

 Bebauungsplan 24/4 9. Änderung
 „Am Martsacker“
 Ortsteil Marbach

 Begründung zum Entwurf

 Stand: Februar 2013



Büro für ökologische Fachplanungen



Büroanschrift
Friedrichstr. 8
35452 Heuchelheim

Telefon
(0641)
63671

Telefax
(0641)
67277

Email
info@planungsbuero-
hager.de

Website
www.planungsbuero-
hager.de

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Art des Verfahrens	4
3	Raumordnung und Flächennutzungsplan	5
4	Räumlicher Geltungsbereich	5
5	Festsetzungen	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, Baugrenzen	8
5.4	Verkehrsflächen	9
5.5	Grünflächen.....	9
5.5.1	Öffentliche Grünflächen	9
5.5.2	Private Grünflächen.....	9
6	Gestaltungssatzung.....	9
7	Einsatz erneuerbarer Energie.....	10
8	Wasserwirtschaftliche Belange.....	10
8.1	Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	10
9	Landschaftspflege und Naturschutz	11
9.1	Umweltprüfung, Umweltbericht, umweltbezogene Informationen	11
9.2	Belange von Natur und Landschaft.....	11
9.2.1	Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
9.2.2	Erhalt von Laubbäumen	12
9.3	Artenschutz	12
10	Bodenordnung	13
11	Rechtsgrundlagen, Quellen	13
12	Anhang	14
12.1	Bestandserfassung 2012.....	14
12.2	Bestandskarte	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan-Geltungsbereich, Schrägluftbild	6
Abbildung 2:	Bebauungsplan-Geltungsbereich, Ausschnitt im rechtskräftigen Bebauungsplan 24/4	7

1 Veranlassung und Planziel

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplans Nr. 24/4 der Gemeinde Marbach, Ortsteil Marbach, der die gesamte bebaute Ortslage abdeckt. Der geltende Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidium Kassel am 16.10.1972 genehmigt und erhielt am 11.12.1972 Rechtskraft. Die darin enthaltenen, großzügig gestalteten Baufenster regeln vor allem die straßenseitige Bebauung.

In der Stadtverordnetenversammlung wurde am 15.08.2001 ein städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage für weitere Planungsschritte im Ortsteil Marbach beschlossen. Dieser sieht vor, dass Marbach aufgrund der bereits relativ hohen städtebaulichen Dichte im bebauten Bereich und im Hinblick auf das bestehende Straßen- und Kanalnetz keine erhebliche Nachverdichtung mehr erfahren soll. Des Weiteren wurden der Schutz und die Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen hervorgehoben. Da die beabsichtigten Entwicklungsziele über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht abgesichert sind, wurde am 21.12.2001 in der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24/7 „Marbach“ beschlossen. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss heißt es „Ziel einer Bebauungsaufstellung muss es sein, eine möglichst umfassende planungsrechtliche Absicherung der städtebaulichen und siedlungsökologischen Rahmenplanziele zu erreichen. Die Siedlungsentwicklung in der bebauten Ortslage von Marbach ist weitestgehend abgeschlossen. Planungsziele können demzufolge nicht mehr idealtypisch umgesetzt werden, sondern müssen sich dem Bestand anpassen. In einer Bebauungsplanänderung und -ergänzung muss es also darum gehen, den jetzt bestehenden Charakter Marbachs so weit wie möglich zu erhalten, im kleineren Rahmen Weiterentwicklung zu ermöglichen und unerwünschte Entwicklungen möglichst auszuschließen.“ Der bestehende Bebauungsplan soll dabei in seinen Kernaussagen nicht geändert werden. Lediglich die Festsetzung zur Festlegung einer hinteren Baugrenze, um eine unerwünschte Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu verhindern und um die dort vorhandenen wertvollen Grünstrukturen zu schützen und zu erhalten, sollte ergänzt werden. Für den Bebauungsplan 24/7 wurde daher als Instrument ein einfacher Bebauungsplan gewählt.

