

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Am weißen Grund“

Ziel des Bebauungsplans

Die Stadt Rauschenberg ist daran interessiert, ihre aktive Baulandpolitik weiterzuführen - derzeit verfügt aber die Stadt über keine eigenen Angebotsflächen für Wohnbauvorhaben mehr.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, soll nun am südöstlichen Siedlungsrand von Schwabendorf ein Wohngebiet für ca. 19 Baugrundstücke entwickelt werden.

Das Baulückenkataster aus dem Jahre 2024 zeigt, dass innerhalb von Schwabendorf noch rd. 12 potenzielle Baulücken vorhanden sind. Alle Flächen befinden sich jedoch in Privateigentum, z.T. handelt es sich um private Grünflächen oder Hausgärten. Die Stadt Rauschenberg hat zuletzt Ende 2022 alle Eigentümer der erfassten Baulücken in Rauschenberg – Kernstadt und Schwabendorf angeschrieben, um deren Verkaufsbereitschaft zu erfragen. Lediglich 1 Eigentümer hat der Stadt gegenüber schriftlich seine Verkaufsbereitschaft mitgeteilt. Der weitaus größte Teil der Baulücken steht demnach für eine strategische Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Es steht daher zu befürchten, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Die Planung von Wohnbauflächen am Siedlungsrand von Schwabendorf ist daher erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Ein regional ansässiger Entwicklungsträger hat der Stadt Rauschenberg sein Interesse an der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung dieses Wohngebietes nach den Vorgaben der Stadt Rauschenberg mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat daher zur Entwicklung des Wohngebietes in ihrer Sitzung am 25.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am weißen Grund" inkl. dazugehöriger FNP-Änderung gefasst.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurde gem. § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt, um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass hinreichend genaue Aussagen bezüglich der Beeinträchtigungen getroffen werden konnten.

Arten und Biotope

Zur fachlichen Klärung, ob gem. den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB der Umsetzung der Bauleitplanung keine absehbaren unausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine „Erhebung und Folgenbeurteilung zur Biologischen Vielfalt“ durchgeführt, die als Anlage der Umweltprüfung beigelegt ist.

Die Erhebungen mit dem Schwerpunkt „Realnutzung und Biotope“ erfolgten zwischen März und Juli 2022. Bewertet wurden die Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie die erkennbare Artenausstattung.

Die Struktur- und Tiererfassungen erfolgten, jeweils bei günstigen Tageszeiten und Witterungsbedingungen, im gleichen Zeitfenster.

Das Fachgutachten kommt zu folgendem Schluss:

Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsanforderungen werden noch im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.

Bodenschutz

Für die Ermittlung von Ist-Zustand, Auswirkungsprognose und Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung nach Baugesetzbuch wurden für Hessen und Rheinland-Pfalz Daten und Karten zur Bewertung von Bodenfunktionen.

Aufbauend auf diesen landesweit verfügbaren Daten zur Bodenfunktionsbewertung wurde ein Berechnungsschema und -werkzeug zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs aufgebaut." (Kap. 1 der u.g. Arbeitshilfe)

Die Berechnung basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 07/2021).

Daraus resultierend wurden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in die Plan-konzeption aufgenommen:

- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl, *
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen, *
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen,
- Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind,
- Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung und
- Berücksichtigung der genannten Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort).
- Grundsätzlich ist die Stadt Rauschenberg auch bei jeder Baumaßnahme intensiv bemüht, anfallenden Boden ortsnahe wiederzuverwenden.

Eingriffs/Ausgleichskonzeption

Durch Gegenüberstellung der Bestandssituation, unter zu Hilfenahme der Kompensationsverordnung des Landes Hessen und der geplanten Wohngebietsentwicklung unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und -minderung (u.a. Begrenzung der Grundflächenzahl, Begrenzung der Flächenversiegelung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, verbindliche Dachbegrünung) wurde ein rechnerischer Biotoppunkteüberschuss von + 47.400 BWP ermittelt.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu folgender Einschätzung:

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt, Boden, Landschaft, Mensch und Wasser mit Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung begrenzt sind.

