



## Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Rauschenberg

### Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Gemarkung Rauschenberg 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Elbesberg“

#### Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Stadt Rauschenberg sind in der Gemarkung Rauschenberg im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg Nutzungsänderungen geplant, die nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB fallen und somit bauordnungsrechtlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig sind. Gleichwohl ist die beabsichtigte Nutzung als Bed & Breakfast mit gastronomischem Angebot und Reittierhaltung, mit insgesamt fünf Gästezimmern und einer für den Betriebsablauf notwendigen Mitarbeiterwohnung, am konkreten Standort als außenbereichsverträglich einzustufen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zu den genannten öffentlichen Belangen zählen unter anderem entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Entgegen der tatsächlichen Nutzung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 für den Bereich „Am Elbesberg“ bislang *Wald* im nördlichen Bereich sowie *Fläche für Landwirtschaft* im südlichen Bereich dar. Die vorliegende 35. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellt daher eine der Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dar.

Im Zuge der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit dem Planziel der künftigen Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im südlichen Bereich, im Übergang zu den südlich angrenzenden Gewässer, *Wald* zulasten der bisherigen Darstellung von *Wald* und *Flächen für die Landwirtschaft*, sollen somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst Flächen in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 31 und entspricht der nachfolgenden Übersichtskarte.

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht, einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und ein Gutachten zur Historischen Erkundung sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen liegen in der Zeit von

**Montag, dem 18.10.2021 bis einschließlich Freitag, dem 19.11.2021**

in der Stadtverwaltung Rauschenberg, Schlossstraße 1, 35282 Rauschenberg, im Vorzimmer des Bürgermeisters im 1. Obergeschoss, zu den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung öffentlich aus. In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Während dieser Zeit können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen stehen während der Auslegungsfrist auch online unter der Adresse [www.rauschenberg.de](http://www.rauschenberg.de) zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung i.S.d. § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht: Kapitel zu den rechtlichen Hintergründen, standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Darstellungen des Planes, Bedarfs an Grund und Boden, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Nutzung von Energie sowie eingesetzte Techniken und

Stoffe. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bodenfunktionsbewertung, Hinweis auf bereits stattgefundene Bodeneingriffe, Verweis auf das Gutachten zur historischen Erkundung und zur Kampfmittelauskunft, eingriffsminimierende Maßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Wasser: Lage im Trinkwasserschutzgebiet, angrenzende Lage zu Irrbäcker Teichen, Wassergraben und Entwässerungsgraben, Lage des Gewässerrandstreifens des Wassergrabens teilweise im Plangebiet, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) des Voreingriffszustandes (Worst-Case-Betrachtung) und des Ist-Zustandes sowie deren naturschutzfachlicher Wertigkeit.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Verweis auf durchgeführte faunistische Erhebungen und Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung (Worst-Case-Betrachtung). Benennung der potenziellen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung und Hinweise zu Natura-2000-Gebieten im Umfeld des Plangebietes sowie Eingriffsbewertung.
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Keine Betroffenheit durch die Planung.
- Biologische Vielfalt: Wirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Mensch-, Wohn- und Erholungsqualität: Auswirkungen auf angrenzende Nutzungsformen, Bewertung der Erholungsfunktion und der Auswirkungen der Planung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf Betroffenheit eines denkmalschutzrechtlich geschützten Kulturdenkmals, Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Risiken durch Unfälle und Katastrophen: Zusammenfassende Bewertung der Risiken und Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter.

Hinzu kommt ein Verweis auf die auf Bauantragsebene zu berücksichtigende Eingriffsregelung und Darlegung der Freiflächenplanung. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den Kumulierungswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete und zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, zur Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

- b) Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Worst-Case-Betrachtung): Veranlassung und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen, Ermittlung der Wirkfaktoren, Festlegung des Untersuchungsrahmens, Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Maculinea-Arten), für die eine Prüfung zu den potenziellen Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Maculinea-Arten hervorgegangen, für die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bauantrages dargelegt werden, damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden kann bzw. ausgeglichen wird.
- c) Historische Erkundung (Altstandorte): Verwendete Unterlagen, Veranlassung und Aufgabenstellung, Untersuchungsinhalte und -umfang, Standortbeschreibung, Beschreibung durchgeführter Recherchen und Befunde sowie Auswertung, Darlegung der Kriterien zur Festlegung von Kontaminationsverdachtsflächen, Gefährdungsabschätzung, Fazit und Zusammenfassung, Archivalien (Bauunterlagen zu den Bauvorhaben).
- d) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungennahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