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde in den Jahren 2002 - 2004 ein Grünordnungsplan erstellt (BÖFA 2004), der sein Augenmerk in einer vertiefenden Untersuchung auf die Erfassung und Bewertung der wertvollen Grünstrukturen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches legte.

Ende 2010 wurde eine Bauvoranfrage über einen Wohnhausneubau im Bereich Hasenküppel/Martsacker gestellt, der einen deutlichen Eingriff in die dort vorhandenen, besonders wertvollen Gehölzstrukturen bewirken würde. Gemäß § 15 BauGB wurde das Bauvorhaben zunächst für ein Jahr zurückgestellt. Im Anschluss daran wurde am 30.09.2011 für ein weiteres Jahr eine Veränderungssperre gemäß § 16 (1) BauGB beschlossen, die eine Sicherung der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24/7 „Marbach“ aufgestellten Ziele im betroffenen Bereich gewährleisten soll. Die Veränderungssperre ist mit ihrer Veröffentlichung am 05.11.2011 in Kraft getreten. Ihre Abgrenzung wurde so gewählt, dass einerseits das beantragte Bauvorhaben verhindert, andererseits der gesamte ökologisch hochwertige Standort und seine Umgebung geschützt werden kann.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2011 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen.

Die Einheitlichkeit der über einen langen Zeitraum gewachsenen und sich entwickelnden Grünstrukturen bewirkt in Zusammenhang mit der bewegten Topographie eine markante Ausprägung des Plangebietes.

Für die **Planziele**, den Erhalt der Grünstrukturen dauerhaft zu sichern und einer baulichen Nachverdichtung in dem sensiblen Bereich zuvorzukommen, ist eine Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Einen zusätzlichen Anlass zur Verhinderung einer Nachverdichtung bieten die begrenzten Erschließungsvoraussetzungen, da die Wohnstraßen „Am Martsacker“ gänzlich und „Am Hasenküppel“ überwiegend sehr geringe Ausbaubreiten aufweisen. Darüber hinaus soll mit der Bebauungsplan-Änderung einer mit der Topographie und dem gewachsenen Ortsbild unverträglichen Höhenentwicklung der Bebauung vorgebeugt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 24/7 „Marbach“ dient somit als Sicherungsinstrumentarium für darauffbauende eigenständige Bebauungsplan-Verfahren in Teilbereichen des ursprünglichen Geltungsbereiches, je nach Notwendigkeit der Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 24/ 9. Änderung „Am Martsacker“, Ortsteil Marbach stellt eine solche partiell erforderliche „Weiterentwicklung“ dar. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes und die Angabe, welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sind nicht erforderlich. Der Geltungsbereich entspricht der im Rahmen der Veränderungssperre festgesetzten Ausdehnung.

2 Art des Verfahrens

Als Bedingungen für die Durchführung des Beschleunigten Verfahrens beschreibt § 13a BauGB die folgenden Voraussetzungen:

- (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2)BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen,

wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Bedingungen sind für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wie folgt erfüllt:

- Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Innenentwicklung vor (Festlegung einer hinteren Baugrenze, Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes).
- Die maximal zulässige Grundfläche (ca. 12.500 m²) bleibt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet.
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht in Anspruch genommen.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Änderungsverfahren gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

3 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Das vorliegende Änderungsverfahren stellt keine raumordnerische Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Marburg vom 20.12.1984 stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke

Flur 11, Flurstücke 3/2, 4/2 - 4/4, 5/3 (Straßenparzelle), 5/8 - 5/11 (Straßenparzelle), 6/1 - 6/3, 6/5 - 6/6, 6/8 - 6/9, 7/1 - 7/2, 8/8 (Straßenparzelle, teilweise), 15/1 - 15/5, 15/9, 15/11, 15/13, 15/18 - 15/21, 15/22 (Straßenparzelle), 15/25 - 15/26, 15/30, 15/34, 15/36, 15/38, 15/73, 15/74;

Flur 12, Flurstücke 21/5, 21/11, 21/16, 21/21 - 21/22, 21/26 - 21/42, 21/44 - 21/45, 21/47 - 21/59, 22/17 (Straßenparzelle, teilweise).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 4,13 ha.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Marbach. Es beinhaltet die Kuppenlage des Hasenküppels (Höhe 301,0 m ü. NN) und fällt in nordöstlicher bis südwestlicher Exposition zum Teil in stark hängiger Lage ab. Der Planungsraum wird im Westen, Süden, Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Norden liegt eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit Wohn- und Stallgebäuden, an der sich östlich entlang der Straße „Am Hasenküppel“ Gehölz-/Grünstrukturen anschließen.

