

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27/5
"Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen"
im Stadtteil Dagobertshausen

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Mai 2015

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	Planungsanlass, Plangebiet und Verfahren	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen	2
2	Planung	3
2.1	Anpassung der Reitplätze/Außenanlagen an Turnieranforderungen	3
2.2	Bau einer Stellplatzanlage mit Fußwegeanbindung	5
2.2.1	Stellplatzanlage inkl. Zufahrt	6
2.2.2	Fußweg	8
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	9
3.2	Kommunale Bauleitplanung	10
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.2.2	Bebauungsplan	11
3.3	Übergeordnete Fachplanungen / fachgesetzliche Vorgaben	12
3.3.1	Planfeststellung – Kreisstraße K 78	12
3.3.2	Bauverbotszone zur K 78	12
3.3.3	ÖPNV-Anbindung	13
4	Festsetzungen	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Von Hochbebauung freizuhaltende Flächen	14
4.5	Stellplatzanlage	15
4.5.1	Stellplatzzufahrt und Fußweg	16
4.6	Fläche für die Wasserwirtschaft	17
4.7	Fläche für die Landwirtschaft	18
4.8	Grünordnungskonzeption	18
4.9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	19
5	Flächenbilanz	22
6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	23
6.1	Boden	23
6.2	Denkmalpflege	23
6.3	Einfriedungen	23
6.4	Außenbeleuchtung	23
6.5	Ver- und Entsorgung	24
6.5.1	Stromversorgung	24
6.5.2	Wasserversorgung	24
6.5.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	24
6.6	Grenzabstände bei Gehölzpflanzungen	24

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis	2
Abbildung 4: Übersichtsplan zur Vorhabenbeschreibung	3
Abbildung 5: Reitplätze mit Sicht- und Lärmschutzwall	4
Abbildung 6: Geplante Nutzungskonzeption	5
Abbildung 7: Zufahrtentwurf – agc GmbH	7
Abbildung 8: geplanter Fußweg	8
Abbildung 9: RPM 2010 – Ausschnitt	9
Abbildung 10: FNP – Ausschnitt, Bestand	10
Abbildung 11: FNP – Ausschnitt, Plan	10
Abbildung 12: Planungsrechtlicher Rahmen	11
Abbildung 13: Ausschnitt der Karte zum Planfeststellungsentwurf	12
Abbildung 14: Bebauungsplanentwurf, Stand: Oktober 2014	13
Abbildung 15: Stellplatzkonzeption	15
Abbildung 16: Lage der Teilgeltungsbereiche (TG) / Maßnahmenbereiche (M)	20
Abbildung 17: TG 2/ M1 Luftbildauszug unmaßstäblich (Quelle "Bing-Maps")	20
Abbildung 18: TG 3 / M2 Luftbildauszug unmaßstäblich (Quelle Bing-Maps)	21
Abbildung 19: TG 4 / M4 Luftbildauszug unmaßstäblich (Quelle: Bing-Maps)	21

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan für die Erweiterung der Reitanlage Dagobertshausen, Hofgut Dagobertshausen GmbH & Co. KG, Oktober 2014
2. Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen: Verkehrstechnisches Gutachten - Stellplatznachweis, agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, 25.09.2014
3. Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen: Verkehrstechnisches Gutachten - Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung K 78, agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, 25.09.2014

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Planungsanlass, Plangebiet und Verfahren

1.1 Planungsanlass

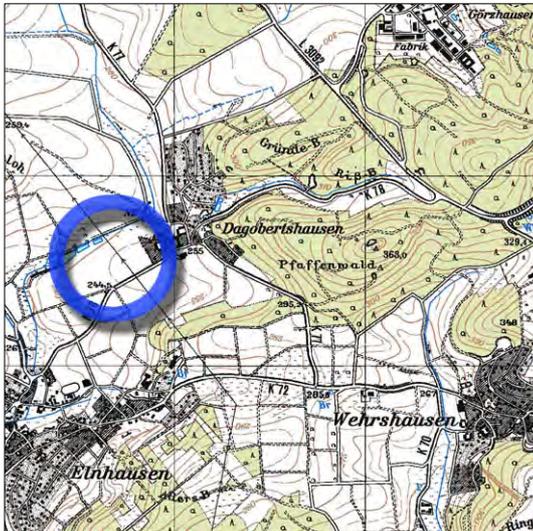


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

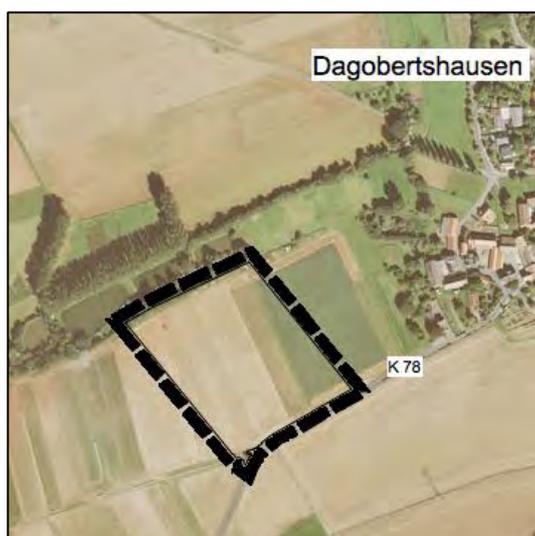


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

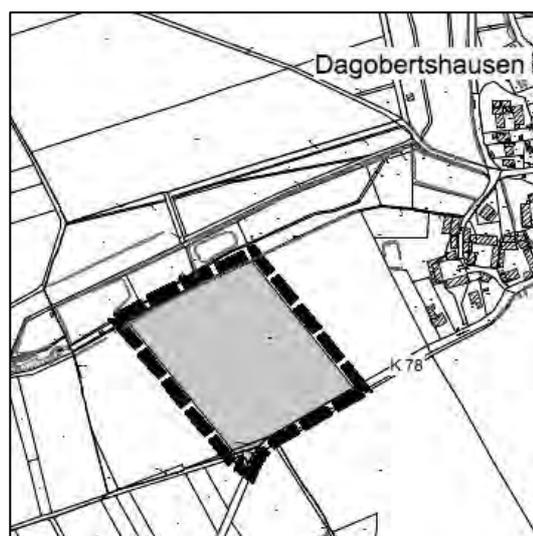


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 3,9 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung Dagobertshausen, Flur 4
Gemarkung Einhausen, Flur 8:

Flurstücke: 31/5 (tw.) und 122/31 (tw.)
Flurstück: 98 (tw.)

1.3 Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB vorgeschlagen. Bereits der Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ wurde als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ aufgestellt.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. zu Lasten des Vorhabenträgers regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Stadt während des gesamten Verfahrens

über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuern einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Als dritter zwingender Verfahrensbestandteil ist durch den Vorhabenträger der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu liefern. Hierbei handelt es sich um eine Beschreibung des Vorhabens in Text und Karte(n). Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ggf. noch ergänzender Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages.

Dieser befindet sich im Anhang.

