

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/0245/2021
	Status:	öffentlich
	Datum:	26.08.2021
Dezernat:	I	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Brüning, Monika	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Vorberatung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 12/7 für das Gebiet "Rinnacker" im Stadtteil Ginseldorf

Beschlussvorschlag

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 12/7 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:

Die unter den Nummern 01, 05, 07 und 08 in der Tabelle aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt. Die unter den Nummern 02, 03, 04 und 06 in der Tabelle aufgeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden von den gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen redaktionellen Änderungen nicht berührt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 12/7 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf einschließlich Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12/7 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Sachverhalt

Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines kleinen Wohngebietes schaffen, um dem in den letzten Jahren mehrfach vom Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf bestätigten Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie dem Interesse an einer Fläche für ein barrierefreies, seniorengerechtes Gemeinschafts- bzw. Mietwohnungsbauprojekt im Stadtteil Rechnung zu tragen.

Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2021 die Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 12/7 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 und des Bebauungsplanes Nr. 12/7 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 statt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 08.05.2021 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter www.marburg.de. Neben den Planunterlagen selbst waren gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch die umweltbezogenen Informationen in Form der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den folgenden Themenbereichen Gegenstand der öffentlichen Auslegung: Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen, Ziele der Dorfentwicklung, Erschließung und Entwässerung, Naturschutz, Durchgrünung, Eingriff/Ausgleich, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und –anpassung. Sämtliche Unterlagen standen während der Auslegungsfrist sowohl durch Aushang im Bauamt als auch im Internet unter <https://www.marburg.de/bauleitplanung> für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Prüfung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ist im Zuge der Offenlage keine Stellungnahme zu der Planung eingegangen. Während und nach der Offenlage haben sich einige Interessenten für Einfamilienhaus-Grundstücke telefonisch oder persönlich über die Planung informiert.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf hat zum Bebauungsplanentwurf zur Offenlage keine Anregungen vorgebracht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Zuge der Offenlage Anregungen zu der Planung vorgebracht haben, zusammengefasst bzw. zitiert. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Kopien der Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die im Zuge der Offenlage vorgebrachten Anregungen größtenteils in den Entwurfsunterlagen zur Offenlage bereits berücksichtigt waren oder als redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen in die Planunterlagen zum Satzungsbeschluss eingeflossen sind.

Die Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen sind teilweise berücksichtigt

worden. Die Forderung hinsichtlich einer vertieften Betrachtung des Kompensationsbedarfes hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist berücksichtigt worden und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt (vgl. Anlage „Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“, Kap. 5.3 und 5.4). Eine Änderung der Planung war dadurch nicht erforderlich. Die Bedenken des Dezernats Landwirtschaft beim RP Gießen hinsichtlich der Inanspruchnahme einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft werden nicht berücksichtigt, da die für die Regionalplanung zuständige Obere Landesplanungsbehörde bereits festgestellt hat, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens im direkten Anschluss an die Ortslage von einer lediglich geringfügigen Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Belangs ausgegangen werden kann und dass die Planung insgesamt mit den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 vereinbart werden kann.

Die Hinweise und Anregungen des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf sind teilweise berücksichtigt worden. Nicht berücksichtigt wurden die geäußerten Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft, ebenfalls aufgrund der oben dargestellten Feststellung der Oberen Landesplanungsbehörde.

Hinsichtlich der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde ist in der Anlage 2 dargelegt, in welchem Umfang diese bereits berücksichtigt sind. Die geforderte Zusatzbewertung „Boden“ wurde in den Planunterlagen ergänzt (vgl. Anlage „Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“, Kap. 5.3 und 5.4) und abschließend mit der UNB abgestimmt (vgl. E-Mail der UNB v. 03.08.2021 in Anlage 1). Im Ergebnis brachte die zusätzlich angewandte Berechnungsmethode kein Erfordernis einer Planänderung; die Sicherung von Bodenschutzmaßnahmen im Zuge von Bautätigkeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung soll über den mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg (SEG) abzuschließenden städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Der BUND hat in seiner Stellungnahme die gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung verbesserten Festsetzungen zum Klimaschutz gewürdigt. Die darüber hinaus gehenden zusätzlichen Festsetzungsvorschläge sind allerdings auf der Bebauungsplanebene nicht umsetzbar (vgl. Tabelle unter Nr. 06). Bereits in der Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss wurde zum Thema Heizwärmeversorgung festgestellt: „Zu Beginn der Planung war von der SEG in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Marburg die Einrichtung eines kalten Nahwärmenetzes zur Versorgung des geplanten Neubaugebietes angedacht und geprüft worden. Mit Schreiben vom 10.11.2020 haben die Stadtwerke mitgeteilt, dass aus deren Sicht kein wirtschaftlicher Betrieb eines kalten Nahwärmenetzes für das geplante Baugebiet möglich sei.“ In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal auf die bereits in der Vorlage zum Offenlagebeschluss vom 29.01.2021 enthaltene Übersicht der klimaschutzrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12/7 hinzuweisen.

**Prüfung der im Zuge der Offenlage und
Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange eingegangenen
Stellungnahmen**

(Auslegung vom 17.05.21 bis 18.06.2021)

**Behörden und sonst. TöB
sowie Öffentlichkeit**

Behandlung der

Stellungnahmen (Abwägung)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

**01 Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Dillenburg
Schreiben vom 17.06.2021**

Da die äußere verkehrliche Erschließung über den städtischen Seelheimer Weg und weiter an die K 34 gegeben sein wird und da meine Belange voraussichtlich nicht nachteilig betroffen werden, habe ich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1 2/7 "Rinnacker" sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PD F-Datei.

Der Bitte wird gefolgt. Nach Verfahrensende erhält Hessen Mobil die rechtskräftige Planfassung mit Begründung als PDF.

02 Regierungspräsidium Gießen, Schreiben vom 23.06.2021

**Die Anregungen werden teilweise
berücksichtigt.**

Obere Landesplanungsbehörde

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft überlagert von einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen dar.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang Landwirtschaft kann weder der Begründung noch dem Umweltbericht

entnommen werden. Im Süden bleibt das Feldgehölz erhalten und östlich soll eine Obstbaumreihe entwickelt werden, sodass sich die bauliche Inanspruchnahme des VRG für Landwirtschaft um etwa 0,2 ha reduziert. Zudem wird die besondere Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung nachvollziehbar geschildert. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens welches sich direkt an die Ortslage anschließt, kann von einer lediglich geringfügigen Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Belangs und damit des VRG für Landwirtschaft ausgegangen werden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens und der umgebenden Wohnbebauung ist von einer geringen Beeinträchtigung des Grundsatzes „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ auszugehen

Entsprechend Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig im Bestand durch Nachverdichtung zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven im Innenbereich darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

Aus dem Luftbild des Stadtteils Ginseldorf und den Planunterlagen gehen ca. 20 Baulücken hervor, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung verwendet werden könnten. Auch ein Baulückenkataster wird genannt. Es erfolgt keine konkretere Prüfung des Nachverdichtungspotenzials, sondern lediglich die Erklärung, dass die Baulücken aufgrund persönlicher und finanzieller Rahmenbedingungen seit mehreren Jahren nicht aktiviert werden können. Auch der Bedarf an den durch die Planung entstehenden Wohneinheiten, der sich im Wesentlichen aus dem Stadtteil selbst generieren muss (Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung, vgl. Ziel 5.2- 4, RPM 2010), wird nicht näher dargelegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach nochmaliger Abstimmung mit dem hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, kann ausgeschlossen werden, dass hier ein mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierendes Baugebiet vorliegt. Insgesamt kann die Planung mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

Hinweis:
Den Stadtteilen Ginseldorf, Elnhausen und Bauerbach stehen von den 40 vom hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligten

Wohneinheiten noch 20 Wohneinheiten bis zum Auslaufen des Dorferneuerungsprogramms (31.12.2023) zur Verfügung.
Die Planung wird mit 0,7 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

Grundwasser, Wasserversorgung

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung geäußert.

