

Stadt Rauschenberg, Gemarkung Rauschenberg

35. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Am Elbesberg“

- (1) Beschlussempfehlungen zu den 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 eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 18.12.2020).
- (2) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 19.11.2021).

Rauschenberg und Wettenberg, den 06.01.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (03.12.2020)
EAM Netz GmbH (14.12.2020)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (04.12.2020)
Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (22.12.2020)
Regierungspräsidium Gießen (14.12.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.12.2020)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain (26.11.2020)
Amt für Bodenmanagement Marburg (07.12.2020)
Avacon Netz GmbH (18.11.2020)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (18.11.2020)
Gemeindevorstand der Gemeinde Gilserberg (18.11.2020)
Jägervereinigung Marburg e.V. (14.12.2020)
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel (14.12.2020)
Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen (19.11.2020)
Magistrat der Stadt Wetter (Hessen) (25.11.2020)
TenneT TSO GmbH (20.11.2020)
PLEdoc GmbH (27.11.2020)
Wasserverband Lahn-Ohm (27.11.2020)
Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (07.12.2020)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (27.11.2020)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger 1 (17.12.2020)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

HessenForst, Forstamt Burgwald (22.10.2021)
Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (22.11.2021)
Regierungspräsidium Gießen (16.11.2021)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Marburg (29.10.2021)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(12.10.2021)
Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Dillenburg (09.11.2021)
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel (19.11.2021)
Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen (13.10.2021)
Magistrat der Stadt Kirchhain (14.10.2021)
Magistrat der Stadt Stadtallendorf (18.10.2021)
Magistrat der Stadt Wetter (Hessen) (14.10.2021)
PLEdoc GmbH (27.10.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.11.2021)
Wanderverband Hessen e.V. (07.11.2021)
Wasserverband Lahn-Ohm (01.11.2021)
Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (19.10.2021)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (15.11.2021)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Entwurfs offenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschlussempfehlung

Feststellungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Rauschenberg und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird festgestellt und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Regierungspräsidium Gießen gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von: Bettina.Klose@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 3. Dezember 2020 14:47
An: Julia Gerhard
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg, 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Elbesberg“
Anlagen: LAP Rauschenberg_FNP Am Elbesberg.pdf

Sehr geehrte Frau Gerhard,
sehr geehrte Frau Böttger,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die Sie aus beigefügtem Lageplan erkennen können.
2. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (Abbau des Hausanschlusses wegen Abriß des Gebäudes oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen
Bettina Klose

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Produktion Technische Infrastruktur 24 Fulda
Team Breitband 2
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
(Tel.) +49 641 963-7195
E-Mail: Bettina.Klose@telekom.de
<http://www.telekom.de>

TECHN1K

SCHAFFEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

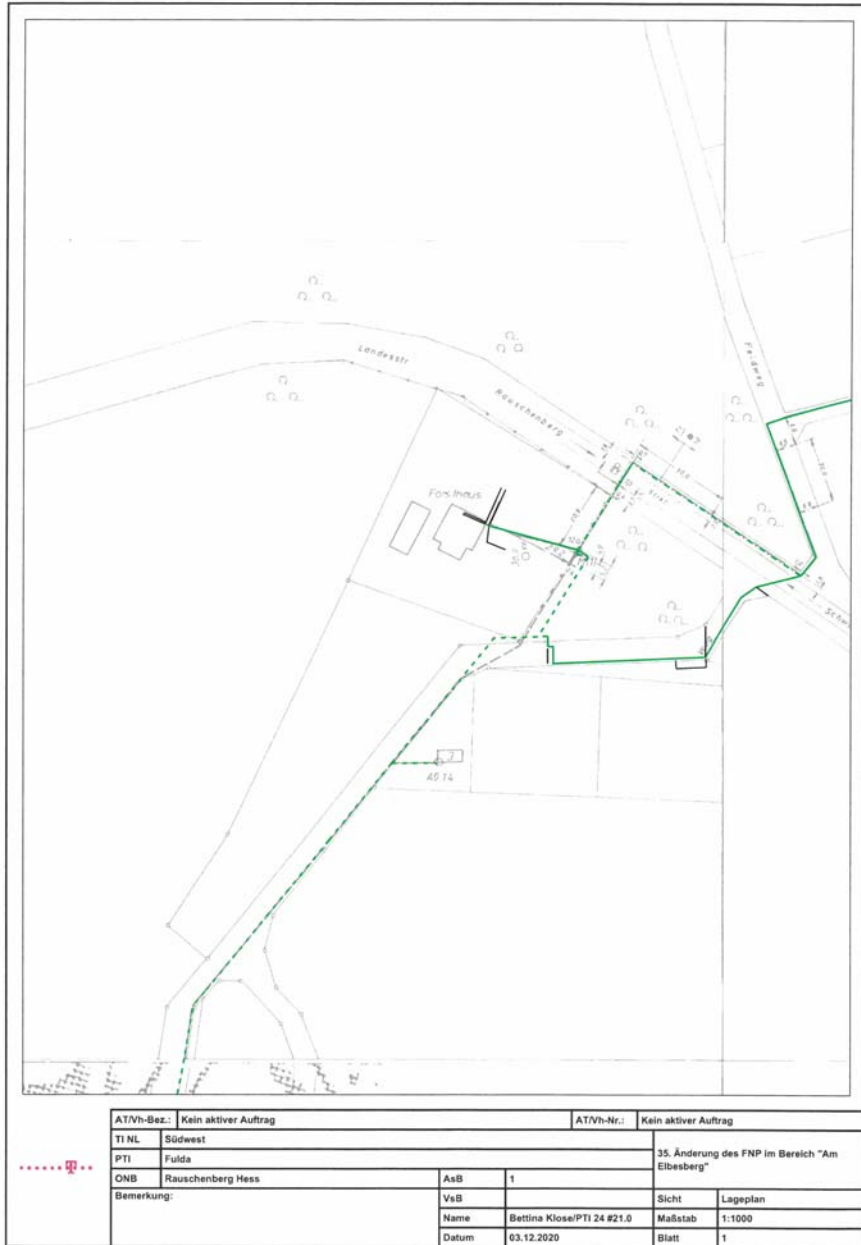
GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Deutsche Telekom Technik GmbH (03.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn bereits zum Entwurf in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Anlage zum Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark1
35435 Wettenberg

14. Dezember 2020

**Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg
35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Elbesberg“
Ihr Schreiben vom 18.11.2020; Ihr Zeichen: Böttger / Fischer
Unser Zeichen: 20-20223**

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich gibt es zur geplanten Änderung des o.g. Flächennutzungsplans keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten.

1. Vor Baubeginn setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Regionalzentrum Süd in Stadtallendorf Tel. 06428 / 44751-4333 in Verbindung, damit vorher im Einvernehmen mit Ihrer Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind.
2. Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unseres Planes. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten
- Die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert.

EAM Netz GmbH
Bahnhofstraße 1
35260 Stadtallendorf
www.EAM-Netz.de

Regionalzentrum Süd
Bernd Rüdiger
Tel. 06428 44751-4134
Fax 06428 44751-12124134
Bernd.Ruediger
@EAM-Netz.de

Vorsitzende des
Aufsichtsrats:
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 225 52120

Landesbank
Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005
0000 4014 0000 06
BIC HELADEF33



EAM Netz GmbH (14.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn bereits zum Entwurf in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Bitte beachten Sie, dass die EnergieNetz Mitte GmbH seit 6. April 2020 **EAM Netz GmbH** heißt.
Die Anschrift „35260 Stadtlendorf, Bahnhofstraße 1“ bleibt unverändert.

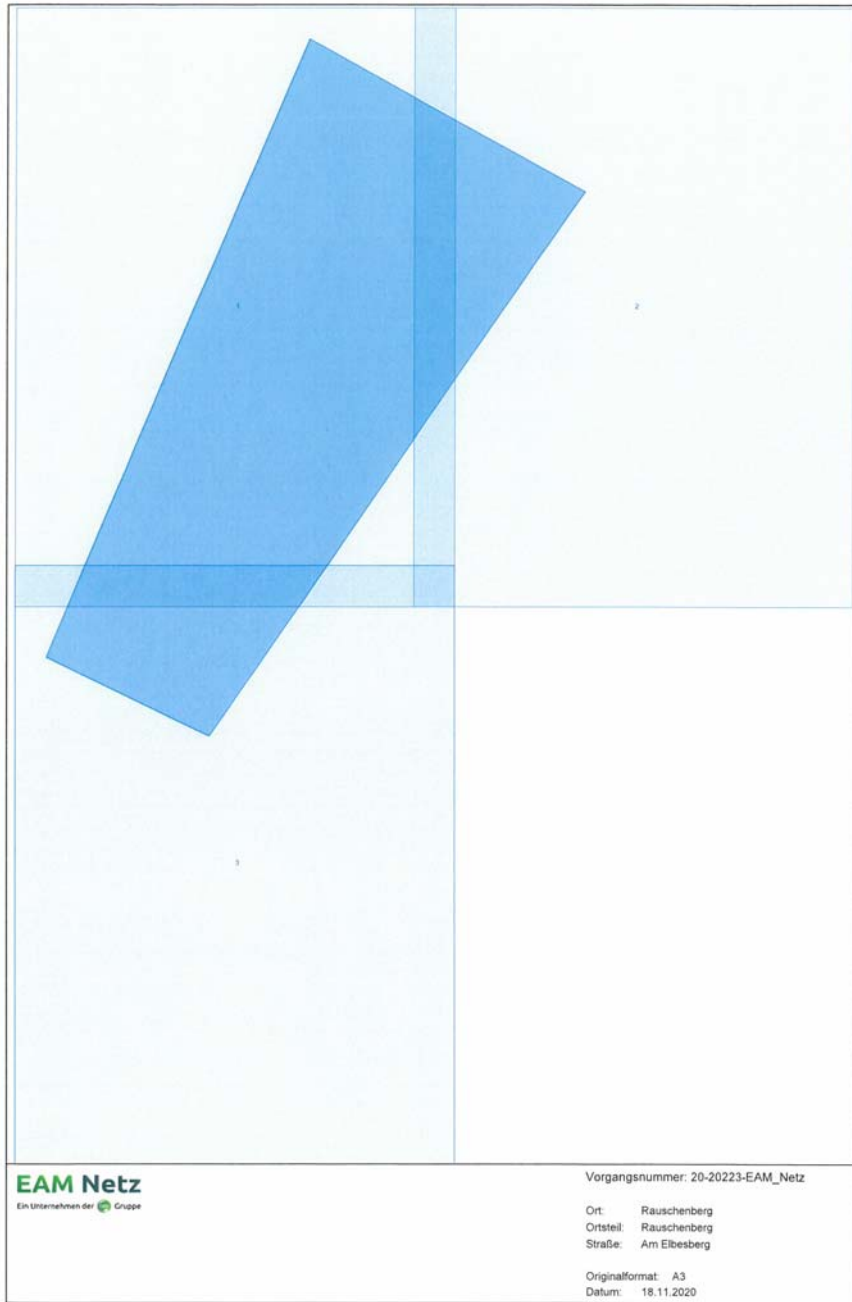
Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

