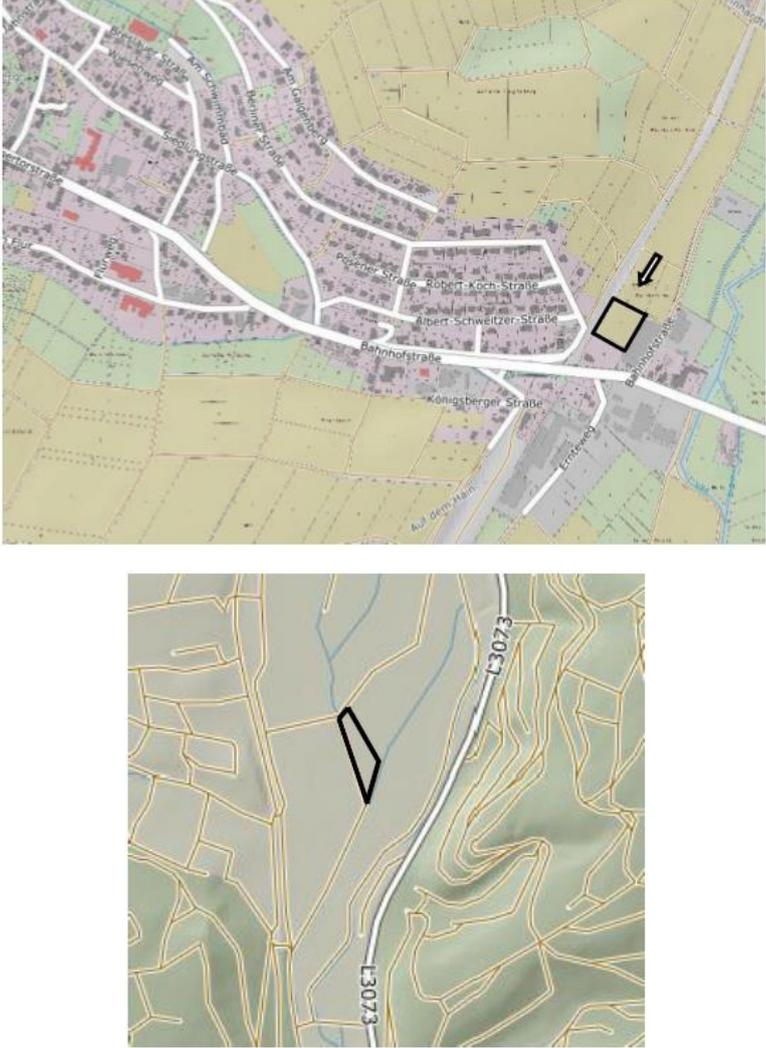


<p>Projekt</p>	<p>Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg: Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan Rauschenberg, „Bei der Siechkirche II“</p>
<p>Übersicht o.M.</p>	
<p>Planungs- träger</p>	<p>Magistrat der Stadt Rauschenberg Schloßstraße 1 35282 Rauschenberg</p>
<p>Inhalt</p>	<p>Begründung zum Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB</p>
<p>Stand</p>	<p>Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden & Träger öff. Belange nach § 4 (2) BauGB, März 2022</p>
<p>Plan- verfasser</p>	<p>GEOplan <hr/>Ingenieurgesellschaft Berliner Straße 18 * 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 geoplan-marburg@t-online.de* www.geoplan-marburg.de</p>

1. VORBEMERKUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 17. September 2019 gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen, in Rauschenberg den Bebauungsplan Nr. 15 „Bei der Siechkirche II“ gemäß § 8 ff BauGB für die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO aufzustellen. Zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Magistrat beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Zunächst wurde das Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt. Auf Anregung des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. Bauleitplanung, wird das ursprüngliche Verfahren nach § 13a BauGB auf das reguläre Verfahren nach § 8 BauGB umgestellt. Neben dem Bebauungsplan und seiner Begründung, dem Grünordnungsplan und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren demzufolge die Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht erstellt. Als Inhalt des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes wird nun auch erstmals die Eingriffs- und Ausgleichsthematik aufgegriffen, die daraus abgeleiteten Festsetzungen werden Inhalt des Bebauungsplanes.

Das heißt, eine Flächennutzungsplan-Änderung war zunächst entbehrlich, mit der Verfahrensänderung wird sie obligatorisch, weil der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche darstellt, für die eine Umwidmung als Baufläche, hier als gemischte Baufläche, notwendig ist.

In Verfahrenshinsicht heißt dies für die Flächennutzungsplan-Änderung, dass für sie eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB entbehrlich ist, weil für sie analog die Regelung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB gilt, wonach die vom 31. Mai bis zum 02. Juli 2021 durchgeführte Beteiligung als frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung gilt. Hier schließt nun die Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB an.

Desweiteren heißt dies in Verfahrenshinsicht für die Bebauungsplan-Aufstellung, dass die vom 31. Mai bis zum 02. Juli 2021 durchgeführte Beteiligung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nun im umgestellten Verfahren als frühzeitige Beteiligung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gilt, die nunmehr durchzuführende Beteiligung ist die reguläre Beteiligung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, LAGE IM RAUM, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER VORHANDENEN STÄDTEBAULICHEN UND LANDSCHAFTLICHEN STRUKTUR

2.1 Stadträumliche Information

Die gesamte Stadt Rauschenberg hat ca. 4.600 Einwohner, liegt im Schnitt auf mittlerer Höhe von ca. 260 m.ü.NN und hat eine Gemarkungsgröße von 67,33 km².

Rauschenberg liegt am Südostrand des Burgwalds, nordöstlich von Marburg und nördlich von Kirchhain. Das Gebiet grenzt im Norden an die Stadt Rosenthal (Landkreis Waldeck-Frankenberg) sowie die Gemeinden Wohratal (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und Gilserberg (Schwalm-Eder-Kreis), im Osten an die Stadt Stadtallendorf, im Süden an die Stadt Kirchhain, im Südwesten an die Gemeinde Cölbe, sowie im Westen an die Stadt Wetter (alle im Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Rauschenberg selbst ist eine Kleinstadt mit regelhaften Grundrissmerkmalen in mittlerer Hanglage westlich der Wohra-Niederung am Fuß des Schlossberges. Auf dessen Bergkuppe, leicht abgesetzt von der städtischen Siedlung, befinden sich die Reste der Burg (Schloss). Talwärts liegt die ehemals ummauerte Altstadt mit annähernd dreieckigem Grundriss. An deren höchster Stelle unterhalb der Burg steht die Kirche mit ummauertem Kirchhof am West-Rand der Stadt. Der Grundriss der Altstadt ist gegliedert durch die beiden sich rechtwinklig kreuzenden städtischen Hauptstraßen. Am Straßen-Kreuz im Zentrum liegt der dreieckige Marktplatz. Außerhalb des ehemaligen Mauerrings der Stadt im Osten und Süden liegt das sog. Scheunenviertel. Moderne Bebauung entstand entlang der zum Bahnhof führenden Hauptstraße (*Albshäusertorstraße* und *Bahnhofstraße*).

