

Stadt Rauschenberg, Gemarkung Rauschenberg

## **Begründung**

# **35. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Am Elbesberg“

## **Fassung zum Feststellungsbeschluss**

Planstand: 06.01.2022

Projektnummer: 20-2310

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3	Regionalplanung .....	6
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.5	Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2</b>	<b>Freiflächenplanung</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Darstellungen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>12</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	12
5.2	Artenschutzrechtliche Belange .....	13
5.3	Forstrechtliche Belange .....	13
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
6.1	Überschwemmungsgebiet .....	14
6.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	14
6.3	Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	15
6.4	Abwasserbeseitigung .....	16
6.5	Abflussregelung .....	17
<b>7</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>21</b>

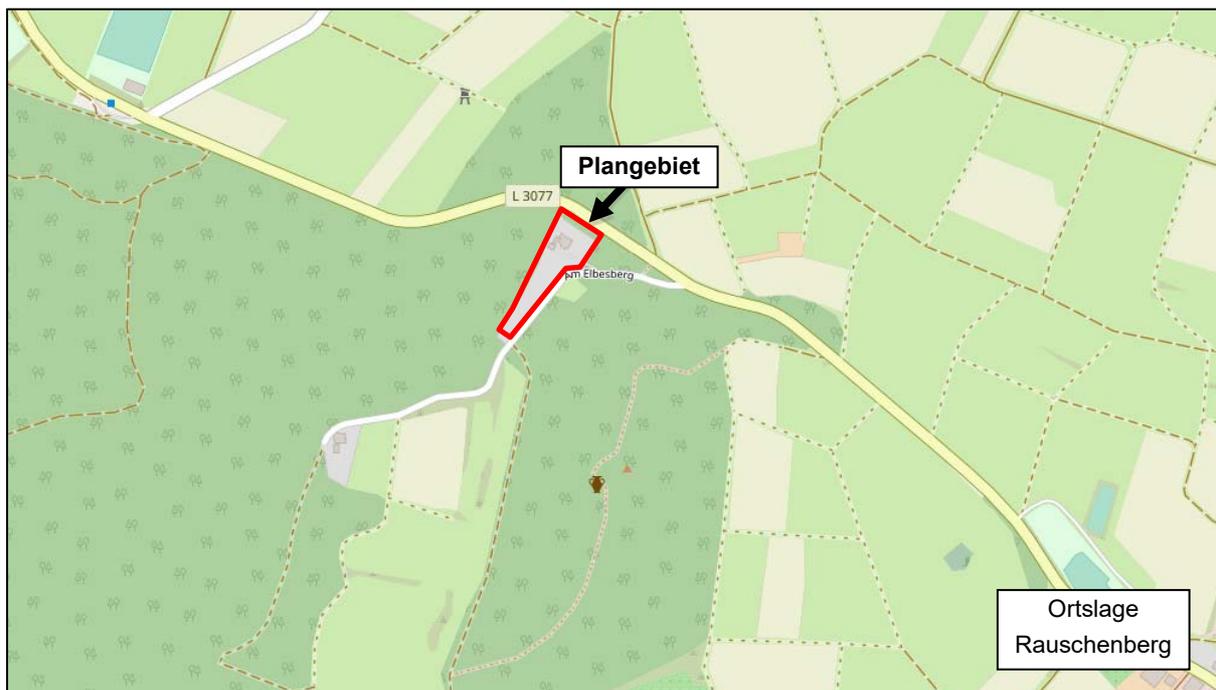
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Rauschenberg sind in der Gemarkung Rauschenberg im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg 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. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zu den genannten öffentlichen Belangen zählen unter anderem entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich „Am Elbesberg“ entgegen der tatsächlichen Nutzung bislang *Wald* im nördlichen Bereich sowie *Fläche für Landwirtschaft* im südlichen Bereich dar. Die vorliegende 35. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellt daher eine der Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dar.

Das Planziel der teilräumlichen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie im südlichen Bereich, im Übergang zu den südlich angrenzenden Gewässern, *Wald* zulasten der bisherigen Darstellung von *Wald* und *Flächen für die Landwirtschaft*. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollen somit im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Des Weiteren erfolgt im Zuge des Bauleitverfahrens die Darlegung und der Nachweis der weiteren Anforderungen nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: OpenStreetMap (openstreetmap.org; 09/2020), bearbeitet

