

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

Begründung

34. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“

Entwurf

Planstand: 16.09.2020

Projektnummer: 217119

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

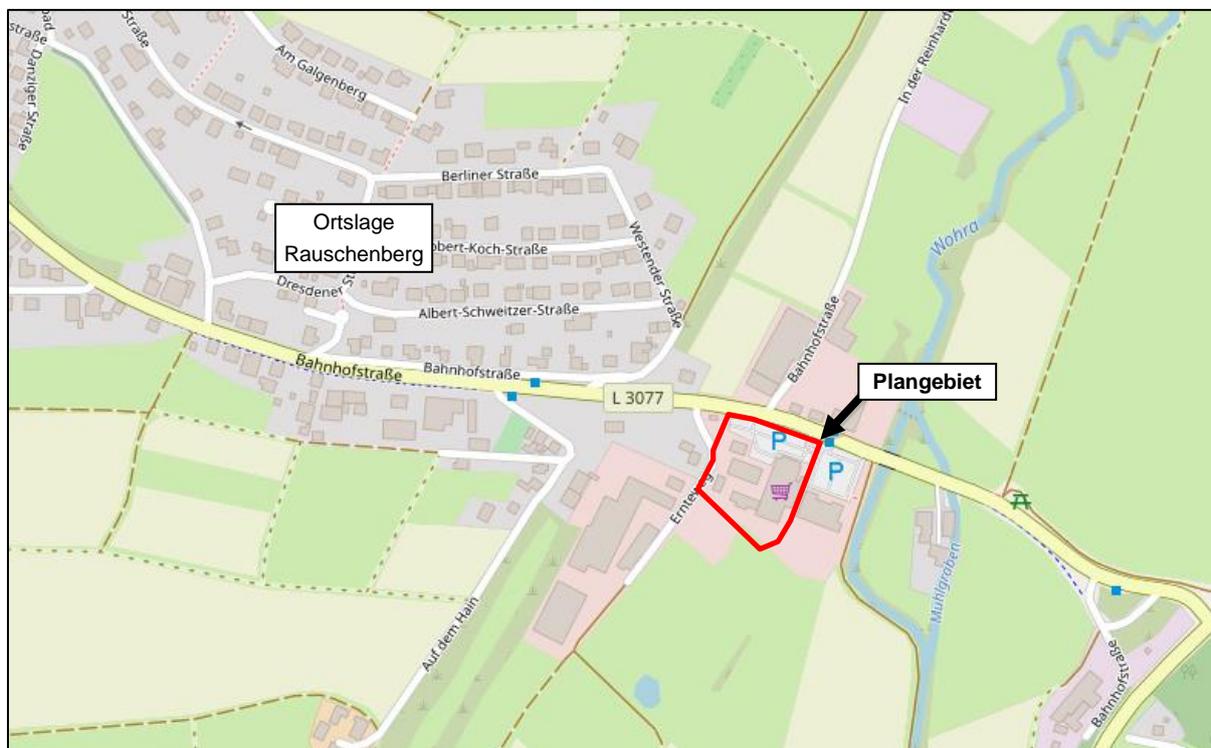
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Ziele der Raumordnung	5
1.4	Regionalplanung	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahrensart und -stand	9
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3	Inhalt und Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	11
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
5.1	Überschwemmungsgebiet	12
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	12
5.3	Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	13
5.4	Abwasserbeseitigung	13
5.5	Abflussregelung	14
6	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	15
7	Kampfmittel	15
8	Immissionsschutz	16
9	Denkmalschutz	16
10	Sonstige Angaben und Hinweise	16
11	Anlagen	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Stadtteil Rauschenberg befindet sich im Bereich südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3077) ein Lebensmittelmarkt der Firma Rewe, der durch einen baulich getrennten Getränkemarkt ergänzt wird. Beide Märkte sichern die Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet, entsprechen aber aufgrund ihres Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation letztlich nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen. Zur Sicherstellung einer zukünftig leistungsfähigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet ist nunmehr geplant, den Lebensmittelmarkt sowie die im Westen angrenzenden bisherigen Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes zurückzubauen und durch ein modernes und marktgerechtes Verkaufsgebäude mit integriertem Getränkesortiment und einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² zu ersetzen. Zugleich sollen auch die Stellplatz- und Freiflächen neu geordnet und gestaltet werden. Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 18.11.2019 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ sowie der vorliegenden 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes sowie für die Neuordnung der Stellplatz- und Freiflächen geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: OpenStreetMap (openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich bislang noch *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der vorliegenden 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 10, den Bereich des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 16 und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,9 ha. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage des Stadtteils Rauschenberg, leicht abgesetzt von der westlich gelegenen Wohnbebauung innerhalb eines im Wesentlichen gewerblich geprägten Umfeldes in Ortsrandlage.