Der Geltungsbereich selbst wird von i.d.R. stark eingegrünten Wohngrundstücken mit Bebauung in überwiegend offener Bauweise eingenommen. Äußerst markant wirken Baum-Strauchgehölze hohen Alters, die sich teilweise auf den rückwärtigen Grundstücken, aber auch in bislang unbebauten Bereichen entwickelt haben (s. Abbildung 1). Der Planungsraum wird durch Wohnstraßen erschlossen.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung der folgenden Flächen vor:

- | | | |
|--|---|----------|
| • Wohnbauflächen | - | 3,10 ha, |
| • Verkehrsflächen | - | 0,25 ha, |
| • Verkehrsgrün | - | 0,02 ha, |
| • Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumstrauchgehölz | - | 0,37 ha, |
| • Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumstrauchgehölz | - | 0,39 ha. |



Abbildung 1: Bebauungsplan-Geltungsbereich, Schrägluftbild
(Quelle: <http://www.bing.com/maps/>)

5 Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Am Martsacker“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans 24/4 der Gemeinde Marbach, Ortsteil Marbach (Rechtskraftseit 21.12.1972).



Abbildung 2: Bebauungsplan-Geltungsbereich, Ausschnitt im rechtskräftigen Bebauungsplan 24/4 (hellgelb = Verkehrsflächen, weiß = überbaubare Flächen, orange = geplante Bebauung, grau schraffiert = bestehende Bebauung, hellgrün = Grundstücksfreiflächen, dunkelgrün = öffentliches Grün)

Das aktuelle Bebauungsplanverfahren soll zu keiner Benachteiligung der Grundstückseigentümer führen. Aus diesem Grund folgen die Festsetzungen i.d.R. den Angaben des rechtskräftigen Bauleitplanes. Veränderte Darstellungen erfolgen in den dem Planziel zu Grunde liegenden Bereichen. Das betrifft die differenzierte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zum Schutz und Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen als öffentliche und private Grünflächen. Darüber hinaus werden Anpassungen der Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung des Bestands im Plangebiet getroffen.

Zur Begriffsbestimmung herangezogen wird die geltende Baunutzungsverordnung BauNVO₁₉₉₀.

5.1 Art der Nutzung

Die Art des Baugebietes wird als **Reines Wohngebiet WR** festgesetzt. Gemäß § 5 Baunutzungsverordnung BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen.

- Zulässig sind Wohngebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kindertageseinrichtungen.
- Zu den nach Absatz 2 ... zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Grund- und **Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ)** bestimmt, die angeben, wie viel Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO zulässig sind. Des Weiteren ist die **Zahl der Vollgeschosse Z** angegeben.

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** aus dem Jahr 1972 gibt im Bereich der Kuppenlage des Hasenküppels die folgenden Maße vor: GRZ = 0,3, GFZ = 0,4 - 0,6, Z = I - II. Im übrigen Plangebiet wird einheitlich eine II-geschossige Bebauung sowie GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 festgesetzt.

Das aktuelle Erscheinungsbild des vorliegenden Bebauungsplangebietes zeigt, dass die o.a. maximal zulässige Ausnutzung mit der bestehenden Bebauung nicht realisiert wurde. Die Baukörper sind überwiegend harmonisch an das Gelände und die umgebenden Siedlungsstrukturen angepasst. Um die bemerkenswerte Eigenart des Planungsraumes zu bewahren, orientiert sich der Festsetzungskatalog zum Maß der baulichen Nutzung am Bestand. Gleichwohl sind die Festsetzungen geeignet, eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene städtebauliche Entwicklung zuzulassen.