Bereits im Frühjahr 2020 fanden vor allem im Bereich des Flurstückes 1/3 Baumaßnahmen statt, bei denen das Gelände sowie die vorangehend bestehenden Biotopstrukturen durch den Ab- und Auftrag von Erdmassen sowie durch den Einbau von Fremdmaterial zur Befestigung der Böden überformt wurden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange fand im Zeitraum vom 23.11.2020 bis zum 18.12.2020 statt. Hierbei wurden seitens des Kreis-ausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereiche Bauen, Wasser- und Bodenschutz sowie Naturschutz, in der Stellungnahme vom 22.12.2020 Bedenken hinsichtlich der Betroffenheit der forst-, naturschutz-, artenschutz- und wasserrechtlichen Belange sowie der generellen Legalisierbarkeit der bereits durchgeführten Baumaßnahmen geäußert. Darüber hinaus wurde seitens des Regierungs-präsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, in der Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf hingewiesen, dass es sich beim nördlichen Flurstück 1/1 entgegen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächen-nutzungsplanes von 1980 nicht um Wald i.S.d. Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) handelt, wohinge-gen das südliche Flurstück 1/3 als Waldwiese zu bewerten ist und es sich somit aus forstrechtlicher Sicht um Wald i.S.d. HWaldG handelt. Durch die auf den Flächen des Flurstückes 1/3 stattgefundenen Eingriffe liegt forstrechtlich daher aktuell bereits eine Waldumwandlung vor.

Zur Klärung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken fand unter Beteili-gung der Fachdienste Bauen und Naturschutz des Kreis Ausschusses des Landkreises Marburg-Bie-denkopf und dem Forstamt Burgwald am 29.04.2021 vor Ort ein Abstimmungstermin statt. Zielsetzung des Ortstermins war der fachliche Austausch und die Abstimmung für eine sachgerechte Vorgehens-weise zur Schaffung zunächst der planungsrechtlichen und daraufhin auch der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen als Grundlage für die geplante Umnutzung des ehemaligen Forsthauses und der an-grenzenden Grünflächen, die grundsätzlich von allen Beteiligten mitgetragen werden kann. Als Grund-lage für den Abstimmungstermin wurde ein Freiflächenplan mit Darstellungen des Voreingriffszustan-des, des gegenwärtigen Zustandes sowie des geplanten Endzustandes erstellt, der allen Beteiligten vorweg zur Verfügung gestellt wurde. Im Nachgang des Ortsterminens und auf Grundlage der im Orts-termin besprochenen Inhalte fanden weiterführende Absprachen mit der Oberen Forstbehörde des Re-gierungspräsidiums Gießen und dem Forstamt Burgwald sowie mit den Fachdiensten Bauen, Wasser-schutz, Naturschutz und Denkmalschutz des Kreis Ausschusses des Landkreises Marburg-Bieden-kopf statt. Den zuständigen Fachdiensten des Kreis Ausschusses des Landkreises Marburg-Bieden-kopf wurde eine Auf- und Abtragsberechnung zu den stattgefundenen Erdarbeiten auf dem Grundstück Am Elbesberg 1 einschließlich eines Nachweises des verbauten Liefermaterials zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der betroffenen forstrechtlichen Belange und als Voraussetzung für die Legalisierung der bereits stattgefundenen Arbeiten wurde durch die Obere Forstbehörde und Untere Forstbehörde eine nachträgliche **Genehmigung auf Waldumwandlung** im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt. Geeignete Flächen für die dafür notwendige flächengleiche Ersatzaufforstung wurden unter Einbindung der Stadt Rauschenberg bereits eruiert und mit den Forstbehörden abgestimmt. Hin-sichtlich der Betroffenheit der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange wurde der Umweltbe-richt zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung durch eine **naturschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung** und **artenschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung** einschließlich der Be-rücksichtigung einer möglichen Außenwirkung auf angrenzende Biotope ergänzt. Die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* wurde zum Ent-wurf der Flächennutzungsplan-Änderung im südlichen Bereich des Plangebietes um rd. 33 m (entspre-chend des Bereiches III der Freiflächenplanung, siehe Kapitel 2) zurückgenommen. Zulasten der ge-genwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Rauschenberg von *Flächen für die Landwirtschaft* werden die Flächen – entsprechend der forstrechtlichen Einordnung – hier nun als *Wald* dargestellt.