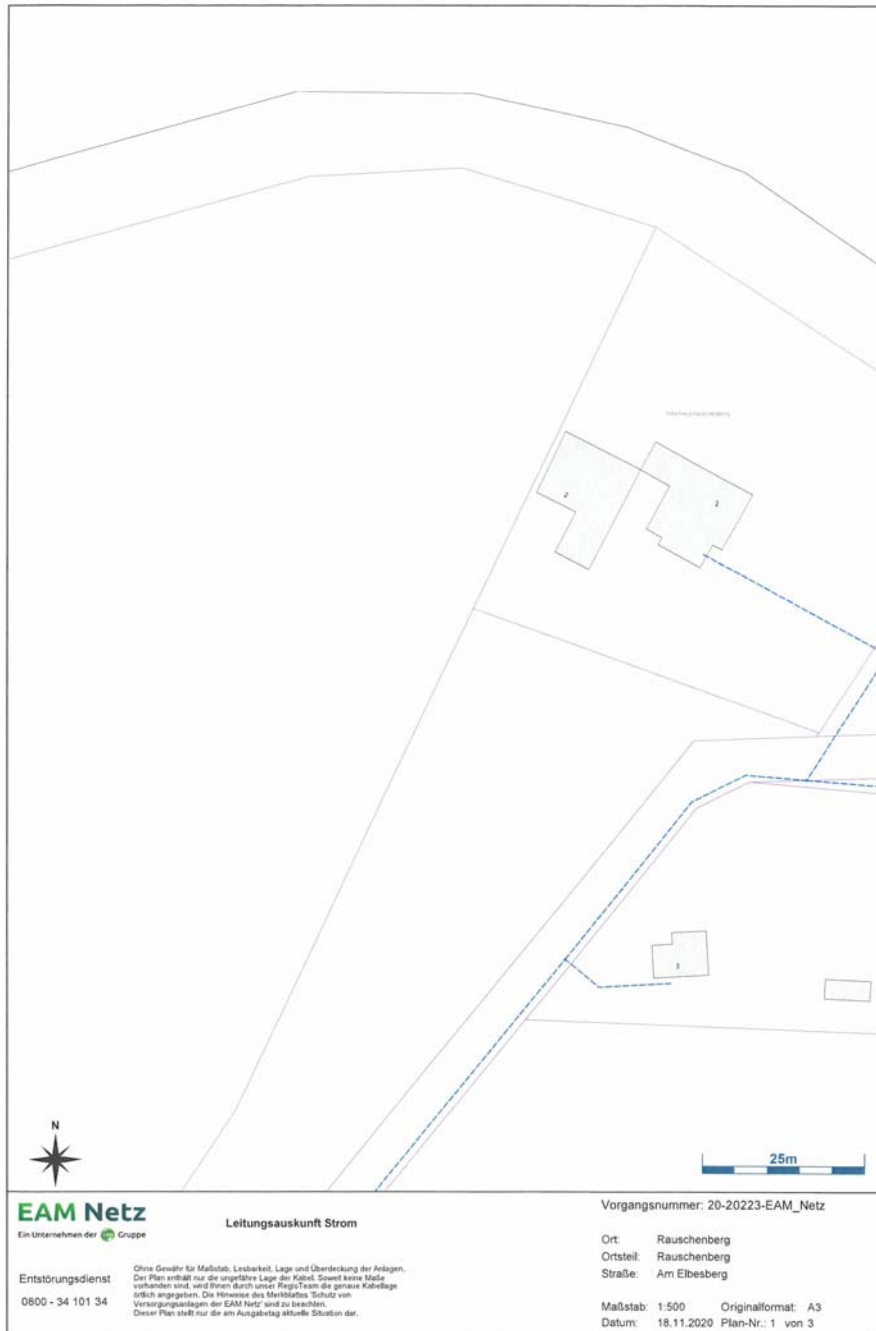

Jüngst


Rüdiger



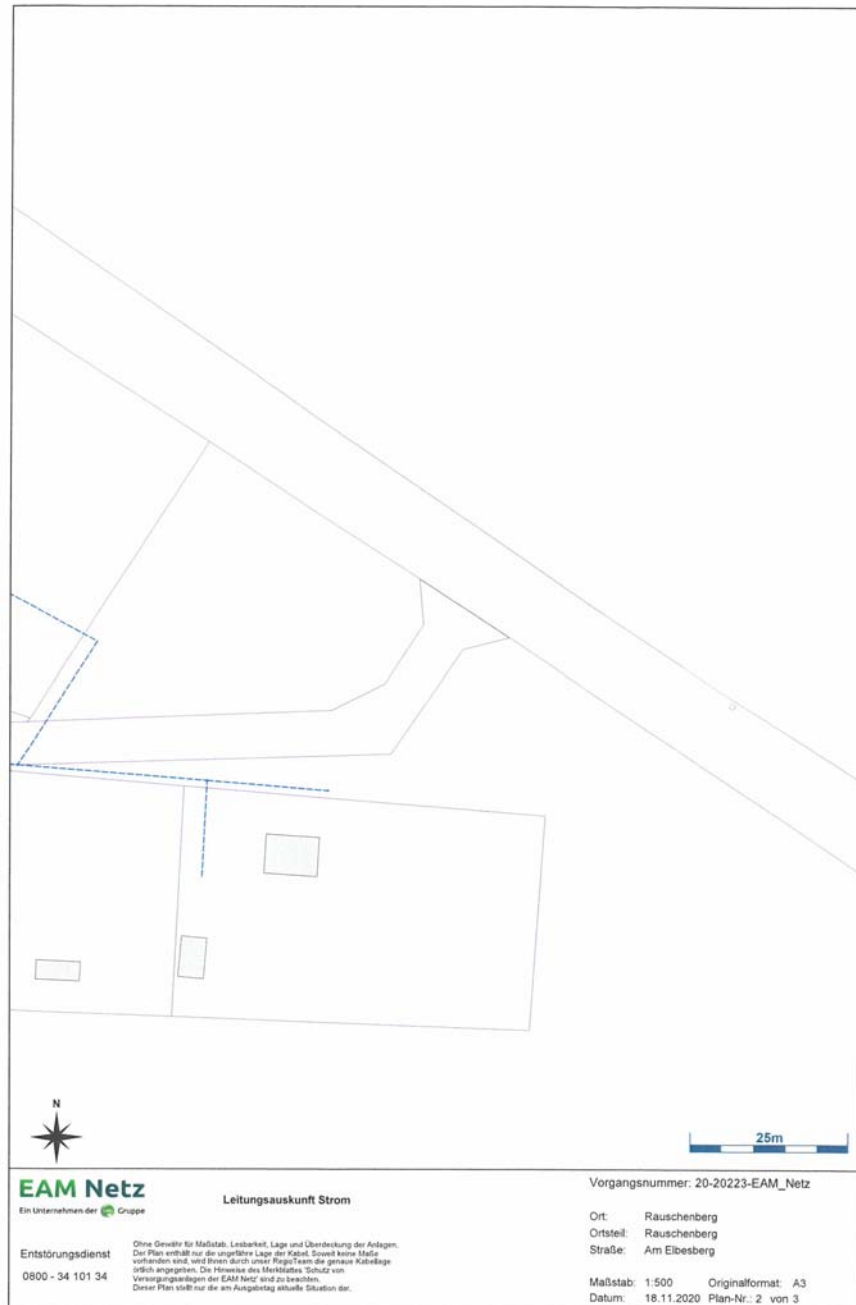


Anlage 1 zum Schreiben der EAM Netz GmbH



Anlage 2 zum Schreiben der EAM Netz GmbH

Anlage 3 zum Schreiben der EAM Netz GmbH





Anlage 4 zum Schreiben der EAM Netz GmbH



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

Aktenzeichen BE 12.01.2 Wa - 34 c 1
Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum 04. Dezember 2020

**L 3077, Stadt Rauschenberg, Kernstadt
Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Am Elbesberg" [Vorentwurf 11/2020]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]**

Ihr Schreiben vom 18.11.2020, Az.: Böttger / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes soll westlich von Rauschenberg eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung ausgewiesen werden, um für das dort bestehende ehemalige Forsthaus eine entsprechende Nutzung vorzubereiten.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist unverändert über die Stadtstraße *Am Elbesberg* an die Freie Strecke der L 3077 vorgesehen. Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird sich durch die geplante Nutzung keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens ergeben. Der Umfang der geplanten Nutzungen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen sind zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung noch darzulegen.