Das **vorliegende Bebauungsplanverfahren** setzt im besonders sensiblen Bereich der Hangkuppe (**Baugebiet lfd. Nr. 1**) unter Berücksichtigung der talseitigen Wirkung der Bebauung **GRZ = 0,3, GFZ = 0,4** und **Z = I** fest. Im übrigen Plangebiet (**Baugebiet lfd. Nr. 2 und 3**) ist eine zweigeschossige Bebauung **Z = II** zulässig. Die Grundflächenzahl wird hier mit **GRZ = 0,3** und die Geschossflächenzahl mit **GFZ = 0,5** festgelegt. In die Berechnung der Geschossflächenzahl ist die Fläche von Nichtvollgeschossen (Dach-, Staffel-, Kellergeschosse) mit einzubeziehen.

Mit den geplanten Festsetzungen ist beabsichtigt, bei potenzieller Änderung der Bebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und Bebauungsdichte zu erzielen.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Es gilt die **offene Bauweise**, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend der Zuweisung in der Plankarte zulässig.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**, die den Bereich definieren (Baufenster), innerhalb dem Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden müssen. Die Baufenster werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan differenzierter ausgestaltet und sparen die rückwärtigen Grundstücksbereiche aus, um einerseits einen zukünftigen Flächenverbrauch am Bestand zu orientieren und andererseits die vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen vor einem baulichen Eingriff zu schützen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Straßenseitig sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzordnung der Stadt Marburg ist zu berücksichtigen.

Nicht betroffen von der veränderten Lage der Baugrenzen sind die bestehenden (legal errichteten) baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes. Sie genießen Bestandsschutz.

5.4 Verkehrsflächen

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über die bestehenden Straßen „Am Hasenküppel“, „Am Martsacker“, „Pappelweg“, „Holderstrauch“ und „Haselhecke“. Das Verkehrsaufkommen ist standortbezogen und wird sich aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erhöhen. Ein Ausbau der Verkehrswege ist somit nicht erforderlich.

Als **Verkehrsgrün** wird die Schnitthecke im öffentlichen Straßenraum Flurstück Fl. 12, Nr. 22/17 im Anschluss an die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumstrauchgehölz festgesetzt.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Als **öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumstrauchgehölz** werden die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Straße „Am Hasenküppel“ auf den Flurstücken Fl. 11, Nr. 8/8 und Fl. 12, Nr. 22/17 (jeweils Straßenparzellen) und die großflächig zusammenhängenden Gehölzstrukturen auf den zentralen unbebauten Flurstücken Fl. 11, Nr. 4/2, 6/9, 7/1 (teilweise), 7/2 festgesetzt. Die Darstellung dient dem Schutz und dem Erhalt der naturschutzfachlich wertvollen Gehölzstrukturen und der Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes. In den steilen Hanglagen verhindern die großflächigen Gehölze zudem Erosionsvorgänge und tragen zum Bodenschutz bei. Eine Beschreibung des Gehölzbestandes ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen. Die Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen sind in s. Kapitel 9.2.1 detaillierter beschrieben.

5.5.2 Private Grünflächen

Als **private Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumstrauchgehölz** werden die großflächig zusammenhängenden Gehölzstrukturen auf den rückwärtigen Bereichen der privaten Wohngrundstücke festgesetzt. Die Darstellung dient auch hier dem Schutz und dem Erhalt der naturschutzfachlich wertvollen Gehölzstrukturen und der Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes sowie dem Bodenschutz. Eine Beschreibung des Gehölzbestandes ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen. Die Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen sind in s. Kapitel 9.2.1 detaillierter beschrieben.

6 Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO sind folgende Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bauleitplanes mit aufgenommen worden.

Dachgestalt

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0 - 30°. Dachgauben sind unzulässig.

Stellplätze

Es gelten die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Marburg hinsichtlich Anzahl, Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen.