Nachsorgender Bodenschutz

Meine Stellungnahme vom September 2020 hat nach wie vor Gültigkeit.

Der Hinweis wurde ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Stadt liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) im Planungsraum vor. Von Seiten der beteiligten Kreisbehörden wurden ebenfalls keine entsprechenden Hinweise geäußert.

Vorsorgender Bodenschutz

Zur Ableistung des entstehenden Eingriffs-Ausgleichsdefizits soll das Ökokonto der Universitätsstadt Marburg herangezogen werden. Der schutzgutbezogene Bodenkompensationsbedarf wird entgegen meiner Forderung vom September 2020 nicht beschrieben und demnach nicht berücksichtigt. Die Darlegung, der Boden sei durch landwirtschaftliche Nutzung degradiert, kann ohne aktuelle Bodenbeschreibung (nach Kartieranleitung) nicht hingenommen werden. Die bodenfunktionale Bewertung im

Die Hinweise und Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan, als auch im Umweltbericht werden die Belange des Bodenschutzes, den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches entsprechend, gewürdigt. Es wird u.a. dargestellt, wie die zu erwartenden Eingriffe in den Boden durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert werden. Die hierfür im Rahmen der Ausführungsplanung notwendigerweise zu ergreifenden Maßnahmen

BodenViewer des HLNUG beschreibt im speziellen landwirtschaftliche Nutzfläche, deren Nutzungseigenschaften entsprechend bei der Bewertung bereits berücksichtigt sind. Eine im Umweltbericht genannte ehem. Überbauung aus der Nutzungsgeschichte wird nicht näher beschrieben.

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Daher fordert das Bundesbodenschutz-Gesetz durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Aus diesem Grund besteht aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ein grundlegender Einwand gegen die hier vorgesehene Neuversiegelung. Die Notwendigkeit und die Zulässigkeit des in Frage stehenden Vorhabens sind vor diesem Hintergrund zu prüfen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

sind im B-Plan in den „Hinweisen zum Bodenschutz“ näher erläutert. Damit die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt wird, ist die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten unabdingbar. Darüber hinaus sind die Gewinne an Bodenfunktionen im Zusammenhang mit dem Heranziehen von Ökokonto-Maßnahmen dargestellt.

Dennoch wird, der Anregung der Bodenschutzbehörde folgend, die Umweltprüfung um eine „Zusatzbewertung Boden“, auf Basis der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“, ergänzt. Die Wertstufen wurden dabei dem *Bodenviewer Hessen* entnommen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des darin ermittelten (Boden-)Ausgleichsdefizites vertritt die Universitätsstadt Marburg, gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Einschätzung:

Auch nach Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen für Minderung und Ausgleich verbleibt noch ein vergleichsweise geringes rechnerisches Defizit. Gemäß Aussage des RP Gießen (s. Stellungnahme vom 07. Sep. 2020) sind aber zusätzliche Boden-Kompensationsmaßnahmen zum derzeitigen Stand nicht zwangsläufig erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird die im Umweltbericht dargestellte bodenspezifische Bewertung der Bodeneingriffe – unter der Voraussetzung der Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenschutz - als ausreichend angesehen. Auf ca. 5.900 m² Fläche wurden Ökokonto-Maßnahmen mit bodenaufwertenden Wirkungen durchgeführt, die wiederum ca. 3.400 m² Bodenverlusten durch Bebauung und Versiegelung gegenüberstehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung / Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Landwirtschaft

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen zur Bauleitplanung „Rinnacker“ in Ginseldorf verweise ich auf meine Stellungnahme aus dem letzten Jahr.

In der vorliegenden Planung sehe ich keine Abhilfeleistung zu meinen geäußerten Bedenken. Es bestehen daher weiterhin erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Ich sehe es als notwendig, vorerst die Regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu soll ein Vorschlag für Ersatzfläche für die betroffene Vorrangfläche für die Landwirtschaft erarbeitet werden.

Um der Diskrepanz zwischen Nachfrage nach Bauplätzen und den unbebauten 23 Baulücken zu begegnen fehlt es an konkreten Überlegungen. Anstelle weiterer Inanspruchnahme von „freien“ Flächen für bauliche Nutzung, sollte die Inanspruchnahme von Baulücken in privatem Eigentum attraktiver gemacht werden.

Bauleitplanung

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Seit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen hat in ihrer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren mitgeteilt, dass „die Planung mit den Festlegungen des Regionalplan Mittelhessen 2010 vereinbart werden kann.“

Wird zur Kenntnis genommen.

Kapitel 1.4 „Verfahren“ in der Begründung zum Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

Im Hinblick auf § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde kein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist von einem Monat festgestellt, da aufgrund der geringen Resonanz aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Spannungsfelder zu Tage getreten, die eine, über die gesetzliche Regeldauer hinausgehende Verlängerung der Öffentlichkeitsbeteiligung gerechtfertigt hätten.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.

Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**03 Kreisausschuss Marburg Biedenkopf, Marburg
 Im Schreiben vom 14.06.2021**

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Das Vorhaben verläuft außerhalb von Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten. Oberflächengewässer werden ebenfalls nicht tangiert. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen; dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A 117 sowie A 138 zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Da sich in der Sache zum Vorverfahren nach § 4 Abs. 1 keine Änderungen ergeben haben, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 01.09.2020 die wir in vollem Umfang aufrecht halten.

Es wird auf die nachfolgend aufgeführte Abwägung verwiesen.

04 Kreisausschuss Marburg Biedenkopf im Schreiben vom 01.09.2021

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Laut derzeit gültigem Regionalplan (RPM) handelt es sich bei der bisher nicht beplanten Freifläche um Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Im Regionalplan (Ziffer 6.3 S. 94ft) wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Die vorliegende Planung entspricht nicht diesen Vorgaben, da nach Umsetzung in die- sem Areal keine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden kann.

- Der uns vorliegende Agrarfachplan für Mittelhessen (AM 1) geht für die bisher unbeplanten landwirtschaftlichen Fläche von höchster Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft aus.
- Die Standorteignungskarte von Hessen bewertet den Planbereich als A 1 Standort (gute Ackernutzungsseignung). Die Bodenqualität des betroffenen landwirtschaftlichen Grundstückes liegt mit 69 Bodenpunkten, bei einer Ertragsmesszahl (EMZ) von 66, deutlich über dem Durchschnitt von Ginseldorf mit EMZ von 53. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit hoch eingestuft.
- In den Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt, dass in Ginseldorf derzeit 23 bebaubare Baulücken bestehen, die nur Aufgrund der Tatsache, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht nicht bebaut werden können.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes bestehen aus agrarstruktureller Sicht derzeit noch deutliche Bedenken gegen die vorliegenden Änderungen des F - und B - Planes.

Um unsere Bedenken bezüglich der Beanspruchung eines Vorrangbereiches

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen hat in ihrer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren mitgeteilt, dass „die Planung mit den Festlegungen des Regionalplan Mittelhessen 2010 vereinbart werden kann.“

Die Belange des Bodenschutzes wurden, gem. der Vorgaben des Baugesetzbuches, in den Entwurfsunterlagen behandelt.