Aufgrund der **teilräumlichen Zurücknahme der Sonderbauflächen** befindet sich der beplante Bereich nicht mehr innerhalb des Gewässerrandstreifens des südöstlich des Plangebietes gelegenen Wassergrabens. Um darüber hinaus eine **Eutrophierung der angrenzenden Gewässer** auszuschließen, ist der durch die geplante Pferdehaltung/-unterbringung entstehende Pferdemist in einem Container zu sammeln und sachgerecht zu entsorgen. Die in der Freiflächenplanung dargestellten Bereiche II und III (siehe Kapitel 2) sind wieder vollständig als **extensive Grünfläche** herzustellen. Die geplante Schaffung von temporären Abstellmöglichkeiten für Pferde, die lediglich durch Weidezäune abgegrenzt werden, sowie die Anpflanzung von Obstbäumen im Bereich II (siehe Kapitel 2) werden als naturschutzrechtlich vertretbar eingestuft, sofern die sachgerechte Entsorgung von anfallendem Pferdemist gewährleistet wird. Das geplante Aufstellen von Bienenkästen im Bereich III (siehe Kapitel 2) wird ebenfalls als naturschutzrechtlich unbedenklich eingestuft. Vor Beginn weiterer Baumaßnahmen ist zum Schutz der angrenzenden Waldflächen ein **Bauzaun** entlang der westlichen Grundstücksgrenze, der Flurstücke 1/1 und 1/3, zu errichten. Schließlich wird darauf hingewiesen, der Umfang und die Bedingungen der nachträglichen Genehmigung der im Vorfeld ungenehmigt erfolgten **Erdaufschüttungen** (u.a. Fremdmaterial) abschließend erst im Rahmen des notwendigen Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden kann. Hierzu ist nach Genehmigung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ein eigenständiger Bauantrag mit allen erforderlichen Planunterlagen beim Fachdienst Bauen des Fachbereiches Bauen, Wasser- und Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzureichen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sowie unter Vorbehalt der auf Bauantragsebene im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu regelnden Sachverhalte konnten die seitens der Fachbereiche Bauen, Wasser- und Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie die durch die zuständigen Forstbehörden vorgebrachten wesentlichen Bedenken zurückgestellt werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 31, die Flurstücke 1/1 sowie 1/3 und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Rauschenberg unmittelbar südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg. Das Plangebiet befindet sich deutlich abgesetzt vom Siedlungsgefüge der umliegenden Stadtteile, innerhalb eines vorwiegend forst- und landwirtschaftlich geprägten Umfeldes. Entlang der Straße Am Elbesberg, unter anderem unmittelbar östlich des Plangebietes, befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen in Form von Ferienwohnungen.

**Blickrichtung Nordost** (Nördlicher Teilbereich)



**Blickrichtung Südwest** (Südlicher Teilbereich)



Eigene Aufnahmen (08/2020)

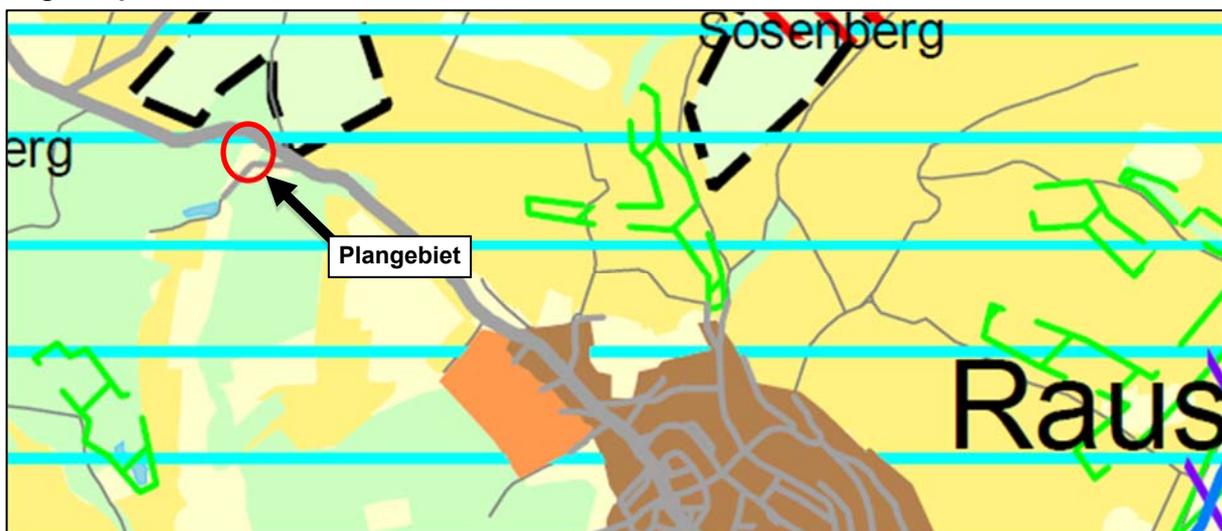
Der nördliche Bereich des Plangebietes umfasst die denkmalschutzrechtlich geschützten Wohn- und Nebengebäude des ehemaligen Forsthauses mit ergänzender Garage sowie Hof- und Gartenflächen.

