

Bebauungsplan Nr. 15/7 „Pfingstweide“

im Stadtteil Moischt

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

März 2019

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Verfahren	3
1.3.1	Scopingtermin	3
1.3.2	Umweltbezogene Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	8
2.2	Kommunale Bauleitplanung.....	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP).....	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene	9
2.3	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)	9
2.4	Fachplanerischer Rahmen.....	11
3	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse.....	14
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	14
3.3.1	Bauweise	14
3.3.2	Baugrenzen	14
3.4	Garagen / Carports	14
3.5	Höhe baulicher Anlagen	15
3.6	Baugestaltung	15
3.6.1	Dachgestaltung	16
3.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	16
3.7	Verkehrerschließung	17
3.7.1	ÖPNV-Anbindung	17
3.8	Aufwertungsmaßnahme für Agrarbrüter: Anlage eines Brachestreifens	18
3.9	Grünordnungskonzept	18
3.9.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich	20
3.10	Berücksichtigung des Klimaschutzes	20
4	Flächenbilanz	21
5	Beispielhafte Pflanzliste.....	22
6	Begriffsbestimmungen.....	23

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25.....	1
Abbildung 2: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 3: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf Luftbildbasis (HVBG Hessen).....	2
Abbildung 4: Teilgeltungsbereich II (Artförderungsmaßnahme) auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 5: Baulücken in Moischt auf ALK-Basis.....	7
Abbildung 6: RPM – Ausschnitt Moischt.....	8
Abbildung 7: FNP – vor der Änderung.....	8
Abbildung 8: FNP – nach der Änderung.....	8
Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt.....	11
Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt.....	12
Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil Baugebiet, Teilgeltungsbereich I.....	13
Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage.....	15
Abbildung 13: Erschließungskonzept.....	17
Abbildung 14: Erschließungskonzept.....	17
Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil Artförderungsmaßnahme, Teilgeltungsbereich II.....	18
Abbildung 16: Schemaskizze - Regenwassernutzung.....	19
Abbildung 17: Zuordnung aus dem Ökokonto am Dammelsberg (Quelle O. Simon, UNB MR). 20	

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil mit textliche Festsetzungen

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

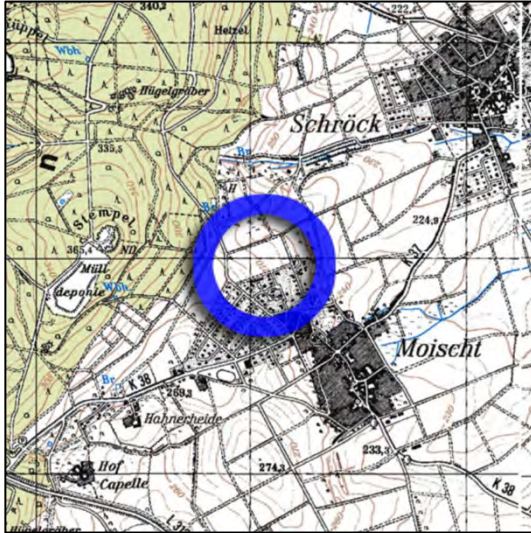


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

Im Marburger Stadtteil Moischt besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Zwar sind 6 Baulücken in Moischt kartiert, jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Auf der insgesamt rd. 1,1 ha großen Fläche soll ein Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen.

Zwischen der Stadt Marburg und dem Vorhabenträger wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass die Bauplätze ausschließlich an Selbst-

nutzer, die noch kein Wohneigentum besitzen, zur kurzfristigen Bebauung veräußert werden. Eine Liste mit Bauinteressenten liegt dem Ortsbeirat bereits vor.

Der Bedarf sowie die Vereinbarkeit dieser bedarfsorientierten Neuausweisung mit den Bestrebungen der Universitätsstadt Marburg zur Innenentwicklung wurde im „Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept¹“ dargelegt.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Da die vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich und wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 31.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/7 „Pfingstweide“ im Stadtteil Moischt sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 15/2 nördlich „Pfingstweide“ beschlossen.

¹ „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, Universitätsstadt Marburg, September 2016

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

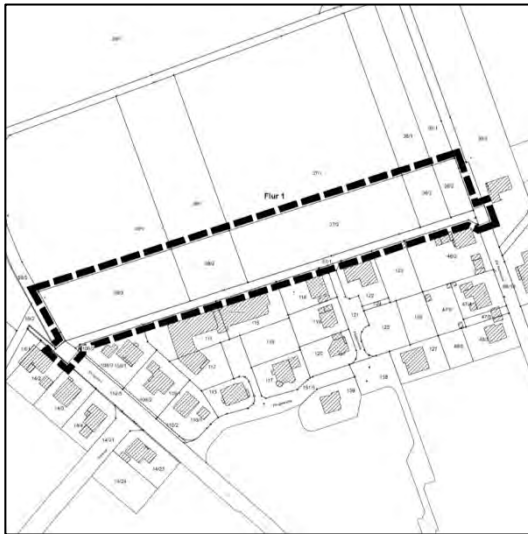


Abbildung 2: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf ALK-Basis



Abbildung 3: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf Luftbildbasis (HVBG Hessen)

Das geplante Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) liegt im Norden des Stadtteils Moischt und grenzt unmittelbar an den durch Wohnbebauung geprägten derzeitigen Siedlungsrand an.

In nördlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Der Teilgeltungsbereich I umfasst in der Gemarkung Moischt, Flur 1, die Flurstücke 35/2, 36/2, 37/2, 38/2, 39/2 sowie die Wegeparzellen 66/18 (tw.), 67/18 und 152/5 (tw.) und besitzt eine Größe von rd. 1,1 ha.

Das Plangebiet wird flankiert von den Ortsstraßen „Eichgarten“ im Westen und „Zur Hainbuche“ im Osten. Beide Straßen münden in südlicher Richtung nach ca. 250 m - 350 m auf die Ortsdurchfahrt „Eulenkopfstraße“.

Das Gelände fällt sanft nach Osten, in Richtung der Straße „Zur Hainbuche“.

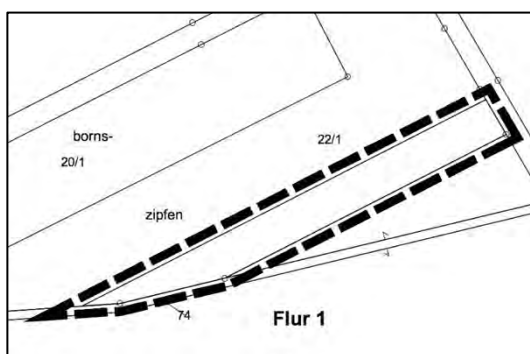


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich II (Artförderungsmaßnahme) auf ALK-Basis

Die Fläche für die Artförderungsmaßnahme (Teilgeltungsbereich II, s.u.) liegt rd. 200 m nördlich des Geltungsbereichs und umfasst rd. 1.000 qm entlang der Südgrenze des Flurstücks 22/1, Flur 1.

1.3 Verfahren

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Bauleitplanung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2017
2.	Scopingtermin	07.09.2017
3.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ²	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
5.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 17.12.2018 bis 01.02.2019
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 17.12.2018 bis 01.02.2019
7.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
8.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

1.3.1 Scopingtermin

Am 07.09.2017 fand im Plangebiet ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Naturschutzbehörde, des Fachdienstes Landwirtschaft (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und der Stadtwerke statt.

In Bezug auf den ursprünglich geplanten Z-förmigen Verlauf der Erschließungsstraße äußerte der Fachdienst Landwirtschaft die Vermutung, dass die Straße in den beiden engen Kurven von landwirtschaftlichen Fahrzeugen beschädigt werden wird. Daher wurde diese Straßenführung zugunsten einer Erschließung auf der Trasse des vorhandenen schnurgeraden Wirtschaftsweges aufgegeben. Die Reduzierung der Gefahr durch zu schnell fahrende Fahrzeuge wird, in Absprache mit dem Ortsbeirat, durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgen.

In Anbetracht der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen großflächig ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen in nördlicher Richtung soll eine Anschlussmöglichkeit für künftige Baugebietserweiterungen in Verlängerung der Wegeparzelle Flst. 121 vorgesehen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das gesammelte Schmutzwasser wird weiterführend an die Mischwasserkanalisation in der Straße „Zur Hainbuche“ angeschlossen. Anfallendes Oberflächenwasser ist mittels zentralen und/oder dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den heutigen unbebauten Zustand zu reduzieren, und wird weiterführend entlang der sich am Ostrand des Baugebietes anschließenden Wegeparzelle über offene Gräben in nördliche Richtung abgeleitet.

Bei den Anwesenden bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass es vor Ort keine Möglichkeiten zur Kompensation des Bodenverlustes gibt.

² s.o.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bewirtschaftete Ackerflächen betrifft, wurde die Einschätzung geäußert, dass der Umfang des erforderlichen Ausgleichs vergleichsweise gering ausfallen wird.

Ein artenschutzfachlicher Beitrag liegt vor. Diesbezüglich wurden keine Einschränkungen der Erschließung und Bebauung attestiert.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung (inkl. artenschutzfachlichem Beitrag) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

1.3.2 Umweltbezogene Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Neben allgemeinen Hinweisen zum Bodenschutz wie auch zur Niederschlagswasserbehandlung, welche bei der Planung beachtet werden, wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Notwendigkeit einer Artförderungsmaßnahme für die Agrarart Feldlerche gesehen. Im Artenschutzfachlichen Gutachten wurde diese Einschätzung nicht geteilt. Da dennoch unstrittiger Weise durch das Baugebiet die Habitatfläche der Agrararten, zu denen die Feldlerche zählt, verkleinert wird, wurde zwischenzeitlich in enger Abstimmung mit der UNB eine konkrete Ausgleichsmaßnahme in räumlicher Nähe zum Baugebiet erarbeitet, mit der die Agrararten in der Feldflur gefördert werden. Da die Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert wird (Teilgeltungsbereich II), geht die Naturschutzbehörde nunmehr von einer ausreichenden Berücksichtigung der Artenschutzanforderungen aus.