2.2 Baufläche

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst die Flurstücke Nrn. 63/7 (landwirtschaftliches Grundstück) sowie 156/2 (Wegeparzelle, tw.) und 8/3 (Wegeparzelle, tw.). Die vorläufige Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,4 ha. Das Areal befindet sich am im Osten der Kernstadt inmitten einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, großflächigem Einzelhandel und Gastronomie, nördlich der *Bahnhofstraße* im Umfeld des ehemaligen Bahngeländes, im Gewann *Bei der Siechkirche*. Im Hinblick auf die Realnutzung wird das Plangebiet bislang als landwirtschaftliche Fläche (Acker, intensiv) genutzt.

Dieser gesamte Siedlungsabschnitt östlich der ehemaligen Bahnlinie spiegelt die städtebauliche Entwicklung Rauschenbergs von den 1950er Jahren bis heute wider. In der jüngeren Vergangenheit haben hier weitere großflächige gewerbliche Erweiterungen stattgefunden, so südlich der *Bahnhofstraße* am *Ernteweg* mit den Bebauungsplänen *Ehemaliges Bahngelände* und *Ehemaliges Bahngelände II*.

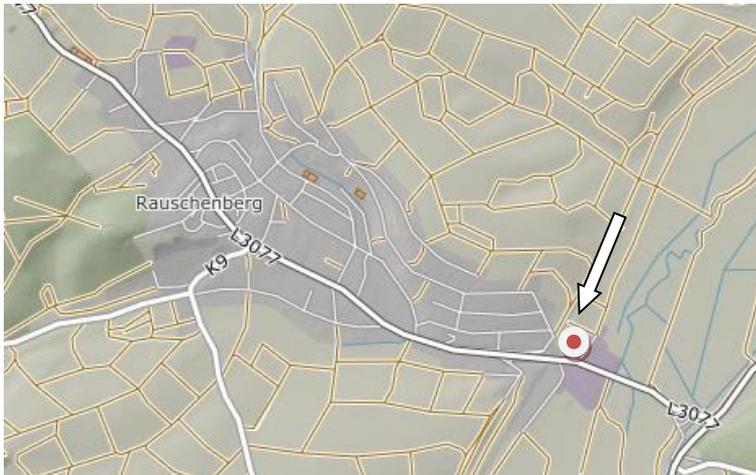
Westlich angrenzend verläuft die ehemalige Trasse der Wohratalbahn, mit Großgehölzen, Sträuchern und Ruderalvegetation. Wiederum westlich davon Wohngebiete / Siedlungserweiterungen der 1950er bis 1990er Jahre. Nördlich angrenzend befindet sich, wie schon erwähnt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Bei der Siechkirche* für ein Gewerbegebiet. Die dortige derzeitige Realnutzung zeigt Acker, intensiv bewirtschaftet. Östlich liegt ein (nichtemittierender) Gewerbebetrieb (früher Tapetenfabrik, dann Schornsteinwerk, heute Metallbau). Daran schließen sich östlich gemischte und gewerbliche Nutzungen an. Südlich angrenzend liegt eine weitere intensiv genutzte Ackerfläche innerhalb der Ortslage (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) mitsamt einem dort befindlichen Wohnhaus. Dort verläuft auch die Landesstraße 3077. Daran schließen sich südlich gemischte und gewerbliche Nutzungen an.

Die *Bahnhofstraße* - die Landesstraße 3077 – durchquert Rauschenberg mit Ost-West-Verlauf und erschließt alle vorgenannten Nutzungen nördlich und südlich ihres Verlaufes. Parallel zu dem dem Geltungsbereich östlich benachbarten Gewerbegrundstück ist eine Erschließungsstraße an die *Bahnhofstraße* angebaut, die von dort nach Norden führt, auf ihren ersten ca. 50 m ebenfalls *Bahnhofstraße* und im weiteren Verlauf *In der Reinhardsaue* heißt. Ebenso wie die Verkehrswege sind bereits sämtliche leitungs- und trassengebundenen Erschließungseinrichtungen für die bisherigen Nutzungen vorhanden.

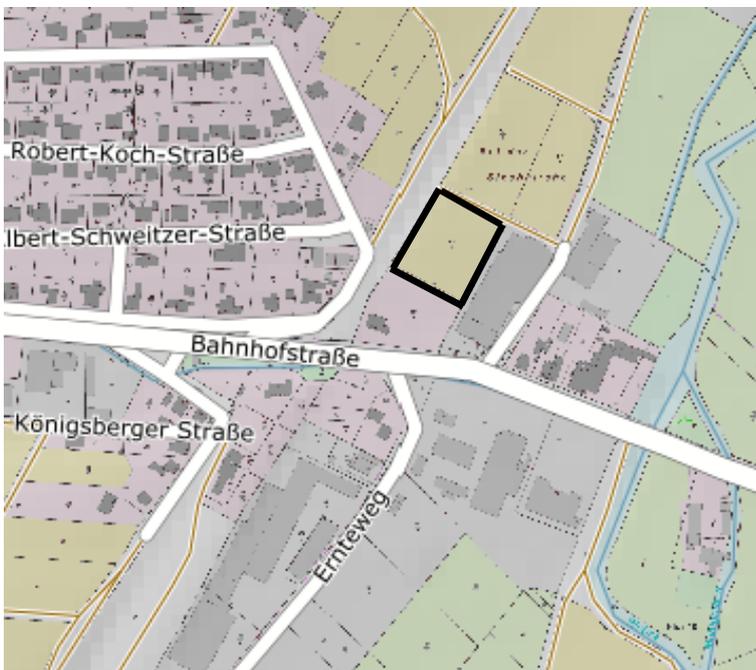
Bei dem mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung überplanten Areal mit einer Größe von ca. 4.070 m² handelt es sich um

- im wesentlichen intensiv genutztes Ackerland,
- ein Stück Wirtschaftsweg, z.T. befestigt, z.T. unbefestigt.