Bereits im Frühjahr 2020 fanden vor allem im Bereich des Flurstückes 1/3 Baumaßnahmen statt, bei denen das Gelände sowie die vorangehend bestehenden Biotopstrukturen durch den Ab- und Auftrag von Erdmassen sowie durch den Einbau von Fremdmaterial zur Befestigung der Böden überformt wurden. Im Voreingriffszustand handelte es sich nach Aussage des Landkreises Marburg-Biedenkopf um eine extensiv genutzte Wiese (Mähwiese), die vorrangig nicht der Pferdenutzung unterlag. Zudem sind die Freiflächen aufgrund der Einbettung in die angrenzenden Waldstrukturen aus forstrechtlicher Sicht als Waldwiese zu bewerten, wodurch es sich hier um Wald i.S.d. HWaldG handelt. Die Grenzen des Plangebietes weisen säumende Gehölzstrukturen, die sich vorwiegend aus Hainbuche zusammensetzen, auf. Südlich des Plangebietes befinden sich die Irbächer Teiche und südöstlich des Plangebietes verläuft schließlich ein Wassergraben.

### 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete sind als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Dementsprechend soll gemäß des raumordnerischen Grundsatzes 6.3-2 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend ein besonderes Gewicht beizumessen. Nach der raumordnerischen Zielsetzung 6.3.-3 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 sind weiterhin unter den in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung folgende Flächeninanspruchnahmen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich: Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben, Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha, Photovoltaikanlagen, Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha. Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

#### Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Vorliegend handelt es sich um die denkmalschutzrechtlich 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. Die baulichen Anlagen 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 m<sup>2</sup> große mit Schotterrasen befestigte Bewegungsfläche für Pferde, fünf lediglich durch Weidezäune abgegrenzte temporäre Abstellmöglichkeiten für Pferde, das Aufstellen von Bienenkästen und die Anpflanzung von Obstbäumen geplant. Die Freiflächen im Bereich II und III sollen wieder als extensive Grünfläche hergestellt werden (Freiflächenplanung, siehe Kapitel 2).

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. Schließlich sind aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten, wodurch der Bauleitplan mit der Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* sowie *Wald* insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar gelten kann.

Ebenfalls einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich ist die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Durch die Lage des Plangebietes in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678) bedeutet das konkret, dass die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten sind. Hinsichtlich der weiteren Betroffenheit der öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft wird auch auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.4 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt. Hinsichtlich der Betroffenheit der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange wurde der Umweltbericht aufgrund der bereits stattgefundenen Erdarbeiten zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung durch eine naturschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung und artenschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung einschließlich der Berücksichtigung einer möglichen Außenwirkung auf die angrenzenden Biotope ergänzt.

#### **1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen, zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Wie bereits vorangehend dargelegt, werden mit der vorliegenden 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geschaffen und damit auch für die Sicherung der geplanten sowie der teilweise bereits bestehenden Nutzungen der denkmalschutzrechtlichen geschützten Liegenschaften. Ferner wird mit der vorliegenden Planung, auch wenn sich die Flächen des Plangebietes im Außenbereich befinden, bauplanungsrechtlich keine grundlegende Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich vorbereitet. Vielmehr entspricht das Vorhaben der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, bei der die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell langfristig erhalten und entwickelt wird. So wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einer außenbereichsverträgliche Umnutzung des Forsthauses ein wesentlicher Beitrag zur langfristigen Erhaltung der denkmalschutzrechtlich geschützten Liegenschaften geleistet und die Umnutzung dient darüber hinaus der Förderung des Angebotes an naturnahem Tourismus in der Stadt Rauschenberg. 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. Ferner ist im Sinne einer Wohnnutzung lediglich eine für den Betriebsablauf notwendige Mitarbeiterwohnung geplant. Zur Beeinträchtigung der öffentlichen Belange aus Sicht der Landwirtschaft und Forstwirtschaft kann weiterhin angemerkt werden, dass die Flächen des Plangebietes bereits im Bestand weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich genutzt werden. Ferner sind auch aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, wird in der Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf hingewiesen, dass es sich beim nördlichen Flurstück 1/1 entgegen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1980 nicht um Wald i.S.d. HWaldG handelt. Wohingegen das südliche Flurstück 1/3 als Waldwiese zu bewerten ist und es sich somit aus forstrechtlicher Sicht um Wald i.S.d. HWaldG handelt.