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen und Hinweise geäußert, welche i.R. der Bauleitplanung bzw. der Umsetzung zu beachten sind:

- Baustellenfreimachung nur außerhalb des gesetzlich geregelten Brutzeitraums, also nur vom 01.10.-28.02.,
- ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung, dass im Vorfeld geräumte Flächen zwischenzeitlich nicht als Brutplatz genutzt werden,
- Hinweise zur Randeingrünung, Auswahl der Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung, Einfriedungen und zur Anbringung von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren an Gebäuden

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“³

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht* (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „*Abwägungsdirektive*“.⁶

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

--> Bereits seit 2005 betreibt die Universitätsstadt Marburg eine strategische Baulandentwicklung für die sogenannten Außenstadtteile. Sie unterscheidet sich von der reinen Angebotsplanung unter anderem durch die Gewährleistung einer umgehenden Bereitstellung des neu geschaffenen Baulandes für den Wohnungsmarkt; die Orientierung der Verkaufspreise des erschlossenen Baulandes an den Bodenrichtwerten kann zudem als ein Beitrag zur „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ [§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB] gewertet werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den Ei-

³Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

gentümern der einwerfenden Flächen und/oder eines beauftragten Entwicklers auf der einen Seite und der Universitätsstadt Marburg auf der anderen werden diese Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten genauso fixiert, wie die vollständige Übernahme sämtlicher Entwicklungskosten durch die Eigentümer der einwerfenden Grundstücke bzw. des eingeschalteten Entwicklers.

Mit der Abkehr von der reinen Angebotsplanung hin zu einer stärker an der Nachfrage orientierten Baugebietsausweisung in den Außenstadtteilen wird zum einen auf den laufenden Prozess des demografischen Wandels, in diesem Falle auf die abnehmende Zahl der Nachfragerhaushalte reagiert und zum anderen, ein dem jeweiligen Stadtteil angemessenes Neubauentwicklungspotential für ein bestimmtes Wohnungsmarktsegment (Einfamilienhaus zur Selbstnutzung) zur Verfügung gestellt, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der Ortskerne im Rahmen des integrierten Dorfentwicklungskonzeptes (IKEK) zu konterkarieren.

Die Entwicklung eines Baugebietes für Selbstnutzer in Form des freistehenden Einfamilienhauses (mit maximaler Integration einer Einliegerwohnung) in Marburg-Moischt dient nicht ausschließlich dem „Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ aus Moischt. Vielmehr ist auch dieses Wohngebiet nur ein Baustein innerhalb der (gesamtstädtischen!) Marburger Strategie der zielgruppenspezifischen Wohnraumversorgung – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des durch die topografischen Verhältnisse limitierten Baulandes im unmittelbaren Umfeld der Kernstadt.

--> Wie die „Auswertung der Analysedaten zur Innenentwicklung in Marburg“ (August 2016) zeigt ist der Anteil leerstehender Wohngebäude im gesamten Stadtgebiet gering. Bis auf Ausnahmen handelt es sich um umzugs- oder umbaumotivierten Leerstand. In Moischt sind 3 leerstehende Wohngebäude kartiert.⁷

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg konnten während der vergangenen 10 Jahre 7 Baulücken geschlossen werden. Aktuell sind in Moischt noch 6 Baulücken kartiert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass sich die Potenziale, die sich aus Gebäudeleerständen und Baulücken ergeben, nur eingeschränkt aktivieren lassen. Persönliche und finanzielle Rahmenbedingungen führen oftmals dazu, dass geringes Interesse an der Umnutzung von Gebäuden oder an der Veräußerung einer bebaubaren Grundstücksfläche besteht. Ebenso stehen hohe Preisvorstellungen der Eigentümer der möglichen Veräußerung eines Anwesens, eines Gebäudes oder eines bebaubaren Grundstücks entgegen.

Die im Baugebiet „Nisseacker“ noch unbebauten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen als Ausgleichsflächen bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt und stehen damit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

⁷ aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 48, Universitätsstadt Marburg, September 2016



Abbildung 5: Baulücken in Moischt auf ALK-Basis

Die Entscheidung für diesen Standort stellt das Ergebnis einer im Vorfeld erfolgten Alternativenprüfung dar, die unter Abwägung verschiedenster Kriterien zu diesem Baugebiet führte.

Demnach stellt das Plangebiet derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand von Moischt dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und für die bereits der Flächenzugriff geklärt ist.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets in dieser Lage entsprechende Maß begrenzt.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.
 - > Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt. Die Fläche besitzt zwar, aufgrund des Zuschnittes, der Topographie sowie ihres Ertragspotenzials vergleichsweise gute Rahmenbedingungen für die Landbewirtschaftung. Gleichzeitig besitzt die Fläche aber auch alle Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung, da sie über drei Anschlüsse an das Ortsstraßennetz sowie über die bereits unmittelbar an und z.T. durch das Plangebiet führende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur verfügt.

Die Stadt Marburg bewertet daher die Überplanung dieser Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits als erforderlich und vertretbar.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

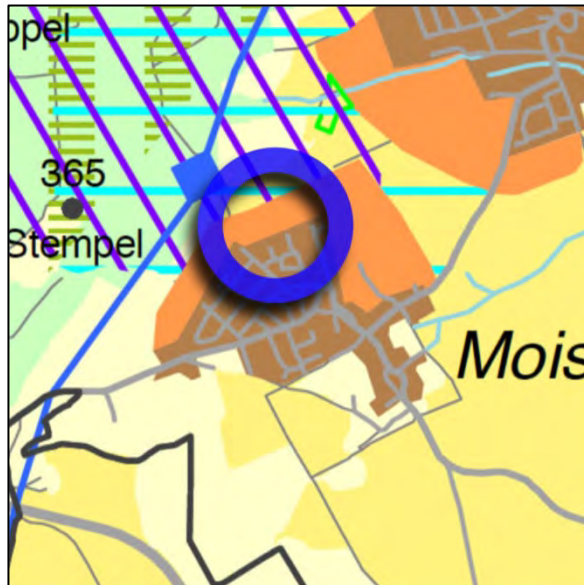


Abbildung 6: RPM – Ausschnitt Moischt

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" ausgewiesen.