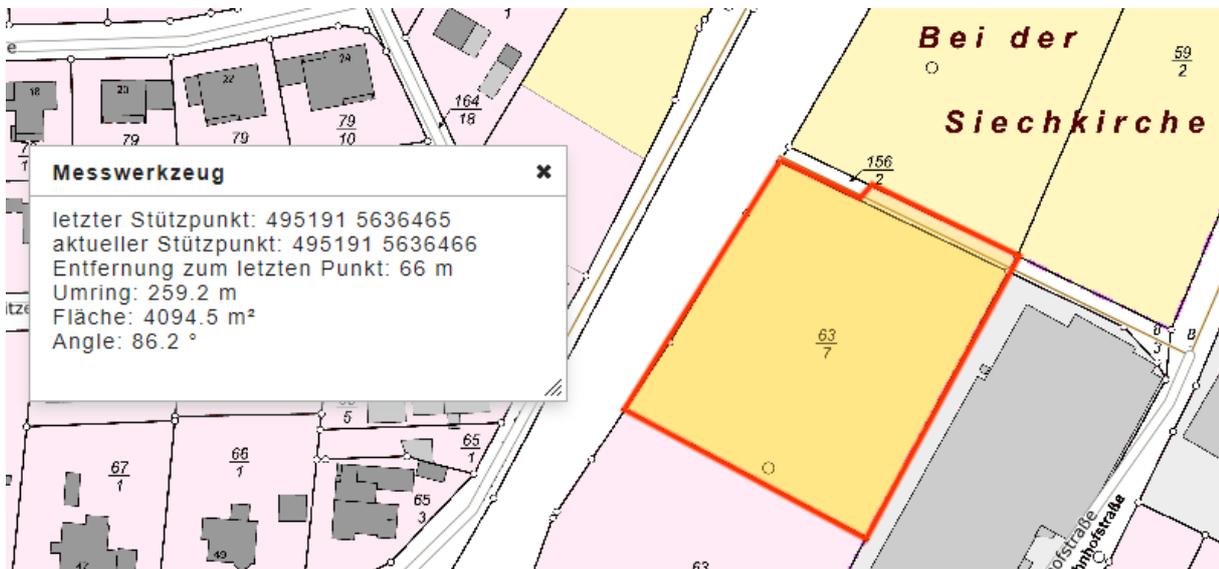
Alle weiteren flächen- und realnutzungsbezogenen, auch planungsrelevanten Aussagen und Vorgaben werden im Zusammenhang mit den nachstehenden Abschnitten behandelt.



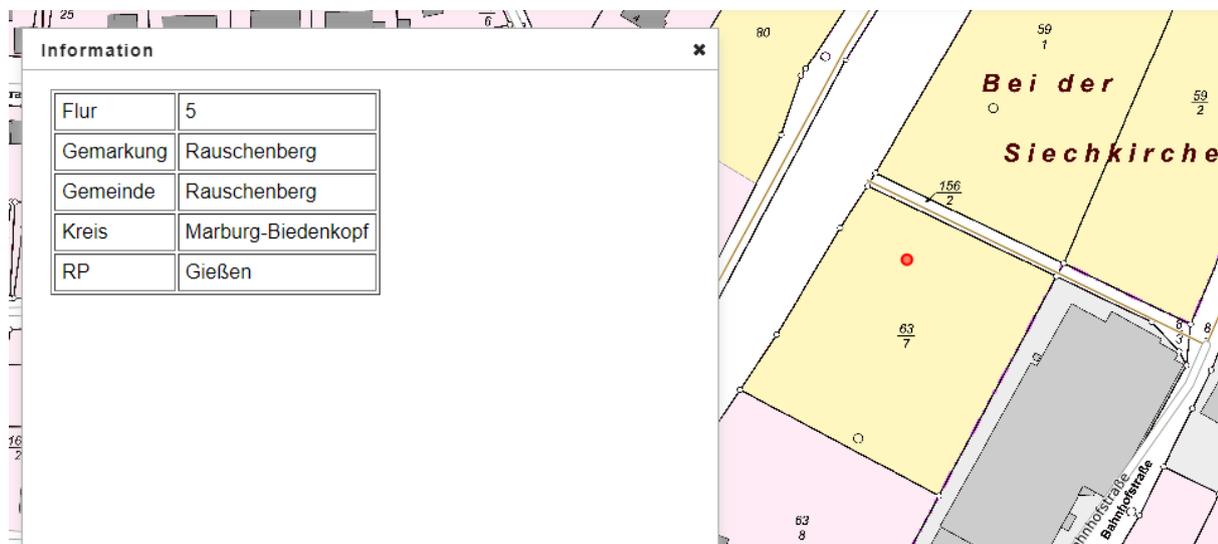
Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: Lage des Geltungsbereiches



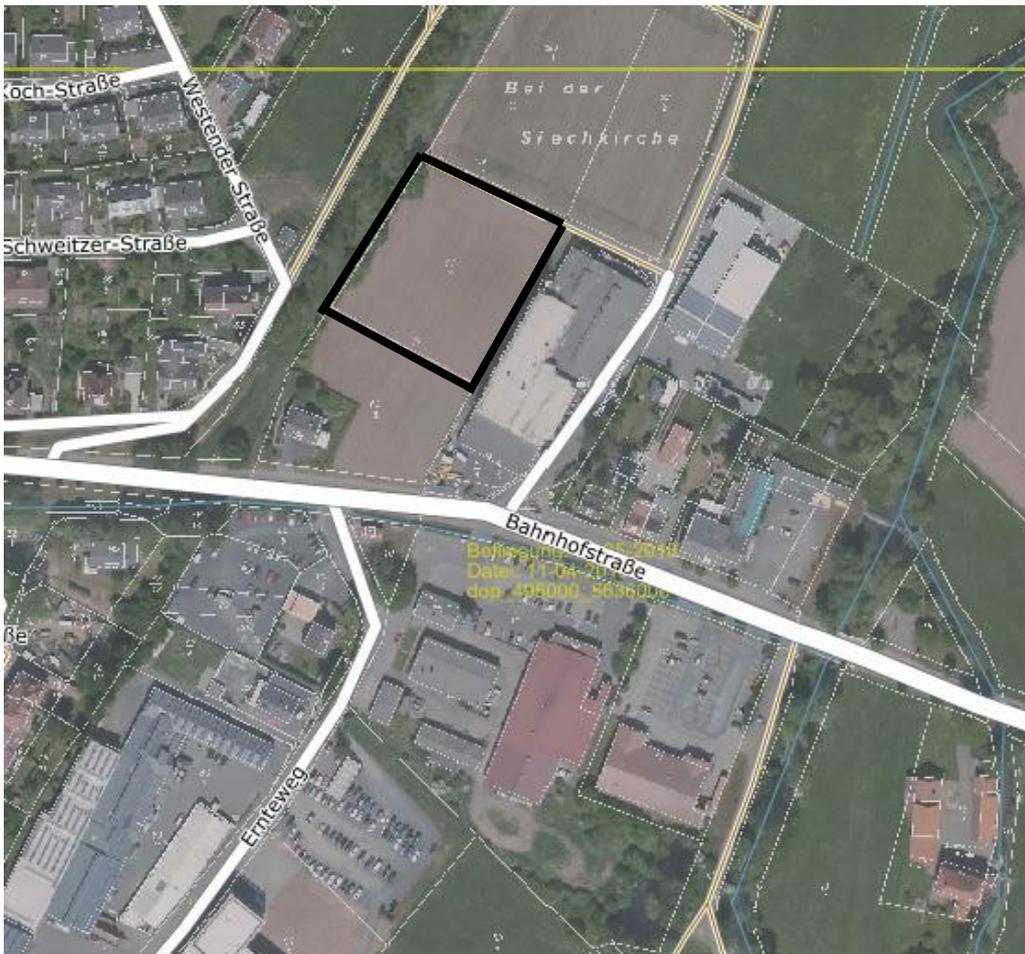
Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: Lage des Geltungsbereiches



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: näherungsweise planimetrierte Größe des Geltungsbereiches



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: räumliche Lage des Geltungsbereiches



Google Earth, ohne Maßstab: Geltungsbereich der Planung.