2. Entlang der freien Strecke der L 3077 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungzone.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.



Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (04.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und es wurden bereits zum Entwurf ergänzende Ausführungen in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Durch die geplante Nutzungsänderung wird sich keine signifikante Veränderung des Verkehrsaufkommens ergeben. Geplant ist, das Forsthaus als Bed & Breakfast-Hotel mit Reittierhaltung umzunutzen. Hierbei sollen in den bestehenden Gebäuden fünf Gästezimmer mit einer maximalen Belegung von neun Personen und eine Mitarbeiterwohnung untergebracht werden. Die entsprechenden Parkplatzflächen wurden bereits hergestellt. Die Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt.

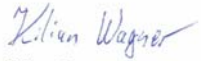
Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung sind bereits entsprechende Hinweise auf die teilräumliche Lage des Plangebietes innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungzone enthalten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Kilian Wagner



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzberg



Eingang: 30. Dez. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer Postfach
Im Nordpark 1 35435 Wetzberg

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in: Herr Bleich-Potkova
Zimmer: 218 a
Telefon: 06421 405-1433
Fax: 06421 405-1650
Vermittlung: 06421 405-0
E-Mail: PotkovaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/17.05/2020-0075
(bitte bei Antwort angeben)

22.12.2020

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg; 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Elbesberg"

- Ihr Schreiben vom 18.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unseres Fachbereichs Ländlicher Raum und Verbraucherschutz bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

2. Der **Fachdienst Bauen** äußert Bedenken zur geplanten 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rauschenberg im Bereich „Am Elbesberg“.

Ziel der FNP-Änderung ist die künftige Darstellung des Bereiches (Gem. Rauschenberg, Flur 31, Flurstücke 1/1 und 1/3) als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung. Die Flächen sind bisher als Wald und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es sollen mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des o. a. geplanten Vorhabens geschaffen werden. Hierzu geht es vorrangig um die Umnutzung der vorhandenen Gebäude/baulichen Anlagen auf dem Flurstück 1/1 zum Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung.

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630 | Gläubiger-ID: DE76ZZZ00000006458

Kreisausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf (22.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Fachbereiche Bauen, Wasser- und Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie auch seitens der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen geäußerten Bedenken hinsichtlich der Betroffenheit der forst-, naturschutz-, artenschutz- und wasserrechtlichen Belange, insbesondere im Kontext der bereits stattgefundenen Eingriffe, sowie der Bedenken hinsichtlich der Legalisierbarkeit der bereits durchgeführten Baumaßnahmen im Bereich des Flurstückes 1/3 (v.a. Anpassung des Geländes durch großflächige Bodenauffüllungen mittels der Verteilung des Bodenaushubes aus dem Bereich der geplanten Pferdeboxen) wurden zum Anlass eines Abstimmungstermins mit den beteiligten Behörden am 29.04.2021 vor Ort genommen. Ziel des Gesprächs war der fachliche Austausch und die Abstimmung einer sachgerechten Vorgehensweise zur Schaffung zunächst der planungsrechtlichen und daraufhin auch der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Forsthauses und der angrenzenden Grünflächen, die grundsätzlich von allen Beteiligten mitgetragen werden kann.

Auf dem südwestlich gelegenen Flurstück 1/3, welches bisher als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt und als Wiese vorhanden war, wurden verschiedene illegale Baumaßnahmen durchgeführt. Es kann z. Zt. nicht beurteilt werden, ob diese Maßnahmen legalisiert werden können. Es besteht keine Notwendigkeit, für die geplante Nutzungsänderung der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 1/1 auch die gesamte Fläche des Flurstücks 1/3 als Sonderbaufläche auszuweisen. Aufgrund der uns vorliegenden Planung für die Nutzungsänderung ist eine Sondergebietsgröße in dem geplanten Umfang nicht erforderlich. Daher sollte die Ausweisung des Flurstücks 1/3 als Fläche für die Landwirtschaft zum größten Teil bis zu einer Abstandstiefe von ca. 30 m zur Grundstücksgrenze des Flurstück 1/1 erhalten bleiben. Damit wäre die weitere Nutzung der restlichen Fläche als Wiesenfläche im Rahmen der Flächen für die Landwirtschaft gesichert.

3. Der **Fachdienst Naturschutz** sieht die geplante FNP-Änderung sehr kritisch, es bestehen erhebliche Bedenken, da die Planung aus Sicht des Fachdienstes zu überarbeiten bzw. anzupassen ist. Deshalb wird darum gebeten, die nachfolgenden Punkte im weiteren Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen.

- Ziel der FNP-Änderung ist die künftige Darstellung des Bereiches (Gemarkung: Rauschenberg, Flur 31, Flurst. 1/1 und 1/3; Gesamtfläche ca. 0,7 ha) als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellung von Wald und Flächen für die Landwirtschaft (vgl. rechtswirksamen FNP der Stadt Rauschenberg aus 1980). Somit sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des § 35 (2) BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Ein konkretes Gesamtkonzept für die dort geplanten Maßnahmen (Ausmaß bzgl. Fläche, Tierbestand und in Verbindung damit evtl. notwendiger zusätzlicher baulicher Anlagen) wurde allerdings nicht vorgestellt.
- Eine Berücksichtigung und Bewertung des Voreingriff-Zustands ist zu ergänzen, in dem Zuge ist auch der Umweltbericht entsprechend zu korrigieren.
- Der Geltungsbereich ist aus Sicht des Fachdienstes deutlich zu verkleinern, so dass zumindest die Hälfte des Flurstücks 1/3 zukünftig zwar weiterhin als Grünland genutzt, aber vor allem auch nachhaltig als extensives Dauergrünland im Außenbereich in der entsprechenden ökologischen Wertigkeit erhalten werden kann.

(vgl. hierzu angehängte Skizze im Google-Maps-Luftbild).

- Hinweis: Zukünftig darf es in diesem ursprünglich durchaus ökologisch wertvollen und sensiblen Landschaftsbereich (ursprünglicher Zustand: ein eher extensiv genutzter Grünlandzug von Wald umgeben) keinesfalls zu einer Intensiv- bzw. Übernutzung des Grünlandes kommen, nicht zuletzt um die Eutrophierung der südlich liegenden „Irrbächer Teiche“ auf jeden Fall zu vermeiden. Es handelt sich hierbei um oligotrophe Gewässer mit sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht als auch in Hinblick auf die Biodiversitätsstrategie des Landes Hessen relevanten Artvorkommen (Amphibien, Libellen etc.).
- Ansonsten ist die ökologische Wertigkeit und Bedeutung solcher von Wald umgebenen Grünlandzüge nicht zu unterschätzen. Als Rand und Saumstrukturen sind sie extrem wertvoll in vielerlei Hinsicht: Vernetzung bzw. Leitstruktur und Nahrungshabitat für die vorhandene heimische Tierwelt, aber auch Erholungsfunktion für den Menschen. Nicht ohne Grund führt der Rauschenberger Panoramaweg in Nord-Süd-Richtung auf der Ostseite direkt entlang der Fläche (Originalzitat der zugehörigen Website: *Der Weg führt weiter durch Feld und Wald, vorbei am ehemaligen städtischen Forsthaus bis zum ‚Irrbächer‘. Dieser Teich, am Waldrand gelegen, ist ein idyllischer Ort. Er wird im Volksglauben mit dem Rabenstein auf dem Elbesberg in Verbindung gebracht, um den die Elfen des Rabensteins des Nachts tanzten.*)

4. Weitere Hinweise

- Eventuell sind weitere forstliche Belange zu berücksichtigen. Entgegen der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1980 handelt es sich laut Aussagen der Oberen Forstbehörde

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* bereits zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ausgehend von der südlichen Grundstücksgrenze um rd. 33 m zurückgenommen wurde. Zulasten der bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden für diesen Bereich die Flächen, entsprechend der forstrechtlichen Einordnung, als *Wald* dargestellt. Eine weitergehende Zurücknahme der Sonderbauflächen wurde diskutiert, ist jedoch aufgrund der geplanten Nutzung nicht möglich. Die Flächen der südlichen Bereiche werden wieder vollständig als extensive Grünflächen hergestellt. Die geplante Schaffung von temporären Abstellmöglichkeiten für Pferde, die lediglich durch Weidezäune abgegrenzt werden, sowie die Anpflanzung von Obstbäumen im Bereich südlich des ehemaligen Forsthauses wurde als naturschutzrechtlich vertretbar eingestuft, sofern die sachgerechte Entsorgung von anfallendem Pferdemit gewährleistet wird. Aufgrund der teilräumlichen Zurücknahme der dargestellten *Sonderbauflächen* befindet sich der geplante Bereich nicht mehr innerhalb des Gewässerrandstreifens des südöstlich des Plangebietes gelegenen Gewässers. Im Übrigen wurde von der Vorhabenträgerin bereits eine Freiflächenplanung im Sinne eines Gesamtkonzeptes für die künftigen Nutzungen vorgelegt.