2 Planung

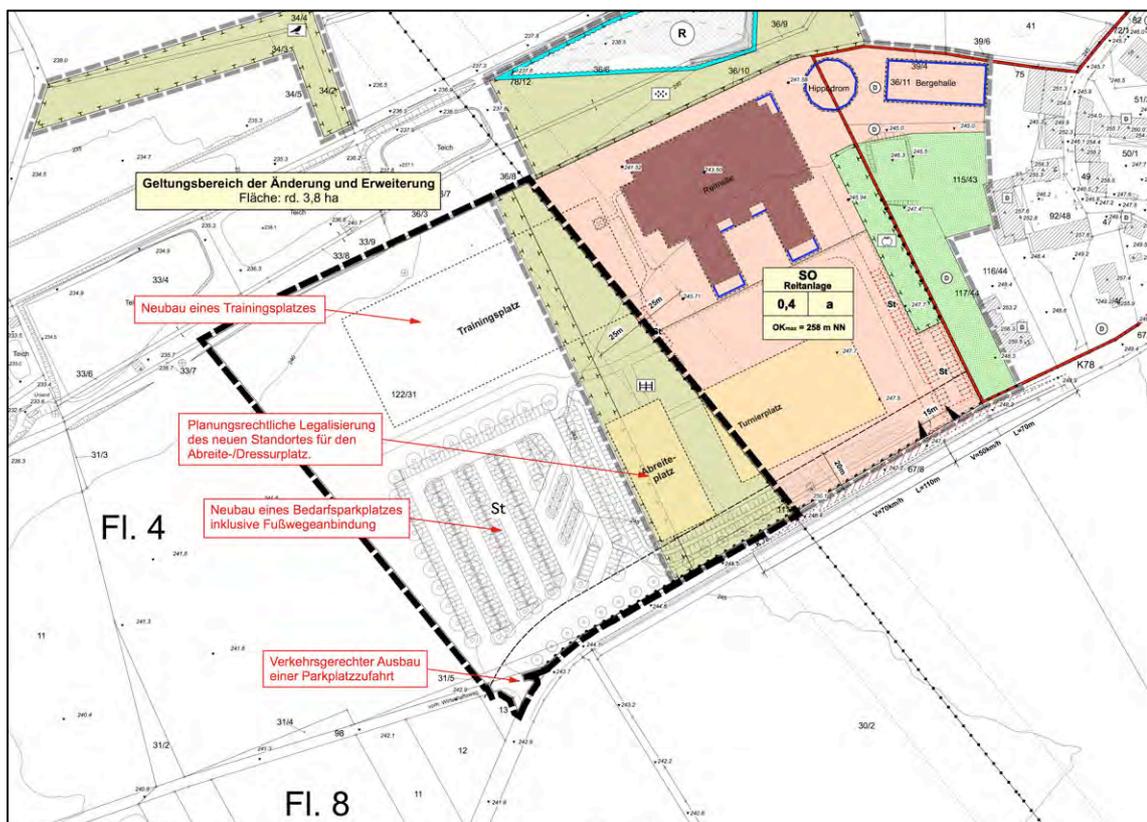


Abbildung 4: Übersichtsplan zur Vorhabenbeschreibung

Das Erweiterungsvorhaben gliedert sich in zwei Bereiche auf:

2.1 Anpassung der Reitplätze/Außenanlagen an Turnieranforderungen

Die Betriebskonzeption der Reitanlage hat sich dahingehend geändert, dass der Betreiber nun den Anspruch hat, auf dem Areal hochklassige Reitturnierveranstaltungen abzuhalten. Dazu musste der Reitplatz auf Turniermaße vergrößert werden. Außerdem ist daneben noch ein vergrößerter Abreiteplatz erforderlich, der in dem bisher als „Sondergebiet – Reitanlage“ festgesetzten Areal nicht mehr untergebracht werden kann und in eine, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit randlichen Pflanzbindungen festgesetzte, Koppelfläche verschoben werden muss.

Turnierplatz und Abreiteplatz werden mit einem Lärm- und Sichtschutzwall zur Kreisstraße und zur geplanten Stellplatzanlage abgeschirmt (s.u.).

Dieser Sicht- und Lärmschutzwall ist als trennendes Element zwischen den Reitplätzen und der Kreisstraße zwingend notwendig, da

- es sich bei Pferden um Fluchttiere, und hier speziell um hochsensible Turnierpferde handelt, die bei kleinsten Störungen Reißaus nehmen und dadurch unnötig die Gesundheit von Reitern, Gästen und Verkehrsteilnehmern gefährdet.
- dieser die optische Trennung jahreszeitlich durchgängig herstellt. Die dort zu pflanzenden einheimischen Gehölze verlieren im Herbst ihr Laub, sodass Blickbeziehungen für über die Hälfte des Jahres entstehen. Die Fahrzeuge fahren in dieser Jahreszeit mit Licht, was zu Lichtreflexen und dadurch zu unnötigen Irritationen auf dem Reitplatz führt.
- dieser die akustische Belastung durch den Verkehr reduziert (Hupen, Gas geben, starkes Abbremsen mit Quietschgeräuschen usw.). So wird die zuvor beschriebene Gefährdung weiter minimiert.
- durch die optische, ganzjährige Trennung die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der Straße erhöht wird, da diese nicht durch mögliche Einblicke abgelenkt werden können.

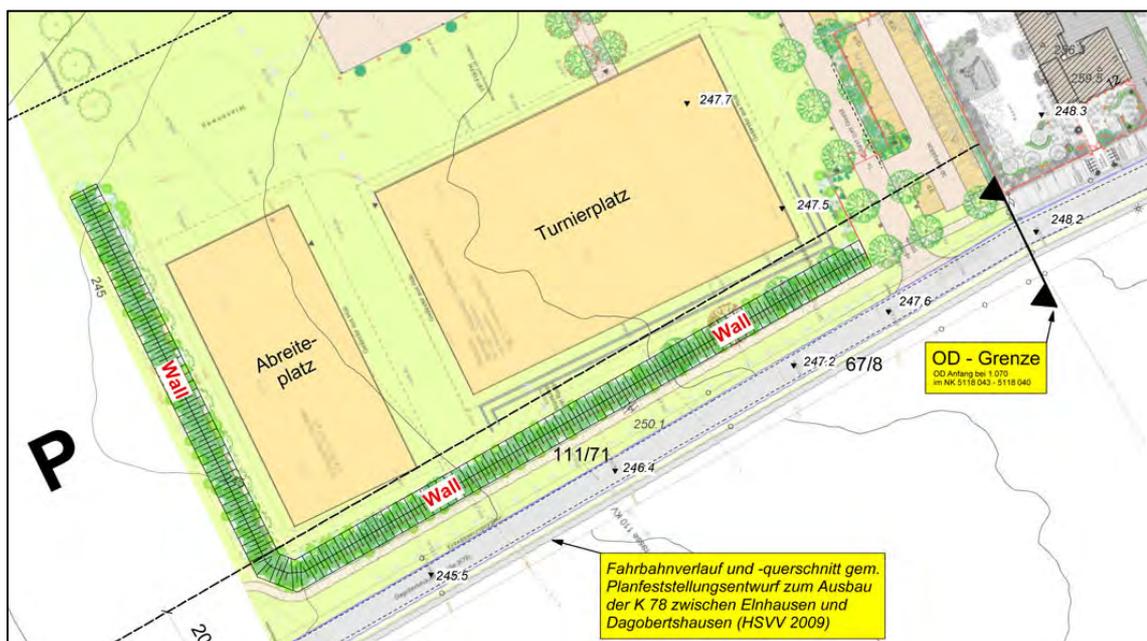


Abbildung 5: Reitplätze mit Sicht- und Lärmschutzwall

Zusätzlich muss ein größeres Trainingsareal (ca. 140 x 60 m) im nördlichen Abschnitt südwestlich neben der Reithalle angelegt werden (siehe Abbildung 4), um genügend Flächen für den erforderlichen Ausbildungsbetrieb vorhalten zu können. Dieser Trainingsplatz wird den weidenartigen Charakter einer Pferdekoppel erhalten. Ergänzende bauliche Anlagen dazu sind nicht geplant. Aufgrund des abschüssigen Geländeverlaufes sind umfangreiche Geländeaufschüttungen und -abgrabungen erforderlich, um die erforderliche ebene Fläche für den Trainingsplatz zu erhalten. Die Geländemodellierung soll dabei in weich geschwungener, landschaftsgerechter Weise erfolgen. Zur

Gewährleistung einer Nutzbarkeit als Trainingsplatz / Koppel ist auch eine Flächen-drainierung erforderlich. Zur Sammlung, Pufferung, Verdunstung/Versickerung und Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer werden die westlich unmittelbar angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Diese sollen sich im späteren Erscheinungsbild als Grünlandflächen darstellen, die auch für eine Grünlandbewirtschaftung weiter zur Verfügung stehen.

2.2 Bau einer Stellplatzanlage mit Fußwegeanbindung



Abbildung 6: Geplante Nutzungskonzeption

Bereits kurz nach der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ wurde deutlich, dass im Bereich der Ortsdurchfahrt von Dagobertshausen keine ausreichenden Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplatzflächen für die weitaus publikumsintensiveren Veranstaltungen im Nutzungsensemble Hofgut Dagobertshausen mit Kulturscheune und Reitanlage bestehen. Die Ortsdurchfahrt ist sehr kurvenreich und eng, so dass das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum im Falle von Veranstaltungen im Hofgut mit Kulturscheune bereits heute zu Behinderungen und teilweise auch zu Gefährdungen des Verkehrs führt.

Unter diesen Gesichtspunkten ist die verkehrssichere störungsminimierende Unterbringung der erforderlichen Besucherparkplätze von besonderem öffentlichen Interesse.

Mit dem aktuell geplanten Ausbau der Reitanlage zum Zwecke der Ausrichtung von Turnieren, entsteht ein weiterer Bedarf an Stellplätzen für Besucher und Teilnehmer während der Turnierveranstaltungen. Im Zuge der Erweiterung der Reitanlage soll daher auch für das gesamte Nutzungsensemble eine Stellplatzanlage errichtet werden, die zu einer deutlichen Entlastung der Ortsdurchfahrt beitragen soll.