Blickrichtung Südwesten



Blickrichtung Nordost



Blickrichtung Südost



Blickrichtung Nordost



Eigene Aufnahmen (12/2019)

Zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurde der Geltungsbereich auf den Bereich der eigentlichen Sonderbauflächen reduziert. Damit wird der Anregung seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Naturschutz, in der Stellungnahme vom 05.08.2020 sowie der inhaltlich gleichlautenden Anregung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, in der Stellungnahme vom 07.08.2020 entsprochen.

Demnach sind die südöstlich des bestehenden Gebäudes des Lebensmittelmarktes gelegenen unveriegelten Flächen mit dichtem Gehölzbestand und einer Wasserfläche aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da die Flächen überwiegend im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Wohra sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Ohm“ liegen und letztlich kein Erfordernis für die bauplanungsrechtliche Überplanung der Flächen besteht. Das Plangebiet grenzt damit nur noch an das Überschwemmungsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet an.

Neben den Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Gehölzen entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist der Bereich der Sonderbauflächen im Bestand fast vollständig versiegelt und umfasst das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes einschließlich den zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen sowie die bisherigen Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle Flurstück 9 ein Entwässerungsgraben (Rauschenberger Bach). Hierbei befindet sich lediglich der oberste Abschnitt der Grabenböschung innerhalb des Plangebietes.

1.3 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 werden verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen. Über das im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) unter dem Ziel 5.4.-4 formulierte Kongruenzgebot soll sichergestellt werden, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufungen im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion ihrer jeweiligen Verflechtung wahrnehmen, dabei aber nicht die Versorgungsfunktion benachbarter Städte und Gemeinden beeinträchtigen. Die Zielvorgabe wird durch die Forderung des Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3, RPM 2010) dahingehend ergänzt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben in Grundzentren ausschließlich in den zentralen Ortsteilen und nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind.

Die Stadt Rauschenberg ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Rauschenberg ausgewiesen. Da sich der Standort des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes im Südosten des Stadtteils Rauschenberg befindet und es sich hierbei um den einzigen Lebensmittelmarkt im gesamten Stadtgebiet Rauschenberg handelt, dessen Fortbestand von herausragender Bedeutung für die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung in Rauschenberg ist, kann dem raumordnerischen **Zentralitätsgebot** und den sinngemäßen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 im Ergebnis entsprochen werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden einzelhandelsbezogenen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion anderer Kommunen kann die Berechnungsmethode der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen herangezogen werden. Demnach errechnet sich die künftige Kaufkraftbindung auf der Grundlage der Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich wie folgt, wobei Anbieter unter 400 m² Verkaufsfläche unberücksichtigt bleiben:

Berechnung der Kaufkraftbindung der Stadt Rauschenberg (Bestand und Planung)

Lebensmittel- und Getränkemärkte Stadt Rauschenberg (Bestand)	Verkaufsfläche in m ²	Netto-Flächenproduktivität (2016)	Umsatz in Euro
Rewe, Bahnhofstraße 44c, Lebensmittel	1.262	5.148	6.496.776
Rewe, Bahnhofstraße 46, Getränke	577	1.600	923.200
			Summe
			7.419.976
			Kaufkraftbindung (Bestand)
			79 %
Lebensmittel- und Getränkemärkte Stadt Rauschenberg (Planung)	Verkaufsfläche in m ²	Netto-Flächenproduktivität (2016)	Umsatz in Euro
Rewe, Lebensmittel und Getränke	1.800	5.148	9.266.400
			Summe
			9.266.400
			Kaufkraftbindung (Planung)
			99 %