Der aktuell geplanten bedarfsorientierten Ausweisung von Wohnbauflächen vorrangig für die Eigenentwicklung ist bereits durch das Integrierte kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) der Universitätsstadt Marburg inhaltlich abgestimmt.

Der Planung stehen demnach keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

2.2 Kommunale Bauleitplanung

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

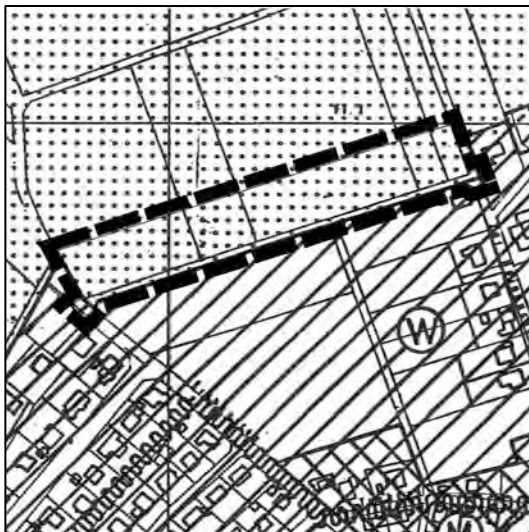


Abbildung 7: FNP – vor der Änderung

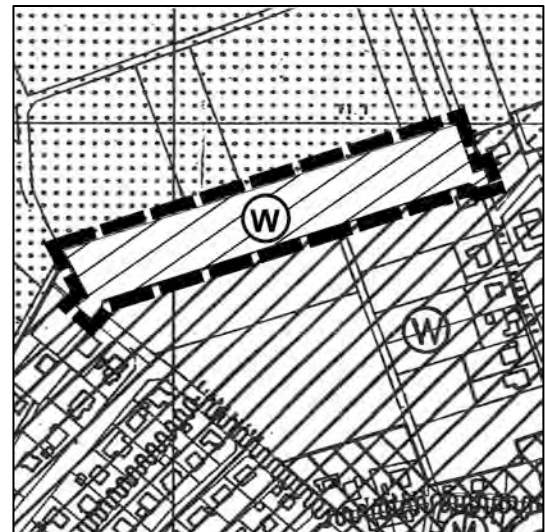


Abbildung 8: FNP – nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt 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

(Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 „Pfingstweide“). Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird daher zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 15/7 „Pfingstweide“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Marburg entwickelt sein werden.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Gelände ist demnach gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

2.3 Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Im Jahr 2005 wurde für Marburg insgesamt und für die Außenstadtteile im Besonderen eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet. Aufbauend darauf wurde ein Beschluss gefasst, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen vorrangig für Ortsansässige und kostenneutral erfolgen soll. Mit dieser Entwicklungsaussage war auch die Zielsetzung verbunden, den stattfindenden Strukturwandel in den Dörfern aufgrund der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, dem Verlust u.a. der Nahversorgungsangebote, der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, der Zunahme des Anteils älterer Bewohner in den Ortskernen und dem zunehmendem Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit geeigneten Initiativen und Maßnahmen zu begegnen.⁸

Ausgelöst durch die Ergebnisse und Erfahrungen aus der Dorfentwicklung in Marburg-Schröck 2005/2007 wurde auf Antrag der Region Marburger Land im Dezember 2008 das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für alle 15 Außenstadtteile Marburgs im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER durch das hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligt.

Im Rahmen dieses Projektes wurde eine Kartierung der städtebaulichen Problemlagen und der Gebäudeleerstände in den Außenstadtteilen vorgenommen.

Die umfassende Analyse des Gebäudeleerstands ergab ferner, dass die „Innenentwicklung“ in den 15 Außenstadtteilen eine der zentralen Aufgaben der Siedlungsentwicklung sein wird. Die Fortführung der Kartierungen zum Gebäudeleerstand, die Entwicklung von städtebaulichen und baulichen Konzepten und Maßnahmen für die Problemlagen in den Ortskernen, die Bereitstellung von Beratungsangeboten für Eigentümer und Bauherren, die Information der Öffentlichkeit und die Einbindung der Ortsbeiräte und politischen Entscheidungsträger in den Diskussionsprozess wurden als Zielsetzungen für die künftige Dorfentwicklung formuliert.

Der Prozess zur Erarbeitung des IKEK für die 15 Außenstadtteile erfolgte im Zeitraum von März 2015 bis September 2016 auf der Grundlage des, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung verfassten, „Leitfadens zur Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes“ im Rahmen der Dorfent-

⁸ aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

wicklung in Hessen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 18.11.2016 wurde das Konzept beschlossen und zwischenzeitlich auch von der WiBank bereits bestätigt.