Aufgrund des bereits stattgefundenen Eingriffs wurde der Umweltbericht bereits zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung durch eine naturschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung des Voreingriffszustandes ergänzt. Als Grundlage wurden ältere Luftbilder sowie Fotos genutzt und zum Vergleich auch die Grünflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes herangezogen. Bei der ehemals vorhandenen Wiese handelte es sich nach Aussage der Behörden grundsätzlich um eine extensiv genutzte Wiese (Mähwiese), die vorrangig nicht der Pferdenutzung unterlag. Entsprechend der angestrebten Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB wird der naturschutzrechtliche Ausgleich einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Ebene des Bauantrages geregelt. Ferner wurde der Umweltbericht auch bereits durch eine artenschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung des Voreingriffszustand ergänzt. Als Grundlage für die erstellte faunistische Potenzialabschätzung einschließlich eines artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens wurden die faunistischen Bestände der angrenzenden Flächen herangezogen. Entsprechend der angestrebten Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB wird der gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Ebene des Bauantrages geregelt.

bei dem Flurstück 1/3 nicht um eine landwirtschaftliche Fläche, sondern vorrangig um eine Waldwiese. Für die durchgeführte Umnutzung dieser Fläche wäre in diesem Fall also noch eine nachträgliche Genehmigung gem. § 12 Hessisches Waldgesetz bei der Kreisverwaltung zu beantragen.

- Der Voreingriffszustand der Flächen wurde wie weiter oben schon erwähnt, nicht berücksichtigt. Für die Bestandsaufnahme wurden die Flächen erstmalig im November (vgl. Umweltbericht des Planungsbüros Fischer, Planstand: 09.11.20) bewertet, d. h. der Flächenumbruch und diverse andere Umgestaltungen auf der Fläche hatten im Vorfeld schon stattgefunden. Eine adäquate Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange war somit bisher nicht möglich, ist aber zu gewährleisten. Insofern ist eine Darstellung der typischerweise in solchen Lebensräumen (eher extensiv genutzter Grünlandbereich umgeben von Wald) vorkommenden Arten zumindest über eine sog. worst-case-Betrachtung/Analyse (d. h. verbal-argumentative Potenzialabschätzung) vorzunehmen und plausibel darzulegen. Unbedingt zu berücksichtigen sind hierbei v. a. auch mögliche Auswirkungen auf angrenzende Gräben und (Klein-) Gewässer. Im Zuge dessen sind dann zukünftig natürlich auch für evtl. geplante oder auch schon erfolgte Eingriffe entsprechende artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

5. Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz nimmt aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung ist daher zu beachten.
2. Zu den südlich angrenzenden Gewässern (Rauschenberg-31-145 und dem Gewässer im südlichen Bereich des Flurstücks Rauschenberg-31-1/5) ist der 10 m breite sogenannte Gewässerrandstreifen einzuhalten. In diesem ist nach § 23 Abs. 2 Punkt 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch verboten.
3. Aus dem Umweltbericht (Punkt 2.1 „Boden und Fläche“) geht hervor, dass der Boden eine insgesamt hohe Erosionsanfälligkeit für das vorhandene Plangebiet aufweist. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die hohe Erosionsanfälligkeit nicht zu Bodeneinträgen in die südlich angrenzenden Gewässer führt, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden (§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

6. Fachbereich Gefahrenabwehr

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Stadt Rauschenberg als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Um eine Eutrophierung der angrenzenden Gewässer auszuschließen, ist der durch die geplante Pferdehaltung/-unterbringung entstehende Pferdemist in einem Container zu sammeln und sachgerecht zu entsorgen. Zudem ist vor Beginn weiterer Baumaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Waldflächen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen, Flurstücke 1/1 und 1/3, ein Bauzaun zu errichten.

Schließlich handelt es sich bei dem Flurstück 1/3, Flur 31, Gemarkung Rauschenberg, um eine Waldwiese und somit um Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes. Durch die in diesem Bereich stattgefundenen Eingriffe liegt aktuell bereits forstrechtlich eine Waldumwandlung vor. Nach Feststellung der Flächennutzungsplan-Änderung und damit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens auf der Bauantragsebene wurde durch die Untere Forstbehörde, unter Vorbehalt der noch einzuholenden Zustimmung der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, jedoch eine nachträgliche Genehmigung zur Waldumwandlung für die Flächen des Plangebietes in Aussicht gestellt.

Unter Berücksichtigung der auch in einem Aktenvermerk festgehaltenen Punkte sowie unter Vorbehalt der auf Bauantragsebene im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu regelnden Sachverhalte wurden die seitens der Fachbereiche Bauen, Wasser- und Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie die durch die zuständigen Forstbehörden vorgebrachten wesentlichen Bedenken im Rahmen des Bauleitverfahrens zurückgestellt.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung wird ein entsprechender Hinweis zur erforderlichen Abstimmung der künftigen Löschwasserversorgung aufgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Magistrat der Stadt Rauschenberg erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ley

Anhang zur Stellungnahme 2020-0075 – Rauschenberg „Am Elbesberg“

Vorschlag des Fachdienstes Naturschutz zur Reduzierung des Geltungsbereiches



Anlage zum Schreiben Kreisausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wetzlarberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/40-2014/11
Dokument Nr.: 2020/1162991

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Böttger/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 18.11.2020

Datum 14. Dezember 2020

Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg
hier: 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Elbesberg“ im Stadtteil Rauschenberg

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 18.11.2020, hier eingegangen am 20.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

1.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha der Flächennutzungsplan in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung geändert werden. Hintergrund ist eine beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken mit selbst genutzter Wohneinheit sowie Ferienwohnungen, einem gastronomischen Angebot sowie zur Reittierhaltung. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar, überlagert von einem *VBG für den Grundwasserschutz*. Zudem enthält der RPM 2010 ein textliches Ziel zur Vermeidung von splinterhaften Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen (vgl. Ziel 5.1-2 des RPM 2010). Auch soll die Planung von

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08.00 - 16.30 Uhr
Freitag 08.00 - 15.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen (14.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde bereits zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung entsprochen.

Im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg ist geplant, die bestehenden baulichen Anlagen als Bed & Breakfast-Hotel mit gastronomischem Angebot und Reittierhaltung, mit insgesamt fünf Gästezimmern und einer für den Betriebsablauf notwendigen Mitarbeiterwohnung, umzunutzen. Für das Bed & Breakfast-Hotel ist eine maximale Belegung von neun Personen und acht Pferden geplant. Im Bestand befinden sich westlich des Nebengebäudes drei Pferdeboxen. Südlich sowie unterhalb der Höhenlage der bestehenden baulichen Anlagen ist der Bau von fünf 4 x 4 m großen Pferdeboxen mit Überdachung in offener Bauweise vorgesehen.

Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Gebieten für Wochenendplätze grundsätzlich schwerpunktmäßig und in Zuordnung zu vorhandenen Ortslagen und Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Einer Zersiedlung der Landschaft ist dabei entgegenzuwirken (vgl. Grundsatz 5.2-8 des RPM 2010).

Bei der vorliegenden Planung wird eine dauerhafte Wohnnutzung beabsichtigt, aus der Begründung geht allerdings nicht eindeutig hervor, ob es sich dabei lediglich um eine einzige Wohnung handelt, die für den Betrieb erforderlich ist oder ob mehrere Wohneinheiten entstehen sollen. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, ob das geplante Vorhaben ausschließlich in den bereits bestehenden Gebäuden realisiert werden soll oder ob bauliche Erweiterungen erforderlich werden. Es ist nur allgemein von einer „nicht wesentlichen Flächenneuanspruchnahme“ die Rede.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Die Fläche ist bereits mit 0,5 ha der Landwirtschaft durch Bebauung und Aufschüttungen entzogen. Auf 0,2 ha des Plangebietes befindet sich Grünfläche. Da hier eine Reiternutzung vorgesehen ist, kann von einer geringen Betroffenheit des o.g. Grundsatzes ausgegangen werden.

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B eines Trinkwasserschutzgebietes. Unter Beachtung der Ge- und Verbote wird dem Trinkwasserschutz qualitativ entsprochen. Aufgrund der geringen Größe der Bebauung wird dem Grundwasserschutz auch quantitativ entsprochen.

Abschließend kann zunächst nicht festgestellt werden, ob das Vorhaben eine splitterhafte Siedlungsstruktur vorbereitet und damit Ziel 5.1-2 des RPM 2010 widerspricht oder nicht. Im Zuge der Überarbeitung der Begründung sind erforderliche Angaben zum Maß der Nutzung zu Wohnzwecken und ggf. erforderlicher baulicher Erweiterungen zu ergänzen.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

2.

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz.48/87 S. 2373) sind zu beachten.