Durch die in diesem Bereich stattgefundenen Eingriffe liegt forstrechtlich aktuell bereits eine Waldumwandlung vor. Als Ergebnis des unter Beteiligung des Forstamtes Burgwald stattgefundenen Ortstermines vom 29.04.2021 sowie der im Nachgang des Ortstermines geführten weiterführenden Absprachen mit der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen und der Unteren Forstbehörde wurde eine nachträgliche Genehmigung auf Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Forstbehörden in Aussicht gestellt. Geeignete Flächen für die dafür notwendige flächengleiche Ersatzaufforstung wurden unter Einbindung der Stadt Rauschenberg bereits eruiert und ebenfalls mit den Forstbehörden abgestimmt.

### 1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	21.09.2020 Bekanntmachung: 14.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	23.11.2020 – 18.12.2020 Bekanntmachung: 14.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 18.11.2020 Frist: 18.12.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	18.10.2021 – 19.11.2021 Bekanntmachung: 09.10.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 12.10.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

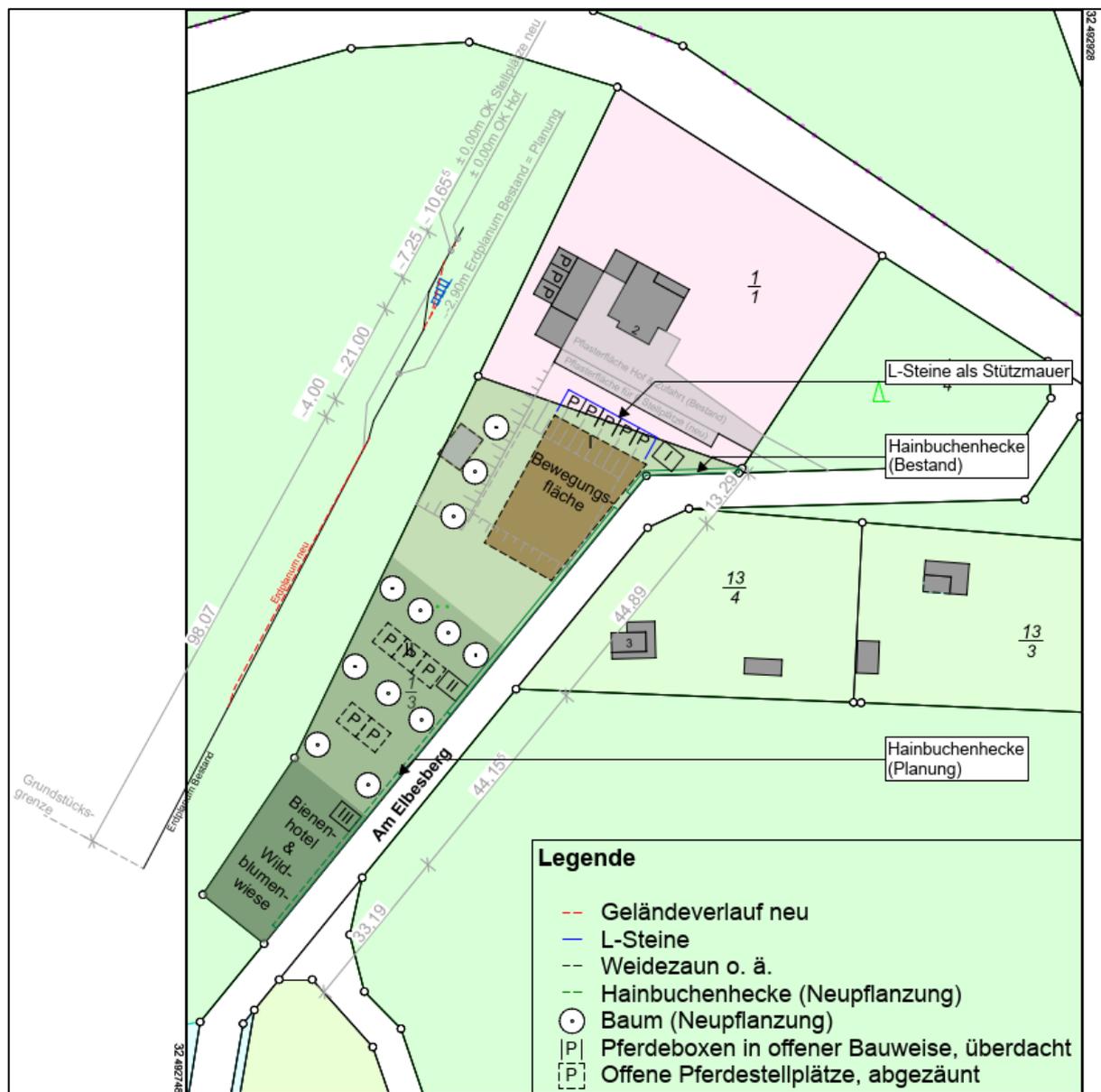
Die Bekanntmachungen erfolgen in den Rauschenberger Nachrichten.

