

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 27/2
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET:
ERWEITERUNG REITANLAGE DAGOBERTSHAUSEN
IM STADTTEIL DAGOBERTSHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2014 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB haben in der Zeit vom 14.05.2014 bis einschließlich 18.06.2014 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 2 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am _____.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am _____ förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES FNP-ÄNDERUNG Marburg, den _____

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ öffentlich bekannt gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

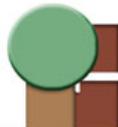
Stand: Oktober 2014

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

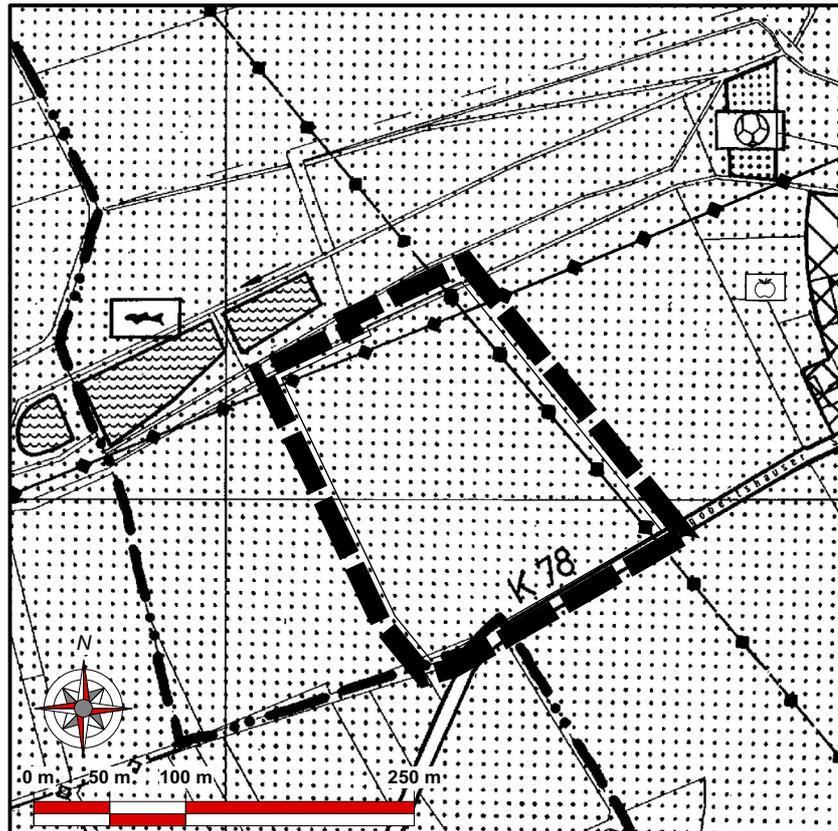
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

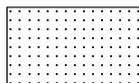
Maßstab 1 : 5.000

Flächennutzungsplan vor der Änderung



PLANZEICHEN

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB



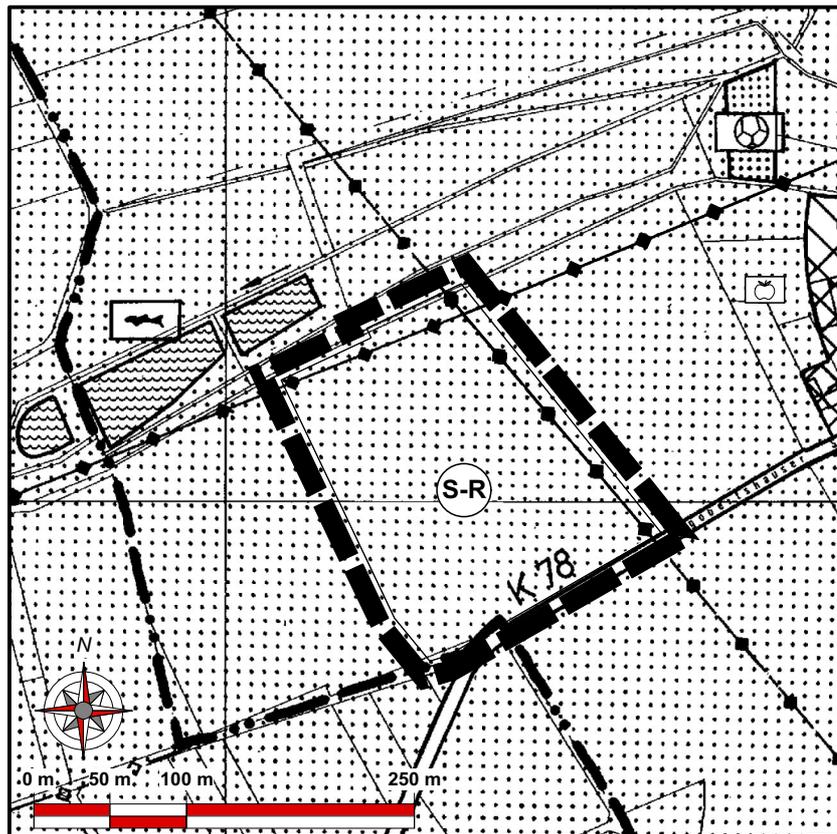
Flächen für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