7 Einsatz erneuerbarer Energie

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes eine Klimaschutzklausel eingeführt, die u.a. die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Grundlage hierfür bietet der § 9 (1) Nr. 23b BauGB, nach welchem aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmt bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärm-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Der gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Verpflichtung kommt die Stadt Marburg dadurch nach, dass bei Errichtung von Gebäuden bei geeigneter Exposition bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie in der Größenordnung von mind. 30% der Dachfläche vorzusehen sind.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden im Einzelnen nachfolgend gem. des gemeinsamen Erlasses vom April/Mai 1997 des Hess. Ministeriums behandelt.

8.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Netz sichergestellt.

Abwasserversorgung

Die Abwasserversorgung ist durch das bestehende Netz sichergestellt.

Grundsätzlich ist beim Umgang mit Abwasser den wasserrechtlichen Vorgaben gem. § 55 WHG i.V.m. § 37 HWG zu folgen.

Sicherstellung der Wasserqualität

Die Wasserqualität bedarf nach dem derzeitigen Kenntnisstand keiner Verbesserung bzw. zusätzlicher Aufbereitung.

Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Von der Planung werden keine Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten

Der Stadt Marburg sind innerhalb des Planungsgebietes keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt.

9 Landschaftspflege und Naturschutz

9.1 Umweltprüfung, Umweltbericht, umweltbezogene Informationen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird gem. § 13a (2) in Verb. mit § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

9.2 Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Kompensation der Eingriffe ist demzufolge nicht erforderlich.

Im vorliegenden Planungsfall sind ohnedies keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG vorgesehen. Im Gegenteil dazu werden Festsetzungen getroffen, die die potenziell überbaubare Grundstücksfläche begrenzen sowie dem Schutz und Erhalt naturschutzfachlich wertvoller Bereiche dienen. Da die umweltwirksamen Festsetzungen (GRZ, GFZ, Z) des bestehenden Bebauungsplanes beibehalten werden, ergeben sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Die Stadt Marburg verfügt über eine Baumschutzsatzung (Satzung der Universitätsstadt Marburg über den Schutz von Bäumen Nr. 67/3 vom 19.12.2013), deren Ziele - u.a. Belebung, Gliederung und Pflege des Stadtbildes, Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas - in § 1 formuliert sind. Dennoch kann die Genehmigung zur Beseitigung von Bäumen erteilt werden, wenn u.a. gem. § 5 (3) Nr. 6 der Satzung „... eine baurechtliche zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann, ...“.

Im Hinblick auf die weitgefasste Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 sind somit zum Schutz der wertvollen Gehölzstrukturen im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren neben der differenzierteren Ausgestaltung der Baufenster weiterführende grünordnerische Festsetzungen erforderlich. Zur Untermauerung der Festsetzungen wurde im Plangebiet im Mai 2012 eine detaillierte Bestandserfassung der vorkommenden Gehölzstrukturen durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebung und die Bewertung der Gehölzstrukturen sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

9.2.1 Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die **öffentlichen** und **privaten Grünflächen**, Zweckbestimmung: Baumstrauchgehölz sind in ihrer flächigen Ausdehnung zu erhalten. Die Bestände sind naturnah zu belassen. Ziel ist die dauerhafte Förderung und Sicherung des Strukturreichtums der Baumstrauchgehölze mit unterschiedlichen Altersklassen in der prägenden Baumschicht.

Eine flächige Gehölzbeseitigung ist nicht zulässig. Die Herausnahme von Einzelbäumen im Interesse der Erhaltung des übrigen Baumstrauchgehölz-Bestandes ist erlaubt, ebenso ein Rückschnitt der Strauchgehölze in den Randbereichen.

Abgängige Bäume in den **öffentlichen Grünflächen** sind, soweit sie nicht der Verkehrssicherungspflicht unterliegen, zur Strukturanreicherung als Dürrebaum oder liegender Totholzbaum zu erhalten.

Die Bestandsentwicklung der Gehölze erfolgt über Naturverjüngung. Die Lagerung von Grünschnitt und sonstigen Abfällen und die Errichtung von baulichen Anlagen sind unzulässig.