Bei im Stadtgebiet Rauschenberg gemeldeten 4.401 Einwohnern mit Erstwohnsitz (Stand: 25.09.2019; Hessisches Statistisches Landesamt) und einer sortimentsbezogenen Kaufkraft für Lebens- und Genussmittel von je 2.126 EUR pro Einwohner errechnet sich eine Kaufkraft in Höhe von insgesamt 9.356.526 EUR. Dies entspricht einer rechnerischen Kaufkraftbindung im Stadtgebiet Rauschenberg von aktuell rd. 79 %. Nach dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes und einer Nachnutzung des bisherigen baulich getrennten Getränkemarktes außerhalb des Einzelhandels ergibt sich künftig eine Kaufkraftbindung von rd. 99 %, wonach sich das geplante Vorhaben angesichts der künftigen rechnerischen Kaufkraftbindung entsprechend in das zentralörtliche System einfügt. Für den „worst- case“- Fall, dass das Bestandsgebäude jedoch auch zukünftig als Getränkemarkt genutzt werden sollte, ergibt sich hingegen eine Kaufkraftbindung von 109 %. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion benachbarter Städte und Gemeinden können im Ergebnis dennoch ausgeschlossen werden, da entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28 Mai 2015 eine Kaufkraftüberbuchung bis 10 % im Sinne einer Vermutungsregelung als aus raumordnerischer Sicht als nicht erheblich eingestuft wird, sodass das raumordnerische **Kongruenzgebot** sowie die entsprechenden Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 gewahrt bleiben.

Entsprechend des städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6, RPM 2010) sind Standorte integriert, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbaren Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes liegen. Der Standort des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes der Firma Rewe befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage des Stadtteils Rauschenberg südlich der Bahnhofstraße innerhalb eines im Wesentlichen gewerblich geprägten Umfeldes in Ortsrandlage und somit leicht abgesetzt sowie ohne engere bauliche und funktionelle Verbindung zu den westlich gelegenen Wohngebieten, sodass dem **städtebaulichen Integrationsgebot** formal zunächst nicht entsprochen werden kann. Der Standort ist als Nahversorgungsstandort jedoch bereits etabliert und auch fußläufig von den Wohngebieten beidseits der Bahnhofstraße aus gut zu erreichen. Hinzu kommt, dass die Stadt Rauschenberg im zentralen Ortsteil Rauschenberg keinen zentralen Versorgungsbereich aufweist, der durch entsprechende Anbieter und Angebotsformen aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich gekennzeichnet ist, auf die das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen haben könnte.

Übersichtsplan zur Verdeutlichung der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes



Eigene Darstellung

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Weiterhin umfasst das Beeinträchtungsverbot (Ziel 5.4-7, RPM 2010) insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Auch diesbezüglich gilt, dass der Lebensmittelmarkt sowohl gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet und somit einem begrenzten Einzugsbereich dient und dass sich das geplante Vorhaben auch angesichts der künftigen rechnerischen Kaufkraftbindung in das zentralörtliche System einfügt und selbst bei einer einzelhandelsbezogenen Folgenutzung nur eine geringe und gleichfalls für vertretbar erachtete rechnerische Überschreitung der Kaufkraftbindung entsteht. Mithin wird das raumordnerische **Beeinträchtungsverbot** berücksichtigt.