Flächennutzungsplan nach der Änderung



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Sonderbaufläche Reitanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

**FNP-Änderung Nr. 27/2 im Bereich
"Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen"
*im Stadtteil Dagobertshausen***

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

Oktober 2014

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, Plangebiet und Verfahren	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	3
2.2	Kommunale Bauleitplanung	4
2.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.2.2	Umweltbericht	5

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 5: FNP – Ausschnitt, Bestand</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 6: FNP – Ausschnitt, Plan</i>	<i>4</i>

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Planungsanlass, Plangebiet und Verfahren

1.1 Planungsanlass

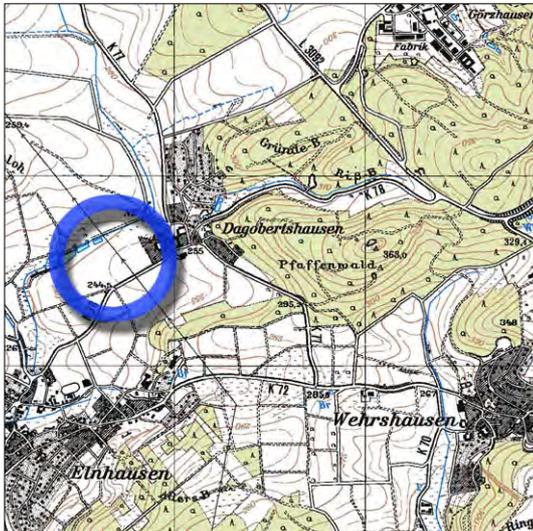


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Die Reitanlage soll erweitert werden, um auf dem Areal hochklassige Reitturnierveranstaltungen durchführen zu können. Dazu sind ein Reitplatz in Turniermaßen und ein vergrößerter Abreiteplatz notwendig. Dies ist auf dem bisherigen Areal flächenmäßig nicht möglich.

Des Weiteren hat der bisherige Betrieb des Nutzungsensembles Hofgut Dagobertshausen mit Kulturscheune und Reitanlage gezeigt, dass zur Unterbringung von Stellplätzen für publikumsintensive Veranstaltungen keine Möglichkeit im Bereich der Ortsdurchfahrt Dagobertshausen besteht. Deshalb ist eine Stellplatzanlage mit ca. 300 Plätzen vorgesehen, die fußläufig an Reitanlage und das Hofgut angebunden werden soll.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im östlichen Drittel die festgesetzte Pferdekoppel mit Gehölzen als landwirtschaftliche Fläche und eine Obstbaumanpflanzung als Ausgleichsmaßnahme zum Übergang in die freie Feldflur (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“, rechtskräftig seit 26.10.2013). Die verbleibenden restlichen zwei Drittel sind die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Hofanlage „Im Dorfe 14“ in Marburg-Dagobertshausen, die der ehemalige Eigentümer altersbedingt veräußert hat. Diese Hofanlage ist nunmehr zum Hofgut Dagobertshausen mit Kulturscheune umgenutzt und die Reitanlage errichtet worden.

Für die Erweiterung der Reitanlage um weitere Außenreitplätze und einer Stellplatzanlage ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Das Vorhaben soll gemäß § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt werden.

Bestandteil dieses Bauleitplanes wird das mit der Universitätsstadt Marburg abgestimmte Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie ein Durchführungsvertrag, der die Vorhabenträgerin zur Übernahme aller anfallenden Kosten, ggf. auch für erforderliche Erschließungsmaßnahmen, verpflichtet.