Der vorgesehene Standort (siehe Übersichtsplan) eignet sich hierfür, weil er in unmittelbarer Nachbarschaft zur Reitanlage und zum angrenzenden Hofgutareal liegt und

eine verkehrssichere, fußläufige Verbindung zu den Parkplätzen gewährleistet werden kann.

2.2.1 Stellplatzanlage inkl. Zufahrt

Die Freiflächenplanung zum Vorhaben sieht die Anlage von 314 Pkw-Stellplätzen sowie 7 Lkw-Stellplätzen vor. Die Größe der Stellplatzanlage wurde durch das, als Anlage zur Bauleitplanung beigefügte Gutachten zum Stellplatznachweis¹ bestätigt. Dieses basiert auf Zählungen während einer Großveranstaltung und gibt daher ein worst-case-szenario wieder. Für diese Großveranstaltung wurde ein Bedarf von 271 Stellplätzen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung der Stadt Marburg wurde im Gutachten für Großereignisse wie „Erdbeerfest“ oder „Weihnachtsmarkt“, an denen, nach Angaben der Betreiber, jeweils bis zu 2.500 Gäste erwartet werden, errechnet sich ein Bedarf von 240 – 313 Stellplätzen. Die bereits vorhandenen Stellplätze des Nutzungsensembles Hofgut Dagobertshausen (Restaurant Waldschlösschen, Reitanlage und ausgewiesener Aussteller- Parkplatz) sind für Mitarbeiter und Aussteller bei Großveranstaltungen ausreichend dimensioniert.

Im Fazit des o.g. Gutachtens wird attestiert, dass die geplante Stellplatzanlage – auch für Großereignisse – ausreichend groß dimensioniert ist.

Der Aufbau der Pkw-Parkplätze soll in wasserdurchlässiger Form als begrünte Schotterrasenfläche erfolgen. Die Bepflanzung des gesamten Parkplatzes ist nach Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg mit Laubbäumen vorgesehen (1 Baum je 4 Stellplätze). Die Anbindung des Parkplatzes an das klassifizierte Straßennetz soll über den im Südwesten befindlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 98) auf die Kreisstraße K 78 erfolgen.

Zwischen Stellplatzanlage und Reitanlage wird ein direkter Verbindungsweg (wasserdurchlässig) angelegt, über den ausschließlich die Teilnehmer der Reitturniere Pferde und Equipment auf direktem Weg, durch ein bedarfsweis zu öffnendes Tor in der Grundstückseinfriedung, zum Turnierplatz und wieder zurück transportieren können. Damit wird sichergestellt, dass der an die Reitanlage angrenzende Abschnitt der Kreisstraße von vermeidbaren Rangier- bzw. Binnentransportfahrten freigehalten wird.

Die Stellplatzanlage wird nur während der Reitturniere sowie sonstiger größerer Veranstaltungen im Hofgutensemble stärker frequentiert werden. An sonstigen Werktagen reichen die übrigen vorhandenen Stellplätze im Hofgut-Ensemble aus, so dass nicht davon auszugehen ist, dass mehr als 20 Abbiegevorgänge zur neuen Stellplatzanlage erfolgen werden.

Im Rahmen der Festlegung des Ausbaustandards der Einmündung zur geplanten Stellplatzanlage wurde ein „Verkehrstechnisches Gutachten – Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung K 78“² durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben.

Als Verfahren für die Berechnung der Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung an der Kreisstraße K78 wurden jeweils Querschnittszählungen an den insgesamt vier Zufahrten des Marburger Stadtteiles Dagobertshausen zum Zeitpunkt der Großveranstaltung "2. Dagobertshäuser Landpartie" am 20.07.2014 im 15-Minuten- Takt durchgeführt. Für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung wurden die

¹ siehe Anlage 2: Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen: Verkehrstechnisches Gutachten - Stellplatznachweis, agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, 25.09.2014

² Anlage 3: agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, 25.09.2014

Formblätter und Formeln des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, 2001) zugrunde gelegt.

In die Gesamtbeurteilung floss darüber hinaus der als Anlage 2 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beiliegende Stellplatznachweis ein.

Die Querschnittszählungen erfolgten, ebenso wie die Zählungen zum Stellplatznachweis (Anlage 2) während des Großereignisses „2. Dagobertshäuser Landpartie“ am 20.07.2014 im Zeitraum von 10:30 Uhr bis 20:00 Uhr im 15-Minuten Takt an allen vier Zufahrten des Ortes Dagobertshausen.

Demnach erreichte die Morgenspitzenstunde von 11:30-12:30 Uhr ein Verkehrsaufkommen von 529 Fz/h. Während der Abendspitzenstunde von 18:45 - 19:45 Uhr wurde ein Verkehrsaufkommen von 430 Fz/h ermittelt.

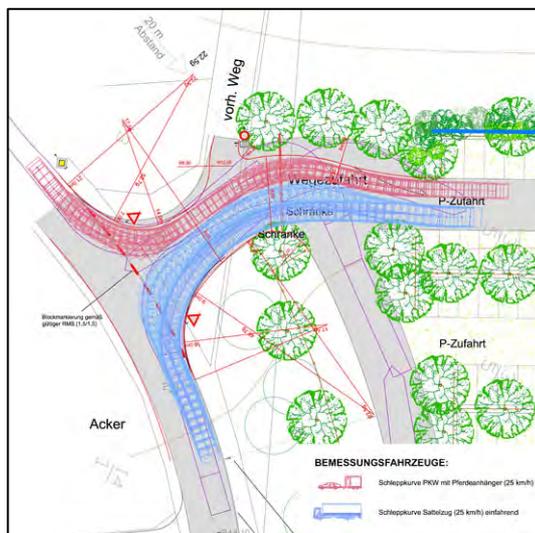


Abbildung 7: Zufahrtsentwurf – agc GmbH

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung ist eine Umverlegung des ruhenden Verkehrs auf die Kreisstraße K78 erforderlich, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Die Verteilung des ruhenden Verkehrs auf die Zufahrten des Ortes Dagobertshausen erfolgte dabei prozentual zum ermittelten durchgängigen Verkehr der Zählung am 20.07.2014.

Unter Zugrundelegung einer Einmündung ohne Rechts- und Linksabbiegespur, ohne Dreiecksinsel und Tropfen sowie ohne zusätzliche Aufweitungen wurde gem. „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2001) eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe „A“ ermittelt.³

Der Entwurf der Stellplatzanlage sieht vorsorglich 7 Lkw Stellplätze vor. Nach den Prognosen der Betreiber wird der überwiegende Teil der Nutzer der Stellplatzanlage durch die Besucher der Pkw und durch die Teilnehmer das Gespann mit Pferdetransportanhänger sein. Aufgrund der niedrigen Verkehrsbelastung des Streckenabschnitts der Kreisstraße und der guten Sichtverhältnisse wurde in der Besprechung vom 14.10.2014 mit Hessen Mobil Dillenburg festgelegt, dass bei der Bemessung des Einmündungsbereichs der Begegnungsfall Lkw / Gespann zugrunde zu legen ist. Bei der Ausfahrt in Richtung Einhausen ist durch Schleppkurvennachweis zu belegen, dass die Gegenfahrbahn nicht überstrichen wird.

Für den Fall einer Begegnung zweier Lkw wird im Bereich der Stellplatzringstraße eine Wartezone für ausfahrende Lkw vorgesehen, von der aus gute Sichtverhältnisse auf die Kreisstraße besteht. Insofern sollte zwischen der Kreisstraße und der Stellplatzanlage auf eine Begrünung durch sichtbehindernde Gehölze verzichtet werden.

Die Genehmigung der Einmündung wird, gem. Vorschlag Hessen Mobil, aus dem Bauleitplanverfahren herausgelöst und soll im Zuge einer Zufahrtserlaubnis erfolgen.

³ aus: Anlage 3: „Verkehrstechnisches Gutachten – Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung K 78“, agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, 25.09.2014

Aufgrund der niedrigen Verkehrsfrequenz ist daher davon auszugehen, dass durch die Anordnung einer Stellplatzzufahrt, weder die Verbindungsfunktion der klassifizierten Straße, noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Unterstützt wird die Einschätzung noch durch die Zusicherung des Vorhabenträgers, die Nutzung des Behelfsparkplatzes im Falle von Großveranstaltungen durch Einweispersonal zu unterstützen und damit zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf dem betreffenden Streckenabschnitt der K 78 beizutragen.

