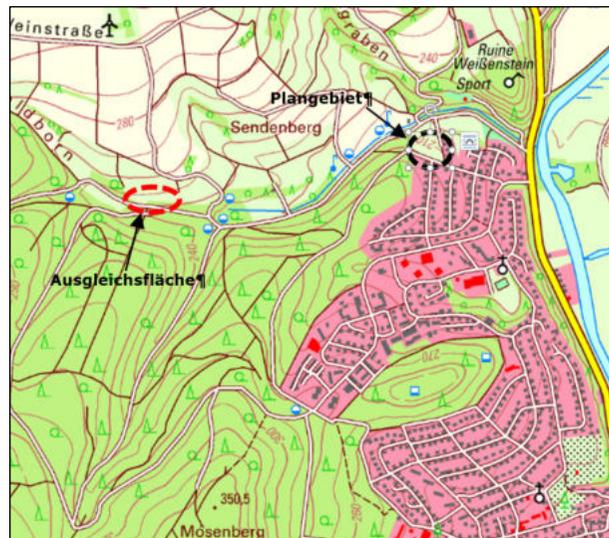


# Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

## 1. Änderung des Bebauungsplans 25/12 „Auf der Jöch“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Stadtteil Wehrda

### Begründung (Entwurf)



Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 18/390  
Planungsstand: November 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	1
1.1	Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung gem. § 8 BauGB .....	1
1.2	Planungsrechtliche Situation .....	2
1.3	Durchführung des Bauleitplanverfahrens .....	3
2.	Rechtsgrundlagen .....	3
3.	Planungsvorhaben .....	4
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	4
3.2	Flächengrößen und -verteilung .....	9
3.3	Schutzgebiete .....	9
4.	Einfügung in übergeordnete Planungen .....	10
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	10
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marburg .....	11
4.3	Landschaftsplan (LP) der Stadt Marburg .....	11
4.4	Wirksame Bebauungspläne .....	11
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	13
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	16
6.	Erschließung .....	17
6.1	Verkehrliche Erschließung .....	17
6.2	Abschätzung des Verkehrsaufkommens .....	17
6.3	ÖPNV .....	17
6.4	Fuß- und Radwegeverbindung .....	17
7.	Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft .....	18
7.1	Schmutz- und Trinkwasserversorgung, Gas und Strom .....	18
7.2	Löschwasserversorgung, Brandschutz .....	18
8.	Immissionsschutz .....	19
9.	Umweltbelange .....	20
9.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	20
9.2	Eingriffs-/ Ausgleichsplanung .....	20
10.	Bodenordnung .....	20
11.	Gewässer- und Bodenschutz .....	20
12.	Altlasten .....	23
13.	Kosten .....	23

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung gem. § 8 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 25.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans 25/12 „Auf der Jöch“ mit paralleler Änderung des FNP im Stadtteil Wehrda beschlossen.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauVO) mit den dazugehörigen Kompensationsflächen.

Durch die topografische Lage von Wehrda, am Rande der Lahnaue, ist die Siedlungserweiterung des Stadtteils in den letzten Jahren vor allem in nördlicher und südlicher Richtung erfolgt. Im Westen bestehen, aufgrund des angrenzenden Waldes nur sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans, umfasst eine bisher unbebaute Grundstücksparzelle des rechtsgültigen Bebauungsplans „Weißer Stein“ in der Gemarkung Wehrda.

In der Flur 1, ist das Flurstück 21/1 sowie jeweils eine Teilfläche der Straßenparzellen 217/14 (Auf der Jöch) und der Wegeparz. 118/1 in den Geltungsbereich der Planänderung eingebunden.

Die Parz. 21/1 ist bisher als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (20) BauGB ausgewiesen. Die 1. Änderung ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen.

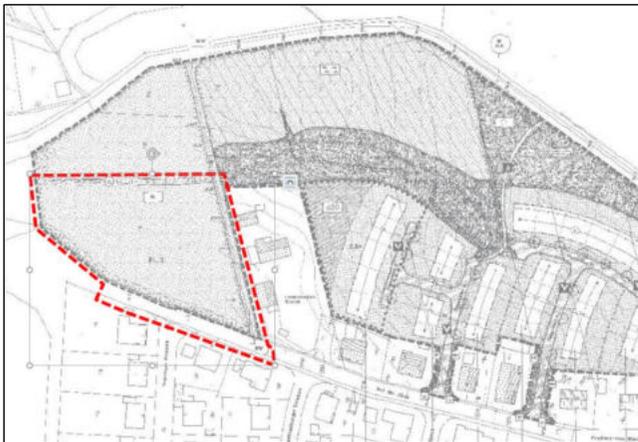


Abb. 1: Rechtsgültiger BPL 25/12 „Weißer Stein“ mit Geltungsbereich der 1. Änderung

Die an den Geltungsbereich der 1. Änderung südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind überwiegend mit zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern bebaut. Vereinzelt sind auch Doppel- und Reihenhäuser anzutreffen. Analog dieser vorhandenen Siedlungsstruktur soll die geplante Bebauung fortgesetzt werden.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Erschließungsstraße „Auf der Jöch“. Außer der verkehrlichen Erschließung befinden sich alle Ver- und Entsorgungsleitungen in dieser Straße.