Von der Vorhabenträgerin wurde zwischenzeitlich eine Freiflächenplanung im Sinne eines Gesamtkonzeptes für die künftigen Nutzungen vorgelegt, die auch bereits mit den zuständigen Fachbereichen Bauen, Wasser- und Naturschutz des Kreis Ausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt wurde. Die geplanten Nutzungen auf dem Flurstück 1/3 lassen sich demnach in drei Bereiche einteilen. Im Bereich I ist die Errichtung einer ca. 540 m² großen, mit Schotterrassen befestigten Bewegungsfläche geplant. Alle weiteren Flächen im Bereich I sollen als Grünflächen angelegt werden und es ist geplant, drei Apfelbäume (alte Sorte) zu pflanzen. Der Untergrund der Bereiche II und III wird wieder als extensive Grünfläche hergestellt. Im Bereich II sind zudem fünf temporäre Abstellmöglichkeiten für Pferde geplant, die lediglich durch Weidezäune abgegrenzt werden. Angrenzend zu den temporären Stellplätzen sind drei Reihen von Obstbäumen (alte Sorte) geplant, die eine Beschattungsfunktion übernehmen sollen. Im Bereich III ist ausschließlich das Aufstellen von Bienenkästen und das Anlegen einer Wildblumenwiese geplant. Schließlich ist angedacht, die bestehende Hainbuchenhecke entlang des östlichen Plangebietsrandes nach Süden hin fortzuführen. Die Planunterlagen wurden bereits um entsprechende Ausführungen zu den bestehenden und geplanten Nutzungen sowie auch zur Vereinbarkeit der Planung mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ergänzt.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Planunterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung sind bereits entsprechende Hinweise auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB sowie auf die entsprechende Schutzgebietsverordnung enthalten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

3. Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

4. Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

5. In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Rauschenberg einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

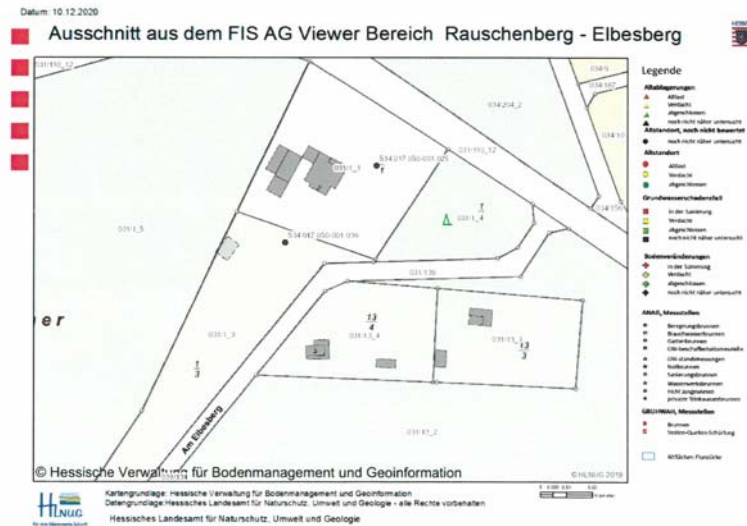
Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgende Einträge in der Altflächendatei (AFD) gibt:

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.017.050-001.025	Landkreis Marburg-Biedenkopf Rauschenberg – Rauschenberg	Am Elbesberg 2 UTM-Ost: 32492859,574 UTM-Nord: 5637852,081	Altstandort: Viehhandel	1	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
534.017.050-001.036	Landkreis Marburg-Biedenkopf Rauschenberg – Rauschenberg	Am Elbesberg 1 UTM-Ost: 32492824,587 UTM-Nord: 5637822,093	Altstandort: Sammlung, Beförderung und Zwischenlagerung von Abfällen Müllabfuhr, -verbrennung	3	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich Standort validiert: Lage: Gemarkung Rauschenberg; Flur 31; Flurstück-Nr. 1/1, 1/3 u. 1/4 (teilw.)



Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Erstellung einer Historischen Erkundung der in der Altflächendatei enthaltenen Altstandorte sowie der entsprechenden Ergänzung der Planunterlagen wurde bereits entsprochen.

Im Rahmen des vom Ingenieurbüro IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH erstellten Gutachtens zur Historischen Erkundung der Altstandorte Am Elbesberg 1-2, 3582 Rauschenberg, vom 20.05.2021 wurden eine umfangreiche Behörden- und Aktenrecherche, eine Standortbegehung sowie eine multitemporale Luftbildauswertung vorgenommen. Ferner wurden topographische und geologische Karten ausgewertet. Die verfügbaren Auszüge aus dem Gewerbe-Register der Stadt Rauschenberg ergaben Nutzungen als Mülltransportunternehmen mit Großraumbehältern, Viehhandel und den Vertrieb von Spielautomaten bis ca. 1972. Weitere Aktenrecherchen beim städtischen Bauamt im Hinblick auf länger zurückliegende und gegebenenfalls altlastrelevante gewerbliche Nutzungen oder besondere Vorkommnisse ergaben keinen Informationsgewinn. Bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf sind ein oberirdischer Heizöltank sowie eine Kleinkläranlage aktenkundig. Sonstige gegebenenfalls umweltrelevante Anlagen wie AwSV-Anlagen (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) oder Hinweise auf zurückliegende Schadensfälle liegen nicht vor. Bei den angefragten Forstbehörden lagen keine Informationen zur Nutzungshistorie oder altlastrelevanten Begebenheiten vor. Gemäß dem Regierungspräsidium Gießen sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Plangebiet aktenkundig. Die multitemporale Luftbildauswertung zeigt für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Auffälligkeiten wie z.B. Hinweise auf Altablagerungen. Vor Ort ersichtliche, durch Erdarbeiten bereits umgelagerte Böden zeigten keine organoleptischen Auffälligkeiten. Entsprechend der Gesamtbefunde kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass Bodenbelastungen im Plangebiet nicht abzuleiten sind. Demzufolge sind Gefährdungen der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nicht gegeben. Es werden keine Kontaminationsverdachtsflächen im Plangebiet ausgewiesen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Umwelttechnische Untersuchungen der Phase IIa sind aus gutachterlicher Sicht daher nicht erforderlich.

In den Planunterlagen werden diese Altstandorte nicht genannt. Die vorliegenden **Planunterlagen sind diesbezüglich unvollständig und entsprechend nachzuarbeiten**. Die Stadt Rauschenberg ist dazu angehalten, in Bauleitplanverfahren sowie Bauantragsverfahren, das Planungsbüro über im Plangebiet und unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Eintragungen in der Altflächendatei zu informieren.

Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen (ggf. auch über die Grundstücksgrenzen hinaus) vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Altstandort über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Da Pferdehaltung beabsichtigt ist, empfehle ich dringend die Untersuchung des hier wachsenden Futtergrases im Hinblick auf Schadstoffe, die typischerweise von Müllablagerungen hervorgehen können.

7.

Darüber hinaus empfehle ich durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw.) eine **Historische Erkundung**¹⁾ durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf). Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen.

Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

1) *Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG:*

<https://www.hinug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-altflaechen.html>

Sollten im Zuge von geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen auf Ihrem hier angefragten Grundstück Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen. Zur Vermeidung unnötiger und ggf. kostenintensiver Verzögerungen im Bauablauf empfehle ich eine Beteiligung meines Dezernates im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen, nach bzw. durch die Vorlage der Ergebnisse der historischen Erkundung.

Hinweis:

8. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

9. Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.
- Sollten im Plangebiet Bodenversiegelungen, auch teilweise, über die bisherige Bebauung hinausgehend vorgesehen sein, so weise ich darauf hin, dass gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des bereits stattgefundenen Eingriffs wurde der Umweltbericht bereits zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung durch eine naturschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung des Voreingriffszustandes ergänzt. Als Grundlage wurden ältere Luftbilder sowie Fotos genutzt und zum Vergleich auch die Grünflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes herangezogen. Bei der ehemals vorhandenen Wiese handelte es sich nach Aussage der Behörden grundsätzlich um eine extensiv genutzte Wiese (Mähwiese), die vorrangig nicht der Pferdenutzung unterlag. Entsprechend der angestrebten Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB wird der naturschutzrechtliche Ausgleich einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Ebene des Bauantrages geregelt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht demnach vorliegend grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

sind. Zur Klärung des bodenbezogenen Ausgleichsbedarfs ist eine Bodenfunktionsbewertung mit Gegenüberstellung der Eingriffe und der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nach der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018) aufzustellen. Das zugehörige Excel-Berechnungstool findet sich auf der Homepage des HLNUG unter folgendem Link:

<https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Kompboden/Berechnungstool.zip>

Eine fehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn alle Belange, so auch die des vorsorgenden Bodenschutzes, dargestellt und die Eingriffswirkung der Ausgleichswirkung gegenübergestellt wird.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

10. Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

11. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

12. Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

13. Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen zum B-Plan „Am Elbesberg“ in Rauschenberg werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz weder Hinweise noch Anregungen vorgetragen. Bodenschutzrechtliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

14. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546

15. Forstliche Belange sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Das Flurstück 1/1 im Norden des Geltungsbereiches ist entgegen des Flächennutzungsplanes kein Wald i.S.d. HWaldG. Das Flurstück 1/3 im Süden des Geltungsbereiches ist jedoch eine Waldwiese und somit Wald i.S.d. HWaldG. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf einer Waldrodungs- und Umwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 1 HWaldG. Zuständige Behörde dafür ist der Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation. Da mit der Umwandlung bereits begonnen wurde gehe ich davon aus, dass diese Genehmigung vorliegt, ansonsten handelt es sich um eine illegale Waldumwandlung und somit eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 29 Absatz 2 Nr. 2 HWaldG welche gemäß § 29 Absatz 4 HWaldG mit einer Geldbuße bis zu 100.000€ geahndet werden kann.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

16. Gemäß § 1(3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- Dieses Planungserfordernis ist nachzuweisen, d. h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ausführlich und nachvollziehbar darzulegen.
- Das öffentliche Interesse der Bauleitplanung ist nur gewahrt, wenn hinreichend gewichtige Allgemeinwohlbelange der örtlichen Gemeinschaft für die Planung sprechen. Das öffentliche Interesse fehlt, wo die Bauleitplanung

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem Flurstück 1/3, Flur 31, Gemarkung Rauschenberg, handelt es sich um eine Waldwiese und somit um Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes. Durch die in diesem Bereich stattgefundenen Eingriffe liegt aktuell bereits forstrechtlich eine Waldumwandlung vor. Nach Feststellung der Flächennutzungsplan-Änderung und damit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens auf der Bauantragsebene wurde durch die Untere Forstbehörde, unter Vorbehalt der noch einzuholenden Zustimmung der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, jedoch eine nachträgliche Genehmigung zur Waldumwandlung für die Flächen des Plangebietes in Aussicht gestellt. Hierbei ist durch die Antragstellerin auch eine flächengleiche Ersatzaufforstung umzusetzen, wobei sich die Stadt Rauschenberg bereits dazu bereit erklärt hat, der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des forstrechtlichen Ausgleichs städtische Flächen in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 30, zur Verfügung zu stellen. Die grundsätzliche Eignung dieser Flächen wurde durch die Forstbehörden bereits bestätigt.

