



**Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg,
Stadtteil Rauschenberg**

Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet

„Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes sowie für die Neuordnung der Stellplatz- und Freiflächen geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 10, das Flurstück 11 teilweise und kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich auf die Fläche des eigentlichen Sondergebietes reduziert. Die südlich des bestehenden Getränkemarktes gelegenen unversiegelten Flächen mit dichtem Gehölzbestand sowie einer Wasserfläche wurden damit zum Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Gutachten zur Historischen Erkundung und ein Geotechnischer Bericht sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen liegen in der Zeit von

Montag, dem 05.10.2020 bis einschließlich Freitag, dem 06.11.2020

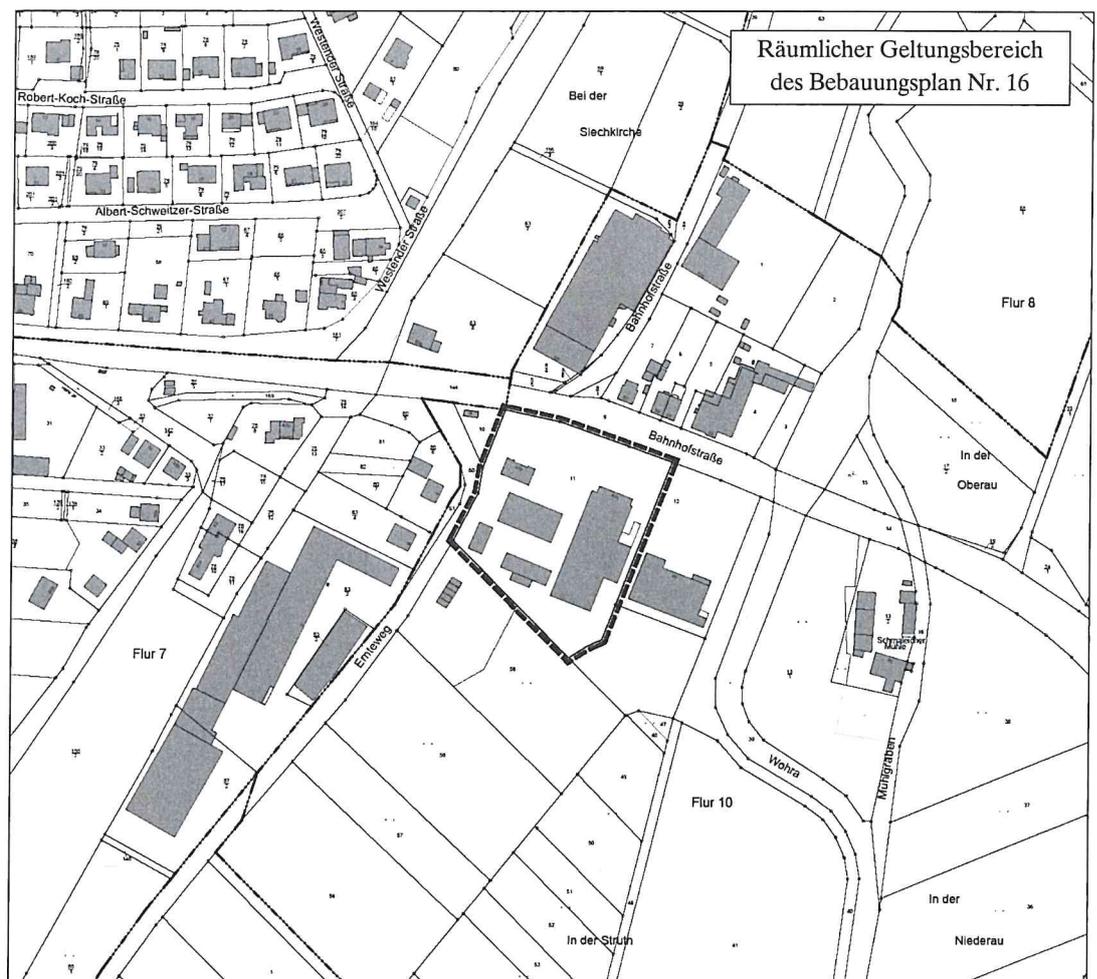
in der Stadtverwaltung Rauschenberg, Schlossstraße 1, 35282 Rauschenberg, im Vorzimmer des Bürgermeisters im 1. Obergeschoss, zu den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung öffentlich aus. In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Während dieser Zeit können von jedermann Anregungen zu der Planung vorgebracht werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen stehen während der Auslegungsfrist auch online unter der Adresse www.rauschenberg.de zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen 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, Eingriffsbewertung, eingriffsminimierende Maßnahmen, Verweis auf Kampfmittelauskunft sowie Altlasten- und Bodenbelastungen.
- **Wasser**: Oberflächengewässer und Schutzgebiete, Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Eingriffsbewertung.
- **Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**: Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Benennung eingriffsminimierender Festsetzungen und Maßnahmen.
- **Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit.
- **Artenschutz**: Verweis auf durchgeführte faunistische Erhebungen und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, Benennung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- **Schutzgebiete**: Benennung und Hinweise zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet 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**: Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- **Risiken durch Unfälle und Katastrophen**: Zusammenfassende Bewertung der Risiken und Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter.



Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“

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

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffsminimierung. 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) **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:** Veranlassung und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen und Methodik, Ermittlung der Wirkfaktoren, Festlegung des Untersuchungsrahmens, Vorauswahl potentiell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Haselmaus, Amphibien), für die eine Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Maculinea-Arten hervorgegangen, für die zum Teil Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert werden, damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden wird.
- c) **Historische Erkundung:** Verwendete Unterlagen, Veranlassung und Aufgabenstellung, Beschreibung durchgeführter Recherchen und Darstellung der Verdachtsflächen (Laborgebäude, Heizöltank und Fasslager, Heizöltanks und Eigenverbrauchertankstelle, Überdachtes Fasslager), Beschreibung des Untersuchungskonzeptes der Orientierenden Untersuchung, Archivalien (Bauunterlagen zu den Bauvorhaben).
- d) **Geotechnischer Bericht:** Verwendete Unterlagen, Veranlassung und Aufgabenstellung, Beschreibung des Untersuchungsgeländes (Örtliche Verhältnisse, ehemalige Nutzung und Planung), Beschreibung durchgeführter Untersuchungen, Darstellung der Untersuchungsergebnisse (Geologische und hydrologische Verhältnisse, Bodenmechanische Eigenschaften, Bodenkennwerte) und der bautechnischen Folgerungen (Tragfähigkeit der Böden, Gründung, Erdbau, Baufeldsicherung, Wiedereinbau und Verdichtungsanforderungen, Wasserhaltung, Verkehrsflächen), Beschreibung der Altlastenuntersuchung und Darstellung der abfalltechnischen Einstufungen (Vorgehensweise, Grundlagen zur chemischen Untersuchung, Altlasten- und abfalltechnische Bewertungsgrundlagen, Gefährdungsabschätzungen Boden, Bodenluft und medienübergreifend, Maßnahmenempfehlungen, Abfalltechnische Bewertungen), Beschreibung der Baustellenbegleitung, Anlagen (Lagepläne, Darstellung von Schichtenprofilen / Rammdiagrammen, Dokumentation der Außenarbeiten, Bodenphysikalische Laborergebnisse, Grundbruch- und Setzungsabschätzungen, Ergebnisse der chemischen Untersuchungen, Unterlagen zu den Erdtanks, Kampfmittelauskunft)
- e) 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 **Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen** eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- **Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (5.8.2020):** Anregung der Herausnahme der südöstlichen Teilfläche mit extensivem Grünland, Gehölzen und einer Wasserfläche sowie Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und Überschwemmungsgebietes, Darstellung von artenschutzrechtlichen Vorgaben, Hinweise zur Außenbeleuchtung, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Umgang mit Niederschlagswasser und Nutzung erneuerbarer Energien. Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes und Überschwemmungsgebietes.
 - **Regierungspräsidium Gießen (7.8.2020):** Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines Überschwemmungsgebietes und angrenzend zu einem Fließgewässer. Nachsorgender und vorsorgender Bodenschutz, Empfehlung zur Durchführung einer historischen Erkundung, Hinweis auf angrenzende nicht bewertete Altstandorte. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung. Lage innerhalb eines Gebietes eines erloschenen Bergwerkfeldes. Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, Anregung der Herausnahme der südöstlichen Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

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

Rauschenberg, den 21.9.2020

Der Magistrat der Stadt Rauschenberg

Michael Emmerich, Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Mit der 34. Flächennutzungsplan-Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes sowie für die Neuordnung der Stellplatz- und Freiflächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ geschaffen werden.

Das Planziel der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 10, den Bereich des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 16 und kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden. Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich auf die Fläche der eigentlichen Sonderbauflächen reduziert. Die südlich des bestehenden Getränkemarktes gelegenen unversiegelten Flächen mit dichtem Gehölzbestand sowie einer Wasserfläche wurden damit zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen liegen in der Zeit von

Montag, dem 5.10.2020 bis einschließlich Freitag, dem 6.11.2020

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 Anregungen zu der Planung vorgebracht werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen stehen während der Auslegungsfrist auch online unter der Adresse 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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag:** Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen 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, Eingriffsbewertung, eingriffsminimierende Maßnahmen, Verweis auf Kampfmittelauskunft sowie Altlasten- und Bodenbelastungen.
 - **Wasser:** Oberflächengewässer und Schutzgebiete, Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Eingriffsbewertung.
 - **Luft, Klima und Folgen des Klimawandels:** Auswirkungen der

Planung auf das Schutzgut Klima, Benennung eingriffsminimierender Festsetzungen und Maßnahmen.

- **Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen:** Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit.
- **Artenschutz:** Verweis auf durchgeführte faunistische Erhebungen und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, Benennung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- **Schutzgebiete:** Benennung und Hinweise zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet 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:** Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- **Risiken durch Unfälle und Katastrophen:** Zusammenfassende Bewertung der Risiken und Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffsminimierung. 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) 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 **Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen** eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

- **Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (5.8.2020):** Anregung der Herausnahme der südöstlichen Teilfläche mit extensivem Grünland, Gehölzen und einer Wasserfläche sowie Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und Überschwemmungsgebietes, Darstellung von artenschutzrechtlichen Vorgaben, Hinweise zur Außenbeleuchtung, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Umgang mit Niederschlagswasser und Nutzung erneuerbarer Energien. Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes und Überschwemmungsgebietes.
- **Regierungspräsidium Gießen (7.8.2020):** Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines Überschwemmungsgebietes und angrenzend zu einem Fließgewässer. Nachsorgender und vorsorgender Bodenschutz, Empfehlung zur Durchführung einer historischen Erkundung, Hinweis auf angrenzende nicht bewertete Altstandorte. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung. Lage innerhalb eines Gebietes eines erloschenen Bergwerkfeldes. Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, Anregung der Herausnahme der südöstlichen Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

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

Rauschenberg, den 21.09.2020

Der Magistrat der Stadt Rauschenberg

Michael Emmerich, Bürgermeister