Mit der Ausweisung des Plangebietes wird die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur optimiert und ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet.

Innerhalb des FNP der Universitätsstadt Marburg ist das Plangebiet als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist daher im Parallelverfahren vorgesehen. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Wehrda wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Um eine vollständige Kompensation des Eingriffs zu erreichen wird eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Zu diesem Zweck wird in der Gemarkung Wehrda, in der Flur 1, die Parzelle 52 als zweiter Geltungsbereich in die Planung eingestellt (s. nf. Abb. 2).



Abbildung 2: Lage des Plangebietes und der externen Ausgleichsfläche im Raum

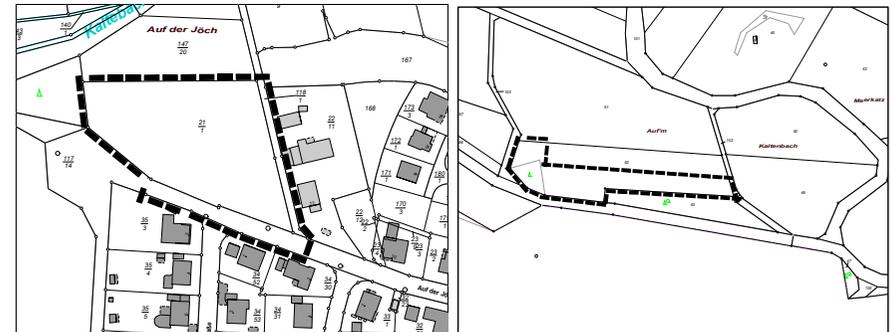


Abbildung 2.1: Lageplan des Plangebietes und der externen Ausgleichsfläche

### 1.2 Planungsrechtliche Situation

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren (zweistufige Verfahrensdurchführung) nach den Vorgaben des BauGB.

Bestandteil der Planung ist, außer der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, ein Umweltbericht, ein Beitrag zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Kompensationsverordnung sowie ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag.

### 1.3 Durchführung des Bauleitplanverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Änd. des FNP erfolgt im Regelverfahren nach § 2 und § 2 a BauGB mit Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden nach § 4 BauGB. Nf. Verfahrensschritte sind dabei erfolgt bzw. vorgesehen

#### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 14.02.2019 öffentlich bekannt gemacht.

#### Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2020 bis 05.04.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgt in der Zeit vom 07.03.2020 bis 05.04.2020 und bedingt durch die Corona-Pandemie, zusätzlich vom 17.06.2020 bis 30.06.2020.

#### Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt am .....

Wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer sind weder ersichtlich noch vorgesehen.

#### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

#### Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

## 2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und ergänzt durch das Plansicherheitsgesetz (PlanSiG) am 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);

## 3. Planungsvorhaben

### 3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Auf der Jöch“ liegt am nördlichen Siedlungsrand von Wehrda.



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung und angrenzenden Siedlungsflächen



Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche



**Foto 1: Blick in die Straße Auf der Jöch;  
Verkehrsfläche mit beidseitigem Bürgersteig**

Der am östlichen Geltungsbereichsrand verlaufende Fußweg bleibt unverändert erhalten und wird zur bauplanungsrechtlichen Sicherung in die Planung einbezogen.



**Foto 2: Blick in die Fußwegeverbindung Auf der Jöch zum Kaltebach**



**Foto 3: Blick von Norden auf die derzeit als Koppel genutzte Fläche**

Im Süden bildet die Ortsstraße Auf der Jöch (Parz. 117/14) die Grenze des Geltungsbereichs. Etwa 3/4 der Straßenfläche ist voll ausgebaut, während die restliche, nach Westen verlaufende Straßenfläche, bisher noch als Schotterweg ausgestattet ist und für die komplette Erschließung der Baugrundstücke noch ausgebaut werden muss (s. nf. Abb. 5). Der technische Ausbau, incl. der Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geregelt. Der Stadt entstehen weder Planungskosten, noch Kosten die aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren.

Derzeit wird die Fläche komplett als Koppelweide genutzt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden : Pferdeweide
- Süden : Erschließungsstraße (Auf der Jöch) mit angrenzender Wohnbebauung
- Osten : Wohnbebauung (ehem. landwirtschaftliches Anwesen)
- Westen : Wald bzw. Waldrand, in einem Abstand zu den geplanten Baugrenzen von ca. 30,00 m

Vorgesehen ist auf der Parzelle 21/1 die Ausweisung einer Bauzeile entlang der Straße An der Jöch mit einer Flächengröße von ca. 2.680 m<sup>2</sup>.

Bei einer Aufteilung von 5 Baugrundstücken bewegen sich die jeweiligen Grundstücksgrößen zwischen 450 und 650 m<sup>2</sup>.

Die Grundstückszuschnitte, einhergehend mit den sich daraus ergebenden Gebäudestellungen, sind so gewählt, dass eine optimale Nutzung der solaren Strahlungsenergie ermöglicht wird (s. nf. Abb. 5).