Wie oben erwähnt wird ein nicht unerheblicher Teil (landwirtschaftliche Fläche mit Ausgleich) der Planungen zur Reitanlage - der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ ist am 26.10.2013 in Kraft getreten - durch diese Erweiterung überplant. Da dieser Ausgleich noch nicht realisiert ist und der Vorhabenträger laut Durchführungsvertrag dazu verpflichtet ist, ist es notwendig dafür eine naturschutzrechtlich äquivalente Maßnahme zu entwickeln und an anderer Stelle umzusetzen. Dazu hat sich der Vorhabenträger bereits in einem 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Universitätsstadt Marburg unterstützt diese Planungsabsicht und die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.02.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die

Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 27/2 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27/5 "Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen" beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

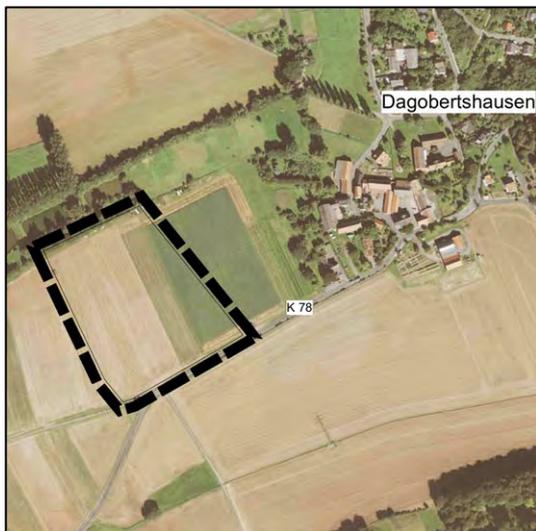


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

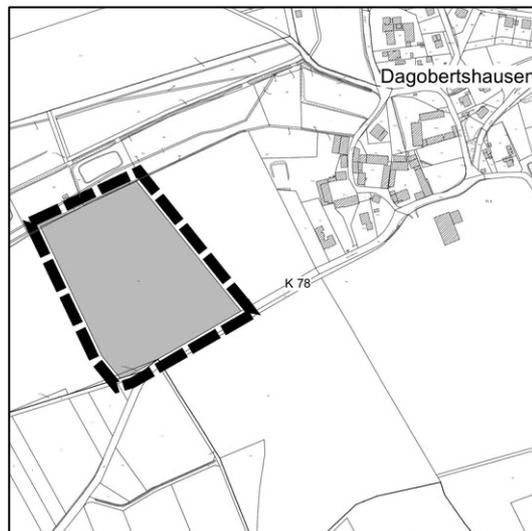


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Dagobertshausen und umfasst Ackerland, das im Halmfruchtanbau und, in wechselnden Anteilen, als Sonderkultur (Erdbeerplantage) bewirtschaftet wird. Im Süden wird das Plangebiet von der Dagobertshäuser Straße (K 78), im Norden vom Talgrund des Einhäuser Bachs begrenzt. Im Westen erstreckt sich bis nach Einhausen offene Ackerflur .

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als "Vorranggebiet Landwirtschaft" aus. Dieses "dient der langfristigen Sicherung von für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden. Sie bilden daneben die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Die landwirtschaftliche Nutzung hat Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln."¹

Die Reitanlage ist Teil des Nutzungsensembles Hofgut Dagobertshausen, das im Kern einen landwirtschaftlichen Betrieb mit überwiegend ökologischem Obst- und Gemüseanbau, z.T. für den

Eigenbedarf in den angegliederten gastronomischen Nutzungen aber auch zur Vermarktung im hofeigenen Laden. Der Teil der Reitanlage stellt ebenfalls eine Form der landwirtschaftlichen Nutzung dar. Dies wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung „Reitanlage Dagobertshausen“ durch die Landwirtschaftsverwaltung gewürdigt.

Im Rahmen einer im Vorfeld dieser Erweiterungsplanung durch die Stadt Marburg erfolgte Anfrage zur Errichtung der benötigten Stellplatzanlage, hatte das Regierungspräsidium Gießen mitteilt, dass auf Grund der vorhandenen „Vorbelastung“ des Außenbereiches und dem unmittelbaren Nutzungszusammenhang hierfür ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan nicht erforderlich sei.

Die Ergänzung der Stellplatzanlage um einen rückseitig angegliederten Trainingsplatz, der als koppelartig gestaltete Wiesenfläche hergestellt und zur freien Landschaft durch Anpflanzung standortheimischer Laubbäume und Sträucher begrenzt wird, bedeutet keinen Konflikt mit der raumordnerischen Zieldefinition, da Pferdekoppeln eine Form der landwirtschaftlichen Weide- und Grünlandnutzung darstellen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“. In den "Vorranggebieten Regionaler Grünzug" hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumanprüchen² hat. Allerdings beeinträchtigt "eine Erweiterung privilegierter Vorhaben der Landwirtschaft [...] in der Regel die dem "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" zugewiesenen Freiraumfunktionen nicht."³

Bei der Reitanlage Dagobertshausen handelt es sich um eine Mischnutzung zwischen landwirtschaftlicher Pferdewirtschaft und einer (Pferde-)Sportanlage. Diese ist jedoch charakterisiert durch einen geringen Anteil baulicher Anlagen.