2.2.2 Fußweg

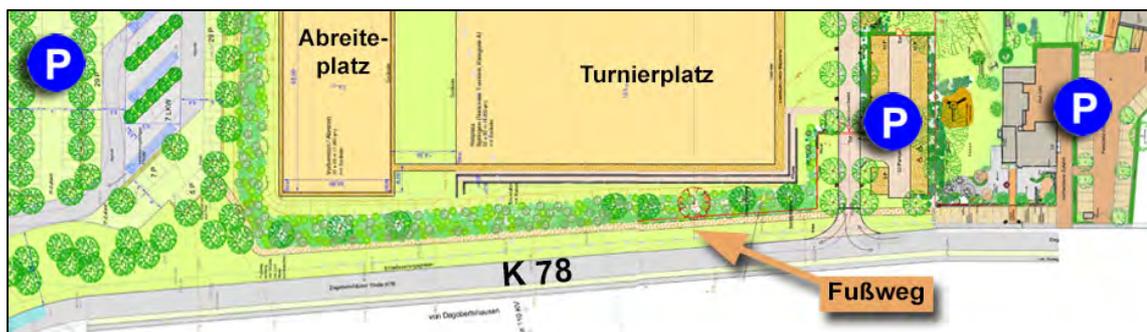


Abbildung 8: geplanter Fußweg

Der geplante Fußweg zwischen Stellplatzanlage und dem Nutzungsensemble Reitanlage und Hofgut mit Kulturscheune muss zwischen Wall und Kreisstraße verlaufen, weil:

- aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Benutzung des bestehenden Fuß-/Radweges auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße nicht zumutbar ist, da die Fußgänger zweimal über die Kreisstraße geführt werden müssten
- eine Trassenführung durch das Gelände der Reitanlage nicht möglich ist, da eine öffentliche Zugänglichkeit des Geländes aufgrund der beträchtlichen Werte aus versicherungstechnischen Gründen nicht möglich und
- es sich bei Pferden um Fluchttiere, und hier speziell um hochsensible Turnierpferde handelt, die bei kleinsten Störungen Reißaus nehmen und dadurch unnötig die Gesundheit von Reitern, Gästen und Verkehrsteilnehmern gefährdet.

Der Fußweg wird dabei eng an den Böschungsfuß des Lärm- und Sichtschutzwalls angelehnt und knickt auch am südwestlichen Ende des Walls nach Norden auf die Stellplatzanlage ab, damit die Überlagerung mit der Bauverbotszone (siehe Kap. 3.3.2) möglichst gering gehalten wird⁴.

⁴ Besprechung mit Hessen Mobil Dillenburg vom 14.10.2014

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 9: RPM 2010 – Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als "Vorranggebiet Landwirtschaft" aus. Dieses *"dient der langfristigen Sicherung von für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden. Sie bilden daneben die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Die landwirtschaftliche Nutzung hat Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln."*⁵

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

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

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

Die Ergänzung der Stellplatzanlage um einen rückseitig angegliederten Trainingsplatz, der als koppelartig gestaltete Wiesenfläche hergestellt und zur freien Landschaft durch Anpflanzung standortheimischer Laubbäume und Sträucher begrenzt wird, bedeutet keinen Konflikt mit der raumordnerischen Zieldefinition, da Pferdekoppeln eine Form der landwirtschaftlichen Weide- und Grünlandnutzung darstellen. Des Weiteren überlappt der Geltungsbereich dieser Erweiterung den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht unerheblich (siehe Abbildung 12).

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“. In den *"Vorranggebieten Regionaler Grünzug" hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen*⁶ hat. Allerdings beeinträchtigt *"eine Erweiterung privilegierter Vorhaben der Landwirtschaft [...] in der Regel die dem "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" zugewiesenen Freiraumfunktionen nicht."*⁷

⁵ aus: RPM 2010, B 6.3-1 (Z) (K)

⁶ aus: RPM Entwurf 2010, 6.1.2-1 (Z) (K)

⁷ aus: RPM Entwurf 2010, zu 6.1.2-1 bis 6.1.2-3

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

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

Eine Erweiterung privilegierter Vorhaben der Landwirtschaft beeinträchtigt in der Regel die dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugewiesenen Freiraumfunktionen nicht. Sie ist deshalb im Allgemeinen aus regionalplanerischer Sicht möglich.⁸

Tangiert wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. „Diese sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“⁹

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

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

3.2 Kommunale Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

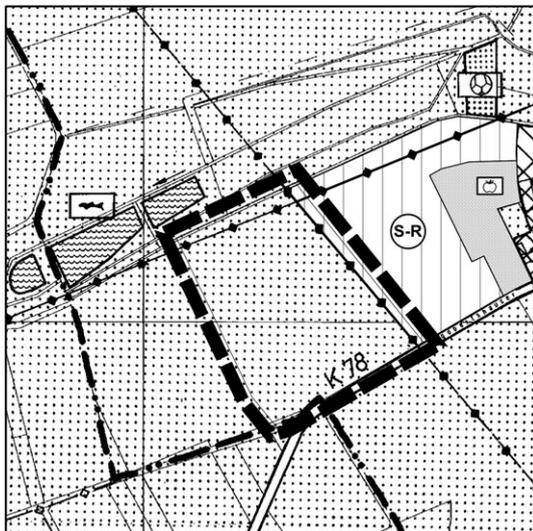


Abbildung 10: FNP – Ausschnitt, Bestand

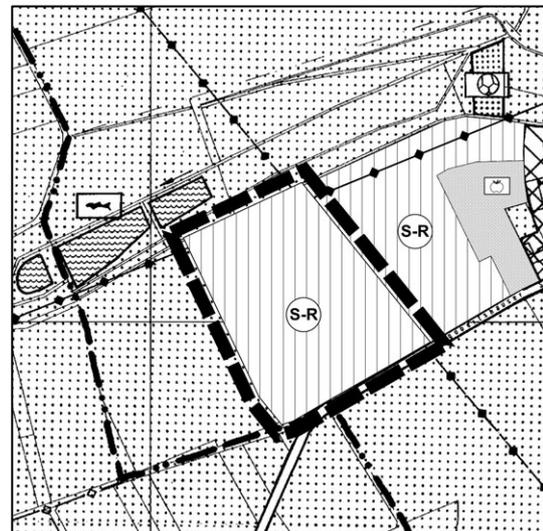


Abbildung 11: FNP – Ausschnitt, Plan

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

⁸ aus: RPM 2010, Begründung zu 6.1.2-1 – 6.1.2-3

⁹ aus: RPM Entwurf 2010, 6.1.4-12 (G)

lung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betreiben (FNP-Änderung Nr. 27/2 "Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen").