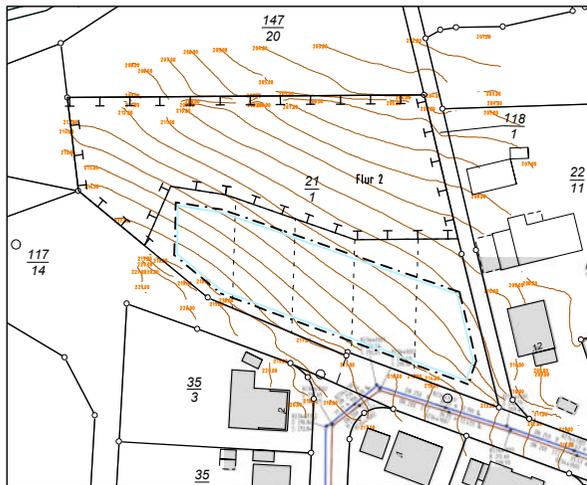
**Abb. 5: Städtebauliche Erschließungs- und Bebauungsskizze**

Die restlichen Flächen der Parz. 21/1 werden als Ausgleichsfläche (A1) mit einer Größe von ca. 3.150 m<sup>2</sup> beibehalten (s. nf. Abb. 6). Hier ist im Rahmen der Ausgleichsplanung eine Grünlandextensivierung durchzuführen. Festgesetzt wird eine zweimal jährliche Mahd der Fläche mit anschließendem Mähgutabtransport, um die Flächen auszuhagern. Der erste Schnitt ist erst nach dem 15. Juni durchzuführen. Der Einsatz von Dünger hat auf der Fläche zu unterbleiben.



**Abb. 6: Planzeichnung des Bebauungsplans mit Flächenangaben**

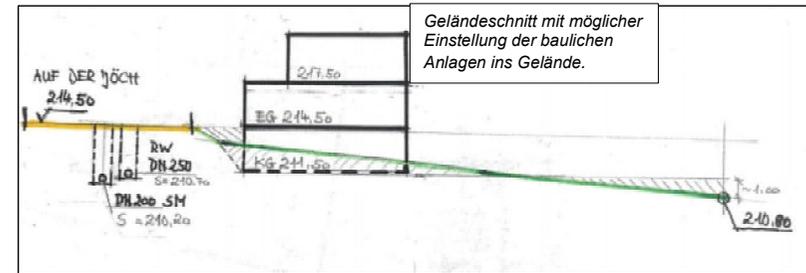
Das Areal ist im Mittel nach Nord-Ost mit 3-4° geneigt und flacht in Richtung zum weiter nördlich verlaufenden Kaltebach weiter ab. Zur Ermittlung der exakten Höhenverhältnisse wurde eine topografische Vermessung (Drohnenbefliegung) durch ein beauftragtes Vermessungsbüro durchgeführt um die Höheneinstellung der zukünftigen baulichen Anlagen justieren zu können (s. nf. Abb. 7).



**Abb. 7: Lageplan mit Höhenlinien**

Der nf. abgebildete Geländeschnitt lässt erkennen, dass lediglich geringfügige Bodenmodellierungen zur Einstellung von baulichen Anlagen erforderlich sind.

Zudem lässt die vorgeschlagene Einstellung erkennen, dass eine Abwasserableitung im Freispiegel möglich ist. Die festgelegte max. Gebäudehöhe von 7.00 m ermöglicht den Bau von zwei Vollgeschossen sowie eine angepasste Einbindung der baulichen Anlagen ins Gelände.



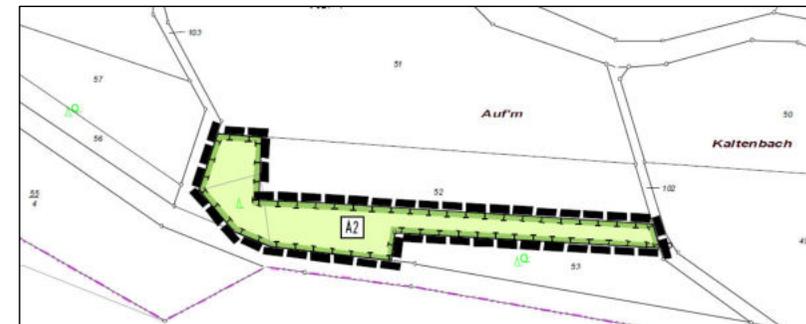
**Abb. 8: Schnittzeichnung** (grüne Linie = natürlicher Geländeverlauf; Schraffierte Flächen = mögliche Auffüllungen oder Abgrabungen)

Um eine vollständige Kompensation des Eingriffs zu erreichen, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Zu diesem Zweck wird in der Gemarkung Wehrda, in der Flur 1, die Parzelle 52 mit einer Gesamtgröße von 7.300 m<sup>2</sup> als zweiter Geltungsbereich in die Planung eingestellt (s. nf. Abb. 9).

Zurzeit werden weite Teile der Fläche als Mähweide genutzt. Zukünftig wird ein Teilbereich der Parzelle (3.000m<sup>2</sup>) als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung (A2) festgesetzt. Auf diesen Flächenbereich sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen (Staffelpflanzung). Auf diese Weise, kann sich im Laufe der Zeit ein schützender, gestufter Waldrand entwickeln.

Die verbleibenden Grünlandbereiche bleiben in ihrer jetzigen Nutzung unverändert und werden i. S. einer Klarstellung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Gänze von dem Erschließungsträger durchzuführen.