Nachstehend einige Fotos zur Verdeutlichung der Lagesituation:



Standort an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, Blick nach S; im Bild Acker = potentielle Baufläche, am linken Bildrand das östlich angrenzende Gewerbegebäude, am rechten Bildrand die ehemalige Bahntrasse, im Hintergrund die Bebauung an der Bahnhofstraße (Aufnahme Aug. 2019)



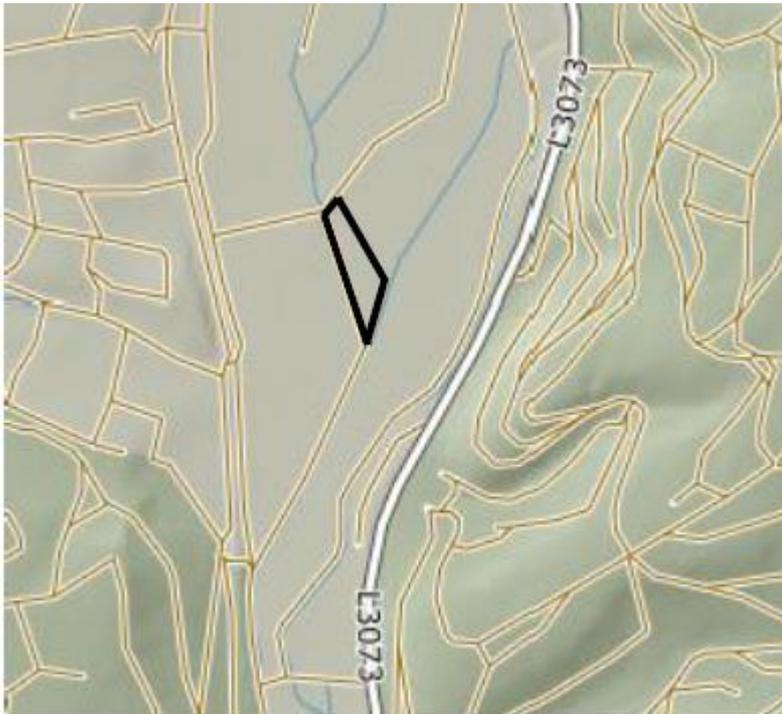
Standort an der nord-westlichen Geltungsbereichsgrenze, Blick nach S; Im Bild Acker = potentielle Baufläche, am linken Bildrand das östlich angrenzende Gewerbegebäude, am rechten Bildrand die ehemalige Bahntrasse, im Hintergrund die Bebauung an der Bahnhofstraße (Aufnahme Aug. 2019)



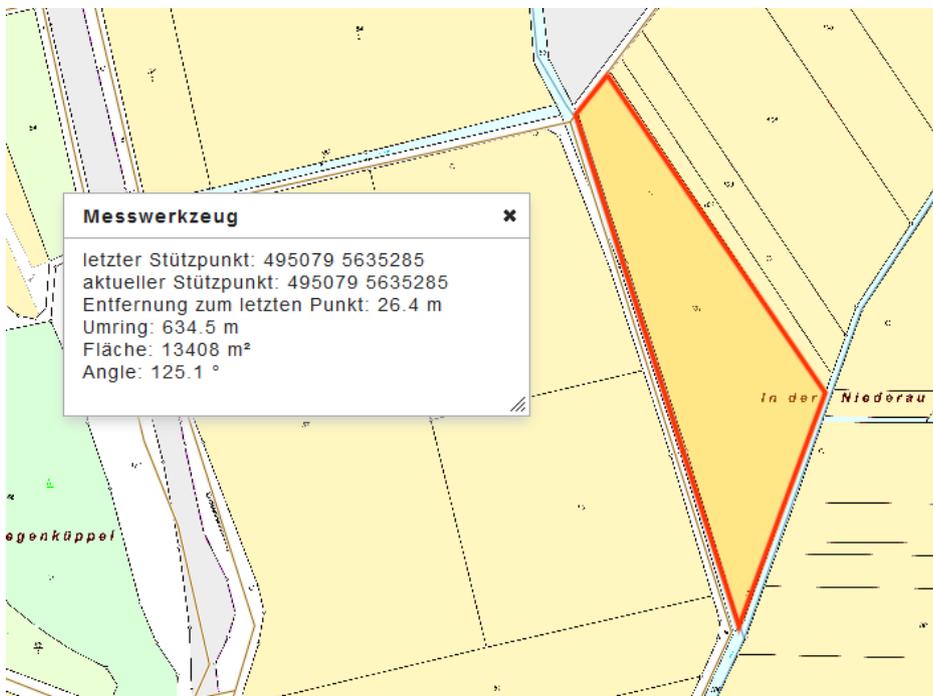
Standort an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, Blick nach W über den Acker = potentielle Baufläche, im Hintergrund die ehemalige Bahntrasse mit der wiederum daran angrenzenden Bebauung (Aufnahme Aug. 2019)

2.3 Externe Ausgleichsfläche

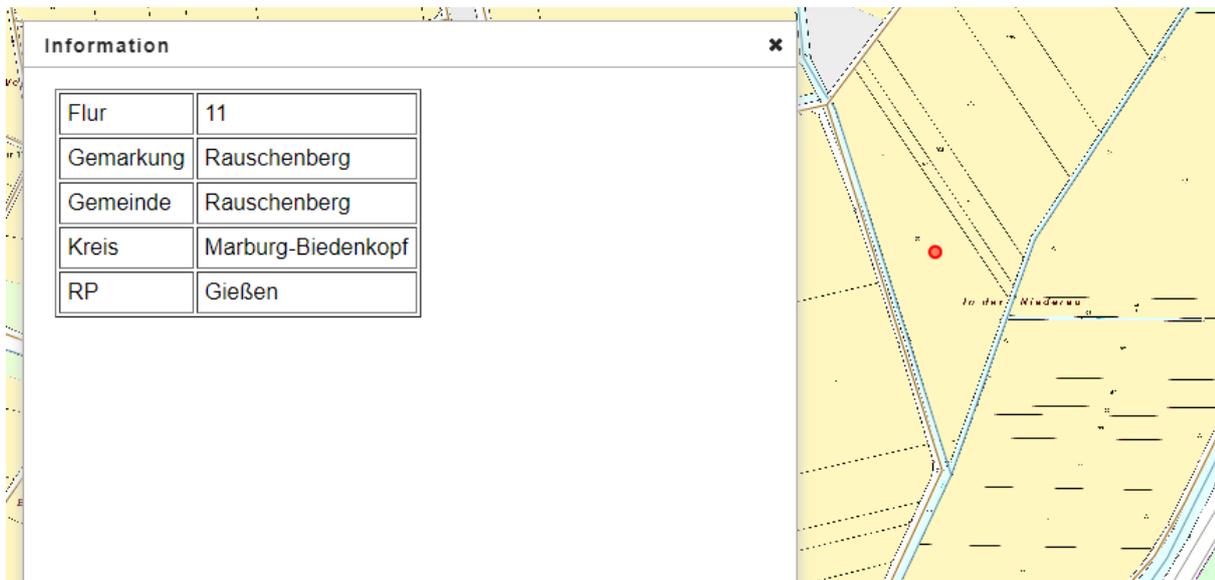
Die externe Ausgleichsfläche / der externe Geltungsbereich der Planung liegt in der südlichen Gemarkung der Stadt Rauschenberg im Gewann „In der Niederau“. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die bis 2020 als Acker genutzt wurde. In 2020 wurde sie in eine Mähwiese umgewandelt.