¹ aus: RPM 2010, B 6.3-1 (Z) (K)

² aus: RPM Entwurf 2010, 6.1.2-1 (Z) (K)

³ aus: RPM Entwurf 2010, zu 6.1.2-1 bis 6.1.2-3

Klimatische oder lufthygienische Verhältnisse werden, aufgrund der geringen Flächenversiegelung und der niedrigen Bebauung, nicht nachhaltig beeinflusst.

Eine Erweiterung privilegierter Vorhaben der Landwirtschaft beeinträchtigt in der Regel die dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugewiesenen Freiraumfunktionen nicht. Sie ist deshalb im Allgemeinen aus regionalplanerischer Sicht möglich.⁴

Tangiert wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. „Diese sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“⁵

Dieses Instrument zielt auf einen vorsorgenden Grundwasserschutz ab. Dieser wird, bezogen auf das vorliegende Vorhaben, nicht beeinträchtigt, da die Flächenversiegelung sehr gering gehalten wird und kein nennenswerter Schadstoffeintrag in das Grundwasser vorbereitet wird.

Insofern geht die Stadt Marburg davon aus, dass der Planung keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen stehen.

2.2 Kommunale Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

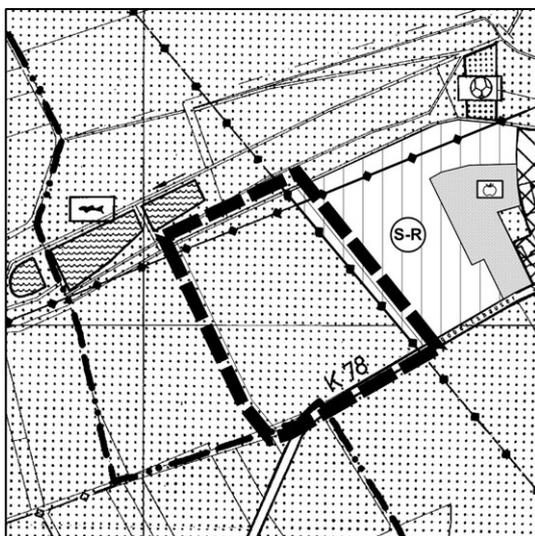


Abbildung 5: FNP – Ausschnitt, Bestand

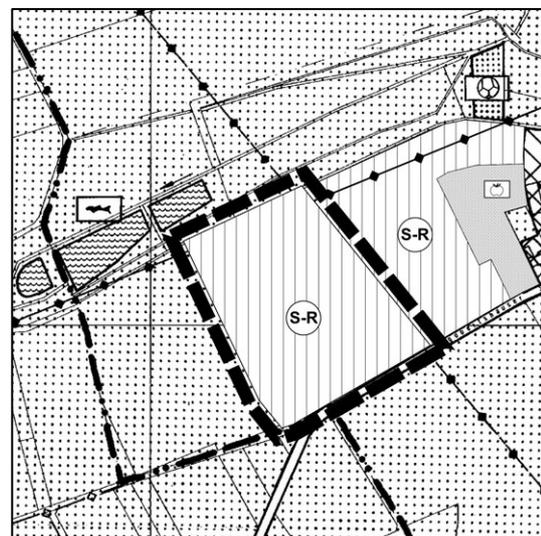


Abbildung 6: FNP – Ausschnitt, Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marburg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (FNP-Änderung Nr. 27/2 "Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen").

⁴ aus: RPM 2010, Begründung zu 6.1.2-1 – 6.1.2-3

⁵ aus: RPM Entwurf 2010, 6.1.4-12 (G)

Der Bereich der geplanten Reitanlage wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Reitanlage“ (S - R) dargestellt. Diese Darstellung umfasst die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anlage eines Abreiteplatzes, eines Trainingsplatzes sowie des Parkplatzes inkl. der Flächen für die randliche Eingrünung dieser neuen Nutzungsbereiche.

Es ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

2.2.2 Umweltbericht

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/5 "Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen", welcher gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur FNP-Änderung aufgestellt wird, wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser weist, aufgrund der anderen Maßstabsebene, einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend ist.

Somit kann im Sinne der gebotenen Abschichtung auf diesen Umweltbericht verwiesen werden.