**Abb. 9: Festsetzung der externen Ausgleichsfläche**

### 3.2 Flächengrößen und -verteilung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BPL „Auf der Jöch“ umfasst in der Gemarkung Wehrda in der Flur 2, die Flurstücke 21/1 und jeweils eine Teilfläche der Straßenparzellen 217/14 (Auf der Jöch) und der Wegeparz. 118/1 sowie in der Flur 1 die Parzelle 52.

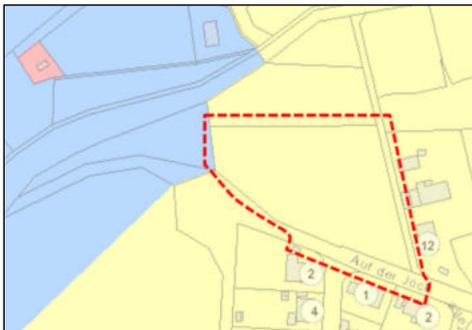
Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

Allgemeines Wohngebiet	2.687,00 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	823,00 m <sup>2</sup>
Wegeflächen	343,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche intern	3.147,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche extern	7.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>14.300,0 m<sup>2</sup></b>

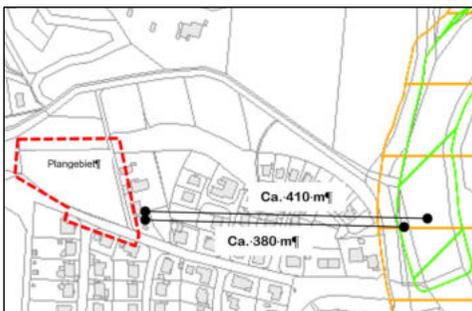
Insgesamt umfasst der Planungsbereich somit eine Fläche von rd. 14.300 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb folgender Schutzgebiete:



**Abb. 10: Trinkwasserschutzgebiet WSG Marburg/ Wehrda 534-070 Schutzzone IIIA GruSchU (HLNUG, 2019)**



**Abbildung 11: Auszug aus Natureg; orange – LSG Auenverbund Lahn-Ohm; grün – FFH Gebiet 5118-302 Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern (HLNUG, 2019)**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie die externen Ausgleichsfläche liegen in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 534-070 Marburg-Wehrda. Im östlichen Bereich der externen Ausgleichsfläche befindet sich eine kleinere Teilfläche in der Schutzzone II des gleichen Schutzgebietes. Die geltenden Schutzgebietsverordnungen sind bei jedweden Maßnahmen zu beachten.

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

## 4. Einfügung in übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

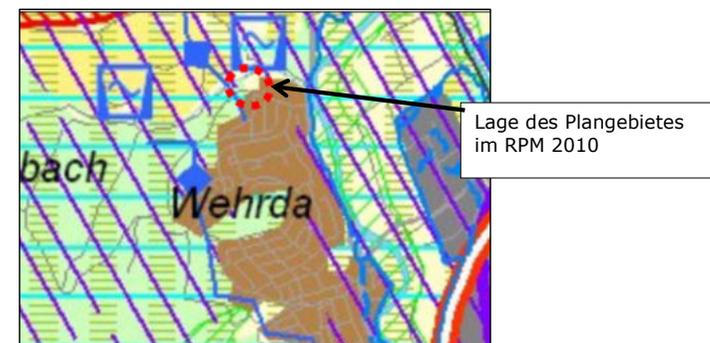
Die Stadt Marburg ist dem Regierungspräsidium Gießen zugeordnet. Im Regionalplan Mittelhessen (2010) sind Teile des Plangebietes als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand, wie auch als Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Landwirtschaft dargestellt.

*VRG Siedlung Bestand*-Flächen umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand*-Flächen durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Das Planvorhaben entspricht diesem Ziel.

Das nördliche Gebiet stellt die Ausgleichsfläche dar. In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 RPM 2010). Die Nutzung dieser Fläche bleibt dieselbe wie bisher. Es findet eine Grünlandextensivierung statt. Somit entspricht das Planvorhaben diesem Grundsatz.

Die Obere Landesplanungsbehörde (RP Gießen) teilt hierzu mit, dass sich somit das Vorhaben insgesamt mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbaren lässt.

Die Planung steht den Ziel- und Grundsatzaussagen des Regionalplans nicht entgegen.



**Abb. 12: Lage des Plangebietes im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)**

## 4.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marburg

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marburg ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, wie auch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Eine Änderung des wirksamen FNP ist erforderlich und im Parallelverfahren vorgesehen.



Abb. 13: Lage des Plangebietes innerhalb des rechtsgültigen FNPs

## 4.3 Landschaftsplan (LP) der Stadt Marburg

Innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Marburg (2007) sind folgende Darstellungen enthalten:

Geplante und absehbare Umwandlung Wohnbau-/ Mischfläche einschließl. Ausgleich.