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: Lage des Geltungsbereiches



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: näherungsweise planimetrierte Größe der Ausgleichsfläche / des externen Geltungsbereiches



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: räumliche Lage der Ausgleichsfläche / des externen Geltungsbereiches



Google Earth, ohne Maßstab: Ausgleichsfläche / externer Geltungsbereich



Standort an der südlichen Ecke der Fläche, Blick nach N (Aufnahme März 2022)



Standort inmitten der Fläche, Blick nach NO; im oberen Bildhintergrund der nordöstlich benachbarte Acker (Aufnahme März 2022)



Standort im nördlichen Abschnitt der Fläche, Blick nach SSO (Aufnahme März 2022)



**Standort inmitten der
Fläche, Blick nach NNW
(Aufnahme März 2022)**



**Standort auf der
Flurstücksgrenze der
Ausgleichsfläche und
des nordöstlich
benachbarten Ackers,
Blick nach NNW
(Aufnahme März 2022)**

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

4.1 Raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Einordnung der Planung sowie Alternativenprüfung

Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen stellt die geplante Baufläche als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dar. Das „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ist raumordnungsrechtlich nicht letztabgewogen und steht für andere raumbedeutsame Nutzungen zur Verfügung, wie hier für die weitere Siedlungsentwicklung mit den erwähnten Nutzungszwecken. Der Regionalplan gibt dafür im Abschnitt 5.2-4 (Z) das Ziel vor, das „am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ die Siedlungsentwicklung erfolgen kann. Desweiteren weist der Regionalplan hier ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus.

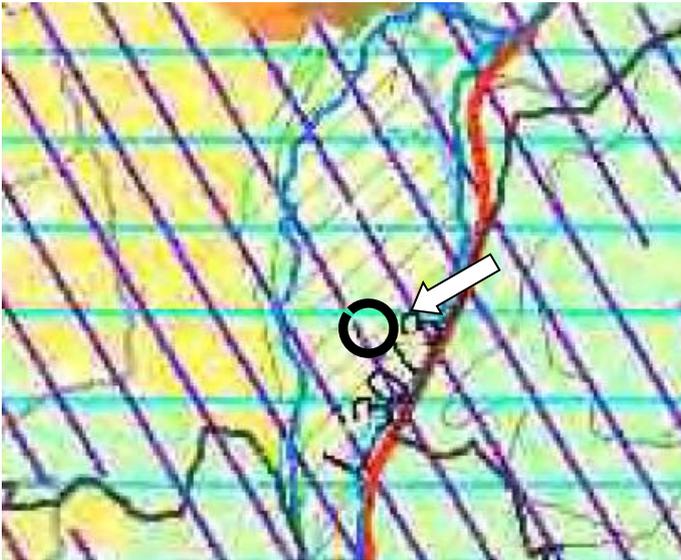
Zwar soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ stattfinden, jedoch gibt es hier keine dem Vorhaben entsprechenden Baulücken oder Baugrundstücke in Rauschenberg (siehe auch Abschnitt „Alternativenprüfung“). Daneben sollen die „Vorranggebiete Siedlung Planung“ in Anspruch genommen werden.

In den VRG *Siedlung Bestand* gibt es weder Baulücken noch Leerstände in der gesamten Ortslage in einer bedarfsangemessenen Größe und Lage. Die drei VRG *Siedlung Planung* am südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Ortsrand haben sich bislang als entbehrlich für die städtebauliche Entwicklung herausgestellt. Zu den Einzelheiten der Flächeninanspruchnahme am geplanten Ort s. Abschnitt „Alternativenprüfung“.



Regionalplan Mittelhessen, Ausschnitt, ohne Maßstab: Baufläche

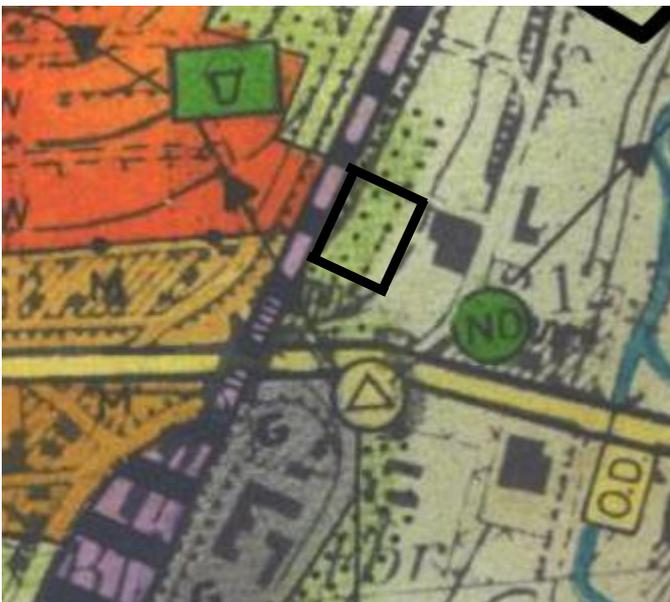
Die externe Ausgleichsfläche ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.



Regionalplan Mittelhessen, Ausschnitt, ohne Maßstab: externe Ausgleichsfläche

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (Stand 1980) stellt den Geltungsbereich der geplanten Baufläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Bis zu diesem damaligen Zeitpunkt und auch noch einige Zeit danach wurden jeweilige Einzelbauvorhaben auf der Grundlage des § 34 (1) BauGB umgesetzt.



Flächennutzungsplan, Ausschnitt, ohne Maßstab: der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt; Anmerkung: die Signatur der Abgrenzung einer Fläche mit landschaftsschutzrechtlichen Festlegungen (grün mit Doppelpunktreihe) kennzeichnet die Innenabgrenzung des vor ca. 20 Jahren aufgehobenen Landschaftsschutzgebietes Burgwald

Seit Mitte der 1980er Jahre wurden jeweilige Flächennutzungsplan-Änderungen (und Bebauungsplan-Aufstellungen) durchgeführt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Auch im vorliegenden wird nun eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und daraus dem Entwicklungsgebot folgend der Bebauungsplan entwickelt.

Die externe Ausgleichsfläche ist im Flächennutzungsplan gemäß ihrer Realnutzung ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf eine kartographische Wiedergabe wird hier verzichtet.