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

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

3.2.2 Bebauungsplan

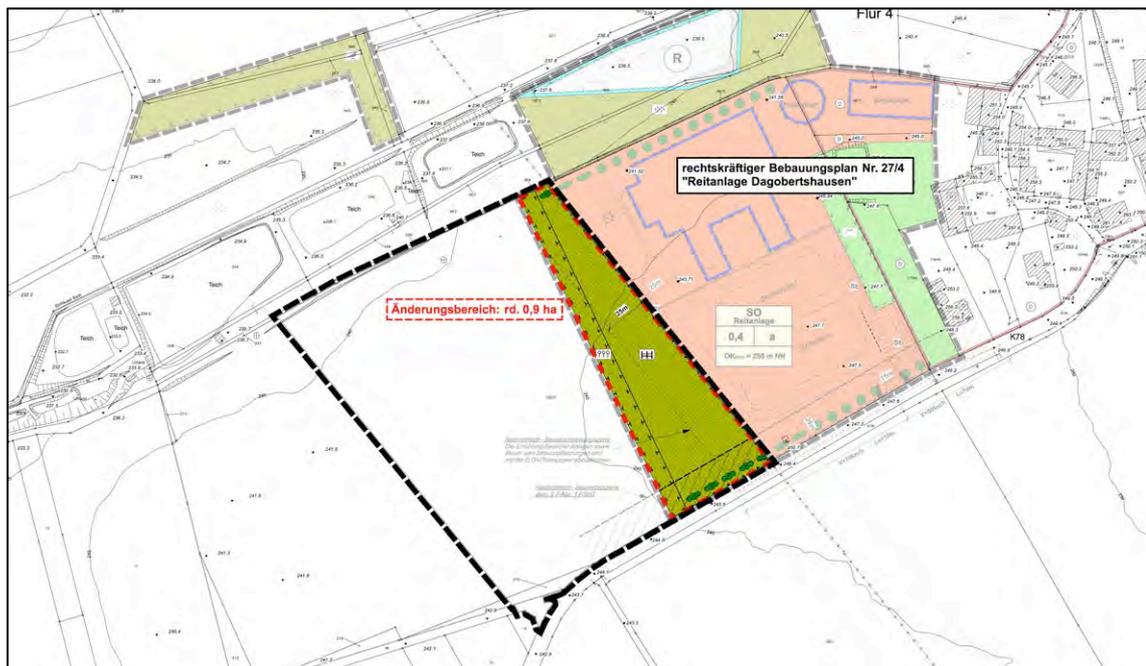


Abbildung 12: Planungsrechtlicher Rahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans von rd. 3,8 ha umfasst im Osten einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ mit einer Größe von rd. 0,9 ha, der durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert bzw. überschrieben wird. Auf Grundlage der Festsetzungen des Alt-Bebauungsplans war dieser Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ für die Anlage einer Pferdekoppel mit 10%igem Gehölzbestand und einer randlich begrenzenden neu anzulegenden Flurobstreihe festgesetzt. Aufgrund der hier zwischenzeitlich geänderten Nutzungskonzeption (Neubau eines Abreiteplatzes) ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die westlich angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich als Außenbereich i.S. des § 35 BauGB einzustufen und waren bislang landwirtschaftlich genutzt. Insofern ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dort geplanten Bau einer Stellplatzanlage sowie eines Trainingsplatzes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen / fachgesetzliche Vorgaben

3.3.1 Planfeststellung – Kreisstraße K 78

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung grenzt an die Planung der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung zum „Ausbau der K 78 zwischen Einhausen und Dagobertshausen (Planfeststellungsentswurf, Stand: 03.02.2010).



Abbildung 13: Ausschnitt der Karte zum Planfeststellungsentswurf

Das Verhältnis von Planfeststellungsverfahren und kommunaler Bauleitplanung wird geregelt durch § 38 BauGB „Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen“. Planfestgestellte Vorhaben genießen demnach eine Privilegierung gegenüber einem späteren Bebauungsplan. Diese *Privilegierung* i.S. des § 38 BauGB bedeutet, dass über die Zulässigkeit der nach Fachplanungsgesetzen festgestellten Vorhaben nicht nach §§ 29 ff. BauGB entschieden wird, sondern allein nach Maßgabe des betreffenden Fachgesetzes im Planfeststellungsbeschluss. Dieser Vorbehalt bedeutet eine Einschränkung der Gemeinde im Gebrauch ihrer Planungshoheit in Bezug auf vorhandene (planfestgestellte) Anlagen¹⁰.

Die Vereinbarkeit des Planfeststellungsverfahrens mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde mit dem Referat Planfeststellung und Straßenrecht des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung sowie mit Hessen Mobil Dillenburg abgestimmt. Demnach wurde der Geltungsbereich der Bauleitplanung an die Grenze des Planfeststellungsentswurfs „angelehnt“, so dass es keine Überschneidungen der beiden Planungen und auch keine rechtlichen Kollisionen gibt.

Die Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage wird – losgelöst von dem Bauleitplanverfahren – im Wege einer Zufahrtserlaubnis geregelt.

3.3.2 Bauverbotszone zur K 78

Das Plangebiet grenzt im Süden an die freie Strecke der Kreisstraße K 78. Hier gilt, nach § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG), in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie

¹⁰ aus: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg: BauGB – Kommentar, zu § 38

für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter. Genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

In der Stellungnahme von Hessen Mobil Dillenburg vom 05.06.2014 wurden der Wall sowie der Fußweg innerhalb der Bauverbotszone widerruflich zugelassen.

3.3.3 ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an das Streckennetz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über die unmittelbar angrenzend vorhandene Haltestelle „Im Dorfe“ der Linie 16 der Stadtwerke Marburg gewährleistet. An Werktagen wird im Zeitraum zwischen 6.30 und 19.00 nahezu im Stundentakt eine Verbindung in Richtung Marburg angeboten. An Samstagen ist jeweils vormittags und nachmittags eine Verbindung gegeben.

4 Festsetzungen



Abbildung 14: Bebauungsplanentwurf, Stand: Oktober 2014

Das Plangebiet dient der Erweiterung der Reitanlage um weitere Außenreitplätze und einer gemeinsamen Stellplatzanlage für Hofgut mit Kulturscheune und Reitanlage. In den Randbereichen werden Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung sowie zum Erhalt von zusammenhängenden Grünbeständen festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Erweiterung der Reitanlage benötigten Nutzflächen werden gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet - Reitanlage“ (**SO 2-Reitanlage**) festgesetzt. Mit der ergänzenden Ziffer 2 in der Gebietstypenbezeichnung wird klargestellt, dass hier nicht

das gleiche Nutzungsspektrum, wie im östlich anschließende Hauptnutzungsbereich der Anlage zulässig ist. Dieser ist geprägt durch die großvolumigen Baukörper der Reithalle mit Nebengebäuden sowie der Zufahrt von der Kreisstraße sowie dem Turnierplatz, der zur Kreisstraße durch einen Lärm- und Sichtschutzwall flankiert wird.

Der Teilbereich SO 2 hingegen dient der lediglich der ergänzenden Unterbringung von Reit- und Trainingsplätzen sowie der o.g. Stellplatzanlage.

Reit- und Trainingsplätze unterscheiden sich in ihrer baulichen Ausgestaltung in der Weise, dass Trainingsplätze als koppelartige Wiesenflächen herzustellen sind, die sowohl dem Trainingsbetrieb dienen aber auch als Pferdekoppel genutzt werden sollen. Beiden Nutzungsarten ist gemeinsam, dass die erforderlichen Geländemodellierungen und Flächendrainagen in ihren Zulässigkeitsdefinitionen enthalten sind.

Die Stellplatzanlage ist nach Stellplatzsatzung der Stadt Marburg intensiv mit Bäumen zu überstellen (1 Laubbaum je 4 Stellplätze). Lediglich die für die Befahrung mit Lkw erforderlichen Flächen dürfen in versiegelter Form hergestellt werden. Fahr- und Stellplatzflächen für Pkw sind wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen) herzustellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da die Errichtung von Hochbauten im Geltungsbereich nicht zulässig ist.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer Bauweise sowie von Baugrenzen oder Baulinien nach den §§ 22 und 23 BauNVO ist nicht erforderlich, da im Plangebiet keine Gebäude (Hochbauten) zulässig sind.

4.4 Von Hochbebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen des Landschaftsschutzes war bereits im Bebauungsplan für den ersten Teil der Reitanlage, der unmittelbar an die denkmalgeschützte Altortanlage angrenzt, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass die Kuppenlage, die unmittelbar nördlich an die Kreisstraße angrenzt, von Hochbebauung frei zu halten ist. Dieses Prinzip wird auch in dem aktuellen Erweiterungsbereich weitergeführt. Betroffen hiervon können lediglich Nebenanlagen als Baukörper sein, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig sind.

Zulässig innerhalb dieses Bereichs hingegen ist die Anlage eines Turnierplatzes sowie eines Abreiteplatzes inkl. des erforderlichen Sicht- und Lärmschutzwalls, der zu den Reitplätzen hin auch mit Sitzmöglichkeiten für Zuschauer ausgestaltet wird.

4.5 Stellplatzanlage



Abbildung 15: Stellplatzkonzeption

Im Südwesten der SO 2 Erweiterungsfläche ist die Errichtung einer Stellplatzanlage vorgesehen, um den bereits bestehenden zusätzlichen Bedarf aus der Hofanlage mit Kulturscheune der insbesondere während besonderer Veranstaltungen entsteht sowie den Bedarf aus der Reitanlage, der insbesondere während der geplanten Reitturniere entstehen wird, abzudecken. Die Freiflächenplanung zum Vorhaben sieht die Anlage von 314 Pkw-Stellplätzen sowie 7 Lkw-Stellplätzen vor. Die Größe der Stellplatzanlage wurde durch das, als Anlage zur Bauleitplanung beigefügte Gutachten zum Stellplatznachweis¹¹ bestätigt.

Die Stellplatzanlage umfasst dabei rd. 1 ha und wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB als „Stellplatzfläche“ innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Mit der Festsetzung nach Nr. 22 wird klargestellt, dass die Stellplatzanlage gemeinschaftlich den Nutzungsbereichen Hofgut mit Kulturscheune und Reitanlage gleichermaßen zugeordnet ist.