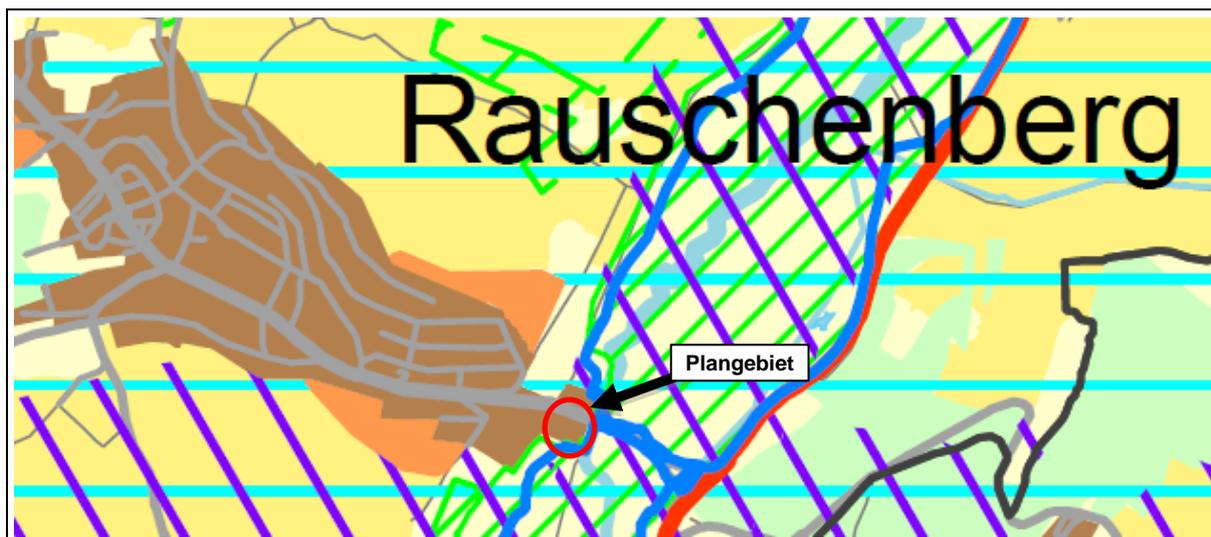
Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und der Bauleitplanung zunächst das unter dem Ziel 5.4-6 im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierte städtebauliche Integrationsgebot sowie die entsprechenden Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 entgegenstehen, hat die Stadt Rauschenberg gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 4 Abs. 9 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und § 8 Abs. 2 HLPG einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 und des Regionalplanes Mittelhessen 2010 gestellt, um auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung schaffen zu können. Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der entsprechende Antrag auf Zielabweichung wurde am 22.01.2020 gestellt.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat am 28.05.2020 beraten und den Beschluss gefasst, dass die beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in Rauschenberg zugelassen wird. Mit Bescheid vom 25.06.2020 hat zudem auch die Oberste Landesplanungsbehörde die beantragte Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 (LEP 2000) zugelassen.

1.4 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes umfassen die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

1.5 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2019 Bekanntmachung: 27.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.07.2020 – 07.08.2020 Bekanntmachung: 27.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 30.06.2020 Frist: 07.08.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Rauschenberger Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Rauschenberg.

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Rauschenberg und befindet sich südlich der Bahnhofstraße (L 3077), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die beidseitig der Bahnhofstraße und unmittelbar auf der Höhe des Standortes bestehenden Bushaltepunkte (Haltepunkt „Rauschenberg Rewe - Markt“) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die Bahnhofstraße innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich durch den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben wird.

Die Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist augenscheinlich ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.

3 Inhalt und Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

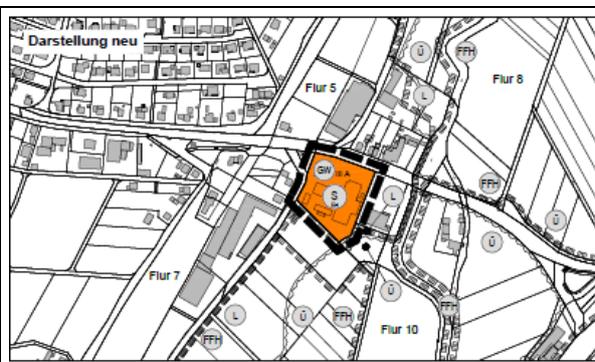
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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 für den Bereich des Plangebietes entgegen der bereits gegenwärtig baulichen Nutzung *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes im Bereich „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ im Zuge der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 geschaffen werden.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 zum Bebauungsplan 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 wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. 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 zum Bebauungsplan Nr. 16 sowie zur vorliegenden 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung. Dies gilt auch für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur vorliegenden 34. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan in der Planung berücksichtigt.