In der im Rahmen des IKEK erarbeiteten Wohnungsmarktanalyse der Universitätsstadt Marburg (2015) wurde – entgegen der Einschätzung aus dem Jahr 2005 – der Markt sowohl im Segment des Kauf- als auch des Mietmarktes als angespannt dargestellt. Gem. Wohnraumversorgungskonzept Marburg von Oktober 2015 wird bis zum Jahr 2020 ein immenser Neubaubedarf festgestellt. Zur Bedarfsdeckung sieht ein Grundsatzbeschluss der Universitätsstadt Marburg vom September 2015 die Ausweisung kleinerer angepasster Baugebiete in den Außenstadtteilen vor, die u.a. zur Entlastung der städtisch geprägten Stadtteile beitragen sollen. Unter anderem sollen in Moischt ca. 12 Wohneinheiten entwickelt werden.⁹

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur „Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand“ im IKEK formuliert¹⁰:

- *Marburg hat einen hohen Wohnungsbedarf bis 2020.*
- *Mit dem Grundsatzbeschluss aus 2005 zur strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird seitdem die Innenentwicklung in den Vordergrund der Siedlungsentwicklung gestellt.*
- *Das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Rahmen der Dorfentwicklung Schröck (2005 - 2007) und das LEADER-Projekt der Region Marburger Land „Unsere Dörfer – Perspektiven für die Zukunft“ (2010) waren wichtige Bausteine, um den Gebäudeleerstand zu erfassen, Bewusstsein für das Thema in der Öffentlichkeit zu schaffen und Lösungswege zur Behebung des Leerstands aufzuzeigen.*
- *In den letzten Jahren konnten Erfolge bei der Erschließung von innerörtlichen Baulücken und in der Nutzung leerstehender Gebäude erzielt werden.*
- *Die Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne ist Hauptziel und Schwerpunkt der Initiativen und Maßnahmen der Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen.*
- *Die Ausweisungen kleinerer Baugebiete in 4 Stadtteilen sind Arrondierungen bestehender Siedlungsflächen und stehen nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.*

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung eines dringend benötigten Angebotes an Baugrundstücken, da die vorhandenen Baulücken bereits seit vielen Jahren nicht vermarktbar sind und/oder hinsichtlich deren Lage und Zuschnitt nicht der Nachfragesituation entsprechen. Insofern ist das Baugebiet als ergänzende Bemühung zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für Bauwillige zu verstehen und steht, entsprechend der im IKEK formulierten o.g. Eckpunkte, nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

⁹ ebenda, S. 47

¹⁰ ebenda, S. 49

2.4 Fachplanerischer Rahmen

Trinkwasserschutz

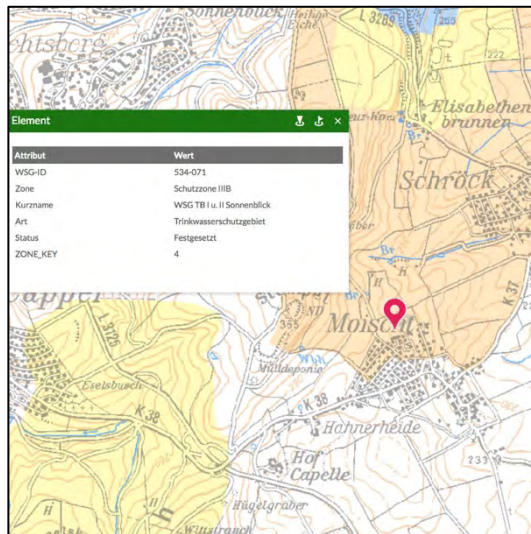


Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.19737, StAnz. 9/1974, S. 0456).

Die weitere Schutzzone (Zone IIIB) soll vom allem den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. Verboten sind in der Zone IIIB insbesondere:

- die Ablagerung von Öl, Teer, Phenolen, Giften, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig gedichteten Gruben,

- die Abwasserversenkung und die Versenkung radioaktiver Stoffe,
- die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird;
- das Verlegen von Treibstoff- und Ölleitungen.

Nach dem DVGW Regelwerk W 101, Teil 1 der aktuellen Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (Stand Juni 2006) besteht in der Zone III ein allgemein hohes Gefährdungspotential für

- die Ausweisung neuer Baugebiete,
- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser),
- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und –leitungen (näheres regelt DWA A 142),
- Bohrungen,
- Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen.

Ein allgemein weniger hohes Gefährdungspotential für

- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser),
- Baustelleneinrichtungen.

Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Landwirtschaft / Boden

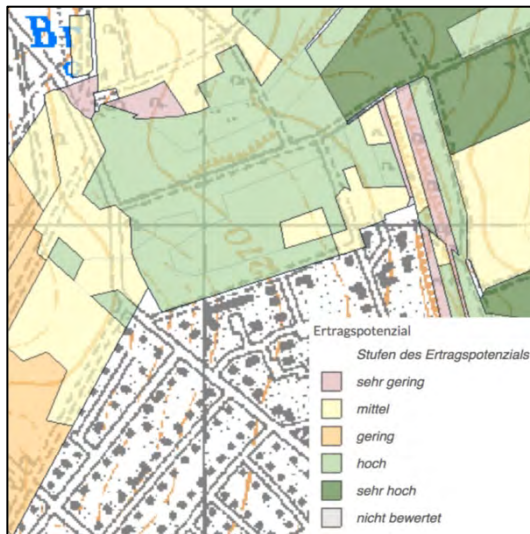


Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt

Nach dem Bodenviewer Hessen ist das Ertragspotenzial der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Baugebiet als „hoch“ bis „mittel“ einzustufen.

Die Grundsatzentscheidung zur Ausweisung der nördlich an Moischt angrenzenden Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung wurde bereits in der Abwägung auf Ebene des Regionalplan Mittelhessen 2010 durch die Ausweisung als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" getroffen.

Aufgrund der günstigen Topographie, unmittelbar angrenzender Erschließungsstraßen sowie in den Straßen vorhandenen Infrastrukturlinien für die Ver- und Entsorgung besitzt die Fläche eine

besondere Eignung für die Siedlungsentwicklung.

In Anbetracht der konkreten Bedarfslage und des Mangels an Möglichkeiten der Innenentwicklung erscheint die bedarfsorientierte Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen vertretbar.