Es ist vorgesehen, nur die von Lkw befahrbaren Teile der Anlage in versiegelter Form auszubauen. Der restliche Teil, der ausschließlich durch Pkw nutzbar ist, sowie die erforderliche Fußwegeverbindung soll in wasserdurchlässiger Form (Schotterrasen) ausgebaut werden. Die gesamte Stellplatzanlage ist nach Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg zu bepflanzen, d.h.:

Pro angefangene vier Stellplätze (d.h. von 1-4: 1 Baum, von 5-8: 2 Bäume usw.) ist, direkt diesen zugeordnet, mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Mindestpflanzqualität als Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, dreimal verpflanzt und einem Stammumfang von 16-18 cm ... anzupflanzen. ... Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheibe hat mindestens 6 m²

¹¹ Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen: Verkehrstechnisches Gutachten - Stellplatznachweis, agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, 25.09.2014

zu betragen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrungen und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.¹²

4.5.1 Stellplatzzufahrt und Fußweg

Die Anbindung des Parkplatzes an das klassifizierte Straßennetz soll über den im Südwesten befindlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 98) auf die Kreisstraße K 78 erfolgen. Nach Rücksprache mit Hessen Mobil muss hierzu der Anschluss an die Kreisstraße verkehrsgerecht ausgebaut werden (Details dazu siehe in Kap. 2.2.1).

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausbaustandards wurde ein „Verkehrstechnisches Gutachten – Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung K 78“¹³ durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben, welches als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen zur Bauleitplanung wird.

Diesem Gutachten zufolge wird die Einmündung ohne Rechts- und Linksabbiegespur, ohne Dreiecksinsel und Tropfen sowie ohne zusätzliche Aufweitungen unter Berücksichtigung des Begegnungsfalls Lkw / Gespann ausgebildet.

Eine Vorabstimmung zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zu den zugrunde zu legenden Entwurfparametern ist mit Hessen Mobil erfolgt.

Die Genehmigung der Einmündung wird, gem. Vorschlag Hessen Mobil, aus dem Bauleitplanverfahren herausgelöst und soll im Zuge einer Zufahrtserlaubnis erfolgen.

Insofern erfolgt auch keine eigenständige Festsetzung der Zufahrt im Bebauungsplan. Der betroffene Bereich ist Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes. Die öffentliche Zugänglichkeit des in diesen Bereich verlaufenden Wirtschaftsweges (Flurstück 98) wird über den Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger und ggf. über Baulast sichergestellt. Zur Verdeutlichung dessen wird der betroffene Bereich im Bebauungsplan eine „Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit“ zu belastende Fläche dargestellt. Dieses Geh- und Fahrrecht bezieht sich auf erdgleiches Geländeniveau. Diese Festsetzung kann selbst kein derartiges Recht begründen sondern bedarf einer privatrechtlichen Ergänzung (Grunddienstbarkeit, Baulast).

Bei der Planung und Ausführung der Anbindung ist zu berücksichtigen, dass dem Straßengelände keinerlei Abwässer (auch kein Niederschlagswasser) zugeleitet werden dürfen.

Der betroffene Streckenabschnitt der K 78 liegt auf der freien Strecke und ist in beide Fahrtrichtungen gut. Die nach RAS-K-1 erforderlichen Sichtfelder mit der Bemessungsgeschwindigkeit von 100 Km/h wurden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Im vorliegenden Fall liegen die Sichtfelder vollständig innerhalb der Parzelle der Kreisstraße K 78 und damit außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

¹² zitiert aus: § 6 Abs. 2 b der „Satzung über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Universitätsstadt Marburg (Stellplatzsatzung)“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2014 (rechtskräftig ab dem 01.01.2015)

¹³ Anlage 3: agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, 25.09.2014

Von Hessen-Mobil wird dazu regelmäßig auf folgendes hingewiesen:

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils der Fahrhahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen. Auf ein Pflanzgebot ist im Sichtflächenbereich gänzlich zu verzichten bzw. auf die o.g. Höhe von 0,8 m einzuschränken.

Der geplante Fußweg (siehe dazu auch in Kap. 2.2.2 und 3.3.2) zwischen Stellplatzanlage und dem Nutzungsensemble Reitanlage und Hofgut mit Kulturscheune verläuft innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und erhält keine eigene Widmung wird in seinem geplanten Verlauf lediglich nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Auch der Verlauf des Fußweges innerhalb der Bauverbotszone entlang des Wallfußes ist bereits mit Hessen Mobil abgestimmt und Bestandteil des Ausnahmeantrages zum o.g. Lärm- und Sichtschutzwall. In der Stellungnahme von Hessen Mobil Dillenburg vom 05.06.2014 wurden der Wall sowie der Fußweg innerhalb der Bauverbotszone widerruflich zugelassen.

Hinweise:

Die geplante Anpflanzung von Bäumen entlang der Kreisstraße 79 ist aus Verkehrssicherheitsgründen mit einem Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrhahnrund vorzunehmen. Sträucher und Hecken haben mit ihrem Umriss einen Mindestabstand von 3 m zum Fahrhahnrund und von 2 m zum Außenrand der Straßenentwässerung einzuhalten.

Für Gehölze, die einen artgemäßen Stammdurchmesser von 8 cm und mehr ausbilden, sind die „Richtlinien für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme – RPS, Ausgabe 2009“¹⁴ zu Abständen und Schutzplanken zu beachten.

Im Bereich der geplanten Reitanlage ist der Ausbau der Kreisstraße 78 vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die dazu vorliegende Planung.

4.6 Fläche für die Wasserwirtschaft

Das im Bereich der Reitanlage anfallende überschüssige Niederschlagswasser soll über einen offenen Graben, der entlang der westlichen Flanke des Sondergebietes verläuft der im Norden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB festgesetzten „Fläche für die Wasserwirtschaft“ zugeführt werden. An den offenen Graben werden die Drainagen der Stellplatzfläche sowie des Trainingsplatzes angeschlossen. Das anfallende überschüssige Niederschlagswasser soll dort, den wasserrechtlichen Vorschriften entsprechend, gesammelt, verdunstet, versickert und gepuffert dem nächsten Vorfluter (Einhäuser Bach) zugeführt werden.

Die Entwässerung soll eingebettet werden in das Konzept zur randlichen Eingrünung aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern. Ggf. erforderliche Erdbecken, Steinriegel, Kanalführungen o.ä. sind mit Oberboden abzudecken und einzusäen.

Das Konzept beinhaltet neben der Rückhaltefunktion auch gleichzeitig eine Ausgleichswirkung für die Eingriffe im Sondergebiet. Insofern erfolgt eine kombinierte Festsetzung auch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

¹⁴ FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., FGSV Verlag, Köln

4.7 Fläche für die Landwirtschaft

Bedingt durch die zur Herstellung des Trainingsplatzes erforderlichen umfangreichen Geländemodellierungen ist in diesem unmittelbar angrenzenden keilförmigen Bereich auch die Angleichung der Geländeoberfläche mit dem im Südwesten sowie im Norden angrenzenden Urgelände notwendig. Die Neugestaltung des Geländeverlaufs soll in landschaftsgerechter Form erfolgen. Dadurch wird es auch möglich sein, dieses Areal künftig wieder einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zuzuführen.

4.8 Grünordnungskonzeption¹⁵

Der Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe, die im Wesentlichen eine durch Intensivbeackerung bereits vorbelasteter Fläche im Umfeld der bestehenden Reitanlage betreffen.

Die Festsetzungen Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme durch eine vorhabenangepasste Grundflächenzahl entstammen dem naturschutzrechtlichen Vorrang der Vermeidung und der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die baugebietsintern getroffenen Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Gehölzen 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.

Berücksichtigung von vorhandenem Planungsrecht:

- Der Westrand des Anschluss-B.-Plans Nr. 27/4 wird überschrieben. Eine Beachtlichkeit der dort festgesetzten Biotopaufwertungen ergibt sich daraus nicht, da die Aufwertungen bereits durch anderweitige "Äquivalentmaßnahmen" ersetzt wurden, die in einem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin gesichert wurden.

Weitere grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz:

- Die ortsbildprägende Hainbuchenreihe an der nördlichen Gebietsgrenze ist in ihrem freien Wuchs zu erhalten. Ein Rückschnitt des übertraufenden Kronengerüsts ist zu vermeiden.
- Die Erweiterungsfläche ist entlang ihrer Grenzen zur freien Landschaft mit großkronigen Laubbäumen und Gebüschern gemäß der Pflanzliste einzugrünen. In die Grüngelände sind mehrere Kernobstbäume oder Wildobstbäume einzubeziehen.
- Die Fläche für die Wasserrückhaltung soll flächenhaft mit Wiesen-/ Rasenflächen, in Abhängigkeit des gewählten Anlagentyps auch mit Kleingehölzen und Bäumen gestaltet werden. Erdbecken, Steinriegel, Kanalführungen o.ä. sind mit Oberboden abzudecken und einzusäen.
- Erdböschungen sollen geländeangepasst ausgeformt werden. Insbesondere nach Westen hin sind die Profile zum Urgeländeanschluss hin sanft ausgeformt werden.