Darüber hinaus wurde die Umweltprüfung, auf Anregung der Bodenschutzbehörde, um eine „Zusatzbewertung Boden“, auf Basis der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“, ergänzt.

Die Wertstufen wurden dabei dem Bodenviewer Hessen entnommen. Im Ergebnis kommt die untere Naturschutzbehörde sowie die Universitätsstadt Marburg zu der Einschätzung, dass die im Umweltbericht dargestellte bodenspezifische Bewertung der Bodeneingriffe – unter der Voraussetzung der Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenschutz - als ausreichend angesehen werden.

Landwirtschaft auszuräumen, sehen wir es als notwendig an, zuerst einmal die Regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu sollte ein Vorschlag für eine Ersatzfläche (Vorrang Landwirtschaft) erarbeitet werden. Zusätzlich halten wir es für angebracht eine konkrete, perspektivische Aussage zu dem Umgang mit den reichlich vorhandenen Baulücken zu treffen, bevor eine weitere wertvolle landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird.

Hinweis:

Lt. BodenViewer Hessen handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein potenzielles, bodenbezogenes Feldhamster - Habitat.

Im Rahmen der erfolgten artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden keine entsprechenden Vorkommenshinweise festgestellt.

05 Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 18.06.2021

Die Änderungen haben zum Ziel, ca. 1 ha bislang als intensives Ackerland genutzte Fläche zum Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Die vorgelegten Planungen wurden in naturschutzfachlicher Hinsicht geprüft sowie dem Naturschutzbeirat der Universitätsstadt Marburg vorgelegt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den vorgelegten Planungen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der UNB angemerkten Punkte sind weitestgehend berücksichtigt worden - ausgenommen die unten noch einmal aufgeführten Punkte 1 und 2. Eine Auseinandersetzung mit diesen Konfliktpunkten ist offensichtlich nicht erfolgt, eine Abwägung nicht dargestellt. Dieses ist nachzuholen.

1. Schutz des Feldgehölzes

Hier wurde Folgendes im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angemerkt:

„Um zu vermeiden, dass das Feldgehölz einer übermäßigen Verkehrssicherungspflicht unterliegt, ist zwingend ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung vorzusehen. Die hier offensichtlich vorgesehenen 3 m erscheinen dabei nicht ausreichend. Eine Erweiterung des Saums auf mindestens 5 m sollte geprüft werden.“

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Anregung ist bereits berücksichtigt:

Das Feldgehölz im Süden des Plangebietes liegt innerhalb der, mit der Nummer 2 gekennzeichneten „öffentlichen Grünfläche“, es füllt diese jedoch nicht flächendeckend aus. Zwischen der Grenze des Feldgehölzes und der nördlichen Begrenzung der Grünfläche liegt ein 2 – 7 m breiter Brachstreifen. Zusammen mit dem 3m breiten Abstandstreifen zur südlichen Baugrenze ergibt sich daher bereits jetzt ein 5 – 9 m breiter Abstandspuffer.

2. Private Grünfläche

Hier wurde Folgendes im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angemerkt:

„Die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ zur

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:

Der östliche Randeingrünungsstreifen ist als Bestandteil der randlich gelegenen Wohnbaugrundstücke konzipiert, so wie dies

Ortsrandeingrünung im Osten des Gebiets birgt erfahrungsgemäß das Problem, dass derartige Flächen von den Eigentümern sukzessive für bauliche Nebenanlagen sowie Freizeiteinrichtungen und -nutzung herangezogen werden. Auch das Kontrollieren und Durchsetzen der festgesetzten Bepflanzung erweist sich oft als langwieriger und mühsamer Prozess.

Daher ist im Vorfeld dem Eigentümer mit geeigneten Mitteln darzulegen, wie diese Flächen anzulegen, zu pflegen, zu nutzen und zu erhalten sind (z. B. Bauberatung, dingliche Sicherung, Baugenehmigung). Auch die verortete Festlegung der einzelnen Obstbaumstandorte (ca. 8 Stück möglich) bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist in diesem Kontext sinnvoll.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist aus diesen Gründen hier alternativ die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorzuziehen.

Gleiches gilt für die „private Grünfläche“ im Westen des Gebiets: Hier wäre darüber hinaus noch die Zielentwicklung der Fläche vorzugeben.“

3. Boden

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Kompensationsverordnung (KV) soll eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Gemäß Anlage 2 der KV ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials über die Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen, soweit die Eingriffsfläche $\leq 10.000 \text{ qm}$ ist und die Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 (hier 65-70) ist. Eine Grundlage hierfür bietet die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“, HLNUG Heft 14, 2018. Für den Fall des Verzichts auf diese Vorlage wäre plausibel darzulegen und nachvollziehbar zu begründen, warum die Kompensation der Bodenfunktionsverluste nicht gesondert dargestellt werden kann.

bereits in den nördlich angrenzenden randlichen Baugrundstücken der Fall ist.

Die Umsetzung der im Randbereich festgesetzten Obstbaumpflanzungen erfolgt durch die SEG. Die Verpflichtung zum Erhalt sowie Pflegehinweise werden in den Grundstückskaufverträgen klargestellt.

Die Zielentwicklung ist durch die Bezeichnung „private Grünfläche“ hinreichend konkret definiert. Damit ist klargestellt, dass es sich um überwiegend begrünte Teile der privaten Grundstücke handelt. Weitere Zieldefinitionen für diese Fläche wurden nicht festgesetzt.

Lediglich bei öffentlichen Grünflächen ist, aufgrund des breiten Spektrums an möglichen Nutzungen, eine konkretisierende Zweckbestimmung erforderlich.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Umweltprüfung wird um eine „Zusatzbewertung Boden“, auf Basis der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“, ergänzt. Die Wertstufen wurden dabei dem *Bodenviewer Hessen* entnommen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des darin ermittelten (Boden-)Ausgleichsdefizites vertritt die Universitätsstadt Marburg, gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Einschätzung:

Auch nach Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen für Minderung und Ausgleich verbleibt noch ein vergleichsweise geringes rechnerisches Defizit. Gemäß Aussage des RP Gießen (s. Stellungnahme vom 07. Sep. 2020) sind aber zusätzliche Boden-Kompensationsmaßnahmen zum derzeitigen Stand nicht zwangsläufig erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird die im Umweltbericht dargestellte bodenspezifische Bewertung der Bodeneingriffe – unter der Voraussetzung der

Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenschutz - als ausreichend angesehen. Auf ca. 5.900 m² Fläche wurden Ökokonto-Maßnahmen mit bodenaufwertenden Wirkungen durchgeführt, die wiederum ca. 3.400 m² Bodenverlusten durch Bebauung und Versiegelung gegenüberstehen.

4. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Dieser Punkt im B-Plan ist entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand zu ergänzen:

- möglichst keine kurzweiligen (blauen) Lichtanteile einsetzen (keine kaltweißen LED verwenden, besser geeignet sind höhere Rotanteile); Farbtemperatur 3000 K oder weniger
- Beleuchtungsstärke an der niedrigsten Beleuchtungsklasse der Norm (DIN EN 13201-2) orientieren;
- durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden;
- möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden;
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten;
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern;
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen.