Abb. 14: Lage des Plangebietes innerhalb des LPs

(Quelle: LP der Stadt Marburg (2007)/ Entwicklungskarte 1 -Stadt und Fluss

## 4.4 Wirksame Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BPL „Auf der Jöch“ liegt zu weiten Teilen innerhalb des rechtsgültigen BPL „Weißer Stein“. Lediglich eine Teilfläche der Straße „Auf der Jöch“ ist Teil des BPLs 25/6 „Zwischen Jägerwäldchen – Landstraße 3381 – Im Gedankenspiel“. Unmittelbar östlich grenzt eine kleine Fläche eines ausgewiesenen Dorfgebietes an (siehe Abb. 12). Der hier ehemals vorhandene landwirtschaftliche Betrieb hat zwischenzeitlich seinen Betrieb eingestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Weiter nach Osten grenzen die Siedlungsflächen des Allgemeinen Wohngebietes des BPL „Weißer Stein“ an.

Im Süden grenzen die „Allgemeinen Wohnbauflächen“ des BPL 25/6 „Zwischen Jägerwäldchen – Landstraße 3381 – Im Gedankenspiel“ an. Nach Westen und Norden befindet sich keine Bebauung, hier herrscht eine wald- bzw. landwirtschaftliche Nutzung vor.

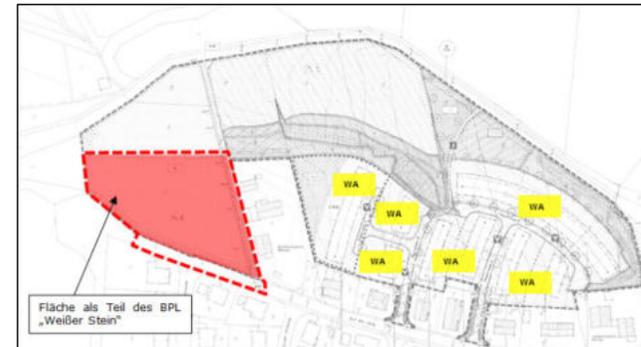


Abb. 15: Rechtsgültiger BPL Nr. 25/12 „Weißer Stein“ mit Geltungsbereich der 1. Änd.

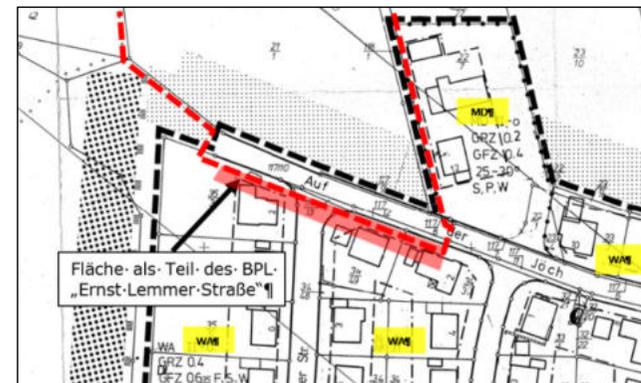


Abb. 16: Geltungsbereich des wirksamen Bpl. Nr. 25/6 „Zwischen Jägerwäldchen – Landstraße 3381 – Im Gedankenspiel“ mit Geltungsbereich der 1. Änderung

Die durch den Änderungsbereich überlagerten bisherigen Festsetzungen, werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4)-(9) BauNVO)

Die Nutzungsart des Plangebietes wird, in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung, nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Nach dem Katalog des § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen im Plangebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich nicht mit dem Planungsziel und den vorhandenen angrenzenden Nutzungsarten vereinbaren lassen und damit nicht zulässig sind.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB, i.V.m. § 19(4) BauNVO)

- Innerhalb des geplanten WA-Gebietes wird, angelehnt an die angrenzende Bebauung, eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Prozent der Grundstücksfläche, i. S. d. § 19 (3) BauNVO, überbaut werden dürfen. Im Hinblick auf den Stellplatzbedarf, darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu 50 % der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i. S. d. § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und Umfassungswände sind in die Ermittlung der Geschossfläche mit einzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die jeweilige Zufahrt nicht mehr als 5,00 m von der Erschließungsstraße beträgt.



Abbildung 17: Planzeichnung des Entwurfs der 1. Änderung des BPLs „Auf der Jöch“

#### 5.1.3 Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB)

- Die Bauweise ist als **offene Bauweise** festgesetzt.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe, wird auf max. 7,00 m begrenzt. Als Bemessungsbezugspunkt ist die Oberkante (OK) der Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudefront heranzuziehen.

#### 5.1.4 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Als öffentliche Verkehrsfläche ist die Straße „Auf der Jöch“ festgesetzt.
- Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird die vorhandene Wegeparzelle (118/1) als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt.

#### 5.1.5 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a u. b BauGB)

Der gesetzliche Biotop- und Artenschutz wird im Umweltbericht, mit eventuellen funktionalen Ausgleichserfordernissen, eingehend beschrieben.

Nach Kompensationsverordnung sind 36.568 Wertpunkte auszugleichen (s. Kap. 4.2 des Umweltberichtes). Der Ausgleich erfolgt innerhalb der Gemarkung Wehrda zum einen über Maßnahmen innerhalb der Parz. 21/1 und zum anderen über externe Maßnahmen auf der Parz. 52.

