und weist entsprechend der Standortkarte Hessen ebenfalls eine gute Nutzungseignung für Acker mit der Bewertung A1 auf. Im BodenViewer Hessen wird für den Bereich überwiegend eine „mittlere“ bodenfunktionale Gesamtbewertung angegeben. Das Ertragspotenzial wird überwiegend als „hoch“ angegeben, sodass die regionalplanerische Tauschfläche zumindest im Hinblick auf die zur Bewertung herangezogenen allgemeinen Planungsgrundlagen eine höhere landwirtschaftliche Eignung aufweist, als der Bereich des geplanten Wohngebietes. Neben der landwirtschaftlichen Eignung umfasst der Bereich der Tauschfläche auch im Hinblick auf den Flächenumfang eine hinreichende Größe. Im Ergebnis wird somit davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung dieser Tauschfläche, die künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommt, der Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur ein hinreichender Ausgleich gegenübergestellt wird.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 Inhalt und Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

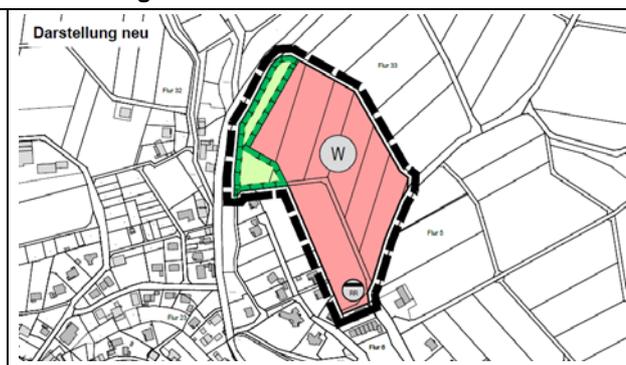
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 als *Fläche für Landwirtschaft* und nur im Süden bereits teilweise als *Wohnbaufläche* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zulasten der bisherigen Darstellungen. Zudem wird im Süden des Plangebietes symbolhaft eine *Fläche für die Abwasserbeseitigung* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltung* dargestellt.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Rauschenberg im Anschluss an die Wohnbebauung im Bereich der Stichstraße Auf dem Kalk und der Straße Am Schwitzenberg, die auch der äußeren Erschließung des Plangebietes und der **Anbindung** an die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen dient. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr entsprechend erreichbar. Die äußere **Erschließung** des Wohngebietes erfolgt über die Straße Am Schwitzenberg, die zu diesem Zweck entsprechend auszubauen ist. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung sowie der sonstigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung. Dies gilt auch für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Darstellung von *Wohnbauflächen* im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage angrenzend an die bestehende Wohnbebauung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt. Im Zuge der weiteren Planung ist dabei der zur Verfügung stehende Wasserdruck für Trink- und Löschwasser zu prüfen. Da der bestehende Hochbehälter nicht sehr viel höher liegt als der Bereich des Plangebietes wird gegebenenfalls die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage an einem geeigneten Standort erforderlich. Sollte eine Druckerhöhungsanlage notwendig werden, kann der Brandschutz nur über Zisternen sichergestellt werden. Hierfür mögliche Standorte und Flächen befinden sich in ausreichender Anzahl im Bereich der entlang der Straße Am Schwitzenberg vorgesehenen öffentlichen Parkplätze und Grünflächen.

Abwasserentsorgung

Die Straße Auf dem Kalk entwässert im Mischkanal DN300. Der Außenbereich entwässert das anfallende Regenwasser über die Straße Am Schwitzenberg und die Berliner Straße über einen Regenwasserkanal DN250/DN400 bis zur Vorflut. Die Flächen des geplanten Wohngebietes sind in der vorliegenden genehmigten Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) bislang nicht enthalten.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers soll im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes erfolgen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Bebauungsplan im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt, sodass die für eine Entwässerung im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung demnach wird im Süden des Plangebietes symbolhaft eine *Fläche für die Abwasserbeseitigung* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltung* dargestellt. Zudem wird im Bebauungsplan für die geplante offene Regenrückhaltung innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Erhalt von Gehölzen“ wird der hierfür vorgesehene Standort durch eine symbolhafte Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert. Da die Regenrückhaltung hier jedoch offen und nur mit untergeordneten baulichen Anlagen auf einer Grünlandfläche erfolgt, bedarf es auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hierfür keine symbolhafte Darstellung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Im Zuge der vorliegenden Planung sind jedoch keine Nutzungen zu erwarten, die dem Verbotsumfang der Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich widersprechen oder von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung berührt kein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wird in der Stellungnahme vom 20.12.2018 jedoch darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich und südöstlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet jeweils eine Altfläche befindet.