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:
Eine Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Daher werden die Hinweise zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel als Ausführungshinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

06 BUND im Schreiben vom 17.06.2021

Die Stellungnahme des Fachbereichs „Ländlicher Raum und Verbraucherschutz“ beim Landkreis Marburg-Biedenkopf ist aus Sicht des BU ND absolut zutreffend. Es ist schwer verständlich, dass eine wertvolle landwirtschaftliche Fläche, in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft gelegen, für Wohnungsneubau geopfert werden soll, wenn gleichzeitig 23 Baulücken in Ginseldorf vorhanden sind, die völlig ausreichen würden, um den Neubaubedarf bis auf weiteres zu decken. Die Gegenargumentation, dass diese Flächen dem Markt nicht zur Verfügung ständen, überzeugt nicht - zumindest ist nicht zu erwarten, dass sich daran etwas ändert, wenn man an anderer Stelle Bauland zur Verfügung stellt. Vor

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

diesem Hintergrund erscheint wenigstens eine weitere Ausweisung von Baugebieten rund um Ginseldorf in der Zukunft als keineswegs akzeptabel.

Wir begrüßen ausdrücklich die gegenüber dem Vorentwurf dieses Plans vorgenommenen Verbesserungen hinsichtlich dem Klimaschutz dienender Festsetzungen.

Darüber hinaus halten wir folgende weitere Maßnahmen für geboten:

- Pultdächer von Süd nach Nord ansteigend für optimale Flächennutzung für thermische und/oder elektrische Solarenergienutzung, in Verbindung mit
- Kellerausbau zur Schaffung von Raum für die Einbringung von Elektro-Speichern für Stromnutzung und ggf. Wasserspeichern für thermische Solarenergienutzung
- Flächenheizungen statt klassischer Heizkörper für optimiert niedriges Vorlauf-Temperaturniveau in Verbindung mit Wärmepumpentechnik
- Für die Heizwärmeversorgung wäre es sinnvoll, für das gesamte abgegrenzte Baugebiet eine Heizzentrale mit kleinem Wärmenetz vorzusehen. Die Heizzentrale würde für den Regelbetrieb auf Wärmepumpen-Betrieb basieren, für Spitzenlast und als Notreserve könnte ein Gaskessel als Ergänzung dienen.
- In jedem Fall sollte eine Beheizung der Gebäude mit fossilen Brennstoffen, sei es Öl oder Gas, explizit ausgeschlossen werden.

Sofern diese Maßnahmen nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen können, sollten sie in den städtebaulichen Vertrag mit der SEG aufgenommen werden.

07 Fachdienst Brandschutz im Schreiben vom 26.05.2021

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist es erforderlich, dass von jedem der neu zu errichtenden Gebäude in maximal 120 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmeeinrichtung erreicht werden kann. Größere Abstände bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der Löschwasserbedarf für den Stadtteil Ginseldorf beträgt aufgrund seiner Bebauung auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W 405 96 m³ / h, in Teilen 48 m³ / h. Im Falle dieser kleinparzelligen Erweiterung mit Einfamilien- und Doppelhäusern (1 - II Vollgeschosse, GRZ 0,3 - 0,4, GFZ 0,3 - 0, 6) wird der Löschwasserbedarf

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung wurde erarbeitet im Spannungsfeld zwischen den Themenfeldern:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum,
- Bodenschutz, Klimaschutz/Klimaanpassung,
- der stadtökologischen Optimierung und
- den Anforderungen an das städtebauliche Einfügen in den angrenzenden Siedlungskontext.

Im Zuge der Planaufstellung wurden bereits die Rahmenbedingungen für eine zentrale Wärmeversorgung geprüft. Die Stadtwerke Marburg hatten mitgeteilt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb eines kalten Nahwärmenetzes nicht möglich sei.

Die Ausrichtung der Dachflächen wurde für die Bereiche des Wohngebietes, die durch das südlich anschließende Feldgehölz nicht beschattet werden, verbindlich festgesetzt.

Die Dachform wurde, in Anbetracht der umgebend vorhandenen Bebauung auf das Sattel- und das Pultdach beschränkt.

Der Kellerausbau ist nicht beschränkt.

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marburg und der SEG festgelegt, dass im Baugebiet nur Häuser mit einem KfW Standard 40 oder besser errichtet werden dürfen.

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:
Eine Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Daher werden die Hinweise zur Löschwasserversorgung als Ausführungshinweise in die Planunterlagen aufgenommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405
mit 48 m³ / h festgesetzt.

08 Stadtwerke Marburg, Abt. 26 - Abwasser, E-Mail vom 26.05.2021

Gem. den Abstimmungen mit der SEG und dem Planungsbüro agc zur Planung der entwässerungstechnischen Erschließung des Baugebietes bitten wir um Korrektur des Punktes 15 der textlichen Festsetzungen :
15 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)
15. 1 „Im Wohngebiet ist das auf den Grundstückflächen anfallende Niederschlagswasser in Kombizisternen mit einem Volumen von mind. 6 kbm aufzufangen. Der Anteil des Retentionsvolumens beträgt dabei mind. 3 kbm. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt mit einem Abfluss von max. 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen . Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls mit Zwischenspeicherung und gedrosselt in das Gewässer einzuleiten“.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser wird entsprechend angepasst.

Diese geringfügige Modifikation dient der geordneten, an die örtlich vorhandene Infrastruktur angepasste, Niederschlagswasserbehandlung und berührt inhaltlich nicht die Grundzüge der Plankonzeption.

Redaktionelle Änderungen der Planunterlagen

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 12/7 wurde gegenüber dem Entwurf zur Offenlage nicht verändert. Lediglich die Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zu Leuchtmitteln, Niederschlagswasser und Brandschutz wurden ergänzt. Die textliche Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde entsprechend den im Zuge der Erschließungsplanung erfolgten Abstimmungen zwischen der SEG und den Stadtwerken Marburg konkretisiert.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Angaben zum Verfahrensstand aktualisiert einschließlich einer Ergänzung auf Anregung des Regierungspräsidiums bezüglich der Dauer der Auslegungsfrist.

In der Anlage „Biologische Vielfalt“ zum Umweltbericht wurde das Kapitel 5 zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich redaktionell überarbeitet einschließlich der oben dargestellten Zusatzbewertung „Boden“. Daraus haben sich keine Planänderungserfordernisse ergeben.

Alle genannten Änderungen bzw. Ergänzungen der Planunterlagen dienen der Klarstellung und sind lediglich redaktionelle Änderungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Näheres ist dem anliegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Biologische Vielfalt zu entnehmen.

Der Städtebauliche Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch zur Umsetzung der Planung zwischen der Universitätsstadt Marburg und der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG), der die SEG als Vorhabenträgerin zur Übernahme aller

anfallenden Kosten verpflichtet, befindet sich in der finalen Abstimmungsphase und soll vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet werden.

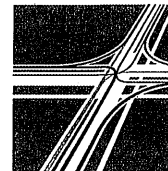
Finanzielle Auswirkungen

Über den mit der SEG abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag ist gewährleistet, dass die Planung und Realisierung des Baugebietes für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral erfolgt.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlage/n

- 1 1. Stellungnahmen
- 2 2. Bebauungsplan m. textl. Festsetzungen
- 3 3. Begründung
- 4 4. Umweltbericht
- 5 5. Anlage zum Umweltbericht
- 6 6. Karte Bestandsaufnahme und Empfehlungen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61
35035 Marburg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c
Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum 17. Juni 2021

K 34, Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Ginseldorf

Bebauungsplan Nr. 12/7 "Rinnacker" und Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 [Entwurf 11/2020]

Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 11.05.2021, Az.: 61 br

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll in Ginseldorf ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel.