Nachfolgende Festsetzungen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen:

#### Kompensationsmaßnahmen:

- Innerhalb der Ausgleichfläche A1 (Parz. 21/1) ist, neben dem Erhalt der am nördlichen Geltungsbereich befindlichen Gehölze, eine extensive Grünlandnutzung vorzusehen. Die Fläche ist jährlich zweimal zu mähen mit anschließendem Mähgutabtransport. Der erste Schnitt ist erst nach dem 15. Juni durchzuführen. Der Einsatz von Dünger hat auf der Fläche zu unterbleiben. Zudem werden randlich 6 hochstämmige Obstbäume zum Anpflanzen festgesetzt.
- Innerhalb der Ausgleichfläche A2 (Parz. 52) ist eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Sukzessionsfläche mit Gehölzbepflanzung zu etablieren.

#### Eingriffsminimierende Maßnahmen:

- Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich als Hecken, Drahtgeflecht / Stabgitter oder Holz in senkrechter Gliederung i. V. mit der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Der Bodenabstand von Zäunen darf das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken und muss mindestens 10 cm betragen. Mauern oder Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder zu Nachbargrundstücken handelt.
- Für Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude sind ausschließlich Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Gründächer (Gras- oder extensive Dachbegrünung) zulässig.
- Für nicht überbaute Grundstücksflächen wird festgesetzt:
  - 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ) sind gärtnerisch zu gestalten. Davon sind 30 % mit standortgerechtem, heimischem Pflanzgut anzulegen. Eine Pflanzenauswahlliste ist im BPL enthalten
  - Es sind ausschließlich regionale Saatmischungen und standortgerechte Sträucher zu verwenden. Zum öffentlichen Straßenraum orientierte Grundstücksflächen sind grünordnerisch mit heimischem Pflanzgut anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten/ Zuwegungen oder Stellplätze benötigt werden.
- Alle Wege einschließlich der Stellplatzflächen innerhalb der Baugrundstücke, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen; beispielsweise durch Kiesgeröll, Pflasterung mit Rasen-Gittersteinen, Pflasterung auf Lücke mit Fugenbegrünung o.ä.
- Für die Außenbeleuchtungen des Areals bzw. der Gebäudefassaden sind nur Beleuchtungskörper ohne Weißlicht und ohne Abstrahlungen zur freien Landschaft und nach oben zu verwenden.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

- Baumneuanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz zu sichern. Für die Pflanzung von Bäumen ist eine Pflanzenauswahlliste im BPL enthalten.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind ausschließlich außerhalb der Ausgleichsflächen zulässig.
- Der Einbau von Erdwärmesonden ist nicht zulässig, da sich der Planungsbereich innerhalb der Wasserschutzzone III befindet.

#### Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (nach §:9 (1a) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden der Herstellung der Verkehrsflächen sowie den Eingriffen des WA Gebietes zugeordnet. Eine konkretere Zuordnung der Maßnahmen ist nicht erforderlich, da die Herstellung aller Maßnahmen vertraglich (Städtebaulicher Vertrag) geregelt wird.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Pro Gebäude ist eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse (Sommerquartiere) anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung (Baufeldvorbereitung im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28. Februar)
- Baubedingte Eingriffe erfolgen im Tagzeitraum
- Schutz der angrenzend stehenden Höhlenbäume während der Bauzeit
- Ökologische Baubegleitung im Rahmen der Baufeldvorbereitung

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO**

### **5.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO**

#### Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Es gilt die jeweils geltende Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Marburg, danach sind bei Einfamilienwohnhäusern aktuell je Wohneinheit 1,1 Stellplätze und 3 Fahrradabstellplätze erforderlich.

#### Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Walml-, Pult-, Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 40° zulässig. Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rot-braun oder anthrazit zulässig. Dachbegrünung sind grundsätzlich zulässig. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben sind unzulässig.

Mindestens 30 % der Dachflächen sind zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (PV oder Solaranlagen) zu nutzen bzw. herzustellen.

Für Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude sind ausschließlich Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Gründächer (Gras- oder extensive Dachbegrünung) zulässig.

### Verwertung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb des jeweiligen Grundstücks ohne Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke flächenhaft (z. B. Rigolen) zu versickern.

Nicht verwertetes Niederschlagswasser ist über eine Niederschlags Rückhalteeinrichtung (z. B. Zisterne) mit Drosselanlage dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

### 5.3 Kennzeichnungen und Hinweise

Im Bebauungsplan sind textliche Kennzeichnungen und Hinweise enthalten, die sich auf andere, bereits bestehende gesetzliche Regelungen stützen. Im Zuge von nachfolgenden Fachplanungen und deren Umsetzung, sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Da es sich bei der Planung um eine straßenparallele Einzelhausbebauung entlang der Straße „Auf der Jöch“ handelt, kann an diese direkt angeschlossen werden.

Die Erschließungsstraße An der Jöch ist im Separationsprinzip ausgebaut. Zur Anbindung aller Grundstücke, wird die Verkehrsfläche als Verkehrsmischfläche um ca. 30 m in Richtung Westen verlängert. Die vorhandene Wegeparzelle 117/14 ist für den Ausbau ausreichend dimensioniert. Art und Umfang des Straßenbaus wird vertraglich über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Universitätsstadt Marburg und dem angrenzenden Grundstückseigentümer geregelt.

