

Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht (Bracht-Siedlung)

37. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Bahndamm“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Rauschenberg verfolgt aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sowohl die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen, aktuell in Form eines größeren Baugebietes in Rauschenberg als zentralem Ortsteil, und einzelner Bauplätze in den weiteren Stadtteilen, ist aber zugleich bestrebt, auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie auch leerstehende und untergenutzte Gebäude dem Grundstücksmarkt zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts des ohnehin erforderlichen Ausbaus der Straße Am Bahndamm, die bislang nur einer einseitigen Erschließung dient, ist im Stadtteil Bracht (Bracht-Siedlung) nunmehr die städtebauliche Entwicklung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Wohnnutzung sowie für ergänzende nicht störende gewerbliche und sonstige dorftypische Nutzungen in Form einer durchgehenden Bauzeile entlang der Straße vorgesehen. Während einzelne Baugrundstücke im Norden des Plangebietes künftig in privatem Eigentum verbleiben, erfolgt die Erschließung und Vermarktung im Übrigen aus städtischer Hand. Mit der angestrebten Planung soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Hierbei wird nicht verkannt, dass Bracht-Siedlung als Weiler erst nach Ende des Zweiten Weltkrieges als Flüchtlingssiedlung im Bereich eines vormaligen Militärflugplatzes entstanden ist und somit historisch kein über die Jahrhunderte gewachsener Stadtteil mit einer Altortslage und jüngeren Neubaugebieten darstellt, sondern funktional immer auch mit dem Stadtteil Bracht zu sehen ist. Gleichwohl soll auch in Bracht-Siedlung künftig eine bauliche Eigenentwicklung erfolgen, die nunmehr bauleitplanerisch und vor allem auch perspektivisch gesteuert werden soll. Neben der mittel- bis langfristig bedarfsdeckenden Ausweisung von Bauplätzen wird somit insgesamt auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen.

Da der Bereich des Plangebietes bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Ausweisung eines im Zuge der Städtebaurechtsnovellierung 2021 neu in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführten Dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO sowie die Sicherung der Erschließung und des ohnehin erforderlichen Ausbaus der Straße Am Bahndamm. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Bahndamm“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit ergänzender symbolhafter Darstellung einer Fläche für die Regenrückhaltung zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der teilräumlichen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Bahndamm“ geschaffen.

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 weiterhin anhaltenden Bedarf an Grundstücken für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Während bei Betrachtung von Bracht-Siedlung vor Ort sowie auf Grundlage von Luftbildaufnahmen augenscheinlich an verschiedener Stelle kleinere und auch größere Flächen innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges baulich ungenutzt erscheinen und insofern grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, stellt sich dieser Eindruck bei näherer Betrachtung differenziert dar:

- Einzelne Grundstücke im Bereich der Straßen Drosselweg und Am Bahndamm sind mittlerweile bebaut.
- Seitens des Eigentümers des Flurstückes 32/1 (Flur 19) ist keine Bebauung gewünscht; das Grundstück wurde der Stadt Rauschenberg daher bereits vor längerer Zeit zur Errichtung eines Kinderspielplatzes zur Verfügung gestellt.
- Für den Bereich der Flurstücke 28, 31/6 und 31/8 (Flur 19) zwischen der Straße Am Bahndamm und der Waldstraße besteht kein Bebauungsplan, es handelt sich hierbei jedoch um Flächen in privatem Eigentum, für die seitens der Stadt Rauschenberg keine Zugriffsmöglichkeit besteht.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 60/1 und 60/2 (Flur 19) liegen überwiegend innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Landesstraße L 3077; eine Bebauung ist somit nicht möglich.
- Das Flurstück 25/1 (Flur 19) umfasst den Standort eines alten Trinkwasserhochbehälters, der als Löschwasserzisterne genutzt wird; eine Bebauung dieser Fläche ist somit nicht möglich.