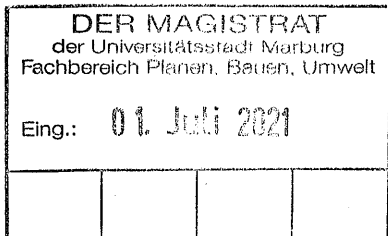
Da die äußere verkehrliche Erschließung über den städtischen *Seelheimer Weg* und weiter an die K 34 gegeben sein wird und da meine Belange voraussichtlich nicht nachteilig betroffen werden, habe ich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 12/7 "Rinnacker" sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

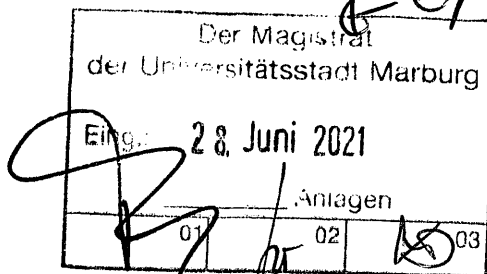
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

Kilian Wagner



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen



Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/36-2013/34
Dokument Nr.: 2021/748830

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 61 br
Ihre Nachricht vom: 11.05.2021
Datum: 23. Juni 2021



**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
hier: Bebauungsplan Nr. 12/7 „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf**

Verfahren nach §§ 4(2), 3(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.05.2021, hier eingegangen am 15.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer Fläche von ca. 1,0 ha acht Einfamilienhäuser, sechs Doppelhaushälften sowie ein barrierefreies, seniorengerechtes Mehrfamilienhaus mit max. 5 Wohneinheiten vorbereitet werden. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als Wohnbaufläche. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen(RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* dar.

Während in den *VBG für Landwirtschaft* unter Beachtung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ grundsätzlich eine Eigenentwicklung des Stadtteils möglich ist, hat in den *VRG für Landwirtschaft* die landwirt-

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



schaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 in Verbindung mit Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und Westlich schließt sich Wohnbebauung an. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang Landwirtschaft kann weder der Begründung noch dem Umweltbericht entnommen werden. Im Süden bleibt das Feldgehölz erhalten und östlich soll eine Obstbaumreihe entwickelt werden, sodass sich die bauliche Inanspruchnahme des *VRG für Landwirtschaft* um etwa 0,2 ha reduziert. Zudem wird die besondere Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung nachvollziehbar geschildert. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens welches sich direkt an die Ortslage anschließt, kann von einer lediglich geringfügigen Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Belangs und damit des *VRG für Landwirtschaft* ausgegangen werden.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens und der umgebenden Wohnbebauung ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Grundsatzes auszugehen.

Entsprechend Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig im Bestand durch Nachverdichtung zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven im Innenbereich darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Aus dem Luftbild des Stadtteils Ginseldorf und den Planunterlagen gehen ca. 20 Baulücken hervor, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung verwendet werden könnten. Auch ein Baulückenkataster wird genannt. Es erfolgt keine konkretere Prüfung des Nachverdichtungspotenzials, sondern lediglich die Erklärung, dass die Baulücken aufgrund persönlicher und finanzieller Rahmenbedingungen seit mehreren Jahren nicht aktiviert werden können. Auch der Bedarf an den durch die Planung entstehenden Wohneinheiten, der sich im Wesentlichen aus dem Stadtteil selbst generieren muss (Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung, vgl. Ziel 5.2-4, RPM 2010), wird nicht näher dargelegt.

Unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist in den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Entsprechend den Planunterlagen wurde für die 15 Außenstadtteile Marburg das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vom hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligt. Das Ministerium hat mit Schreiben vom 23.10.2018 bestätigt, dass Bauleitpläne während der Laufzeit des Dorfentwicklungsprogramms für die Stadtteile Ginseldorf, Einhausen und Bauerbach mit einem Umfang von insgesamt 40 Wohneinheiten aufgestellt werden können. Einem Gesprächsprotokoll vom 16.03.2018 ist zu entnehmen, dass „die Baulanderweiterung in den drei Ortsteilen mit jeweils ca. 10-12 Wohneinheiten aufgrund des zusätzlichen

Baulandbedarfs vom Hess. Ministerium anerkannt wird.“ Bei der vorliegenden Planung könnten entsprechend der geplanten Anzahl an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern und der im B-Plan getroffenen Festsetzungen zu der zulässigen Zahl an Wohnungen bereits 19 Wohneinheiten entstehen. Diese Anzahl bewegt sich zwar innerhalb der Gesamtzahl von 40 Wohneinheiten für alle drei genannten Stadtteile, geht allerdings deutlich über die im o.g. Protokoll genannten 10-12 Wohneinheiten pro Stadtteil hinaus. Für die beiden übrigen Stadtteile Bauerbach und Einhausen stünden dann entsprechend weniger Wohneinheiten zur Verfügung. Nach nochmaliger Abstimmung mit dem hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, kann ausgeschlossen werden, dass hier ein mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierendes Baugebiet vorliegt.

Insgesamt kann die Planung mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

Hinweis:

Den Stadtteilen Ginseldorf, Einhausen und Bauerbach stehen von den 40 vom hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligten Wohneinheiten noch 20 Wohneinheiten bis zum Auslaufen des Dorferneuerungsprogramms (31.12.2023) zur Verfügung.

Die Planung wird mit 0,7 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

Meine Stellungnahme vom September 2020 hat nach wie vor Gültigkeit.

Vorsorgender Bodenschutz:

Zur Ableistung des entstehenden Eingriffs-Ausgleichsdefizits soll das Öko-konto der
Universitätsstadt Marburg herangezogen werden. Der schutzgutbezo-gene Bodenkompensationsbedarf wird entgegen meiner Forderung vom September 2020 nicht beschrieben und demnach nicht berück-sichtigt.

Die Darlegung, der Boden sei durch landwirtschaftliche Nutzung de-gradiert, kann ohne aktuelle Bodenbeschreibung (nach Kartieranleitung) nicht hingenommen werden. Die bodenfunktionale Bewertung im BodenViewer des HLNUG beschreibt im speziellen landwirtschaftliche Nutzfläche, deren Nutzungseigenschaften ent-sprechend bei der Bewertung bereits berücksichtigt sind. Eine im Umweltbericht genannte ehem. Überbauung aus der Nutzungsge-schichte wird nicht näher beschrieben.

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflich-tet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Daher fordert das Bundesbodenschutz-Gesetz durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenver-änderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Aus diesem Grund besteht aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ein grundlegender Einwand gegen die hier vorgesehene Neuversiegelung. Die Notwendigkeit und die Zulässigkeit des in Frage stehenden Vorhabens sind vor diesem Hintergrund zu prüfen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Qirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Gegen den Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen zur Bauleitplanung „Rinnacker“ in Ginseldorf verweise ich auf meine Stellungnahme aus dem letzten Jahr. In der vorliegenden Planung sehe ich keine Abhilfeleistung zu meinen geäußerten Bedenken. Es bestehen daher weiterhin erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Ich sehe es als notwendig, vorerst die Regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu soll ein Vorschlag für Ersatzfläche für die betroffene Vorrangfläche für die Landwirtschaft erarbeitet werden.