9.2.2 Erhalt von Laubbäumen

Die Stadt Marburg sieht in ihrer Baumschutzsatzung den Schutz aller „Laubbäume sowie Nadelbäume der Gattungen Ginkgo, Taxus, Metasequoia und Taxodium mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden vor. Für alle übrigen Nadelbäume gilt ein Umfang von 80 cm. Geschützte Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Genehmigung zu beseitigen, zu schädigen oder zu verändern. ...“

Gemäß Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume sind im Sinne der Satzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

9.3 Artenschutz

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt nach § 44 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (SIMON & WIDDIG, Stand: Oktober 2012). Aufgabe der Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung - unabhängig von den allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft - FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten betroffen sind und welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten nach den Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind. Als Grundlage dient die Erfassung von Avifauna, Fledermäusen und Hirschkäfer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Erhebung brachte folgende Ergebnisse:

Fledermäuse

Großer Abendsegler und Zwergfledermaus wurden jagend im Gebiet festgestellt. Schwärmverhalten, was auf eine Quartiernutzung hinweisen könnte, wurde nicht nachgewiesen.

Avifauna

Von den 25 erfassten Vogelarten wurden 17 als Brutvögel bzw. mit Brutverdacht und acht Arten als Nahrungsgäste eingestuft. Die Brutvögel setzen sich ausschließlich aus europäischen Vogelarten mit in Hessen günstigem Erhaltungszustand zusammen. Unter den Nahrungsgästen kommen Arten mit unzureichendem Erhaltungszustand wie Mauersegler, Haus- und Feldsperling vor. Des Weiteren wurden bei den Nahrungsgästen die gem. § 7 BNatSchG streng geschützten Arten Grünspecht und Mäusebussard nachgewiesen.

Reptilien

Es wurden trotz teilweise geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum keine Reptilien festgestellt.

Hirschkäfer

Ein Hirschkäfervorkommen konnte trotz teilweise geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung artspezifischer Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baumhöhlenkontrolle vor evtl. Fällung) **keine Verbotstatbestände** des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG für die vorkommenden FFH-Anhang IV-Arten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) und

europäische Vogelarten erfüllt werden. Bei Bau-, Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen sowie bei Baumfällungen sind die artenschutzrechtlichen Belange jeweils für das konkrete Vorhaben erneut zu prüfen.

Detailliertere Angaben sind dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

10 Bodenordnung

Der Bebauungsplan bereitet keine Durchführung einer Bodenneuordnung vor.

Erstellt: Dipl.-Geogr. Susanne Leib

Mr-05_3.2.1_13-02-04_B-Plan-Begründung.docx

11 Rechtsgrundlagen, Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

Kompensationsverordnung Hessen (KV) i. d. F. vom 1. September 2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629,642).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

Hess. Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. Nr 2 S. 548).

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE FACHPLANUNGEN BÖFA (2004): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 24/7 Marbach. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Marburg.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN HMULF (1995): Hessische Biotopkartierung (HB) - Kartieranleitung. 3. Fassung, 43 S., 11 Anhänge.

SIMON & WIDDIGGbR (2012): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24/4, 9. Änderung „Am Martsacker“. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Marburg.

STADT MARBURG/LAHN (2003): Baumschutzsatzung (Beschlussfassung: 19.12.2003).

STADT MARBURG/LAHN (2001): Stellplatzsatzung (Beschlussfassung: 31.03.1995, 28.09.2001).