### 6.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Die Planung geht von einer Siedlungsentwicklung von 5 Baugrundstücken für den Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern aus. Die durch die Planung auf diese Weise hervorgerufene Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist daher von untergeordneter Bedeutung. Das vorhandene Straßennetz kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

### 6.3 ÖPNV

ÖPNV Einrichtungen sind von der Planänderung nicht betroffen. Zusätzliche Einrichtungen sind weder erforderlich noch vorgesehen.

### 6.4 Fuß- und Radwegeverbindung

Rad-/ Gehwegverbindungen werden durch die Planänderung ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. verändert.

## 7. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

### 7.1 Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Gas und Strom

Die Ortslage Wehrda entwässert größtenteils im Trennsystem. Es befindet sich sowohl ein Regenwasserkanal, wie auch ein Schmutzwasserkanal in der Straße „Auf der Jöch“. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz sichergestellt.

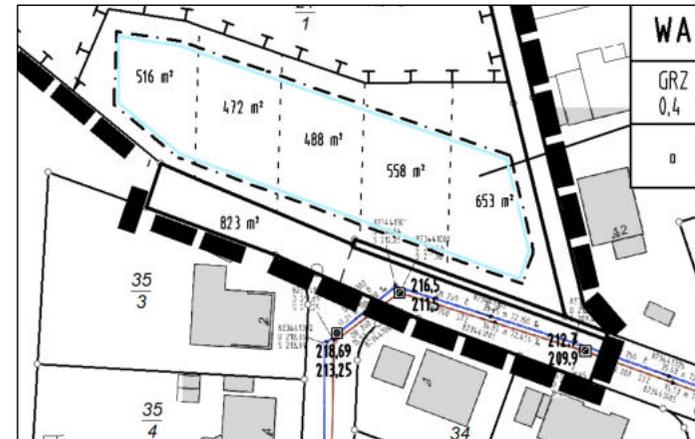


Abbildung 18: Lage der Abwasserleitungen mit Deckel- und Sohlhöhen

Aufgrund der Geländestruktur und der topografischen Gegebenheiten bietet sich eine diffuse Versickerung des Dachflächenwassers, z. B. über den Einbau von Rigolen, nach Norden an. Nicht verwertbares Niederschlagswasser ist über eine Niederschlags Rückhalteeinrichtung (z. B. Zisterne) mit Drosselanlage dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Regenwassernutzungsanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird weder der Trinkwasserbedarf, noch die anfallenden Abwassermengen nennenswert verändert.

Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Nebenflächen (Stellplätze, Gehwege, Terrassen etc.) werden in wasserdurchlässiger Weise hergestellt. Weitergehende Ausführungen sind in Kap. 11 enthalten.

Die Grundstücksanschlussbedingungen für Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen mit den Stadtwerken Marburg und dem jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt und ggf. bedarfsgerecht erweitert.

### 7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ entsprechend der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 48 m³ erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Std. zur Verfügung stehen.

Aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle ist es erforderlich, dass von jedem der neu zu errichtenden Gebäuden in maximal 120 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmeeinrichtung erreicht werden kann. Größere Abstände bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann dieser Bedarf durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert werden. Die Nachweise hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Der Netzdruck, die Anzahl und Lage der Entnahmestellen sowie der Nachweis der Löschwassermengen, sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Notwendige Feuerwehrzufahrten sind so zu befestigen und zu dimensionieren, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

## 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von der bereits vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Durch die Ausweisung weiterer 5 Bauplätze zu Wohnbauzwecken, kommt es zu keinen Steigerungen von Immissionen.

Der ehemals vorhandene unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der 1. Änd. anschließende landwirtschaftliche Betrieb auf Parzelle 22/11, hat seinen Betrieb vor einigen Jahren eingestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Es gehen daher keine Emissionen von dem Anwesen aus, die eine geplante Wohnbebauung beeinträchtigen würden.

Für die Abstandswahrung des Schützenvereins von Wehrda, dessen Schützenhaus sich in einer Entfernung von >200 m zur geplanten Wohnbebauung befindet, wurde bereits für den rechtsgültigen BPL „Weißer Stein“ in 1997 (BÜRO Pfeifer, 1997) ein Schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Ergebnis dessen war eine geringfügige Überschreitung der Grenzwerte und eine Feststellung, dass Schallschutzmaßnahmen am Schützenhaus notwendig sind.



Abbildung 19: Lage der Schießsportanlage zum Plangebiet

Da die geplante Wohnbebauung des BPL 25/12, 1. Änderung „Auf der Jöch“ mehr als 70 m weiter entfernt liegt als die bereits vorhandene Bebauung (s. nf. Abb.), ist innerhalb der vorliegenden Planung nicht davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden. Zudem beruft sich das damalige Gutachten auf eine max. Auslastung des Schießplatzes. Nach Auskunft des Vereins ist die Auslastung der Anlage gegenüber 1997 jedoch erheblich zurückgegangen. Aktuell sind nur noch wenige Mitglieder aktiv.

## 9. Umweltbelange

### 9.1. Umweltprüfung und Umweltbericht (Sachbearbeiterin: Dipl. Biol. O. Vollhardt)

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).

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen.

### 9.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und aufzuarbeiten.

Dazu sind auch die vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu mindern bzw. zu kompensieren.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsplanung ist Bestandteil des in der Anlage zum BPL befindlichen, landschaftsplanerischen Planungsbeitrages im Umweltbericht.