Um der Diskrepanz zwischen Nachfrage nach Bauplätzen und den unbebauten 23 Baulücken zu begegnen fehlt es an konkreten Überlegungen. Anstelle weiterer Inanspruchnahme von „freien“ Flächen für bauliche Nutzung, sollte die Inanspruchnahme von Baulücken in privatem Eigentum attraktiver gemacht werden.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Seit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet

auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.

- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-
schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

Bearbeiter: Frau Wagner/Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277/-
4274

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und**

andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz (Frau Wagner):

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes partiell dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden mit einer Ertragsmesszahl von 65 - 70 (laut BodenViewer Hessen) kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Dies ist verbal-argumentativ oder entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen. Entsprechend § 2 Abs. 4 der KV soll **eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Bei Eingriffsflächen $\leq 10.000 \text{ m}^2$ ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen.

Für den Fall des Verzichts auf diese Vorlage wäre plausibel darzulegen und nachvollziehbar zu begründen, warum die Kompensation der Bodenfunktionsverluste nicht gesondert dargestellt werden kann ist.

Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Das zugehörige Excel-Berechnungstool findet sich auf der Homepage des HLNUG unter folgendem Link:

<https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Kompboden/Berechnungstool.zip>

Es sind **nicht zwangsläufig zusätzliche Bodenkompensationsmaßnahmen erforderlich**. In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Die o.g. Arbeitshilfe sowie das zugehörige Excel-Tool bieten dazu eine gute Hilfestellung. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Bereich Vorsorgender Bodenschutz des Dezernat 41.4 am Regierungspräsidium Gießen (Dezernatsleitung Tel.: 0641 / 303-4265).

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Die Planung lässt erkennen, dass im Falle einer Umsetzung ca. 1 ha Vorranggebiet Landwirtschaft in Anspruch genommen werden soll, was zunächst aus allgemeinen agrarstrukturellen Gesichtspunkten kritisch gesehen wird. In der Begründung zum B-Plan werden darüber hinaus wenig Hinweise bezüglich einer möglichen landwirtschaftlichen Betroffenheit gegeben. Insofern werden aus fachlicher Sicht zunächst Bedenken vorgetragen, auch wenn die planerische Konzeption eine landschaftsverträgliche Einbindung der gesamten Fläche vorsieht.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Meine Dezernate **42.2** Kommunale Abfallwirtschaft, Dez. **43.2** Immissionsschutz und Dez. **44.1** Bergaufsicht wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
17. Juni 2021
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
Eing.: 16. Juni 2021
01 02 03



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Eing.: 17. Juni 2021

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in: Herr Bleich-Potkowa
Zimmer: 218 a
Telefon: 06421 405-1433
Fax: 06421 405-1650
Vermittlung: 06421 405-0
E-Mail: PotkowaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen: FD 30.2 - TOB/14.08/2020-0050
(bitte bei Antwort angeben)

14.06.2021

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 und Bebauungsplan Nr. 12/7 "Rinnacker" im Stadtteil Ginseldorf

- Ihr Schreiben vom 11.05.2021; Az.: 61 br

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Die lediglich zuständige, beteiligte **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung:

Das Vorhaben verläuft außerhalb von Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten. Oberflächengewässer werden ebenfalls nicht tangiert.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

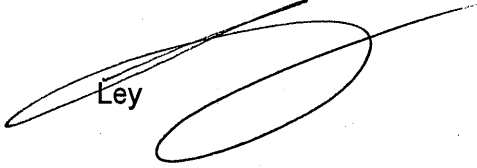
Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 - 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630 | Gläubiger-ID: DE76ZZZ00000006458

Da sich in der Sache zum Vorverfahren nach § 4 Abs. 1 keine Änderungen ergeben haben, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 01.09.2020 die wir in vollem Umfang aufrecht halten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ley



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
FD Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

Eing.: 03. Sep. 2020

--	--	--

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
 Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
 Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: Herr Bleich-Potkova
 Zimmer: 218 a
 Telefon: 06421 405-1433
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: PotkovaM@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/14.08/2020-0050
 (bitte bei Antwort angeben)

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg

Eing.: 02. Sep. 2020

Anlagen

01	02	03
----	----	----

01.09.2020

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Baulietplanung der Universitätsstadt Marburg; Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 und Bebauungsplan Nr. 12/7 "Rinnacker" im Stadtteil Ginseldorf

- Ihr Schreiben vom 28.07.2020; Az.: 61 br

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden zwischenzeitlich durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der am Verfahren beteiligte Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich wie folgt:

Das Vorhaben verläuft außerhalb von Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten. Oberflächengewässer werden ebenfalls nicht tangiert.

In den vorgelegten Planunterlagen wurden keine Aussagen über die Abwasserbeseitigung, sowie der weiterführende Verlauf des anfallenden Niederschlagswasser (Überlauf der Zisterne in ein Trennsystem) getätigt. Diese Angaben sind entsprechend zu ergänzen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan für den Bereich „Rinnacker“ nehmen wir wie folgt Stellung:

• **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR

- Laut derzeit gültigem Regionalplan (RPM) handelt es sich bei der bisher nicht beplanten Freifläche um Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Im Regionalplan (Ziffer 6.3 S. 94ff) wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben sollen. Die vorliegende Planung entspricht nicht diesen Vorgaben, da nach Umsetzung in diesem Areal keine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden kann.
- Der uns vorliegende Agrarfachplan für Mittelhessen (AMI) geht für die bisher unbeplanten landwirtschaftlichen Fläche von höchster Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft aus.
- Die Standorteignungskarte von Hessen bewertet den Planbereich als A 1 Standort (gute Ackernutzungsseignung). Die Bodenqualität des betroffenen landwirtschaftlichen Grundstückes liegt mit 69 Bodenpunkten, bei einer Ertragsmesszahl (EMZ) von 66, deutlich über dem Durchschnitt von Ginseldorf mit \emptyset EMZ von 53. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit hoch eingestuft.
- In den Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt, dass in Ginseldorf derzeit 23 bebaubare Baulücken bestehen, die nur Aufgrund der Tatsache, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht nicht bebaut werden können.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes bestehen aus agrarstruktureller Sicht derzeit noch deutliche **Bedenken** gegen die vorliegenden Änderungen des F - und B - Planes.

Um unsere Bedenken bezüglich der Beanspruchung eines Vorrangbereiches Landwirtschaft auszuräumen, sehen wir es als notwendig an, zuerst einmal die Regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu sollte ein Vorschlag für eine Ersatzfläche (Vorrang Landwirtschaft) erarbeitet werden. Zusätzlich halten wir es für angebracht eine konkrete, perspektivische Aussage zu dem Umgang mit den reichlich vorhandenen Baulücken zu treffen, bevor eine weitere wertvolle landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird.

Hinweis:

Lt. BodenViewer Hessen handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein potenzielles, bodenbezogenes Feldhamster – Habitat.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ley

An 61

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 und Bebauungsplan Nr. 12/7 „Rinnacker“ im
Stadtteil Ginseldorf**

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Änderungen haben zum Ziel, ca. 1 ha bislang als intensives Ackerland genutzte Fläche zum Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Die vorgelegten Planungen wurden in naturschutzfachlicher Hinsicht geprüft sowie dem Naturschutzbeirat der Universitätsstadt Marburg vorgelegt. Es bestehen **keine grundsätzlichen Bedenken** gegenüber den vorgelegten Planungen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der UNB angemerkten Punkte sind weitestgehend berücksichtigt worden – ausgenommen die unten noch einmal aufgeführten Punkte 1 und 2. Eine Auseinandersetzung mit diesen Konfliktpunkten ist offensichtlich nicht erfolgt, eine Abwägung nicht dargestellt. Dieses ist nachzuholen.