Landschaftsplan

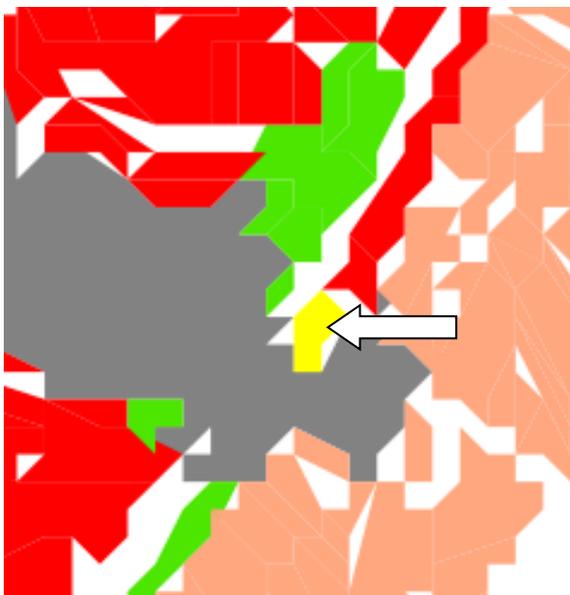
Ein Landschaftsplan existiert bislang nicht.

Bebauungsplan

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert bislang nicht. Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 15 „Bei der Siechkirche II“ aufgestellt.

Agrarplan Mittelhessen

Der Agrarplan Mittelhessen stellt die geplante Baufläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Dort wird die Fläche wie folgt bewertet:



Ausschnitt Agrarplan Mittelhessen, Karte: Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, ohne Maßstab, gelbe Darstellung = Bewertung Stufe 3 = geringe Wertigkeit

Ernährungs- und Versorgungsfunktion: Stufe 3 (gering)

Einkommensfunktion: Stufe 2 (mittel)

Arbeitsfunktion: Stufe 2 (mittel)

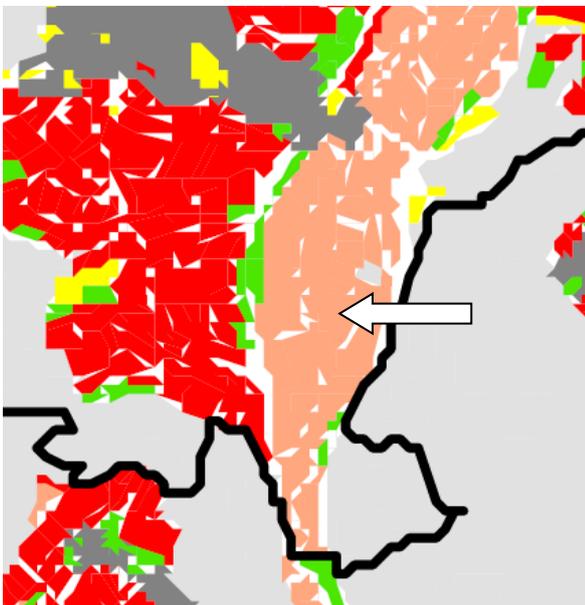
Erholungsfunktion: Stufe 2 (mittel)

Schutzfunktion für Landschafts-, Biotop- und Artenschutz: Stufe 3 (gering)

Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen: Stufe 3 (gering)

Die Fläche wird im Pachtverhältnis als Acker bewirtschaftet, was aber entbehrlich ist. Auswirkungen sind durch die Aufgabe der Nutzung und die bauliche Inanspruchnahme nicht zu erwarten, da sie a) in betrieblicher Hinsicht nicht benötigt wird, b) agrarstrukturelle Auswirkungen nicht erkennbar sind und c) in der Gemarkung Rauschenberg und den umliegenden Gemarkungen Flächen für jede Art der Landbewirtschaftung vorhanden sind. Im Ergebnis ist eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

Die externe Ausgleichsfläche ist in die höchste Wertstufe eingeteilt. Sie bleibt mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung und der agrarstrukturellen Funktion erhalten und erfährt mit der Umsetzung der Planung eine Aufwertung. Eine weitere Erörterung unterbleibt daher an dieser Stelle.



Alternativenprüfung

In den VRG *Siedlung Bestand*, insbesondere in der nördlichen Ortslage Rauschenbergs in den dortigen 1970er und 1980er Jahre Siedlungsentwicklungen gibt es einige wenige Baulücken mit Grundstücksgrößen um 600 bis 700 m² und somit in einer Größenordnung, die für den geplanten Pflegedienst bei weitem nicht ausreicht. Desweiteren gibt es weder Baulücken noch Leerstände in der gesamten Ortslage in einer bedarfsangemessenen Größe und Lage. Verbliebene Baulücken in den Wohngebieten entsprechen – insbesondere wegen nicht nutzbarer Hanglagen und zu geringen Grundstücksgrößen - nicht den vorgenannten Anforderungen.

In der Ortslage bislang verbliebene unbebaute Freiflächen werden dem ländlichen Siedlungscharakter und den vorherrschenden Realnutzungen entsprechend landwirtschaftlich und / oder gärtnerisch genutzt und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die drei VRG *Siedlung Planung* am südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Ortsrand haben sich bislang als entbehrlich für die städtebauliche Entwicklung herausgestellt. Stattdessen wurde am nördlichen Ortsrand ein anderes Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet über eine Bauträgergesellschaft entwickelt und vermarktet. Baugrundstücke in einer Größe wie das von dem Pflegedienst benötigte waren hier nicht vorgesehen. Desweiteren sind die mittelgebirgigen topographischen Verhältnisse völlig ungeeignet für einen Pflegedienst, weil die Barrierefreiheit nicht gewährleistet werden kann. Ein großer Nachteil ist die relativ abgeschiedene Lage; die Pflegedienstkräfte müssten durch die Altstadt und mehrere Wohngebiete fahren, um vom und zum Dienstsitz zu gelangen.

Für die besonderen Anforderungen des Pflegedienstes hinsichtlich Lage- und Erschließungssituation, Flächengröße und bauliche Variabilität, Einpassen der Nutzung in die Umgebung, barrierefreie und behindertengerechte Erreichbarkeit und weitere bauliche Parameter gibt es in Rauschenberg kein Flächenangebot außer demjenigen in der Bahnhofstraße.

Desweiteren gibt es in Rauschenberg keine Flächenpotentiale für gemischte und / oder gewerbliche Nutzungen außer im östlichen Siedlungsabschnitt, der sich in den vergangenen ca. 60 Jahren schon dahingehend entwickelt hat.

Deshalb ist es jenseits der vorhabenbezogenen Erörterungen in städtebaulicher Hinsicht sinnvoll, den schon seit den 1950er Jahren östlich des Bahndamms der ehemaligen Wohratalbahn entwickelten Siedlungskörper zu komplettieren und die jetzt überplante Fläche in die Arrondierung der Ortslage einzubeziehen.