## 2 Freiflächenplanung

Im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg ist die Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen als Bed & Breakfast-Hotel mit gastronomischem Angebot und Reittierhaltung, mit insgesamt fünf Gästezimmern und einer für den Betriebsablauf notwendigen Mitarbeiterwohnung, geplant. 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.

Bereits im Bestand wird der anfallende Pferdemist innerhalb eines Containers gelagert, der regelmäßig durch einen ansässigen Landwirt geleert und als Dünger verwertet wird. Aktuell befindet sich der Container auf den geschotterten Flächen im Bereich der geplanten Pferdeboxen. Parkplatzflächen einschließlich einer befestigten Einfahrt sind bereits vorhanden. Die geplanten Nutzungen auf dem Flurstück 1/3 lassen sich in drei Bereiche einteilen. Im Bereich I ist die Errichtung einer ca. 540 m<sup>2</sup> großen, mit Schotterrasen 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.

### Lageplan mit Freiflächen zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens



### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße L 3077 und grenzt im Osten an die Straße Am Elbesberg an, von wo aus eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist grundsätzlich auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die beidseits der Landesstraße L 3077 sowie sich unmittelbar an der Einfahrt zur Straße Am Elbesberg befindenden Bushaltepunkte (Haltepunkt „Rauschenberg Elbesberg“) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die befestigte Straße Am Elbesberg, die wiederum unmittelbar an die Landesstraße L 3077 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt anschließt. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ist daher auszuschließen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich durch die geplante Nutzungsänderung keine signifikante Veränderung des Verkehrsaufkommens ergeben wird. 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.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 04.10.2020 darauf hingewiesen, dass sich der nördliche Bereich des Plangebietes an der freien Strecke der Landesstraße L 3077, außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und damit innerhalb der Bauverbotszone i.S.d. § 23 Abs. 1 HStrG sowie innerhalb der Baubeschränkungszone i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG befindet. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs von Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen sowie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### 4 Inhalt und Darstellungen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes

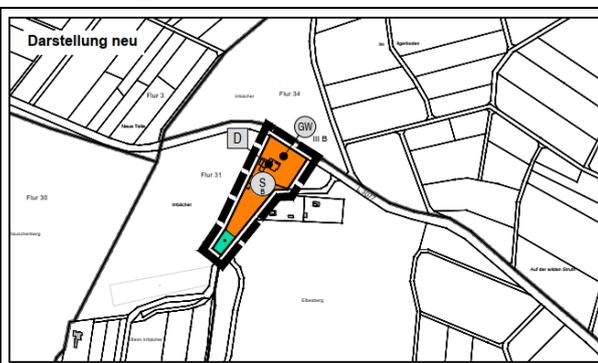
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt entgegen den bereits bestehenden baulichen Anlagen im nördlichen Bereich *Wald* sowie entgegen der aktuellen Nutzung als Pferdekoppel sowie der forstrechtlichen Bewertung der Flächen als Waldwiese und damit als Wald i.S.d des HWaldG für den südlichen Bereich des Plangebietes *Fläche für Landwirtschaft* dar. Die geplanten Nutzungsänderungen fallen gegenwärtig nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB, aufgrund ihres außenbereichsverträglichen Charakters, jedoch unter die Ausnahmeregelung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zu den genannten öffentlichen Belangen zählen unter anderem entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wodurch diese einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Nutzungsänderung zunächst entgegenstehen. Die vorliegende 35. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt daher eine der Voraussetzung für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dar.

**Darstellung alt**



**Darstellung neu**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie im südlichen Bereich, im Übergang zu den südlich angrenzenden Gewässern, *Wald* zulasten der bisherigen Darstellung von *Wald* und *Flächen für die Landwirtschaft*. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung von Bauleitplänen eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als **Anlage** beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Als Ergebnis des unter Beteiligung des Fachdienstes Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf stattgefundenen Ortstermines vom 29.04.2021 sowie der im Nachgang des Ortstermines geführten weiterführenden Absprachen wurde der Umweltbericht zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung durch eine naturschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung ergänzt.