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich vorliegend insbesondere die denkmalrechtlich geschützten baulichen Anlagen eines ehemaligen Forsthauses sowie deren Freiflächen, dessen aktuelle sowie geplante Nutzungen nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB fallen.

ausschließlich oder in erster Linie die Sicherung oder Durchsetzung von individuellen oder privaten Interessen verfolgt (Einzelfallregelung).

Die Begründung dieser Flächennutzungsplanänderung lässt nur sehr allgemein auf die beabsichtigte Nutzung schließen. Das geplante Vorhaben ist nach frühzeitiger Information der Stadt Rauschenberg an meine Behörde bereits in Abstimmung mit den zuständigen Bauaufsichtsbehörden und kann deshalb durchaus detaillierter beschrieben werden. Eine Erweiterung und Verfestigung einer Wohnnutzung im Außenbereich über das vorhandene Gebäude hinaus, kann aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Erwägungen keine Zustimmung finden. Über das Ausmaß bzw. die Größenordnung des geplanten Beherbergungsbetriebes mit Reittierhaltung kann auch leider nur spekuliert werden. Die Begründung ist im weiteren Verfahren zu überarbeiten, wobei die städtebaulichen und öffentlichen Belange schlüssig und nachvollziehbar darzulegen sind. Eine Nutzung zur Förderung des touristischen Angebotes, wie von der Stadt Rauschenberg im Vorfeld angekündigt, würde einem öffentlichen Interesse dienen und eine Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs.3 BauGB rechtfertigen.

17. Zum derzeitigen Planungsstand kann dem Vorhaben aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

Die bestehenden Gebäude wurden bereits vor 2020 zu Wohnzwecken genutzt, wohingegen es sich bei den Grün- und Freiflächen um eine extensiv genutzte Wiese (Mähwiese) handelte. Ab 2020 wurden die Freiflächen als Pferdekoppel genutzt und durch den Auf- und Abtrag von Erdmassen und den Einbau von Fremdmaterial zur Befestigung der Böden überformt. Bereits im Bestand findet keine forstwirtschaftliche oder landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt. Nunmehr ist beabsichtigt, die bestehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Forsthauses als Bed & Breakfast-Hotel mit gastronomischem Angebot und Reittierhaltung, mit insgesamt fünf Gästezimmern und einer für den Betriebsablauf notwendigen Mitarbeiterwohnung, zu nutzen. Ungeachtet dessen kann die gegenwärtige sowie beabsichtigte Nutzung als außenbereichsverträglich eingestuft werden, da es sich um einen bereits etablierten und erschlossenen Standort handelt und von den Nutzungsformen keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen zu erwarten sind. Im Rahmen der geplanten Umnutzung sind als bauliche Maßnahmen gegenwärtig der Bau von fünf Pferdeboxen, auf den Freiflächen eine ca. 540 m² große, mit Schotterrasen befestigte Bewegungsfläche für die Pferde, fünf lediglich durch Weidezäune abgegrenzte temporäre Abstellmöglichkeiten für Pferde, das Aufstellen von Bienenkästen und die Anpflanzung von Obstbäumen geplant. Darüber hinaus sollen die südlich gelegenen Freiflächen wieder als extensive Grünfläche hergestellt werden.

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um so eine zeitgemäße Nutzbarkeit der Liegenschaften und damit die langfristige Instandhaltung der denkmalschutzrechtlich geschützten Bausubstanz zu sichern. Da die Umnutzung darüber hinaus der Förderung des Angebotes an naturnahem Tourismus in der Stadt Rauschenberg dient, sprechen insgesamt ausreichend gewichtige Allgemeinwohlbelange der örtlichen Gemeinschaft für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung als bauplanungsrechtliche Voraussetzung des konkreten Vorhabens. Somit kann dem Planerfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB entsprochen werden. Auch kann beim vorliegenden Vorhaben von einem städtebaulichen Einzelfall ausgegangen werden, wodurch sich aus der Umsetzung des Vorhabens nicht unmittelbar die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung sowie eine dahingehende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ableiten lässt.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
R 2211-2020
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 18.11.2020
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 07.12.2020

**Rauschenberg,
Stadtteil Rauschenberg, "Am Elbesberg"
Bauleitplanung; 35. Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

17.12.2020

HZD

Hessische Zentrale für Datenverarbeitung

EINGANG
21. Dez. 2020
Magistrat der
Stadt Rauschenberg

Isabell Thumberger
Am Elbesberg 5
35282 Rauschenberg
Tel: 0151 2217 4075

Stellungnahme zur 35. Änderung des FNP im Bereich "Am Elbesberg"

1. Ich äußere hiermit Bedenken gegen dieses Vorhaben.
2. - Das Haus wurde Anfang des Jahres verkauft. Vorher war es ausschließlich als Wohnhaus ohne Reiterhaltung oder Gewerbebetriebe genutzt.
Daneben befinden sich 2 Gebäude, die man als Ferienhäuser oder ähnliches angesehen werden können.
Im weiteren Verlauf des Weges "Am Elbesberg" befindet sich mein Wohnhaus, das permanent als Wohnhaus von mir und meinem Partner genutzt wird.
Direkt nach dem Verkauf und Auszug der ehemaligen Eigentümerin Tanja Trimmer wurde mit großem Baubudget und anscheinend ohne jegliche Baugenehmigung oder Beteiligung der Naturschutz- und Denkmalbehörde mit allen Baumaßnahmen auf der gesamten Grundstückfläche begonnen.
Meine Kenntnis nach wurde mehrfach ein Baustopp verhängt. Jedoch wurde trotzdem weiter das Grundstück bautechnisch massiv umprofiliert, das Niveau völlig verändert, Boden ausgetauscht, mit Steinerde versetzt und höhen technisch angepasst, damit ein plane Ebene entstehen.
Es wurde Boxen für die 6 Pferde aufgestellt, die Pferde weideten bereits ganz, dann teilweise auf dem Grundstück.
Dann wurde anscheinend etwas verbaut, wodurch das Gelände wiederum verändert wurde. Es waren auch mehrere Firmen im dem Umbau nacheinander / gleichzeitig zur Sache. Teilweise ~~aus~~ aus dem Grunde, daß die vorherige Firma wegen dem Baustopp und ihres Kenntnis darüber nicht weiterbauen konnte. Dann kam direkt die nächste Firma, die davon keine Kenntnis hatte und profitorientiert umgehend weiter. ~~Es~~ Die Arbeiten gingen von März bis in den September. Erst dann holt die nächste auf.

Zentrale Wiesbaden 0611 340-0 Außenstelle Hünfeld 06652 187-0 info@hzd.hessen.de www.hzd.hessen.de

IT-Fortbildung 0611 340-1840 it-fortbildung@hzd.hessen.de
IT-Service-Desk 0611 340-1274 it-service-desk@hzd.hessen.de
Kundenmanagement 0611 340-1778 kundenmanagement@hzd.hessen.de

- 1 -

Bürger 1 (17.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Rauschenberg hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung weiterhin fest.

Im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg sind 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-Hotel mit gastronomischem Angebot und Reittierhaltung, mit insgesamt fünf Gästezimmern und einer für den Betriebsablauf notwendigen Mitarbeiterwohnung, am konkreten Standort als außenbereichsverträglich einzustufen. Die bestehenden Gebäude wurden bereits vor 2020 zu Wohnzwecken genutzt, wohingegen es sich bei den Grün- und Freiflächen um eine extensiv genutzte Wiese (Mähwiese) handelte. Ab 2020 wurden die Freiflächen als Pferdekoppel genutzt und durch den Auf- und Abtrag von Erdmassen und den Einbau von Fremdmaterial zur Befestigung der Böden überformt. Bereits im Bestand findet daher keine forstwirtschaftliche oder landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt. Nunmehr ist beabsichtigt, die bestehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Forsthauses als Bed & Breakfast-Hotel mit gastronomischem Angebot und Reittierhaltung, mit insgesamt fünf Gästezimmern und einer für den Betriebsablauf notwendigen Mitarbeiterwohnung, zu nutzen. Ungeachtet dessen kann die gegenwärtige sowie beabsichtigte Nutzung als außenbereichsverträglich eingestuft werden, da es sich um einen bereits etablierten und erschlossenen Standort handelt und von den Nutzungsformen keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen zu erwarten sind. Im Rahmen der geplanten Umnutzung sind als bauliche Maßnahmen gegenwärtig der Bau von fünf Pferdeboxen, auf den Freiflächen eine ca. 540 m² große mit Schotterrassen befestigte Bewegungsfläche für die Pferde, fünf lediglich durch Weidezäune abgegrenzte temporäre Abstellmöglichkeiten für Pferde, das Aufstellen von Bienenkästen und die Anpflanzung von Obstbäumen geplant.