Verfahrensablauf

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens sollte der Bebauungsplan in dem damals noch anwendbaren beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB, also ohne eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Dieser sollte, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Unmittelbar vor Durchführung der Beteiligungsverfahren wurde durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 der § 13b BauGB für nicht mehr anwendbar erklärt und es musste kurzfristig auf ein 2-stufiges Regel-Aufstellungsverfahren umgeschwenkt werden. Insofern ist die FNP-Änderung im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2022 nicht erwähnt.

Im Zeitraum vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. In diesem Verfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen. In der im gleichen Zeitraum erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die, von der bebauten Siedlungslage abgesetzte Lage des Baugebietes kritisch betrachtet. Dazu wurde klargestellt, dass dies in der Siedlungsgeschichte als Gründung durch Hugenotten und Waldenser im späten 17. Jahrhundert und deren besondere Form der Siedlungsstruktur begründet ist, die im östlichen Siedlungsrand von Schwabendorf noch weitgehend unverändert erhalten ist und aus Gründen der Ortsbildpflege einen hohen Erhaltungswert besitzt. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurde auf ein erhaltenswertes Feldgehölz hingewiesen. In der Abwägung wurde dazu klargestellt, dass dieses nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt und daher auch keine Regelungen dazu im Bebauungsplan enthalten sind.

Darüber hinaus wurden Anregungen zur Begrenzung der Außenbeleuchtung und zur Verwendung insektenschonender Leuchtmittel sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Begrünung und überwiegend wasserdurchlässigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gegeben. Diese sind z.T. bereits in der Gebietskonzeption berücksichtigt bzw. wurden als Anregungen und/oder Ausführungshinweise in die Planunterlagen aufgenommen, wenn bereits gesetzliche Regelungen (z.B. § 35 HeNatG) bestehen.

Die Landwirtschaftsverwaltung äußerte generelle Kritik am stetigen Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung sowie für dazu erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und wies in diesem Zusammenhang auf die „Bodenschutzklausel“ hin. Das Bodenschutzdezernat des Regierungspräsidium Gießen wies ergänzend dazu auf die Erforderlichkeit des Ausgleichs des Schutzgutes Boden hin. Dazu wird auf die Ausführungen im Kapitel 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ verwiesen.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen bestand kein Erfordernis zur inhaltlichen Änderung der Plankonzeption. Die Entwurfsunterlagen wurden im Wesentlichen vervollständigt bzw. durch einzelne Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen ergänzt:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Eingriffsausgleich,
- Ergänzung/ Klarstellung der städtebaulichen Situation des Plangebiets im Ortsrandbereich (Landkreis Marburg-Biedenkopf, Regierungspräsidium Gießen),
- Ergänzung der Ausführungen zum Bedarf für die Eigenentwicklung (Regierungspräsidium Gießen).

Im Zeitraum vom 05.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden durch die Obere Landesplanungsbehörde vertiefende Aussagen zur Prüfung der Innentwicklungsmöglichkeiten sowie zur örtlichen

Nachfrage nach Baugrundstücken sowie zum Vermarktungsstand eines Baugebietes, dass erst vor wenigen Jahren entwickelt wurde eingefordert. Die gewünschten Informationen wurden, nach vorheriger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, in der Abwägung geliefert und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Da die aktuell vorliegende Nachfrage nicht ganz der Anzahl der neu geplanten Baugrundstücke entspricht, wurde eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rauschenberg und dem Regierungspräsidium Gießen zur nachfrageorientierten Erschließung in zwei Bauabschnitten abgeschlossen.

Die von der oberen Wasserbehörde eingeforderten vertiefenden Aussagen zur Trinkwasserversorgung wurden, in Abstimmung mit dem Träger der Wasserversorgung geliefert und in die Abwägung eingestellt.

Aus den im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden, neben redaktionellen Änderungen, keine inhaltlichen Anpassungen in den Planunterlagen vorgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat daher in ihrer Sitzung am 08.07.2024 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, den Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung "Am weißen Grund" gefasst.

Rauschenberg im August 2024