1. Schutz des Feldgehölzes

Hier wurde Folgendes im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angemerkt:

„Um zu vermeiden, dass das Feldgehölz einer übermäßigen Verkehrssicherungspflicht unterliegt, ist zwingend ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung vorzusehen. Die hier offensichtlich vorgesehenen 3 m erscheinen dabei nicht ausreichend. Eine Erweiterung des Saums auf mindestens 5 m sollte geprüft werden.“

2. Private Grünfläche

Hier wurde Folgendes im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angemerkt:

„Die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ zur Ortsrandeingrünung im Osten des Gebiets birgt erfahrungsgemäß das Problem, dass derartige Flächen von den Eigentümern sukzessive für bauliche Nebenanlagen sowie Freizeiteinrichtungen und -nutzung herangezogen werden. Auch das Kontrollieren und Durchsetzen der festgesetzten Bepflanzung erweist sich oft als langwieriger und mühsamer Prozess.

Daher ist im Vorfeld dem Eigentümer mit geeigneten Mitteln darzulegen, wie diese Flächen anzulegen, zu pflegen, zu nutzen und zu erhalten sind (z.B. Bauberatung, dingliche Sicherung, Baugenehmigung). Auch die verortete Festlegung der einzelnen Obstbaumstandorte (ca. 8 Stück möglich) bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist in diesem Kontext sinnvoll.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist aus diesen Gründen hier alternativ die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorzuziehen.

Gleiches gilt für die „private Grünfläche“ im Westen des Gebiets: Hier wäre darüber hinaus noch die Zielentwicklung der Fläche vorzugeben.“

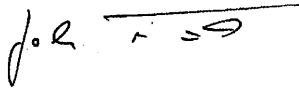
3. Boden

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Kompensationsverordnung (KV) soll eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Gemäß Anlage 2 der KV ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials über die Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen, soweit die Eingriffsfläche ≤ 10.000 qm ist und die Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 (hier 65-70) ist. Eine Grundlage hierfür bietet die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“, HLNUG Heft 14, 2018. Für den Fall des Verzichts auf diese Vorlage wäre plausibel darzulegen und nachvollziehbar zu begründen, warum die Kompensation der Bodenfunktionsverluste nicht gesondert dargestellt werden kann. j=

4. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Dieser Punkt im B-Plan ist entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand zu ergänzen:

- möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile einsetzen (keine kaltweißen LED verwenden, besser geeignet sind höhere Rotanteile); Farbtemperatur 3000 K oder weniger;
- Beleuchtungsstärke an der niedrigsten Beleuchtungsklasse der Norm (DIN EN 13201-2) orientieren;
- durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden;
- möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden;
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten;
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern;
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen.



Jochen Friedrich
Fachdienstleiter

Brüning, Monika

Von: Simon, Ortrud
Gesendet: Dienstag, 3. August 2021 12:35
An: Brüning, Monika
Cc: Nützel, Bernd; Groß & Hausmann GbR
Betreff: B-Plan GIN Rinnacker, Bodenkompensation

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß unserer Stellungnahme vom 18. Juni 2021 war im vorliegenden Fall auf Grund der Kompensationsverordnung (KV) eine Zusatzbewertung „Boden“ durchzuführen. Diese ist inzwischen nachgereicht worden (Mail von Groß § Hausmann vom 29. Jul. 2021).

Hierin wird u.a. dargestellt, wie die zu erwartenden Eingriffe in den Boden durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert werden. Die hierfür im Rahmen der Ausführungsplanung notwendigerweise zu ergreifenden Maßnahmen sind im B-Plan in den „Hinweisen zum Bodenschutz“ näher erläutert. Damit die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt wird, ist die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten unabdingbar. Darüber hinaus sind die Gewinne an Bodenfunktionen im Zusammenhang mit dem Heranziehen von Ökokonto-Maßnahmen dargestellt.

Auch nach Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen für Minderung und Ausgleich verbleibt noch ein vergleichsweise geringes rechnerisches Defizit. Gemäß Aussage des RP Gießen (s. Stellungnahme vom 07. Sep. 2020) sind aber zusätzliche Boden-Kompensationsmaßnahmen zum derzeitigen Stand nicht zwangsläufig erforderlich. Im vorliegenden Fall wird die im Umweltbericht dargestellte bodenspezifische Bewertung der Bodeneingriffe – unter der Voraussetzung der Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenschutz - als ausreichend angesehen. Auf ca. 5.900 m² Fläche wurden (Ökokonto-)Maßnahmen mit bodenaufwertenden Wirkungen durchgeführt, die wiederum ca. 3400 m² Bodenverlusten durch Bebauung und Versiegelung gegenüberstehen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

Simon

Anschrift:

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Umwelt, Klima- und Naturschutz, Fairer Handel
-Untere Naturschutzbehörde –
Ortrud Simon, Dipl.-Biol.
Softwarecenter 3, 35037 Marburg

Tel.: 06421 201-1709

Fax: 06421 201-1940

Email: ortrud.simon@marburg-stadt.de

Oder naturschutz@marburg-stadt.de

Internet: www.marburg.de

Brüning, Monika

Von: OV Marburg <infomr@ovmr.bund-hessen.net>
Gesendet: Donnerstag, 17. Juni 2021 10:35
An: Brüning, Monika; Stadtplanung
Betreff: Stellungnahme des BUND zum Bebauungsplan 12/7, "Rinnacker" (abgelegt im CC DMS)
Anlagen: Stellungnahme 12_7 Rinnacker 2. Offenlage.pdf

Sehr geehrte Frau Brüning,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des BUND zum Bebauungsplan 12/7, "Rinnacker".

Freundliche Grüße

Ingmar Kirck

Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland



BUND OV Marburg

Am Krummbogen 2

35039 Marburg

Tel: 06421-67363

Mail: infomr@ovmr.bund-hessen.net

BUND Ortsverband Marburg
Krummbogen 2, 35039 Marburg



Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland
Landesverband Hessen e.V.

Absender:
BUND Ortsverband Marburg
Krummbogen 2
35039 Marburg, den 17.06.2021
Tel. 06421-67363 FAX 683740
E-Mail: infomr@ovmr.bund-hessen.net

Stellungnahme zum Bebauungsplan der Universitätsstadt Marburg Nr. 12/7, „Rinnacker“

Als Bevollmächtigter des BUND Hessen nehme ich hiermit wie folgt Stellung zum oben genannten Bebauungsplan der Universitätsstadt Marburg:

Die Stellungnahme des Fachbereichs „Ländlicher Raum und Verbraucherschutz“ beim Landkreis Marburg-Biedenkopf ist aus Sicht des BUND absolut zutreffend. Es ist schwer verständlich, dass eine wertvolle landwirtschaftliche Fläche, in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft gelegen, für Wohnungsneubau geopfert werden soll, wenn gleichzeitig 23 Baulücken in Ginseldorf vorhanden sind, die völlig ausreichen würden, um den Neubaubedarf bis auf weiteres zu decken. Die Gegenargumentation, dass diese Flächen dem Markt nicht zur Verfügung ständen, überzeugt nicht – zumindest ist nicht zu erwarten, dass sich daran etwas ändert, wenn man an anderer Stelle Bauland zur Verfügung stellt. Vor diesem Hintergrund erscheint wenigstens eine weitere Ausweisung von Baugebieten rund um Ginseldorf in der Zukunft als keineswegs akzeptabel.