## 5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten i.S.d. § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind die Baumaßnahmen/-arbeiten sofort zu unterbrechen und es ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Als Ergebnis des unter Beteiligung des Fachdienstes Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf stattgefundenen Ortstermines vom 29.04.2021 sowie der im Nachgang des Ortstermines geführten weiterführenden Absprachen wurde der Umweltbericht zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung durch eine artenschutzrechtliche „worst-case“-Betrachtung einschließlich der Berücksichtigung einer möglichen Außenwirkung auf angrenzende Biotop ergänzt. Zudem ist der vorliegenden Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes die der artenschutzrechtlichen „worst-case“-Betrachtung zugrunde liegende artenschutzrechtliche Ersteinschätzung als **Anlage** beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## 5.3 Forstrechtliche Belange

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, wird in der Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf hingewiesen, dass es sich beim nördlichen Flurstück 1/1 entgegen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1980 nicht um Wald i.S.d. Hessischen Waldgesetz (HWaldG) handelt, wohingegen das südliche Flurstück 1/3 als Waldwiese zu bewerten ist und es sich hier somit aus forstrechtlicher Sicht um Wald i.S.d. HWaldG handelt. Durch die in diesem Bereich stattgefundenen Eingriffe liegt forstrechtlich aktuell bereits eine Waldumwandlung vor.

Als Ergebnis des unter Beteiligung des Forstamtes Burgwald stattgefundenen Ortstermines vom 29.04.2021 sowie der im Nachgang des Ortstermines geführten weiterführenden Absprachen mit der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen und der Unteren Forstbehörde wurde eine nachträgliche Genehmigung auf Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Forstbehörden in Aussicht gestellt. Hierzu ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu leisten. Die dafür in Frage kommenden Flächen innerhalb des Stadtgebietes wurden unter Einbindung der Stadt Rauschenberg und der Forstbehörden eruiert, 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 der Flächen für die Umsetzung des forstrechtlichen Ausgleiches wurde durch die Forstbehörden bestätigt. Gleichwohl wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Landwirtschaft* festgelegt sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass der angrenzende Wald im Bereich des Flurstückes 1/5 von den Umwandlungsmaßnahmen nicht betroffen ist. Vor Beginn weiterer Baumaßnahmen ist zum Schutz der angrenzenden Waldflächen daher ein Bauzaun entlang der westlichen Grundstücksgrenze, der Flurstücke 1/1 und 1/3, zu errichten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Waldrodungs- und Waldumwandlungsverfahren nach § 12 HWaldG ersetzt. Dieses muss separat beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Naturschutz, beantragt werden.

## **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt. Die Einzelheiten werden darüber hinaus im Rahmen der konkreten Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt und berücksichtigt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung als Bed & Breakfast-Hotel mit gastronomischem Angebot und Reittierhaltung, mit insgesamt fünf Gästezimmern sowie einer maximalen Belegung von neun Personen und einer für den Betriebsablauf notwendigen Mitarbeiterwohnung lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und ist bereits Bestand. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass auf aufgrund der lediglich geringfügigen Erhöhung der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Planung der Löschwasserversorgung ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind innerhalb des Plangebietes bereits Bestand (Leitung und Hausanschluss).

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Ferner wird mit der vorliegenden Flächennutzungs-Änderung lediglich die Voraussetzung für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geschaffen.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

Seitens des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 22.12.2020 darauf hingewiesen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass die hohe Erosionsanfälligkeit der Flächen des Plangebietes nicht zu Bodeneinträgen in die südlich angrenzenden Gewässer führt. Entsprechend sind gemäß § 5 Abs. 1 WHG nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgraben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Seitens des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 22.12.2020 jedoch darauf hingewiesen, dass zu den südlich sowie südöstlich angrenzenden Gewässern – Irrbäcker Teiche (Gemarkung Rauschenberg, Flur 31, Flurstück 145) sowie ein Wassergraben (Gemarkung Rauschenberg, Flur 31, Flurstück 1/5) – der 10 m breite gesetzliche Gewässerrandstreifen einzuhalten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass die hohe Erosionsanfälligkeit der Flächen des Plangebietes nicht zu Bodeneinträgen in die südlich angrenzenden Gewässer führt. Entsprechend sind gemäß § 5 Abs. 1 WHG nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Vorliegend liegt lediglich der Gewässerrandstreifen des südöstlich angrenzenden Wassergrabens (Gemarkung Rauschenberg, Flur 31, Flurstück 1/5) geringfügig im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Aufgrund der teilräumlichen Zurücknahme der *Sonderbauflächen* zum Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich der geplante Bereich nun nicht mehr innerhalb des Gewässerrandstreifens des südöstlich des Plangebietes gelegenen Wassergrabens. Ungeachtet dessen ist der durch die geplante Pferdehaltung/-unterbringung im Plangebiet entstehende Pferdemist in einem Container zu sammeln und sachgerecht zu entsorgen, um eine Eutrophierung der angrenzenden Gewässer auszuschließen. Hierbei kann angemerkt werden, dass der anfallende Pferdemist bereits im Bestand innerhalb eines Containers gelagert wird. Dieser steht aktuell auf den geschotterten Flächen im Bereich der geplanten Pferdeboxen und wird regelmäßig durch einen ansässigen Landwirt geleert, der den Pferdemist als Dünger ausbringt.