5 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 Erschließungsplanung festgelegt und im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes berücksichtigt.

5.1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Plangebiet grenzt jedoch südöstlich des bestehenden Gebäudes des Lebensmittelmarktes unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Wohnra an. Auf die Ge- und Verbote § 78 WHG wird hingewiesen.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes voraussichtlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 05.08.2020 darauf hingewiesen, dass die Planung der Löschwasserversorgung im Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind innerhalb des Plangebiets 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, da mit dieser grundsätzlich keine Neuversiegelung einhergeht.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohnatal 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.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Im Rahmen der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführten Baugrunduntersuchungen des Geotechnischen Berichtes vom 03.08.2020 konnten Absoluthöhen für den Grundwasserstand zwischen ca. 206,6 m NHN und 208,5 m NHN festgestellt werden. Da die wassergesättigten Sande großflächig von gering durchlässigen Schluffen überlagert werden, kann das Grundwasser zudem gespannt vorliegen und die o.g. Grundwasserstände verursachen.

Aufgrund der oberflächennah anstehenden gering durchlässigen Schluffe (Schicht 2) ist in den oberen Zonen zusätzlich mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Niederschlagswasser kann sich bei ungünstigen Witterungsverhältnissen bis zur Geländeoberkante aufstauen. Dies ist vor allem bei der Abdichtung der Bauwerke und der bauzeitlichen Wasserhaltung zur Entwässerung des Planums zu beachten. Eine exakte Angabe zu den Grundwasserständen ist im Bereich des Baugeländes aufgrund jahreszeitlich bedingter, natürlicher Schwankungen nur mithilfe von Langzeitmessungen in zuvor eingerichteten Grundwassermessstellen möglich und konnte folglich im Rahmen der benannten Baugrunduntersuchung nicht gemacht werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgraben

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle Flurstück 9 ein Entwässerungsgraben (Rauschenberger Bach). Hierbei handelt es sich jedoch um ein Gewässer von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Zudem befindet sich lediglich der oberste Abschnitt der Grabenböschung innerhalb des Plangebietes. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daher kein weitergehender Handlungsbedarf.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz.

Innerhalb des Plangebietes verläuft im Nordwesten ein Mischwasserkanal des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke (DN 400).

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen wird, ist die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten.

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 im Zuge der Bauleitplanung 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 Entwässerung erfolgt über den bereits bestehenden Anschluss an den Mischwasserkanal des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke. Der Mischwasserkanal (DN 400) liegt zum Teil innerhalb des Plangebietes.

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.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Der unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben (Rauschenberger Bach) bleibt grundsätzlich unberührt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von dem Gewässer aufgenommen und abgeleitet werden kann.

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 werden.

6 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wurde auf Anfrage des Vorhabenträgers die Auskunft gegeben, dass das Grundstück (Gemarkung Rauschenberg, Flur 10, Flurstück 11) in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der AFD-Nr. 534.017.050 - 001.003 mit der früheren Nutzung „Altstandort / Herstellung von Farben, Lacken, Reinigungsmitteln, Klebstoffen; Herstellung und Vertrieb sowie Handel von bzw. mit Kunststoffen; Großhandel mit rohen technischen Fetten und Ölen sowie Kautschuk“ als altlastenverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert ist. Der mit der Auskunft einhergehenden Empfehlung der Durchführung einer Historischen Erkundung sowie Orientierenden Untersuchung wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

Darüber hinaus sind keine weiteren Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt. Werden jedoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2020 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.

8 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 *Wohnbauflächen*, *Planung* im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung 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 keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

9 Denkmalschutz

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).

10 Sonstige Angaben und Hinweise

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 07.08.2020 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

Da die vorliegende 34. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung zu verweisen.

11 Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer (16.09.2020)

Planstand: 16.09.2020

Projektnummer: 217119

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de