¹⁵ zitiert aus: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27/5 „Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen“

- Der Trainingsplatz ist mit einer standortangepassten Trittrassenmischung einzusäen und als Rasenfläche zu pflegen. Der Abreiteplatz ist sickerfähig (Sandplatz) zu gestalten. Die Flächendecken in den Parkstände sind so zu gestalten, dass sie mit einer Trittrassenmischung eingesät und rasenartig erhalten werden können.
- In den Gehölzflächen sind mehrere Nistkästen für Kleinhöhlenbrüter an Pfählen oder starkstämmigen Baumgehölzen dauerhaft anzubringen.

4.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich¹⁶

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich nach Umweltbericht auf rd. 682.970 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 453.350 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein anderweitig ausgleichendes Defizit in der Größenordnung von – 229.620 BWP.

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

Im Rahmen ihrer betrieblichen Flächenerwerbspraxis verfolgt die Vorhabenträgerin für die Reitanlage neben der Wirtschaft auf den ökonomisch nutzbaren Hofgutflächen auch das Ziel, die lokale Vielfalt an Kulturbiotopen i.S. des §15(3) BNatSchG¹⁷ zu erhalten und zu entwickeln. Mit dem Engagement ist auch eine Anrechenbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen in diesen bereichernden Pflegebiotopen zu verbinden.

Die Hofgut Dagobertshausen GmbH & Co. KG als Vertragspartnerin der Stadt Marburg für die Bauleitplanung zur Reitanlage verfügt über eine Anzahl von aufwertbaren Wirtschaftsflächen in den Gemarkungen Marburg-Marbach und Einhausen, die jedenfalls einen ausreichenden Ausgleich für die resultierenden Eingriffe aus der Reitanlagenerweiterung ermöglichen.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB wurden vier Maßnahmenbereiche vorgestellt, von denen nach Einbeziehung der diesbezüglichen Anregungen und Hinweise die Maßnahmen M1, M2 und M4 zur Umsetzung kommen, während M3 (Acker-Grünland am Ludwigsgrund) entfällt. Die Maßnahme M1 (Saumstreifen) am "Sellhof" wird weiter verfolgt, da sie als Artförderungsmaßnahme für Agrarbrüter (Feldlerche) dient.

Die Beschreibung der Flächen- und Maßnahmen ist im Kapitel 3.4.3.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan enthalten. Hierauf wird verwiesen.

Im Ergebnis lassen sich mit den Ausgleichsmaßnahmen 259.975 Biotopwertpunkte an Aufwertung generieren. Damit ist sichergestellt, dass der anfallende Bedarf von 229.620 Punkten vollständig abgeleistet werden kann.

¹⁶ ebenda

¹⁷ danach ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch ... Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Sicherung des planexternen Ausgleichs¹⁸

Die Sicherung der planexternen Ausgleichsverpflichtung erfolgt gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch Festsetzung als räumliche Teilgeltungsbereiche im Bebauungsplan. Die Maßnahmenbereiche umfassen Maßnahmen zur Aufwertung der Agrarstruktur durch Entwicklung von Kulturbiotopen.

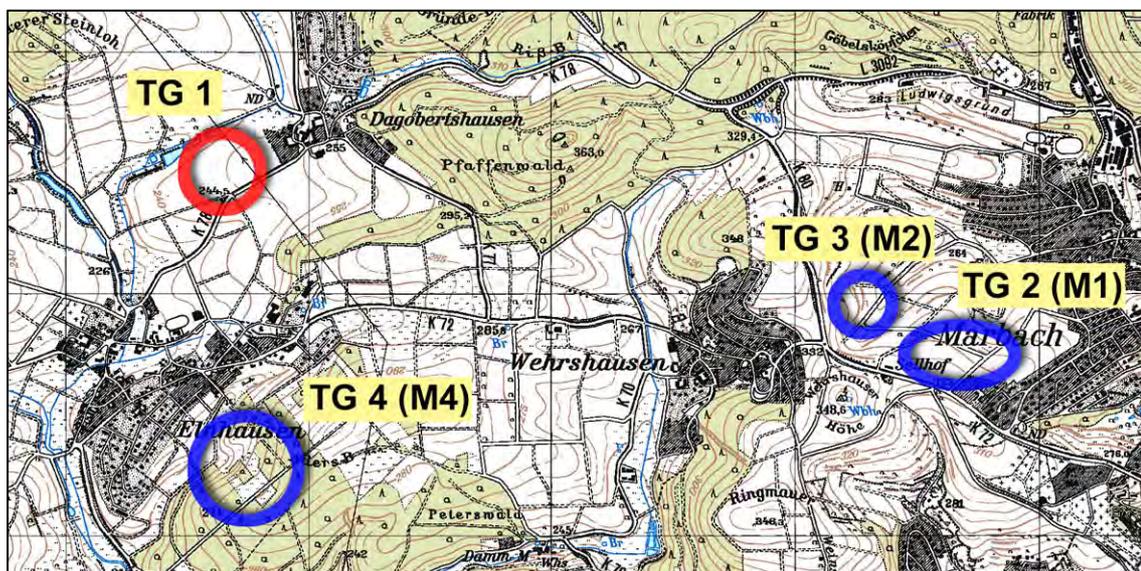


Abbildung 16: Lage der Teilgeltungsbereiche (TG) / Maßnahmenbereiche (M)

Maßnahmenbereich M1 – Teilgeltungsbereich 2 (TG 2)

Gemarkung Marbach , Flur 13 "Steinacker", Flurstück 26

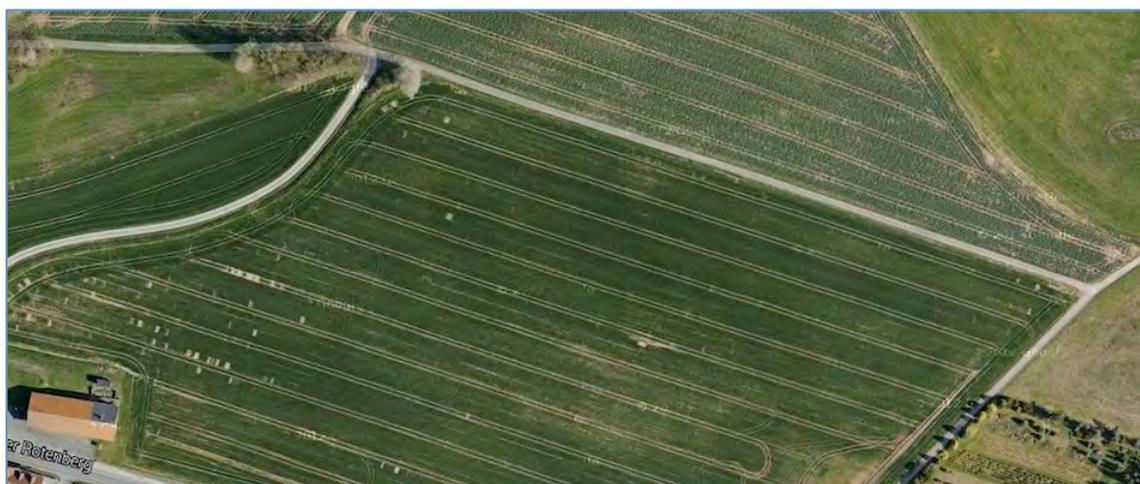


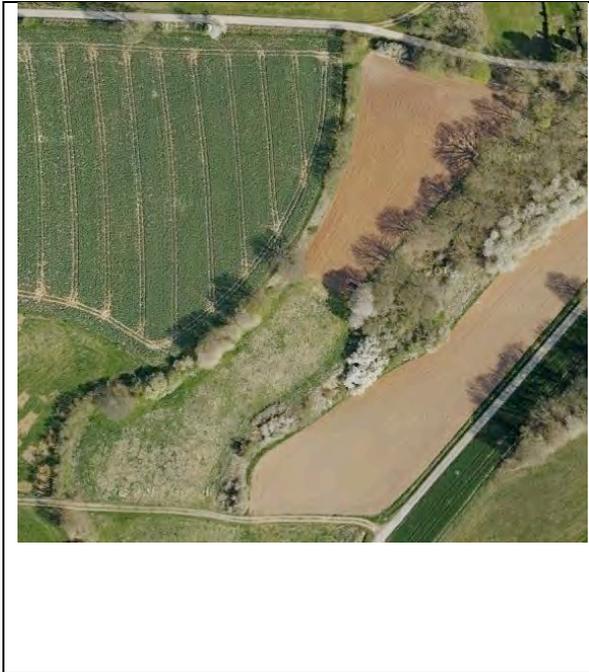
Abbildung 17: TG 2/ M1 Luftbildauszug unmaßstäblich (Quelle "Bing-Maps")

Zur Förderung der Vorkommensbedingungen von Agrararten wie der Feldlerche, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein 5 m breiter und 280 m langer Schlag mit der Verpflichtung zur Anpflanzung eines krautreichen Saumstreifens belegt.