Die **Altablagerung „Am Stadtteich“** (534.017.050-000.018) hat in der Vergangenheit mehrfach gebrannt und ist mit Erde abgedeckt. Die Flächengröße beträgt ca. 500 m² und die Aufhöhung 3 m, woraus sich ein Ablagerungsvolumen von ca. 1.500 m³ ergibt. Aktuell wird das Gelände als Pferdeweide genutzt. Bislang wurden auf dem Gelände eine Einzelfallrecherche (Gutachten vom 09.04.2008) und eine Orientierende Untersuchung (Gutachten vom 18.03.2011) durchgeführt, woraufhin am 07.11.2012 eine Nachuntersuchung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze inklusive Beprobung von Grundwasser Kleinpegeln (Gutachten vom 06.09.2013) veranlasst wurde. Die Bodenluftuntersuchungen, welche im Gutachten vom 18.03.2011 beschrieben werden, zeigten keine im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch und Grundwasser relevanten Belastungen. Bodenmischproben vom südlichen Rand der Ablagerung zeigten erhöhte PAK/B(a)P-, PCB-, Blei-, Quecksilber- und Zinkkonzentrationen. Unter Betrachtung der jeweiligen Grenz-pH-Werte und des stoffspezifischen Mobilitätsvermögens ging hiervon jedoch kein sanierungserforderliches Gefährdungspotenzial für das Grundwasser aus. In einer abstromigen Grundwasserprobe südlich der Ablagerungsfläche wurde am 16.06.2010 einmalig ein MKW-Gehalt von 0,6 mg/l gemessen. In den daraufhin veranlassten Nachuntersuchungen vom 19.11.2012 und 05.03.2013 lagen die MKW-Analysenergebnisse jedoch unterhalb der Nachweisgrenze von 0,1 mg/l. Basierend auf diesen Ergebnissen ist eine Grundwasserbelastung für die Altablagerung „Am Stadtteich“ nicht erkennbar.

Auf der **Altfläche „Am Schwitzenberg 4“** (534.017.050-001 .008) kam es während der Betriebszeiten gegebenenfalls zu Bodenbelastungen, deren Auswirkungen sich über die Bodenluft (leichtflüchtige Schadstoffe wie LHKW und BTEX) und über das Grundwasser auch dem weiteren Umfeld mitteilen können, d.h. es kann gegebenenfalls zu Anreicherungen dieser Schadstoffe in Räumlichkeiten kommen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten oder sonstigen Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Arbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

8 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung zu verweisen.

9 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.06.2018, Bekanntmachung: 10.11.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 19.11.2018 – 21.12.2018, Bekanntmachung: 10.11.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 14.11.2018, Frist: 21.12.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 07.10.2019 – 11.11.2019, Bekanntmachung: 28.09.2019

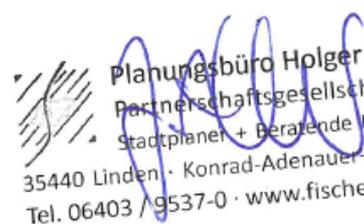
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 01.10.2019, Frist: 11.11.2019

Feststellungsbeschluss: __.__._____

Ein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für eine angemessenen längere Auslegungsdauer lag nicht vor. Die Aufstellung der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auf dem Kalk“ erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Da der Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung nur unwesentlich angepasst wurde und keine zugehörigen Fachgutachten ausgelegt wurden, war davon auszugehen, dass innerhalb der Auslegungsfrist die Abgabe entsprechender Stellungnahmen zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung auf der Grundlage einer hinreichenden Prüfung der Planunterlagen möglich war.

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 14.11.2019


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de