Im Zuge der Verhandlungen zum Flächenerwerb sind von Seiten des Eigentümers keine Wünsche nach der Bereitstellung von Ersatzflächen für die Landbewirtschaftung geäußert worden.

Naturschutz

Nach NATUREG Viewer (Aktualisierungsstand: 15.12.2017) sind für das Plangebiet sowie das Umfeld keine Schutzgebiete und Schutzobjekte verzeichnet.

3 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

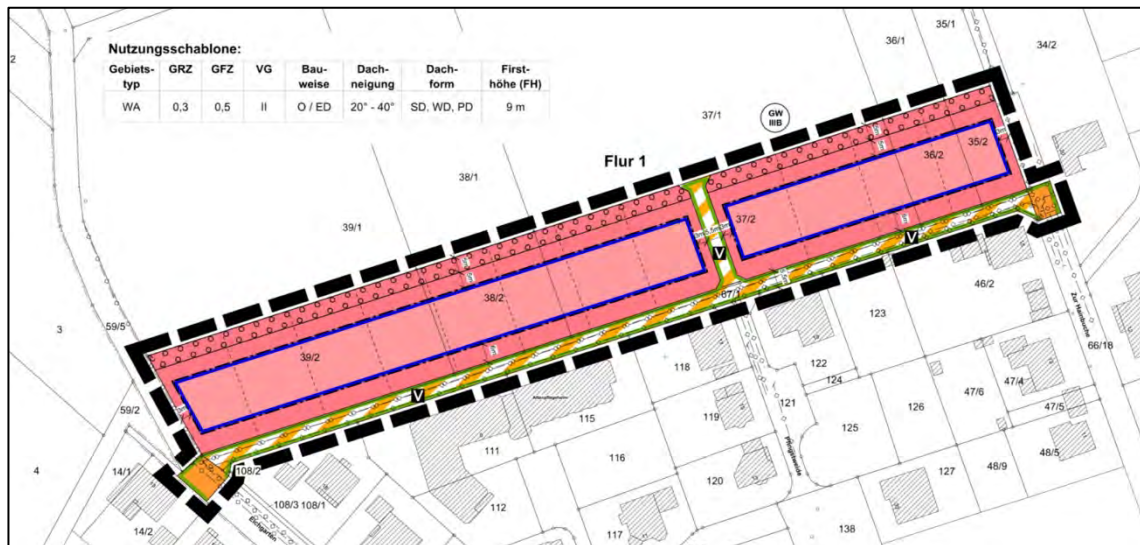


Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil Baugebiet, Teilgeltungsbereich I

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsart entspricht der im Westen angrenzenden Bebauung und auch der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie den angestrebten Charakter des Wohngebiets und auch das bestehende Wohnumfeld stören.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 knapp unterhalb der Höchstgrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit soll eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht werden, die sich am Bestand im Westen orientiert und gleichzeitig vergleichsweise großzügige Gestaltungsspielräume gewährleistet.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,5 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO und soll den möglichen Ausnutzungsgrad auf die Vorgaben aus der angrenzend vorhandenen Bebauung beschränken.

In die Berechnung der Geschossflächenzahl fließen gem. § 20 BauNVO nur die Geschossflächen von Vollgeschossen nach landesrechtlichen Vorschriften ein. Untergeschosse (als Garagen oder Kellergeschosse) fließen in die Berechnung nicht mit ein.

Die o.g. Regelung lässt darüber hinaus auch den Ausbau und die Nutzung eines Dachgeschosses bis an die Grenze zur Vollgeschossigkeit zu.

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt bei einer Beschränkung der Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser.

Demzufolge dürfen die Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand (als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser) errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO).

3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraße und der städtebaulichen Zielvorstellung zur randlichen Eingrünung.

3.4 Garagen / Carports

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass Garagen / Carports einen Mindestabstand von 6 m zu öffentlichen Straßenflächen aufweisen müssen. Damit wird, abweichend zur Garagenverordnung (GaV) des Landes Hessen, klargestellt, dass vor der Garagen-/Carporteinfahrt ein groß bemessener Freiraum vorgelagert ist, der ausreichende Sichtverhältnisse in den Straßenraum gewährleistet. Dieser Sicherheitsraum besitzt die Größe eines Stellplatzes und kann demnach gem. Stellplatzsatzung¹¹ angerechnet werden.

¹¹ Satzung über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Universitätsstadt Marburg (Stellplatzsatzung)

3.5 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9 m Firsthöhe entspricht dem Vorsorgeprinzip und soll im konkreten Fall gewährleisten, dass keine Gebäudehöhen entstehen, welche das Landschaftsbild stören. Die festgesetzte maximale Firsthöhe entspricht der angrenzenden Bebauung.