¹⁸ aus: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Kap. 3.4.3.2

Maßnahmenbereich M2 – Teilgeltungsbereich 3 (TG 3)

Gemarkung Marbach, Flur 14, Flurstück 23



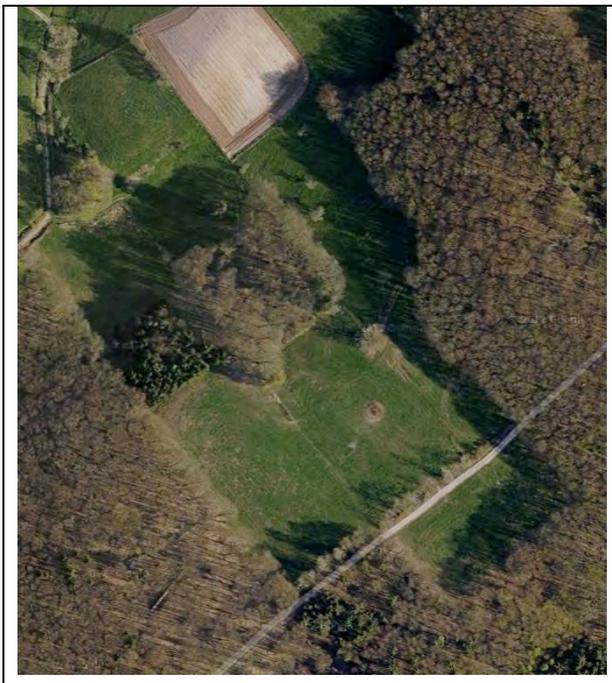
Das Flurstück ist ein Streifengewann zwischen Heckenzügen im südostexponierten Steilhang. Die Südhälfte wird wechselnd intensiv als Pferdeweide genutzt, die Nordhälfte als intensiver Acker. Im Norden ist ein Wildacker unter Beteiligung invasiver Arten angebaut, im Süden sind randlich einzelne Brachzeiger aufgefallen.

Die Aufwertungsmöglichkeit besteht bei einem hohem standörtlichem Potential in der Entwicklung und Pflegesicherung von Extensivgrünland. Dazu werden die Weide sowie die Ackerfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Maßnahmenziel der Entwicklung als Extensivgrünland belegt. Die Gehölzbestände im Osten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Abbildung 18: TG 3 / M2 Luftbildauszug unmaßstäblich (Quelle Bing-Maps)

Maßnahmenbereich M4 – Teilgeltungsbereich 4 (TG 4)

Gemarkung Elnhausen, Flur 11, Flurstück 14/1



Das Flurstück hat die Eigenart einer Waldhufenflur, die vom Siedlungsrand bis auf den Waldrücken reicht. Sie gliedert sich in ein Grünlandtäälchen mit einem verdolten Quelfaden, ein Bauernwäldchen (forstlich überprägter Buchenwald), eine teils quellige Hangweide ober- und unterhalb des Flurwegs und einen vermischten Hochwald in der Rückenlage.

Die Aufwertungsmöglichkeiten bestehen, bei teils hohem standörtlichem Potential, in der Entwicklung und Pflegesicherung von Extensivgrünland.

Abbildung 19: TG 4 / M4 Luftbildauszug unmaßstäblich (Quelle: Bing-Maps)

Dazu wird die Hangweide gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel zur Entwicklung von Extensivgrünland belegt. Das Bauernwäldchen wird im Bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Fläche für Wald“ festgesetzt, die bestehenden Gehölzstrukturen im Nordwesten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Ergänzende Ausführungs- bzw. Pflegedetails entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht werden zwischen Stadt und Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 27/5 "Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen" geregelt.

5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt, inklusive aller Teilgeltungsbereiche (TG 1 – TG 4) eine Fläche von insgesamt rd. 6,1 ha. Davon entfallen rd. 3,2 ha auf den Teilgeltungsbereich 1 (TG 1), der das Erweiterungsgelände der Reitanlage umschließt. Dieses beinhaltet die Stellplatzanlage mit einer Fläche von rd. 1 ha. Die für die Befahrung mit Lkw vorgesehenen Flächen umfassen rd. 1/3 dieses Areals (rd. 0,35 ha) müssen voll versiegelt werden, der verbleibende Teil ist für die Befahrung mit Pkw vorgesehen und kann als Schotterrasenfläche (ca. 0,7 ha) ausgebaut werden.

Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft (rd. 0,1 ha) übernimmt überwiegend die Funktion zur die Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben. Die im Westen festgesetzt landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von rd. 0,4 ha dient dem landschaftsgerechten Geländehöhenausgleich zwischen dem Trainingsplatz, für den erhebliche Geländeaufschüttungen erforderlich sind und den westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Planexternen Ausgleichsflächen TG 2 – TG 4 umschließen insgesamt rd. 2,9 ha. Davon entfallen rd. 2,3 ha auf Entwicklungsmaßnahmen, der Rest auf Bestandssicherung bzw. nachrichtlicher Bestandsdarstellung.

Nutzung	Fläche	Anteil
Teilgeltungsbereich 1		
Sondergebiet Reitanlage	3,24 ha	85,5 %
<i>davon:</i>		
<i>Stellplatzfläche</i>	<i>0,87 ha</i>	<i>23,1 %</i>
<i>Randeingrünung</i>	<i>0,41 ha</i>	<i>10,9 %</i>
<i>Fläche für die Wasserwirtschaft</i>	<i>0,11 ha</i>	<i>2,9 %</i>
<i>Fläche mit Pflanzbindung</i>	<i>0,08 ha</i>	<i>2,1 %</i>
<i>Fläche für Extensivgrünland</i>	<i>0,36 ha</i>	<i>9,5 %</i>
GESAMT Teilgeltungsbereich 1	3,24 ha	100,0 %
Teilgeltungsbereich 2		
Herstellung eines Saumstreifens	0,14 ha	100,0 %
GESAMT Teilgeltungsbereich 2	0,14 ha	100,0 %
Teilgeltungsbereich 3		
Fläche mit Pflanzbindung (Bestandssicherung)	0,18 ha	17,0 %
Fläche für Extensivgrünland	0,88 ha	83,0 %
GESAMT Teilgeltungsbereich 3	1,06 ha	100,0 %

Nutzung	Fläche	Anteil
Teilgeltungsbereich 4		
Fläche mit Pflanzbindung (Bestandssicherung)	0,08 ha	4,7 %
Fläche für Extensivgrünland	1,26 ha	74,6 %
Fläche für den Wald (Bestandssicherung)	0,31 ha	18,3 %
Verkehrsfläche – „Wirtschaftsweg“ (Bestand)	0,04 ha	2,4 %
GESAMT Teilgeltungsbereich 4	1,69 ha	100,0 %
GESAMT (TG 1 – 4)		
	6,13 ha	

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Boden

Anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Andernfalls schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird (vgl. a. Kap. "Grünordnungskonzeption").

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Werden im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

6.2 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

6.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen sollen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese unterkriechbar sein. Es sollten nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sollten als Holzpfosten mit Holzlatten oder Maschendraht mit mind. 15 cm Bodenfreiheit (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) hergestellt werden.

6.4 Außenbeleuchtung

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an eine bestehende Trafostation der Energienetz Mitte AG, über die auch die Reitanlage versorgt wird sichergestellt werden.

6.5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Reitanlage mit Wasser kann über die Wasserversorgungsleitung (DN 100) der Stadtwerke Marburg GmbH in der Dagobertshäuser Straße sichergestellt werden.

6.5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 18920.

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der 25 m breiten Baubeschränkungszone (ab der 110 kV-Leitung) ist mit der E.ON/Transpower abzustimmen.

6.6 Grenzabstände bei Gehölzpflanzungen

Bei Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen (§ 38 ff. Nachbarrechtsgesetz).