Schließlich verläuft nördlich des Plangebietes straßenbegleitend zur Landesstraße L 3077 eine Entwässerungsmulde, die zum Zeitpunkt der Begehung jedoch weder Wasser führte noch eine feuchtigkeitsliebende Vegetation aufwies.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

## **6.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die bestehenden Liegenschaften sind mit einer Abwassersammelgrube versehen, die der temporären Aufbewahrung des anfallenden Schmutzwassers dient und regelmäßig entleert wird, sodass das anfallende Schmutzwasser darüber in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen ist, wird die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich gehalten.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Angesichts des geplanten Vorhabens kann von der Ermittlung der hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Darlegung der künftigen Entwässerung erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben von keinem erhöhten Abfluss bei Niederschlag ausgegangen und entsprechend abgeleitet werden muss. Ferner wird dahingehend auf die Ebene der Bauantragstellung verwiesen.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

## 7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4, wird in der Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf hingewiesen, dass das Grundstück in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der AFD-Nr. 534.017.050-001.025 mit der früheren Nutzung „Viehhandel“ sowie unter der AFD-Nr. 534.017.050-001.036 mit den früheren Nutzungen „Sammlung, Beförderung und Zwischenlagerung von Abfällen Müllabfuhr, Müllverbrennung“ als Altstandort registriert ist und davon ausgegangen werden muss, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert. Der mit der Stellungnahme einhergehenden Empfehlung zur Durchführung einer Historischen Erkundung wurde entsprochen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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 Gewerbeverzeichnis 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 nicht erforderlich. Das Gutachten zur Historischen Erkundung wurde dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Umwelt, mit Bitte um Prüfung und Stellungnahme bereits übermittelt. Ferner ist das Gutachten zur Historischen Erkundung der vorliegenden Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als **Anlage** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4, wird in der Stellungnahme vom 16.11.2021 darauf hingewiesen, dass eine potenzielle Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser durch das vorliegende Gutachten nicht mit abschließender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. 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 vier 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 abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

#### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **8 Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 07.12.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **9 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege auch künftig nicht über ein begrenztes Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Eine entsprechende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ist dadurch nicht erkennbar.

## 10 Denkmalschutz

Bei dem Gebäude „Am Elbesberg 002“ handelt es sich um ein ehemaliges Forsthaus mit Wohnhaus und Nebengebäude, die als Kulturdenkmale den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetz unterliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben steht, sondern ausdrücklich der Sicherung bestehender Bausubstanz dient, ist eine entsprechende Beeinträchtigung der öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 2 nicht ableitbar.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 03.12.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des bestehenden Forsthauses **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist es notwendig, diese so früh wie möglich – mindestens drei Monate vor Baubeginn – telefonisch oder schriftlich der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des bestehenden Forsthauses **Versorgungskabel** der EAM Netz GmbH befinden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Regionalzentrum Süd in Stadtalendorf in Verbindung zu setzen ist, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienste Naturschutz und Bauen, wird in der Stellungnahme vom 22.11.2021 darauf hingewiesen, dass zeitnah ein **Bauantrag** mit allen erforderlichen Planunterlagen für die schon im Vorfeld ungenehmigt erfolgten baulichen Maßnahmen einzureichen ist. 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 so lange zu verzichten, bis die entsprechenden Genehmigungen vorliegen. Dies gilt sowohl für bauliche Veränderungen als auch für eine Umnutzung der vorhandenen Flächen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind gemäß der geltenden Rechtslage bei allen vorgenannten Vorhaben zu berücksichtigen, insofern sind den Anträgen dann jeweils auch separate, qualifizierte **Artenschutzfachbeiträge** beizulegen.

## **12 Anlagen**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.01.2022
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 04.10.2021
- Gutachten zur Historischen Erkundung, IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, Stand: 20.05.2021

Planstand: 06.01.2022

Projektnummer: 20-2310

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS  
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)