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der südlich angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

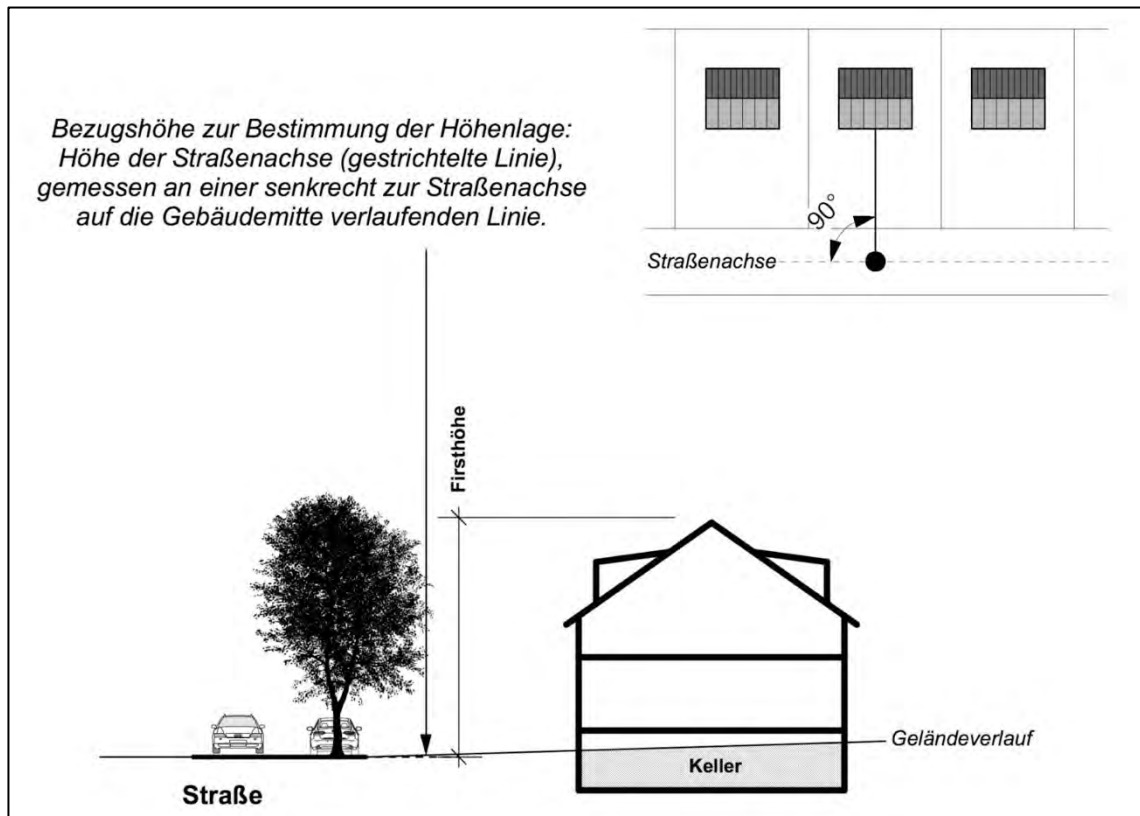


Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Geringfügige Überschreitungen der Firsthöhe durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

3.6 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet und sich in das Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung einfügt.

3.6.1 Dachgestaltung

Die prägende Dachform der umgebenden Bebauung ist das Satteldach. Insofern wird als gestalterische Vorgabe für die Dächer der Hauptgebäude im neuen Wohngebiet auch das geneigte Dach als Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD) festgesetzt. Als zulässige Dachneigung wird das Spektrum von 20° - 40° vorgegeben. Es werden Regelungen getroffen zu den zulässigen Dachformen, zur Dachneigung, zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten und –einschnitten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus dem o.g. angrenzenden Baugebiet entnommen wurden und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

3.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich ein-sehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städte-bauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Aus-wirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung, Stützmauern und an die Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter formuliert. Danach sind Grundstückseinfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs-flächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauch-pflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

Auch zu Stützmauern entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden ge-stalterische Vorgaben formuliert. Demnach sind sie entlang der Grenzen zu benach-barten Grundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern – mit Ausnahme von Stützmauern aus Naturstein – sollten begrünt werden. Pflanzsteine und Böschungssteine sollten vermie-den werden.

3.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist als verkehrsberuhigt ausgebaute Straße konzipiert, welche, auf der Trasse des ehemaligen Wirtschaftsweges, die beiden Ortsstraßen „Zur Hainbuche“ im Osten und „Eichgraben“ im Westen verbindet.



Abbildung 13: Erschließungskonzept

Da schnurgerade Straßenverläufe zu schnellem und unaufmerksamen Fahrverhalten verleiten, wird der Straßenraum durch wechselseitig angeordnete Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen optisch unterbrochen und in kleinere Abschnitte unterteilt. Im Bereich der Stellplätze kann bewusst kein Begegnungsverkehr zweier Fahrzeuge gewährleistet werden.

Durch diese Maßnahmen wird die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erhöht und durch die zahlreichen „Hindernisse“ auch die Fahrgeschwindigkeit auf das angestrebte Maß für einen verkehrsberuhigt ausgebaute Mischfläche (Fußgänger und Autofahrer sind gleichberechtigt) gesenkt.

Im Bereich des Anschlusses an die Straße „Pfingstweide“ wird auch eine Erweiterungsmöglichkeit in nördlicher Richtung offengehalten. Dieser Anschluss wird jedoch erst ausgebaut, wenn eine Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung geplant wird.

3.7.1 ÖPNV-Anbindung



Abbildung 14: Erschließungskonzept

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist über die rd. 400 m entfernt, in fußläufiger Erreichbarkeit befindlichen RMV-Haltestellen „Bürgerhaus“ und „Hirtengarten“ in Richtung Marburg sowie in Richtung Ebsdorfergrund in guter Verbindungsqualität gewährleistet.

