

FNP-Änderung Nr. 27/1
"Reitanlage Dagobertshausen"
im Stadtteil Dagobertshausen

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Feststellungsbeschlusses

Oktober 2012

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 und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Realnutzung	2
2	Vorhabenbeschreibung.....	2
3	Bisheriges Verfahren.....	3
3.1	Frühzeitige Beteiligungsverfahren.....	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.2.1	Umweltbericht	7

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: RPM 2010 – Ausschnitt</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 4: FNP – Ausschnitt, Bestand</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: FNP – Ausschnitt, Plan</i>	<i>6</i>

Anlagen zur Bauleitplanung:

- A 1. Artenschutzbeitrag, Groß & Hausmann, Weimar (Lahn) 2011.
- A 2. Ornithologisches Kurzgutachten zu der geplanten Reitanlage bei Marburg-Dagobertshausen, Freie Biologische Arbeitsgemeinschaft, Marburg.
- A 3. Erfassung des Fledermaus-Artenspektrums, Simon & Widdig GbR - Büro für Landschaftsökologie, Marburg.
- A 4. Fachstellungnahme Artenschutz - Amphibien, Groß & Hausmann, Weimar (Lahn).
- A 5. Vorhaben- und Erschließungsplan, artec Architekten Marburg

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

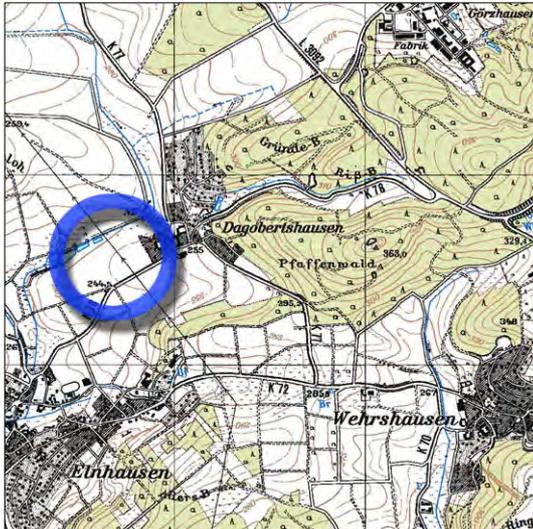


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Die sich am westlichen Ortsrand von Dagobertshausen befindliche Althofstelle soll durch Erweiterung und Umnutzung zu einem Pferdezucht- und Sportstall entwickelt werden.

Die Hofanlage besteht aus einem Wohnbereich, Scheunen und Stallungen. Zum Betrieb gehören außerdem rd. 81 ha landwirtschaftliche Eigenfläche, die sich in Grünland und Ackerfläche unterteilt, welche in Bewirtschaftung stehen.

Der Vorbesitzer musste den Hof verkaufen, da er diesen langfristig nicht mehr selbst bewirtschaften kann, eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung war demnach absehbar. Der Investor plant nun, neben der Entwicklung eines Pferdezucht- und Sportstalls, auch die Weiter-

führung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Futter- und Biolebensmittelproduktion, wovon ein Teil zur Deckung des Selbstbedarfs dient. Hierdurch wird eine ganzheitliche Nutzung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Betriebs erreicht.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Pferdebewegungshallen und -stallungen, Funktions-, Berge- und Aufenthaltsbereiche sowie Außenreitplätze und eine Führhalle. Die Anlage wird voraussichtlich Raum für rd. 40 Pferdeboxen bieten, wovon 10-15 Boxen der Unterbringung eigener Tiere dienen.

Die Inanspruchnahme der hierfür notwendigen landwirtschaftlichen Flächen mit unmittelbarem Hofanschluss dient somit auch der langfristigen Sicherung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung des Betriebs und der dazugehörigen Flächen.