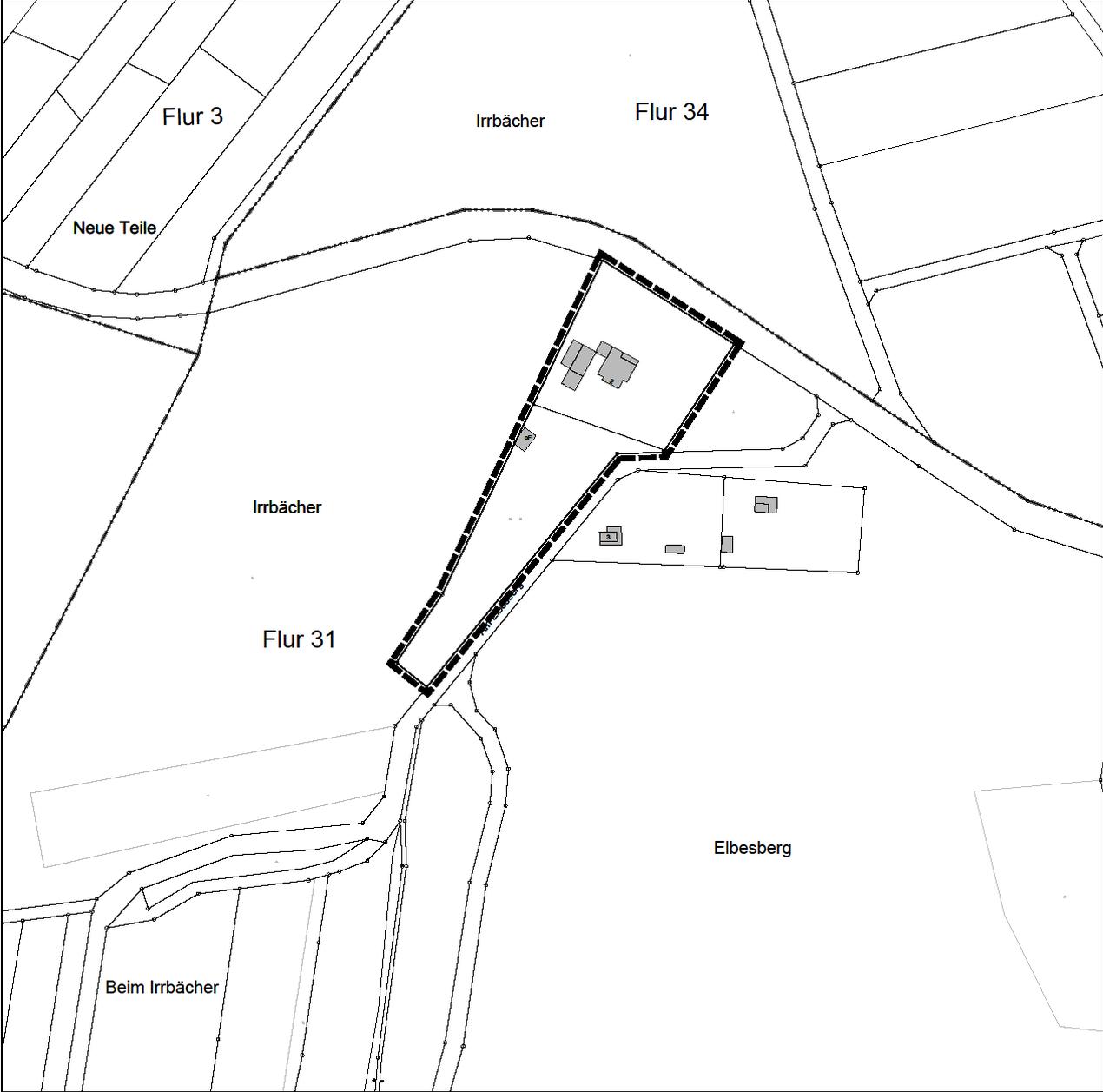
- Kreisausschuss des Landeskreises Marburg-Biedenkopf (22.12.2020): Hinweis auf vorangehend nicht genehmigte Bodeneingriffe und auf Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen. Anregungen zur Reduzierung der Darstellung der Sonderbauflächen. Anregung den Umweltbericht durch eine Betrachtung des Voreingriff-Zustandes sowie durch eine naturschutzrechtliche und eine artenschutzrechtliche Worst-Case-Betrachtung zu ergänzen. Angrenzende Lage zu Gewässern und deren Gewässerrandstreifen sowie Hinweis zu den potenziellen Auswirkungen der Planung auf diese. Hinweis zur ökologischen Wertigkeit und Bedeutung der Flächen, zur Betroffenheit von forstrechtlichen Belangen. Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Hinweis zum Umgang mit Bodeneinträgen in die angrenzenden Gewässer
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.12.2020): Hinweis, dass im Plangebiet das Auffinden von Bombenblindgängern nicht zu erwarten ist und eine systematische Flächenabsuche auf Kampfmittel nicht erforderlich ist.
- Regierungspräsidium Gießen (14.12.2020): Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Nachsorgender und vorsorgender Bodenschutz, Empfehlung zur Durchführung einer historischen Erkundung, Hinweis auf nicht bewertete Altstandorte. Hinweis auf Betroffenheit von forstrechtlichen Belangen, da es sich bei den Freiflächen um Waldwiese und damit um Wald i.S.d. HWaldG handelt.
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit: Hinweis auf stattgefundene Bodeneingriffe, auf die Verkehrssituation und Verkehrsbelastung während der Baumaßnahmen, auf Entnahme von Hecken. Angrenzende Lage zu Gewässern. Eingriff in den Naturhaushalt sowie in den Boden- und Wasserhaushalt, Lärmbelästigung und Beeinträchtigung Lebensqualität.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt worden ist.

Rauschenberg, den 09.10.2021

Der Magistrat  
der Stadt Rauschenberg  
Michael Emmerich  
Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes



genordet, ohne Maßstab