3.8 Aufwertungsmaßnahme für Agrarbrüter: Anlage eines Brachestreifens

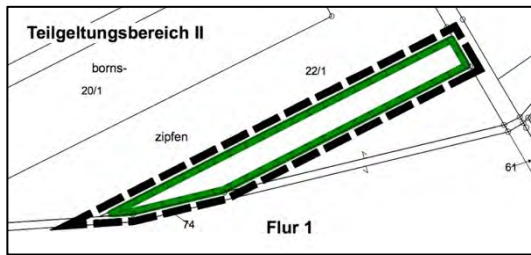


Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil Artförderungsmaßnahme, Teilgeltungsbereich II

Aufgrund der Bedeutung der Fläche für Agrarbrüter (am Beispiel der festgestellten Feldlerchenbrut) hat die Naturschutzbehörde folgende Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 22/1 Gemarkung Moischt, Flur 1 angeregt.

Anlage und Erhaltung eines Brachestreifens, als Gliederungs- und Artförderungsselement in der Agrarflur:

- Am Südrand des Flst. 22/1 ist ein 10 m breiter Brachestreifen auszumarken.
- Davon ist ein 2-3 m tiefer Streifen (ungefähr 1 Arbeitsbreite) jährlich im Zeitraum von Oktober bis Ende März durch Schleppen/ Eggen zu pflegen.
- Alle 3-5 Jahre soll auch der Reststreifen geschleppt bzw. geeggt werden.
- Von April bis Mitte August wird die Fläche nicht durch Befahrung/Bewirtschaftung belastet, jeglicher Biozideinsatz ist verboten.

Die Maßnahme (vgl. auch Umweltbericht zum Bebauungsplan) wird durch die zeichnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (Teilgeltungsbereich II).

3.9 Grünordnungskonzept

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im Erweiterungsgebiet:

Baugebietsdurchgrünung

Die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergienutzung bedingt, dass von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abgesehen ist. Innerhalb des Gebiets sollte darum auf die Verwendung von strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen geachtet werden.

Baugebietseingrünung

An der künftigen Siedlungsgrenze im Norden sollen die Baugrundstücke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen auch mit Gehölzen intensiv eingegrünt werden. Zum Schutz einer Verstellung der Ausblickssituation kann auch hier von volumenbildenden Großgehölzen abgesehen werden.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt und ortsprägende Firstbauweisen sichergestellt werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

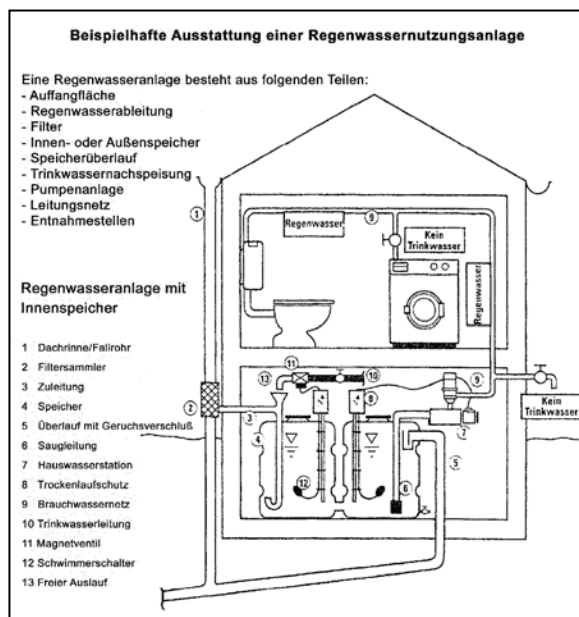


Abbildung 16: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Wohngebiet ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Anteil von mind. 4,5 m³ Retentionsvolumen je Grundstück aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbe-

grünung.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

3.9.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich

Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.

Wie im Umweltbericht, Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ dargelegt, verbleibt nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Baugebiet sowie dem Aufwertungsumfang bei Umsetzung der Artförderungsmaßnahme für Agrarbrüter ein Defizit von - 49.630 Biotopwertpunkten.

Dieses soll durch Zuordnung zu einer geeigneten Maßnahme über das Ökokonto der Universitätsstadt Marburg kompensiert werden (vgl. Umweltbericht, Kap. „Städtische Ökokontofläche am Dammelsberg“).



Abbildung 17: Zuordnung aus dem Ökokonto am Dammelsberg (Quelle O. Simon, UNB MR)

3.10 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese

Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.¹²

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

4 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil
Wohnbauflächen	9.255 qm	82,9 %
davon: Fläche mit Pflanzgebot	578 qm	5,2 %
Straßenflächen	200 qm	1,8 %
Verkehrsberuhigter Bereich	1.703 qm	15,3 %
GESAMT	11.158 qm	100 %

Baugrundstücke	12
Ø Größe	771 qm

Der Bebauungsplan bereitet die Erschließung und Bebauung von bisher als Außenbereich zu bewertenden Flächen in einem Umfang von rd. 1,1 ha vor.

Davon entfallen auf die rd. 12 neuen Bauplätze eine Gesamtfläche von rd. 0,9 ha, was einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 770 qm entspricht. Die zur Erschließung erforderlichen neuen Verkehrsflächen umfassen rd. 0,2 ha.

Darüber hinaus umfasst die gesondert festgesetzte Fläche der der Artförderungsmaßnahme 1.000 qm.

¹² zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

5 Beispielhafte Pflanzliste

Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis</i> – Arten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera</i> – Arten	Geißschlinge
Spalierobst, Kletterrosen, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $700 \text{ qm} \cdot 0,3 = 210 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 210 qm Grundfläche überbaut werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $700 \text{ qm} \cdot 0,5 = 350 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 350 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise – o / ED

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)