Die Planung ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Die Universitätsstadt Marburg unterstützt daher diese Planungsabsicht und die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.04.2010 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 27/1 im Bereich "Reitanlage im Stadtteil Dagobertshausen" beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das Plangebiet grenzt westlich an die Ortslage von Dagobertshausen an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,5 ha. Im Süden wird das Plangebiet von der Dagobertshäuser Straße (K 78) begrenzt, im Norden vom Talgrund des EINHÄUSER BACHS. Im Osten wird der historische, durchgrünte Altortsrandbereich mit in die Planfläche eingeschlossen, westlich grenzt eine 110 kV-Leitung und die freie Agrarflur an das Gebiet an.

1.3 Realnutzung

Die Fläche umfasst überwiegend Ackerland und wurde bis vor kurzem als Erdbeerplantage bewirtschaftet. Am Ostrand des Plangebiets, im Ortsrandbereich von Dagobertshausen und im Talgrund des EINHÄUSER BACHES findet Grünlandnutzung statt. Die Ortsrandbebauung von Dagobertshausen beinhaltet Bauernhöfe und einzelne Wohnhäuser, der Übergang zum Offenland wird durch einen durchgrünten Altortsrandbereich gestaltet.

Der Standort eignet sich aufgrund seiner Hofnähe sowie der guten Anbindung an die K 78 insbesondere für diese Nutzungsabsicht.

2 Vorhabenbeschreibung

Die Zielausrichtung des landwirtschaftlichen Betriebes liegt in Zucht und Ausbildung von Sportpferden auf landwirtschaftlicher Basis, bei gleichzeitiger Einbindung der Althofstelle. Durch die arrondierte Lage und der Verbindung zur Althofstelle ergibt sich eine ideale Nutzung für den Pferdehaltungsbereich. Weitreichende Pferdekoppeln stehen zur Verfügung, die eine pferdegerechte Haltung unterstreichen. Die fachliche Kompetenz innerhalb des Betriebs wird durch die Einstellung eines Pferdewirtschaftsmeisters als Verwalter sichergestellt. Ergänzend ist die Familie des Investors seit vielen Jahren im Bereich Pferdezucht sowie Pferdeaufzucht und Beritt tätig.

Um eine ganzheitliche landwirtschaftliche Nutzung zu erreichen, soll die Althofstelle mit nachfolgend beschriebenen landwirtschaftlichen Gebäuden erweitert werden:

- Pferdebewegungshalle mit dem Hufschlagmaß 25.00 m x 60.00 m,
- Pferdestallung für Zucht-, Aufzucht- und Pensionspferdehaltung,
- Funktionsbereich für die tiergerechte Pflege,

- Bergebereich für landwirtschaftliche Erzeugnisse aus eigener Fläche wie Heu und Stroh,
- Aufenthaltsbereich für Pferdepfleger mit Büro und Technikbereich,
- Bewegungsfläche (Außenreitplätze) für pferdegerechte Ausbildung,
- Führhalle als Hippodrom (Führen und Longieren von Pferden).

Die landwirtschaftliche Nutzung soll in der Gesamtheit (Althofstelle in Verbindung mit den neu geplanten Gebäuden und den bestehenden Flächen) wieder nachhaltig und nutzbringend gefördert werden. Innerhalb dieser Hofsanierung und -modernisierung wird der landwirtschaftliche Charakter im Vordergrund stehen.

In den neuen Gebäuden sollen in erster Linie Pferde gezüchtet, aufgezogen und ausgebildet werden. Die Pferdebewegungshalle dient der tiergerechten Bewegung und der Prüfungsvorbereitung. (Stutenleistungsprüfung, Hengstleistungsprüfung, tägliche Bewegung), der Pferdestall der tiergerechten Haltung. Die Funktionszentrale dient der Pflege und Gesunderhaltung der Tiere. Im Bergebereich wird unter anderem Heu und Stroh, Kraftfutter in Silos und staubfreies Einstreu gelagert, ebenso soll hier Zusatzfutter in Silos gelagert werden (Sacksilo). Zur besseren Überwachung der Tiere, aber auch als besserer Beitrag zur Sicherheit ist es vorgesehen, eine Pflegerwohnung im Verlängerungsbau der Pferdebewegungshalle mit Aufenthaltsbereich zu integrieren. Um eine Gleichmäßigkeit in der Ausbildung der Pferde zu gewährleisten ist es auch erforderlich, Außenreitplätze anzulegen. Dies gewährt zusätzlich die bessere Ausgeglichenheit der Pferde durch großräumige Bewegungsmöglichkeiten, auch unter dem Sattel. Die Dungentsorgung erfolgt auf eigenen landwirtschaftlichen Flächen.

Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich Dachformen/-neigungen sowie Materialwahl, Form- und Farbgebung an den unmittelbar angrenzend vorhandenen Strukturen orientieren. Die Höhe der Gebäude wird sich ebenfalls am Bestand richten bzw. sich in die Höhenstaffelung einfügen.

3 Bisheriges Verfahren

Zur Klärung der Frage nach der Privilegierung des Vorhabens erfolgte im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 31 Regionalplanung und Dezernat 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur sowie mit der Kreisverwaltung, Fachdienstes Landwirtschaft und Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz (Besprechung am 11.02. und 12.02.2010, Email vom 22.02.2010).

Zwar konnte die Frage zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden, jedoch wurde von Seiten der Landwirtschaftsverwaltung erklärt, dass durch das Vorhaben die Belange der Landwirtschaft gewahrt bleiben und demzufolge auf ein regionalplanerisches Abweichungsverfahren verzichtet wird.

Damit kann das Vorhaben ohne regionalplanerisches Abweichungsverfahren bauleitplanerisch abgesichert werden. Die weiteren raumordnerischen Belange (Regionaler Grünzug) werden durch das Dezernat Regionalplanung im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1+2) BauGB in Form einer Landesplanerischen Stellungnahme behandelt.

Darüber hinaus wurde im Vorfeld, v.a. zur Klärung der Verkehrsanbindung, eine Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Marburg eingeholt. Diese trifft

hierzu folgende wesentliche Aussagen (Email vom 24.02.2010), welche im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden:

- Im Bereich der geplanten Reitanlage ist der Ausbau der Kreisstraße 78 vorgesehen. Das Planfeststellungsverfahren hierfür wird in Kürze eingeleitet und die Baumaßnahme soll voraussichtlich im Jahr 2013 ausgeführt werden. Dauerhafter Erwerb ist im betreffenden Bereich nur minimal vorgesehen (16 m²).
- Die verkehrliche Erschließung der geplanten Reitanlage soll aus Verkehrssicherheitsgründen durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt zur Kreisstraße 78 soll möglichst im östlichen Bereich des Plangebietes in Ortsnähe angelegt werden. Die Zufahrt ist so breit anzulegen, dass Begegnungsverkehr stattfinden kann.
- Die Bauverbotszone gemäß § 23 (1) Hess. Straßengesetz von 20 m, gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand der Kreisstraße 78, ist einzuhalten.

3.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Zeitraum vom 20.09.2010 bis einschließlich 22.10.2010 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB statt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB.

In diesen Beteiligungsverfahren sind keine Bedenken gegen die vorliegende FNP-Änderung geäußert worden. Die von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange (z.B. ASV Marburg, Stadtwerke, UNB) getroffenen Hinweise betreffen inhaltlich die Ebene der Bebauungsplanung.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 3: 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

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 Raumansprüchen*² hat. Allerdings beeinträchtigt "eine Erweiterung privilegierter Vorhaben der Landwirtschaft [...] in der Regel die dem "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" zugewiesenen Freiraumfunktionen nicht."³

Diesbezüglich wurde von Seiten der Landwirtschaftsverwaltung⁴ erklärt, dass durch das Vorhaben die Belange der Landwirtschaft gewahrt bleiben und demzufolge auf ein regionalplanerisches Abweichungsverfahren verzichtet wird (vgl. oben). Weitere raumordnerische Belange ("Vorranggebiet Regionaler Grünzug") sollen durch das Dezernat Regionalplanung im Rahmen der Beteiligungsverfahren in Form einer landesplanerischen Stellungnahme behandelt werden⁵. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat das Dezernat Obere Landesplanungsbehörde, Regierungspräsidium Gießen, keine Anregungen zur Bauleitplanung vorgetragen.