4.2 Erforderlichkeit und strukturelle Bedeutung der Planung

Im Geltungsbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die als verpachteter Acker genutzt wird. Diese landwirtschaftliche Nutzung ist entbehrlich, die Fläche wird aus betrieblichen und agrarstrukturellen Gründen nicht benötigt. Planungsziel ist die Schaffung einer gemischten Baufläche mit dem Ziel, daraus ein Mischgebiet zu entwickeln und dort einen ortsansässigen Pflegedienstleister anzusiedeln, der an anderer Stelle in Rauschenberg räumlich beengt untergebracht ist und der einen erheblichen betrieblichen Erweiterungsbedarf hat. Damit berücksichtigt die Planung insbesondere „die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen“ nach § 1 (7) Nr. 3 BauGB und die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ nach § 1 (7) Nr. 8a BauGB.

Sobald eine Baulandnachfrage auftritt, liegt es im kommunalen planerischen Ermessen, diese Nachfrage zu befriedigen und notwendiges Wohnbauland zu schaffen. Damit greift unmittelbar die kommunale Planungspflicht gemäß § 1 (3) BauGB, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, genauer gesagt, das Bauen zu ermöglichen und dies am dafür bestgeeigneten Standort.

Im vorliegenden Fall gilt es die Nachfrage eines Pflegedienstes zu befriedigen, der derzeit anderenorts in Rauschenberg in beengten Verhältnissen untergebracht ist und einen dringenden betrieblichen Erweiterungsbedarf vorgebracht hat. Das heißt, angebotsseitig besteht Handlungsbedarf, um die pflegerischen Dienstleistungen vollumfänglich anbieten zu können, nachfrageseitig besteht zunehmender Bedarf an den angebotenen Leistungen.

Wie eingangs schon erwähnt, berücksichtigt die Planung somit insbesondere „die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen“ nach § 1 (7) Nr. 3 BauGB und die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ nach § 1 (7) Nr. 8a BauGB.

Daraus resultierte die Aufgabe, ein dem Vorhaben entsprechendes Grundstück in der Ortslage zu aktivieren, um so auch bereits vorhandene Erschließungsanlagen zu nutzen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich in der östlichen Ortslage, die überwiegend von Siedlungsentwicklungen der 1950er bis 2000er Jahre gekennzeichnet ist. Die Gemengelage aus gemischten und gewerblichen Nutzungen sowie Handel und Dienstleistungen bietet sich an, hier eine weitere städtebauliche Entwicklung bzw. Komplettierung der Ortslage vorzunehmen.

Sowohl zu der beabsichtigten Nutzung als auch zu dem gesamten Gebietscharakter passend wird eine gemischte Baufläche nach § 6 BauNVO dargestellt.

4.4 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über die *Bahnhofstraße* - die Landesstraße 3077 - an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Die L 3077 durchquert Rauschenberg mit Ost-West-Verlauf und erschließt alle vorgeannten Nutzungen nördlich und südlich ihres Verlaufes. Neben dem unmittelbar östlich des Geltungsbereiches liegende Gewerbebetrieb ist eine Erschließungsstraße an die *Bahnhofstraße* angebaut, die von dort nach Norden führt, auf ihren ersten ca. 50 m ebenfalls *Bahnhofstraße* und im weiteren Verlauf *In der Reinhardsaue* heißt. Diese Erschließungsstraße knickt hinter dem Gewerbebetrieb nach Westen ab und führt zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, derzeit z.T. als befestigter, z.T. als unbefestigter Wirtschaftsweg. Dieser Wirtschaftsweg wird zur Anliegerstraße ausgebaut.

4.6 Wasserwirtschaft, Boden Hydrogeologie

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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Ebenso wenig gibt es im Geltungsbereich Abfalldeponien oder Abfallentsorgungsanlagen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demzufolge sind im Altlasten-Informationssystem für den Geltungsbereich keine Altablagerungen und Altstandorte verzeichnet.

Um dies zu verifizieren, wurde eine gutachterliche historische Erkundung durchgeführt, deren Ergebnisbericht den Verfahrensunterlagen beiliegt. Im Ergebnis heißt es dort: *Anhand der recherchierten Unterlagen ... konnte die Nutzungshistorie schlüssig nachvollzogen werden. Die zu bewertende Fläche wurde jahrelang landwirtschaftlich genutzt. ... Im Ergebnis ist für die Flurstücke 63/7 und 63/8 kein akuter Handlungsbedarf abzuleiten.*

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung bzw. Erschließung des Baugrundstückes mit Strom-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen ist in der Bahnhofstraße vorhanden. Für die Erschließung des Baugebietes müssen diese leitungs- und trassengebundenen Einrichtungen und Anlagen noch ausgebaut werden.

Die technischen Versorger sind am Bauleitplanverfahren beteiligt und werden nachfolgend bei allen Erschließungsplanungen und –maßnahmen beteiligt, die im Anschluss an die Bauleitplanung notwendig werden könnten.

4.8 Grünordnung, naturräumliche Zuordnung, Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Baufläche

Rauschenberg liegt in einem nach Westen, Osten und Norden stark bewegten und überwiegend südlich geneigten Gelände. Gemäß der auf Grundlage geographisch-morphologischer Kriterien beruhenden Gliederung der naturräumlichen Einheiten Hessens liegt das Planungsgebiet im Westhessischen Berg- und Senkenland (34) in der naturräumlichen Haupteinheit "Burgwald" (345) und der Untereinheit "Wohratal" (345.3) (KLAUSING 1988).

Bei dem mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung überplanten Areal handelt es sich um

- intensiv genutztes Ackerland,
- westlich, östlich und nördlich an den Ackerrändern artenarme kurzlebige Ruderalvegetation;
- ein Stück Wirtschaftsweg mit ausgefahrenen Fahrspuren und Ruderalvegetation sowie ein Stück Wirtschaftsweg mit Schotter.

Westlich angrenzend verläuft die ehemalige Trasse der Wohratalbahn, mit Großgehölzen, Sträuchern und Ruderalvegetation. Die Großgehölze sind rechtliche und tatsächliche Lebensräume, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen und die Planung unberührt bleiben. Die während der Geländeaufnahmen festgestellten faunistischen Arten haben weit überwiegend hier ihre Vorkommen. Wiederum westlich davon liegen Wohngebiete / Siedlungserweiterungen der 1950er bis 1990er Jahre.

Nördlich angrenzend befindet sich ein intensiv bewirtschafteter Acker. Anmerkung: hier liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Siechkirche“ für ein Gewerbegebiet. Dieser Bebauungsplan wurde zwar als Satzung beschlossen, wurde aber nicht bekanntgemacht und hat keine Rechtskraft erlangt. Aufgrund dessen schließen hier nach wie vor Ackerflächen an.