Der Weg (meine Zufahrt) „Am Elbesberg“ wurde von dem massiven Lkw-Verkehr weitgehend in seinem Zustand zerstört und ist völlig verdreckt, verschlammmt und von Löchern durchsät.

Auf dem Grundstück wurden bestimmt 30 m Hecken entfernt, die Einfahrt wurde mit Pflaster verbreitert. Das Pflaster anstelle auf dem Grundstück auf der Zufahrt von Marburg aus kommandiert, gelagert. Mir war es nicht möglich, dieses zu meinem Haus zu nutzen. Gleichzeitig geschah es oft, dass anscheinend die Lkw-Fahrer keine Kenntnis darüber hatten, dass in der öffentl. Straße „Am Elbesberg“ nicht einfach der Weg blockiert werden sollte und dass die Zufahrtstraße zum Elbesberg 5 ist. Dieses passiert fast täglich.

Das ganze Grundstück wurde bereits ohne jegliche Genehmigungen ummodelliert und massiv verändert. Davon ist im Umweltbericht keine Rede.

Das Gebiet ist von Wald (Hügeln) und Wiesen, auch 2 große Wäldchen und dem Irrbächel mit einem Quellzulauf durch den Wald umgeben.

Der Teich „Irrbächel“ grenzt genau südlich an das riesige Grundstück. Dort sind viele bedrohte Tierarten ansässig. Auch der Eisvogel hat dort sein Refugium.

Da es sich um ein Gebiet im Außenbereich handelt, deren bestehende 4 Gebäude schon min. 50 Jahre bestehen und wenn dann zu Wohnzwecken genutzt werden, dass das im Einzelnen (rein sachlich), Naturschutz, Artenschutz, ~~Erhaltung~~ und Wahrung der vorherisierenden Situation zu vertreten ist.

Da ich permanent dort wohne und das Gebiet für mich eine Ruheoase ist, in der der Mensch sich jetzt nur Zuseher der Naturereignisse war und sich die Tierwelt nicht an dem wenigen Mensch hier gestört hat.

Darüber hinaus sollen die südlich gelegenen Freiflächen wieder als extensive Grünfläche hergestellt werden.

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um so eine zeitgemäße Nutzbarkeit der Liegenschaften und damit die langfristige Instandhaltung der denkmalschutzrechtlich geschützten Bausubstanz zu sichern. Da die Umnutzung darüber hinaus der Förderung des Angebotes an naturnahem Tourismus in der Stadt Rauschenberg dient, sprechen insgesamt ausreichend gewichtige Allgemeinwohlbelange der örtlichen Gemeinschaft für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung als bauplanungsrechtliche Voraussetzung des konkreten Vorhabens.

Gleichwohl wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Fachbereiche Bauen, Wasser- und Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie auch seitens der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen verschiedene Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Betroffenheit der forst-, naturschutz-, artenschutz- und wasserrechtlichen Belange, insbesondere im Kontext der bereits stattgefundenen Eingriffe, sowie hinsichtlich der Legalisierbarkeit der bereits durchgeführten Baumaßnahmen im Bereich des Flurstückes 1/3 (v.a. Anpassung des Geländes durch großflächige Bodenauffüllungen mittels der Verteilung des Bodenaushubes aus dem Bereich der geplanten Pferdeboxen) geäußert. Zwischenzeitlich erfolgte jedoch die Abstimmung einer sachgerechten Vorgehensweise zur Schaffung zunächst der planungsrechtlichen und daraufhin auch der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Forsthauses und der angrenzenden Grünflächen.

Im Ergebnis wurde die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung bereits zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ausgehend von der südlichen Grundstücksgrenze um rd. 33 m zurückgenommen. Zulasten der bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden für diesen Bereich die Flächen, entsprechend der forstrechtlichen Einordnung, als Wald dargestellt. Die Flächen der südlichen Bereiche werden wieder vollständig als extensive Grünflächen hergestellt.

Das Gebiet ist hier wie ein Kurzgebiet anzusehen und somit sollten die Immissionswerte der TA-Lärm angesetzt, tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) und einzuhalten sein.

Durch die Umwidmung in einen Bed & Breakfast Hotelbetrieb für Pferdefreunde sehe ich für alle Beteiligten dort massive negative Veränderungen die aus meiner Sicht mit den gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich

Anwohner und ihre Schutzbedürfnisse, Natur- und Umweltschutz und vor allem

aufgrund der Tatsache, daß es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt (gem. § 35 BauGB) und hier nicht privilegiert im Sinne des Gesetzes.

Vorschriften ist. Ebenfalls kann hierbei nicht von einem öffentlichen Interesse gesprochen werden.

Es ist und sollte ein Wohnhaus bleiben. Ein Gewerbe an dieser Stelle ist mit dem Baugebiet nicht vertretbar.

Mit freundlichen Grüßen
Isabell

Magistrat Rauschenberg

Stellungnahme
der 35. Änderung des
FNIP im Bereich
"Am Elbesberg"

Einwurf am 18.12.2020
Uhrzeit 20:40

Die geplante Schaffung von temporären Abstellmöglichkeiten für Pferde, die lediglich durch Weidezäune abgegrenzt werden, sowie die Anpflanzung von Obstbäumen im Bereich südlich des ehemaligen Forsthauses wurde als naturschutzrechtlich vertretbar eingestuft.

Aufgrund des bereits stattgefundenen Eingriffs wurde der Umweltbericht bereits zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung durch eine naturschutzrechtliche Betrachtung des Voreingriffszustandes ergänzt. Als Grundlage wurden ältere Luftbilder sowie Fotos genutzt und zum Vergleich auch die Grünflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes herangezogen. Bei der ehemals vorhandenen Wiese handelte es sich nach Aussage der Behörden grundsätzlich um eine extensiv genutzte Wiese (Mähwiese), die vorrangig nicht der Pferdenutzung unterlag. Entsprechend der angestrebten Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB wird der naturschutzrechtliche Ausgleich einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Ebene des Bauantrages geregelt. Ferner wurde der Umweltbericht auch bereits durch eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Voreingriffszustandes ergänzt.

Um eine Eutrophierung der angrenzenden Gewässer auszuschließen, ist der durch die geplante Pferdehaltung/-unterbringung entstehende Pferdemist in einem Container zu sammeln und sachgerecht zu entsorgen. Zudem ist vor Beginn weiterer Baumaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Waldflächen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1/1 und 1/3 ein Bauzaun zu errichten.

Schließlich handelt es sich bei dem Flurstück 1/3, Flur 31, Gemarkung Rauschenberg, um eine Waldwiese und somit um Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes. Durch die in diesem Bereich stattgefundenen Eingriffe liegt aktuell bereits forstrechtlich eine Waldumwandlung vor. Nach Feststellung der Flächennutzungsplan-Änderung und damit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens auf der Bauantragsebene wurde durch die Untere Forstbehörde, unter Vorbehalt der noch einzuholenden Zustimmung der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, jedoch eine nachträgliche Genehmigung zur Waldumwandlung für die Flächen des Plangebietes grundsätzlich in Aussicht gestellt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

HESSEN-FORST
Forstamt Burgwald

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 25. Okt. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer HartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wattenberg

HESSEN



HESSEN-FORST Burgwald • Wolkersdorfer Straße 81 • 35099 Burgwald

Aktenzeichen

P 22_7 Elbesberg

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wattenberg-Krofdorf

Bearbeiter/in

Herr Schulze

Durchwahl

064517208-32

E-Mail

ingo.schulze@forst.hessen.de

Fax

06451720840

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datum

22.10.2021

Bauleitplanung Stadt Rauschenberg

35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Elbesberg"

Ihre Schreiben vom 12.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aus forsthoheitlicher Sicht bereits geäußerten Bedenken/Einwände gegen das Vorhaben werden zum Ausdruck gebracht bzw. sind im laufenden Änderungsverfahren mit aufgenommen.

Unter den genannten Voraussetzungen ist eine nachträgliche Genehmigung auf Waldumwandlung vorstellbar.

Ein entsprechender Antrag ist beim Fachdienst Naturschutz zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

(Ingo Schulze)

HessenForst, Forstamt Burgwald (22.10.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

1.



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshauhaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Burgwald
Wolkersdorfer Straße 81
35099 Burgwald

Kontakt
Telefon: 064517208-0
Telefax: 064517208-40
ForstamtBurgwald@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaaba
Kto.: 100 23 69
BLZ: 500 500 00

Leitung
Eberhard Leicht

● **DER KREISAUSSCHUSS**
Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in: Herr Bleich-Potkova
Zimmer: 218 a
Telefon: 06421 405-1433
Fax: 06421 405-1650
Vermittlung: 06421 405-0
E-Mail: PotkovaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/17.05/2020-0075
(bitte bei Antwort angeben)

22.11.2021

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg; 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Elbesberg"

- Ihr Schreiben vom 11.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unserer Fachbereiche Ländlicher Raum und Verbraucherschutz sowie Gefahrenabwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Antragsunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

2. Aus naturschutzfachlicher und baurechtlicher Sicht der beteiligten **Fachdienste Naturschutz** sowie **Bauen** kann auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise zugestimmt werden.
 1. Es ist zeitnah ein Bauantrag mit allen erforderlichen Planunterlagen für die schon im Vorfeld ungenehmigt erfolgten baulichen Maßnahmen einzureichen. Alle zukünftig geplanten Eingriffe sind im Vorfeld der Umsetzung mit der/den zuständigen Genehmigungsbehörde/n abzustimmen und die notwendigen Genehmigungen einzuholen. Auf weitere Maßnahmen vor Ort ist solange zu verzichten, bis die entsprechenden Genehmigungen vorliegen. Dies gilt sowohl für bauliche Veränderungen als auch eine Umnutzung der vorhandenen Flächen.