Nach Kompensationsverordnung sind 44.886 Wertpunkte auszugleichen (s. Kap. 4.2 des Umweltberichtes). Ein Ausgleich erfolgt über die Umsetzung interner wie auch externer Kompensationsmaßnahmen. Sämtliche hierzu erforderlichen Grundstücke sind eigentumsrechtlich verfügbar. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich manifestiert.

## 10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder erforderlich noch vorgesehen.

## 11. Gewässer- und Bodenschutz

### 11.1 Gewässerschutz

Die nachfolgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belange.

Die nf. Gliederung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014):

#### **11.1.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden kommunalen Leitungsnetze.

##### **Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von max. 5 zusätzlichen Wohneinheiten mit jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 650 cbm/a.

##### **Deckungsnachweis**

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Plangebiet aus dem städtischen Leitungsnetz gedeckt werden.

##### **Schutz des Grundwassers**

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Die im BPL zulässigen Nutzungsarten lassen nicht erwarten, dass das Grundwasser beeinträchtigt wird.

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie die externen Ausgleichsfläche liegen in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 534-070 Marburg-Wehrda. Im östlichen Bereich der externen Ausgleichsfläche befindet sich eine kleinere Teilfläche in der Schutzzone II des gleichen Schutzgebietes. Die geltenden Schutzgebietsverordnungen sind bei jedweden Maßnahmen zu beachten.

##### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Jedwede Inanspruchnahme von Bodenfläche für bauliche Nutzungszwecke stellt einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen dar. U. a. werden Filter- und Pufferfunktionen der Bodenschichten sowie Speicherfähigkeiten beeinträchtigt die eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge haben könnten. Insofern sind zur Sicherung einer Grundwasserneubildung, Versiegelungen von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Im BPL sind hierzu Festsetzungen, wie die wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen getroffen.

Zudem soll anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Darüber hinaus sind nf. Vorgaben der Hessischen Bauordnung (§ 8 (1) HBO) zu beachten:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

##### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasser-haushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

##### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Kellergeschosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckwasserdicht auszubilden. Im Plangebiet sind keine Grundwasserstände bekannt.

##### **Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch Tiefbaumaßnahmen (z. B. Gründungen von baulichen Anlagen, Unterkellerungen oder Straßenbaumaßnahmen mit Ver- und Entsorgungsleitungen) kann ein Aufstauen, Absenken oder Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Im vorliegenden Fall ist dies, vor dem Hintergrund der Nutzungsart, nicht zu befürchten.

##### **Einbringen von Stoffen in das Grundwasser**

Die Verwendung von zeitgemäßen Baumaterialien lassen keine Verschmutzung des Grundwassers erwarten.

#### **11.1.2 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben, Quellen oder quellige Bereiche.

#### **11.1.3 Abwasserbeseitigung**

##### **Gesicherte Erschließung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. **Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn - der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,

- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Anlagen der Stadt sowie die Festsetzungen des BPL berücksichtigen die vorgenannten Anforderungen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen kommunale Abwasserleitungen ausreichend sind.

##### **Reduzieren der Abwassermenge**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasser-durchlässigen Befestigung von Zufahrten und Pkw-Stellplätzen.

##### **Versickerung des Niederschlagswassers**

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasser-haushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

(§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung)

*Niederschlagswasser soll 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.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) enthält zudem folgende Vorschrift:

(§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung)

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

##### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes findet im Trennsystem statt. Das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen wird entweder einer Versickerung zugeführt oder an den Regenwasserkanal angeschlossen.

#### **11.1.4 Abflussregelung**

##### **Abflussregelung**

Vorgabe der Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig dem Grund und Boden zuzuführen.

##### **Vorflutverhältnisse**

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist. Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

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

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine bodenfunktionale Gesamtbewertung, wie auch die Bewertung der Feldkapazität, Nitratrückhaltefähigkeit und die Wasserspeicherfähigkeit des Gebietes, ordnet dem Boden eine geringe bis mittlere Wertigkeit zu (siehe Umweltbericht). Geeignete Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen in Bezug auf den Bodenschutz sind im Kap. 3.1.3 des Umweltberichtes zur 1. Änderung des BPL „Auf der Jöch“ (Planungsbüro Vollhardt, Nov. 2020) aufgeführt.

## **12. Altlasten, Altlastenflächen, Altlastenverdachtsflächen**

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind innerhalb des Plangebietes keine Altlastenflächen registriert.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des rechtsgültigen BPL „Weißer Stein“ wurden weitere Aussagen zum Thema Altlasten getroffen: „...Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die ehemalige Mülldeponie „Weißer Stein“. Kontrolluntersuchungen (1991-1996) haben ergeben, dass keine Gefährdung der geplanten Bebauung durch Deponiegas zu erwarten ist.

Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Altablagerung konnten in der Untersuchung ebenfalls nicht festgestellt werden (Schreiben des RP vom 28.8.1996).“

## **13. Kosten**

Der Stadt Marburg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung keinerlei Kosten

aufgestellt: Marburg im April 2019;  
fortgeschrieben im Februar 2020 sowie im November 2020