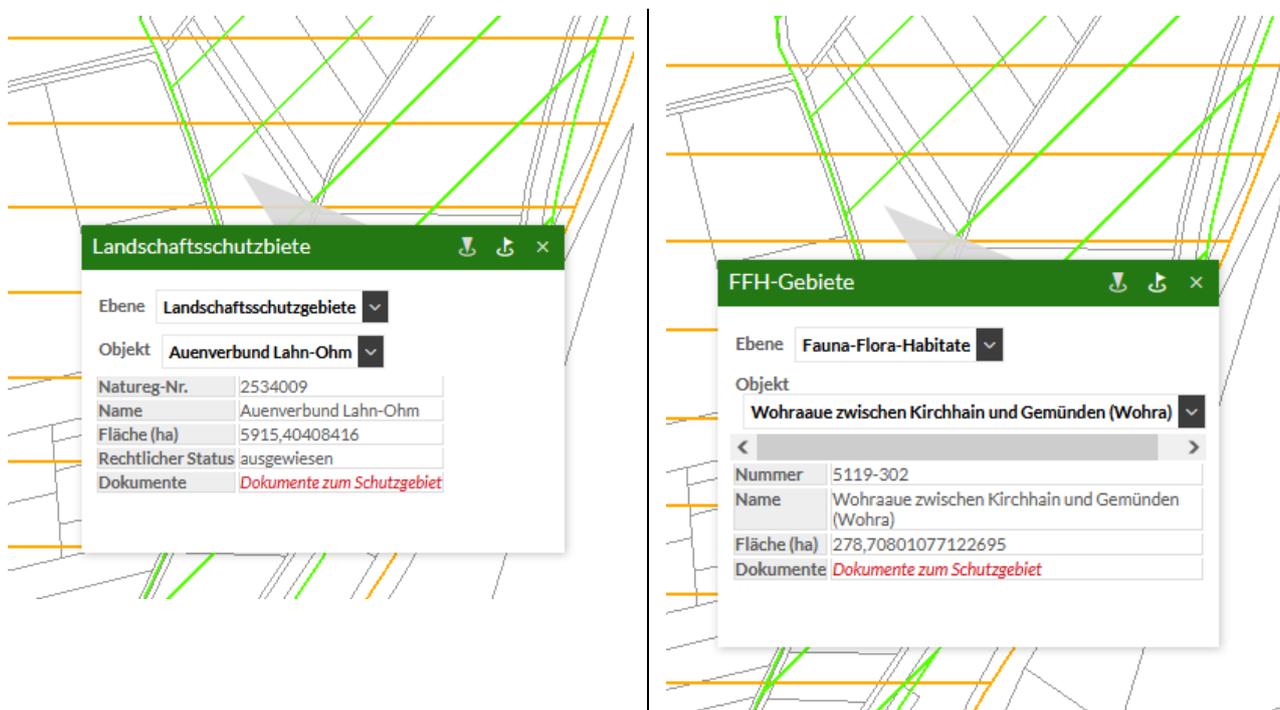
Östlich liegt ein Gewerbebetrieb (früher Tapetenfabrik, dann Schornsteinwerk, heute Metallbau). Die Betriebsflächen sind fast gänzlich überbaut bzw. als Abstellflächen, Containerstandorte und Parkplätze befestigt. Wiederum daran schließen sich östlich gemischte und gewerbliche Nutzungen an.

Unmittelbar südlich angrenzend liegt eine weitere intensiv genutzte Ackerfläche innerhalb der Ortslage (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) mitsamt einem dort befindlichen Wohnhaus.

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt in demselben Naturraum im Gebiet der Wohra-Aue. Sie wurde bis vor drei Jahren als Acker genutzt, dann mit einer Grasmischung für intensiv genutzte, artenarme, von Gräsern bestimmte Mähwiesen eingesät. Zu finden sind hier Deutsches Weidelgras, Knaulgras, Wiesenrispe, Gemeine Rispe und englisches oder Italienisches Raygras.

Die Fläche unterliegt folgenden Schutzgebietsausweisungen:



Für die mit der Entwicklung des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung ermöglichten Baumaßnahmen greift die Eingriffs- und Ausgleichsthematik, sodass Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen sind, für die die vorliegende Fläche verfügbar ist.

Zur Verdeutlichung wird die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes zitiert:

*Die Kompensationsmaßnahme zielt auf die dauerhafte Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit gehölzfreien, blütenreichen Wiesenarealen. Die Maßnahme dient vorrangig den Zielarten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*), um den lokalen Bestand dieser Art zu fördern und langfristig zu stärken und zu sichern. Die Maßnahme dient zugleich der Entwicklung und Erhaltung des*

Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ (Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe). Für die funktionale Wirksamkeit für die beiden nachgewiesenen Arten des Anhangs II und IV und hinsichtlich des Lebensraumtyps des Anhangs I der FFH-Richtlinie ist die Kompensationsfläche gezielt aufzuwerten. Dafür wird die Nutzung extensiviert und die Mahd-Termine hinsichtlich der genannten Arten optimiert.

Die vorhandenen Ansätze der Grünlandentwicklung werden durch die durchzuführende Bewirtschaftung gezielt weiterentwickelt. Erforderlichenfalls werden Rohbodenstellen mit Maculinea-gerechtem Regio-Saatgut eingesät. Es erfolgt die dauerhafte Entwicklung von Extensivgrünland und dessen anschließende Erhaltung durch regelmäßige Pflegemaßnahmen mit Mahd oder Schafbeweidung. Die Bewirtschaftung erfolgt mit folgenden Auflagen: erste Mahd vor dem 15. Juni, zweite Mahd nicht vor dem 15. September, Schafsbeweidung nicht vor dem 05. September, keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung.

Zuordnungsmaßstab für die Maßnahme ist die maximale überbaubare Fläche (GRZ), die gleich 100% des maximalen Eingriffs gesetzt wird. Die Maßnahmen werden der möglichen Bebauung innerhalb der Baugrenzen als Ausgleich zugeordnet.

Damit entspricht die Ausgleichsmaßnahme dem „Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet Nr.: 5119-302 „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“, Regierungspräsidium Gießen, Stand 01. März 2017.

4.9 Immissionsschutz

Die Emissionen aus der Bewirtschaftung des nördlich angrenzenden Ackers durch den Betrieb von Schleppern und Landmaschinen sind von untergeordneter Bedeutung und hinzunehmen.

Im Hinblick auf den unmittelbar östlich neben dem Geltungsbereich liegenden Gewerbebetrieb wurde eine gutachterliche Schallimmissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beiliegt. Im Ergebnis heißt es dort: *Die Berechnung zeigt, dass sich mit den ... ermittelten Ansätzen für die flächenbezogenen Schallleistungspegel die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet auch nachts ergibt, ohne dass dies mit einer Benachteiligung der Gewerbebetriebe einhergeht.*

Weitere anlagen- oder nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt und mangels Emittenten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Der Pflegedienst, der Ansiedlungsabsichten in der gemischten Baufläche hat, ist selber kein Emittent.

5. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben". Erlass vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz 1997, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert am 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Hessische Bauordnung (HBO) vom vom 07. Juni 2018 (GVBl. S. 197), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert am 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

Regionalplan Mittelhessen 2010 (StAnz. Nr. 9/2011 vom 28.02.2011).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).