● **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
○ **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 80 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
○ **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
○ **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630 | Gläubiger-ID: DE76ZZ00000006458

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (22.11.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Die artenschutzfachlichen Belange sind gemäß der geltenden Rechtslage bei allen o. g. Vorhaben zu berücksichtigen, insofern sind den Anträgen dann jeweils auch separate, qualifizierte Artenschutzfachbeiträge beizulegen.

3. Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** nimmt zu dem Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung ist daher zu beachten.
2. Zu den südlich angrenzenden Gewässern (Rauschenberg, Flur 31, Flurstück 145 und Gewässer im südlichen Bereich des Flurstücks Rauschenberg, Flur 31, Flurstück 1/5) wird der 10 Meter breite sogenannte Gewässerrandstreifen eingehalten. In diesem ist nach § 23 Abs. 2 Punkt 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch verboten.
3. Aus dem Umweltbericht (Punkt 2.1 Boden und Fläche) geht hervor, dass der Boden eine insgesamt hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden aufweist. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die hohe Erosionsanfälligkeit nicht zu Bodeneinträgen in die südlich angrenzenden Gewässer führt, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden (§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
4. Die Entwässerung der Grundstücke in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 31, Flurstück 1/1 und 1/3, erfolgt zurzeit über eine sogenannte Kleinkläranlage. Eine gültige Erlaubnis für die Einleitung von behandeltem Abwasser aus einer Kleinkläranlage in ein Gewässer bzw. den Untergrund liegt zurzeit nicht vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll diese Anlage der künftigen Nutzung angepasst und entsprechend umgerüstet werden. Nach Aussage der Fachfirma ECO-2 aus Gießen ist bereits ein Auftrag zur Umrüstung erteilt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird nach erfolgtem Umbau zeitnah beim Fachdienst Wasser und Bodenschutz beantragt.

Der Magistrat der Stadt Rauschenberg erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ley

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Eingang: 22. Nov. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wetztenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wetztenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/40-2014/11
Dokument Nr.: 2021/1385927

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Böttger/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 12.10.2021

Datum 16. November 2021

Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg

hier: 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
„Am Elbesberg“ in der Gemarkung Rauschenberg

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.10.2021, hier eingegangen am 14.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

1. Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha der Flächennutzungsplan in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung geändert werden. Hintergrund ist eine beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken mit selbst genutzter Wohneinheit sowie Ferienwohnungen, einem gastronomischen Angebot sowie zur Reittierhaltung. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgbiet (VBG) für Landwirtschaft* dar, überlagert von einem *VBG für den Grundwasserschutz*. Zudem enthält der RPM 2010 ein textliches Ziel zur Vermeidung von splinterhaften Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen (vgl. Ziel 5.1-2 des RPM 2010). Auch soll die Planung von Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Gebieten für Wochen-

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen (16.11.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

endplätze grundsätzlich schwerpunktmäßig und in Zuordnung zu vorhandenen Ortslagen und Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Einer Zersiedlung der Landschaft ist dabei entgegenzuwirken (vgl. Grundsatz 5.2-8 des RPM 2010).

2. Im Rahmen der Stellungnahme vom 14. Dezember 2020 wurde um Ergänzung bezüglich der Angaben zum Maß der Nutzung zu Wohnzwecken und ggf. erforderlicher baulicher Erweiterungen gebeten. In der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird dies nun konkretisiert. Demnach sollen fünf Gästezimmer und eine für den Betriebsablauf notwendige Mitarbeiterwohnung in der bestehenden baulichen Anlage entstehen. Geplant sind fünf weitere Pferdeboxen (drei bisher im Bestand), eine 540 m² große Bewegungsfläche für Pferde, fünf Abstellmöglichkeiten für Pferde, Bienenkästen + Blumenwiese und die Anpflanzung von Obstbäumen.

Die Planung ist mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Nachtigall, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4148

3. Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzonen III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz. 48/87 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/05, S. 4678) sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

4. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

5. Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte**

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Planunterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung sind bereits entsprechende Hinweise auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB sowie auf die entsprechende Schutzgebietsverordnung enthalten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

6. Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272

Nachsorgender Bodenschutz

7. Im Planungsraum befinden sich zwei Altstandorte. Für diese wurde eine Historische Erkundung durchgeführt. Der Altlasten-Anfangsverdacht für die Standorte wurde hierbei ausgeräumt. Eine potentielle Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser kann jedoch durch das vorliegende Gutachten nicht mit abschließender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Damit mögliche Bodenverunreinigungen erkannt werden, sind Eingriffe in den Untergrund (wie z. B. die Aufnahme von Betonplatten und sonstigen Versiegelungen, Erdaushub) von einem in Altlastenfragen und Bodenkunde qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren. Die aussagekräftige Dokumentation der bodeneingreifenden Maßnahmen ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, bis spätestens 4 Wochen nach Beendigung der Bodeneingriffe zur Prüfung vorzulegen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzu-brechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Durchwahl: 4277

8.

Die laut BodenViewer Hessen vorherrschenden Funktionen des Schutzguts Boden im Plangebiet werden im Umweltbericht dargestellt. Ebenso werden Eingriffsminderungsmaßnahmen aufgelistet. Darüber hinaus wird erläutert, dass auf Bebauungsplan-Ebene keine konkreten Eingriffe geplant würden bzw. Bodenauf- und -abtragungen bereits vorab getätigt wurden und jeweils im Rahmen der Bauantragsstellung abgehandelt werden.

Ich möchte eindringlich darauf hinweisen, dass Boden und seine Funktionen von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit sind. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen und -versiegelungen zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Böden. Insbesondere Versickerung, Wasserspeicherung und -verfügbarkeit und Durchwurzelbarkeit werden deutlich negativ beeinflusst bzw. gehen verloren. Dies kann eine Erhöhung der Hochwassergefahr, den Verlust der Bodenkühlleistung aufgrund reduzierter Verdunstung und geringere bis verlustierte Ertragsfähigkeit zur Folge haben. Der Verlust solcher Funktionen ist die Gefahr für die Allgemeinheit, die vermieden werden muss.

Beim Auf- oder Einbringen von Material auf oder in den Boden muss gewährleistet sein, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung ausgeschlossen und zudem mindestens eine der nach § 3 BBodSchG vorgegebenen Funktionen, in diesem Zusammenhang eine natürliche Bodenfunktion oder eine Flächennutzung für Land- oder Forstwirtschaft, nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird. Das heißt, **jede Maßnahme nach § 12BBodSchV muss schadlos und nützlich sein.**

Verantwortlich für die ordnungsgemäße Durchführung einer Aufbringungsmaßnahme ist derjenige, der diese vornimmt oder veranlasst. Erfolgen bodenschutzrelevante Maßnahmen im Rahmen sonstiger Zulassungsverfahren, ist ihre Einhaltung durch Beteiligung der Bodenschutzbehörden gemäß § 3 Abs. 3 HAltBodSchG sicher zu stellen. Bei zulassungsfreien Vorhaben, bei denen Material von über 600m³ Gesamtmenge in Böden auf- oder eingebracht werden, haben die Pflichtigen diese Maßnahmen der zuständigen Bodenschutzbehörde, in der Regel dem Kreisausschuss oder dem Magistrat als unterer Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 4 Abs 3 HAltBodSchG).

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass Bodenbewegungen ab 600m³ Masse der unteren Bodenschutzbehörde **VOR BEGINN DER DURCHFÜHRUNG** zur Prüfung anzuzeigen sind. Stellt die Behörde im Nachgang fest, dass Boden derart unsachgemäß auf- oder eingebracht wurde, dass die Bodenfunktionen entsprechend der Flächennutzung bedeutend Schaden genommen haben, so kann die Behörde nach § 10 BBodSchG entsprechende Anordnung zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen treffen. Dies gilt entsprechend für externe Flächen, auf die Boden aus dem Plangebiet aufgetragen wurde.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

9. Die überarbeiteten Unterlagen enthalten Angaben zu der vormaligen Nutzung der Fläche durch ein Entsorgungsunternehmen. In meinem Dezernat liegen dazu keine Akten vor.
- Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.
- Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.
- Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).
- Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).
- Downloadlink:
https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Römschied i. V., Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

10. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

11. Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

12. Bezüglich der mir vorgelegten 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Elbesberg“ in Rauschenberg werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft weder Hinweise noch Anregungen vorgetragen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

13. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.
Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

14. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind forstliche Belange betroffen. Die nach den §§ 12 und 14 HWaldG geltenden Rechtsvorschriften zum Umgang mit Waldrodungen und Waldneuanlagen sind bekannt und werden laut Planung demnächst umgesetzt. Gleiches gilt für den Schutz angrenzender Waldbestände. Ebenfalls bekannt ist die Zuständigkeit des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf als zuständige Genehmigungsbehörde.
Forstliche Belange werden daher laut Planung vollumfänglich berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.