12 Anhang

12.1 Bestandserfassung 2012

Feld-Nr.	Biotoptyp (GOP/KV)	Arten	Habitate & Strukturen	Bemerkung
1	Gtbs 3/ 02.100	Prunusavium, Corylusavellana, Pinussylvestris, Fagussylvatica-purpurea, Acerpseudoplatanus, Euonymuseuropaea, Viburnum opulus, Hederahelix, Quercus-robur, Betulapendula, Sorbusaucuparia, Carpinusbetulus, Salixcaprea, Berberisspec., Piceaabies, Loniceraspec.	HLI, HDB, AMB, GFA, GBB	bis 10 m breites Böschungsgelölz straßenbegleitend, einreihig an Hangkante, artenreich; BHD max. 40 cm, Umfang max. 125 cm
2	Gtbs 3/ 02.100	Quercusrobur, Hedera helix, Betulapendula, Prunusavium, Berberis spec., Taxusbaccata, Ziersträucher	AMB, ALI, GBB, HEP, ALÜ, HBA, AFR, HLI	mehrschichtiges Baum-Strauchgelölz auf Privatgrundstücken; alte, markante Eichen; BHD max. 60 cm, Umfang max. 185 cm
3	Gtbs 3/ 02.100	Quercusrobur, Betulapendula, Populustremula, Sorbusaucuparia, Acer pseudoplatanus, Prunusavium, Prunusdomestica, Tiliacordata, Pinussylvestris, Fagussylvatica, Piceaabies, Crataegus spec., Acer campestre, Rosa spec., Corylusavellana, Sambucusnigra, Hedera helix, Impatiens parviflora, RubussectioRubus, Dryopterisfilix-mas, Urticadioica, Geranium robertianum, Lamiumgaleobdolon, Lonicerapericlymenum	AMB, AFR, HLI, ANS, GBB, HDB, HTM, HBK, HMI, HEP, GFA, HTD	waldähnliches Baum-Strauchgelölz (Eichen-Kiefernwald) mit Stieleichen als Bestandsbildner, Hochwaldartig mit z.T. > 30 m hohen markanten Altbäumen, BHD max. 120 cm, Umfang max. 370 cm; mehrschichtig, aber keine ausgeprägte Kraut- und Strauchschicht; ruderaler Untergrund; z.T. Freizeitnutzung (Baumhaus), Trampelpfad zwischen „Am Martsacker“ und „Pappelweg“, Gartenmüllagerung; setzt sich straßenbegleitend „Am Hasenküppel“ fort, dort einreihig, z.T. mehrstämmig, mit lückiger Strauchschicht, BHD max. 50 cm, Umfang max. 155 cm
4	Gtbs 2/ 02.100	Quercusrobur, Prunusavium, Quercusrubra, Betulapendula, RubussectioRubus, Thuja spec., Corylusavellana, Acer pseudoplatanus juv., Euonymus europaea, Berberis spec., Syringa vulgaris, Symphoricarposalbus, Taxusbaccata, Pseudotsugamenziesii, Epilobiumangustifolium, Dryopterisfilix-mas, Hedera helix, Hypericumperforatum	HBK, HLI, HBA, GBB, ALI	Eichen-Reihe mit Unterwuchs straßenbegleitend, BHD max. 60 cm, Umfang max. 185 cm, z.T. mehrstämmig; heimische und Ziersträucher im Unterwuchs; mäßig strukturiert

Feld-Nr.	Biotoptyp (GOP/KV)	Arten	Habitate & Strukturen	Bemerkung
5	Gtbs 3/ 02.100	Quercusrobur, Betulapendula, Populustremula, Pinussylvestris, Sambucusnigra, Taxusbaccata, Sorbusaucuparia, Acer pseudoplatanus, Hedera helix, Geranium robertianum, Prunusavium, Corylus avellana, Fagussylvatica purpurea, Syringavulgaris, Prunuslarocerasus, Vinca spec.	AMB, HBK, HLI, AFR, GFA, HEP, HLK	mehrschichtiges Baum-Strauchgehölz auf Privatgrundstück mit z.T. markanten Altbäumen, BHD max. 110 cm, Umfang max. 345 cm, z.T. mehrstämmig; Gartenabfälle, Wege und Treppen, Sitzecke, Messpunkt Hasenküppel 301 m
6	Gtbs 3/ 02.100	Quercusrobur, Betula pendula, Tilia cordata, Sambucusnigra, Fagussylvatica purpurea, Juglans regia, Acer campestre, Corylus avellana, Picea abies, Pinussylvestris, Larix decidua, Hederahelix, Dryopterisfilix-mas, Geraniumrobertianum, Chelidoniummajus	AMB, AFR, HBA, HBK, GBB, GFA	mehrschichtiges Baum-Strauchgehölz mit z.T. markanten Altbäumen, BHD max. 100 cm, Umfang max. 310 cm; zieht sich linear über die rückwärtigen Bereiche mehrere Privatgrundstücke und setzt sich außerhalb des Geltungsbereiches fort; stockt überwiegend auf steiler Böschung; z.T. Freizeitnutzung, Gartenmülllagerung
7	Gtbs 2/ 02.100	Quercusrobur, Acer pseudoplatanus, Prunusavium, Betulapendula, Larix decidua, Carpinusbetulus, RubussectioRubus, Prunuslarocerasus, Taxusbaccata, Corylusavellana, Rhododendron spec.	ALI, AMB	Baum-Strauchgehölz, straßenbegleitend; BHD max. 40 cm, Umfang max. 125 cm; Sträucher z.T. kräftig geschnittene (u.a. Hasel)