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

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

⁴ Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Landwirtschaft, Marktstruktur

⁵ E-Mail des Dez. 31, Regierungspräsidium Gießen, vom 22.02.2010

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

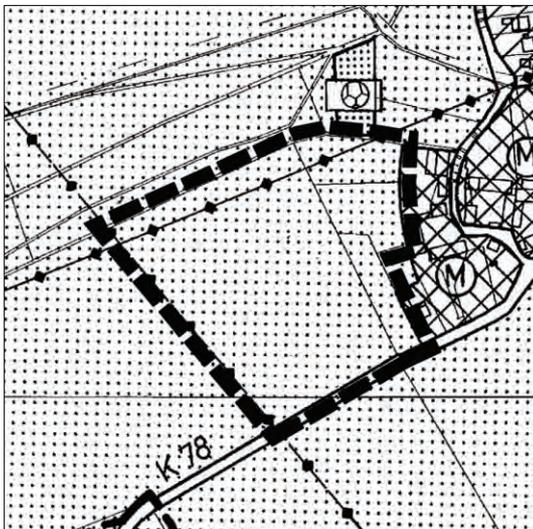


Abbildung 4: FNP – Ausschnitt, Bestand

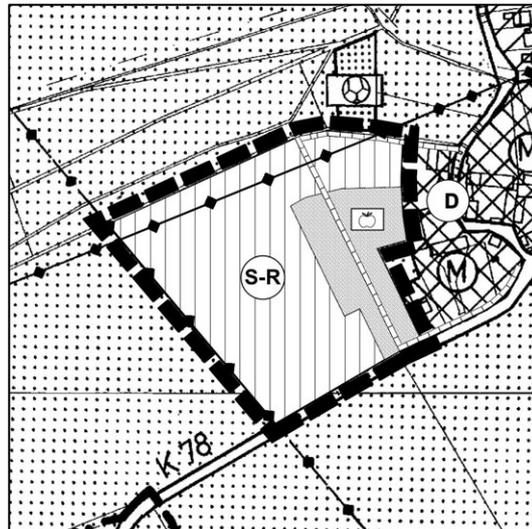


Abbildung 5: FNP – Ausschnitt, Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marburg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4 "Reitanlage im Stadtteil Dagobertshausen".

Der Bereich der geplanten Reitanlage wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Reitanlage“ (S - R) dargestellt. Diese umfasst die für den Betrieb eines Pferdezucht- und Sportstalls erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise eine Pferdebewegungshalle, Stallungen für Zucht-, Aufzucht- und Pensionspferdehaltung, Funktionsbereiche für die tiergerechte Pflege, Bewegungsflächen (Außenreitplätze), eine Führhalle als Hippodrom sowie eine Bergehalle mit Blockheizkraftwerk und auf untergeordneter Fläche auch Wohnungen für Betriebspersonal und Betriebsleiter.

Der durchgrünte Altortsrandbereich im Osten des Plangebiets wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als "Grünflächen - Obstgarten" dargestellt. Hierdurch wird die Sicherung und Entwicklung der historisch bedeutsamen und landschaftlich wichtigen Grünstruktur unterstrichen und gleichzeitig klargestellt, dass eine .

Die Darstellung der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen sowie der Überlandleitungen werden entsprechend dem Bestand nachrichtlich übernommen.

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

4.2.1 Umweltbericht

Zum jetzigen Zeitpunkt wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4 "Reitanlage im Stadtteil Dagobertshausen" verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wird der Umweltbericht in die Begründung integriert.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend ist.

Universitätsstadt Marburg

Oktober 2012