Im Ergebnis stehen derzeit nur noch einzelne, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 sowie des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ von 2019 gelegene Flurstücke zur Eigenentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung. Diese Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und werden in Kürze entsprechend der vorgesehenen Planung bebaut. Alle anderen möglichen Grundstücke in Bracht-Siedlung sind bereits bebaut oder es ist eine Bebauung oder Veräußerung seitens der Grundstückseigentümer nicht erwünscht. Mit der vorliegenden Planung soll daher im Bereich des Plangebietes die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage zur mittel- bis langfristigen Deckung des Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken zur Eigenentwicklung erfolgen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass im Zuge der vorliegenden Planung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen eines Betriebes in Anspruch genommen werden, mit der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung auf die Tiefe jeweils eines Baugrundstückes dabei jedoch die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin als zusammenhängende Flächen in der freien Feldflur verbleiben und als solche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden können. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit wird somit ausgeschlossen, während auch die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht eingeschränkt wird.

Hinzu kommt, dass die Baugrundstücke im Bereich des Flurstücks 14/1 im Norden des Plangebietes auch künftig in privatem Eigentum des dortigen Landwirts verbleiben. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Das Planvorhaben führt zu einer aus erschließungstechnischer Sicht optimierten Ausnutzung einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Zur mittel- bis langfristigen Deckung des Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken für wohnbauliche und ergänzende gewerbliche Nutzungen ist derzeit eine besser geeignete Flächenalternative weder in Bracht-Siedlung noch im Stadtteil Bracht verfügbar.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, 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, Kumulierungswirkungen, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. 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: Bewertungsmethoden, Bestandsbeschreibung, Bodenempfindlichkeit, Bodenentwicklungsprognose, Verweise auf Altlasten und Bodenbelastungen sowie Kampfmittel, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Monitoring, Eingriffsbewertung.
- Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsbeschreibung, Verweis auf Starkregenpotenzial, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit, Eingriffsbewertung.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: keine besonderen Funktionen für den Artenschutz, Hinweis auf einschlägige Vorschriften des besonderen Artenschutzes.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete, Eingriffsbewertung.
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: keine Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope, Hinweis auf zwei berührte Kompensationsflächen und Eingriffsbewertung.
- Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
- Landschaft: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bewertung der Schutzgüter Wohnen, Immissionen und Erholungsfunktion, Eingriffsbewertung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
- Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter.

Ferner umfasst der Umweltbericht Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl sowie eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- EAM Netz GmbH (10.05.2022): Hinweise zur Strom- und Gasversorgung des Plangebietes sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weiteren Berücksichtigung bereits zum Entwurf des Bebauungsplans in die Begründung aufgenommen).
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel (27.05.2022 und 31.05.2023): Hinweis auf mögliche Lärmkonflikte (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur weitergehenden Untersuchung gewerblicher Geräuschemissionen wurde jedoch nicht entsprochen).
- Kreisausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf, Recht und Kommunalaufsicht (25.05.2022 und 30.05.2023): Hinweise zum Wasser- und Bodenschutz (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde entsprochen sowie die Hinweise zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen); Anregung zu Eingrünungsmaßnahmen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen), Hinweise zum Artenschutz (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht der Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen); Hinweise zu agrarstrukturellen Belangen, zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zum darzulegenden Eigenbedarf in Bracht-Siedlung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Hinweise zur Löschwasserversorgung (Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weiteren Berücksichtigung bereits zum Entwurf des Bebauungsplans in die Begründung zum Bebauungsplan sowie auch in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen), Hinweis zur Bestimmtheit einer Festsetzung zur Freiflächengestaltung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung jedoch nicht entsprochen).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (17.05.2022 und 30.05.2023): Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln sowie zur Kampfmittelräumung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen und eine entsprechende Untersuchung (Geophysikalischer Bericht) vorgenommen und die Ergebnisse in die Planunterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen).
- Regierungspräsidium Gießen (24.05.2022 und 26.05.2023): Hinweise zum Eigenbedarf in Bracht-Siedlung (Der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen), Hinweise zur gewählten Auslegungsfrist (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen), Hinweise zu Grundwasser und Wasserversorgung, zu oberirdischen Gewässern und zum Hochwasserschutz (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen), Hinweise und Anregungen zu Altlasten und zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz (Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, den Anregungen wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprochen), Hinweise zur kommunalen Abfallentsorgung und zur Landwirtschaft (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Entwurfsoffenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2023 festgestellt und abschließend beschlossen.

Rauschenberg, den 14.11.2023