Abkürzungen/Schlüssel Biotop- und Nutzungstypen

Gtbs 2 bzw. Gtbs 3 / 02.100 Baumstrauchgehölz, überwiegend heimische Arten, mittlerer bzw. hoher bis sehr hoher Wert/ Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten

Bewertung der Gehölzstrukturen

Baumstrauchgehölz, hoher bis sehr hoher Wert, Gtbs 3

Es handelt sich um überwiegend großflächige Baumstrauchgehölze, welche als ältere gepflanzte, oft waldartig entwickelte Gehölzbestände ausgebildet sind. Sie kommen wohngrundstücksübergreifend, an Straßenböschungen oder auf unbebauten Flächen vor. Die Gehölze weisen eine hohe Artensättigung und einen vorherrschend mehrschichtigen, gut strukturierten Bestandsaufbau mit markanten Altbäumen, Totholzanteilen, epiphytischem Bewuchs und Baumhöhlen auf.

Baumstrauchgehölz, mittlerer Wert, Gtbs 2

Hierzu zählen meist ein- bis zweischichtige, jüngere bis mittelalte Gehölze aus Bäumen und/oder Sträuchern, Schnitthecken mit heimischen Arten, waldartige Gehölze mittleren bis höheren Alters mit

einstufigem Aufbau und standortfremde und/oder nicht heimische Gehölze mittleren bis höheren Alters und höheren Struktureichtums, die als lineare Bestände entlang der Wohngrundstücke oder Straßenränder und –böschungen oder als flächige Gehölze ausgebildet sind. Sie sind aus gepflanzten Gehölzbeständen hervorgegangen und enthalten neben heimischen und standortgerechten Gehölzarten zum Teil nicht heimische bzw. nicht standortgerechte Arten. Die Gehölzbestände der Wertstufe 2 unterscheiden sich von denen der Wertstufe 3 durch ihr geringeres Alter und/oder ihre geringere Artenausstattung und der damit verbundenen geringeren Habitatausbildung und Strukturierung.

Abkürzungen der Habitate und Strukturen

Allgemeine Angaben

- AFR Flechtenreichtum
- AMB Mehrschichtiger Bestandsaufbau
- ALI Linearer Bestand
- ANS Nitrophile Arten
- AFS Feuchte Säume

Geländeformen/-strukturen

- GBB Bewachsene Böschung
- GFA Anstehender Fels, kleinflächig
- GFL Felsblöcke

Gehölze

- HEG Baumgruppe
- HBR Baumreihe
- HMH Mehrreihiger Heckenzug
- HBK Kleine Baumhöhle

Wald

- HKS Stark entwickelte Krautschicht
- HSE Einschichtiger Waldaufbau
- HSZ Zweischichtiger Waldaufbau
- HLI An Bäumen und Sträuchern kletternde Arten
- HRE Reinbestand
- HMI Mischbestand
- HBA Bemerkenswerte Altbäume
- HTS Viel liegendes Totholz mit Durchmesser < 40 cm
- HTD Viel liegendes Totholz mit Durchmesser > 40 cm
- HDB Stehender Dürrebaum
- HTM Mäßiger Totholzanteil
- HEP Epiphytenreichtum (Moose und Flechten)

12.2 Bestandskarte

NICHT AUSDRUCKEN