Wir begrüßen ausdrücklich die gegenüber dem Vorentwurf dieses Plans vorgenommenen Verbesserungen hinsichtlich dem Klimaschutz dienender Festsetzungen. Darüber hinaus halten wir folgende weitere Maßnahmen für geboten:

- Pultdächer von Süd nach Nord ansteigend für optimale Flächennutzung für thermische und/oder elektrische Solarenergienutzung, in Verbindung mit
- Kellerausbau zur Schaffung von Raum für die Einbringung von Elektro-Speichern für Stromnutzung und ggf. Wasserspeichern für thermische Solarenergienutzung
- Flächenheizungen statt klassischer Heizkörper für optimiert niedriges Vorlauf-Temperaturniveau in Verbindung mit Wärmepumpentechnik
- Für die Heizwärmeversorgung wäre es sinnvoll, für das gesamte abgegrenzte Baugebiet eine Heizzentrale mit kleinem Wärmenetz vorzusehen. Die Heizzentrale würde für den Regelbetrieb auf Wärmepumpen-Betrieb basieren, für Spitzenlast und als Notreserve könnte ein Gaskessel als Ergänzung dienen.
- In jedem Fall sollte eine Beheizung der Gebäude mit fossilen Brennstoffen, sei es Öl oder Gas, explizit ausgeschlossen werden.

Sofern diese Maßnahmen nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen können, sollten sie in den städtebaulichen Vertrag mit der SEG aufgenommen werden.

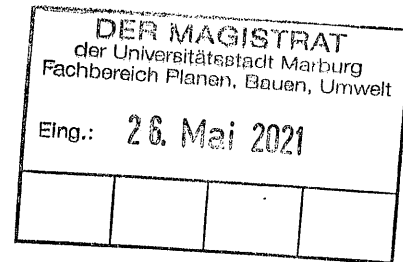
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ingmar Kirck".

Ingmar Kirck
Bevollmächtigter des BUND Hessen in allen gesetzlichen Beteiligungsverfahren

37.3 Hu
Fachdienst Brandschutz
Abt. Vorbeugender Brandschutz
Sachbearbeiter: Herr Ansgar Huber

Marburg, 25.05.2021
Tel.: 201 - 9961
Fax: 201 - 9937
E-Mail: ansgar.huber@marburg-stadt.de

An - 61 -
z. Hd. Frau Brüning



**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Flächennutzungsplan Änderung 12/3 und Bebauungsplan 12/7 „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf**

Stellungnahme:

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

Der Löschwasserbedarf für den Stadtteil Ginseldorf beträgt aufgrund seiner Bebauung auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405 $96 \text{ m}^3 / \text{h}$, in Teilen $48 \text{ m}^3 / \text{h}$. Im Falle dieser kleinparzelligen Erweiterung mit Einfamilien- und Doppelhäusern (I - II Vollgeschosse, GRZ 0,3 - 0,4, GFZ 0,3 - 0,6) wird der Löschwasserbedarf auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405 mit $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ festgesetzt.

DIE LEITERIN DER FEUERWEHR

i. A.

Ansgar Huber
Hauptbrandmeister

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg

02. Juni 2021

Fachdienst Stadtplanung
Eingang

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

Eing.: 02. Juni 2021

--	--	--	--



**STADTWERKE
MARBURG**

Stadtwerke Marburg GmbH Postfach 2180 35009 Marburg

Magistrat der Stadt Marburg
FD 61 – Stadtplanung und
Denkmalschutz
Frau Brüning
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg

Eing.: 02. Juni 2021

Anlagen

01	02	03
----	----	----

Netze und Erzeugung
Planung / Dokumentation

Ansprechpartner:
Markus Scholz

Tel.: 06421 205 714
Fax: 06421 205 300
markus.scholz@swmr.de

01. Juni 2021

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12/3 „Rinnacker“ und Bebauungsplan Nr. 12/7, „Rinnacker“ im Stadtteil Gindeldorf

Sehr geehrte Frau Brüning,


wir nehmen Bezug auf oben genanntes Schreiben und teilen Ihnen mit, dass gegen die geplanten Änderungen seitens des Bereichs Netze und Erzeugung der Stadtwerke Marburg GmbH keine Bedenken bestehen.

Von der Abteilung Abwasser erfolgt eine separate Stellungnahme per E-Mail an die Stadtplanung, Frau Brüning.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Marburg GmbH
- Planung / Dokumentation -

ppa. Michael Gersch
Prokurist


i.A. Markus Scholz
Abteilungsleiter



Sitz der Gesellschaft
Am Krekel 55, 35039 Marburg
Tel. (0 64 21) 2 05 - 0
Fax (0 64 21) 2 05 - 5 50
E-Mail: info@swmr.de
www.stadtwerke-marburg.de

Geschäftsführer
Holger Armbrüster
Dr. Bernhard Müller
Eingetragen im Amtsgericht
Marburg HRB 2448

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Oberbürgermeister
Dr. Thomas Spies

Umsatzsteuer-Ident-Nr.:
DE 220542140

Steuer-Nr.:
02022620413 FA Gießen

Bankverbindungen
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN DE08 5335 0000 0000 0001 16
Volksbank Mittelhessen
IBAN DE69 5139 0000 0016 3766 04
GLS Bank
IBAN DE52 4306 0967 1024 4551 00

Brüning, Monika

Von: Tesseraux, Jens <Jens.Tesseraux@swmr.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. Mai 2021 15:48
An: Brüning, Monika
Cc: Klug, Manuela; Uta Brämer (u.braemer@seg-marburg.de)
Betreff: TÖB B-Plan Rinnacker (abgelegt im CC DMS)

Sehr geehrte Frau Brüning,
zum Bebauungsplan 12/7 „Rinnacker“ nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Gem. den Abstimmungen mit der SEG und dem Planungsbüro agc zur Planung der entwässerungstechnischen Erschließung des Baugebietes bitten wir um Korrektur des Punktes 15 der textlichen Festsetzungen:

15 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

15.1 „Im Wohngebiet ist das auf den Grundstückflächen anfallende Niederschlagswasser in Kombizisternen mit einem Volumen von mind. 6 m³ aufzufangen. Der Anteil des Retentionsvolumens beträgt dabei mind. 3 m³. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt mit einem Abfluss von max. 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls mit Zwischenspeicherung und gedrosselt in das Gewässer einzuleiten“.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

i.A. Dipl.-Ing. Jens Tesseraux

Stadtwerke Marburg GmbH
Bereich Netze
Abt. 26 - Abwasser -

Telefon (06421) 205-758
Telefax (06421) 205-300
Jens.Tesseraux@swmr.de

Stadtwerke Marburg GmbH
Am Krekel 55, 35039 Marburg

www.stadtwerke-marburg.de
info@swmr.de

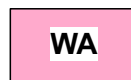
Geschäftsführer: Holger Armbrüster / Dr. Bernhard Müller
Eingetragen im Amtsgericht Marburg HRB 2448
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Oberbürgermeister Dr. Thomas Spies

Bau- feld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Zahl der Vollge- schosse	Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe	Bau- weise	Bau- weise	Dach- form	Dach- neigung
①	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	o	E	SD, PD	15°-45°
②	WA	0,4	0,4	I	4,5 m	o	D	SD, PD	15°-45°
③	WA	0,4	0,6	II	6,5 m	o		SD, PD	15°-45°



I. PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

1.2 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 2.1 Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

GFZ 2.2 Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

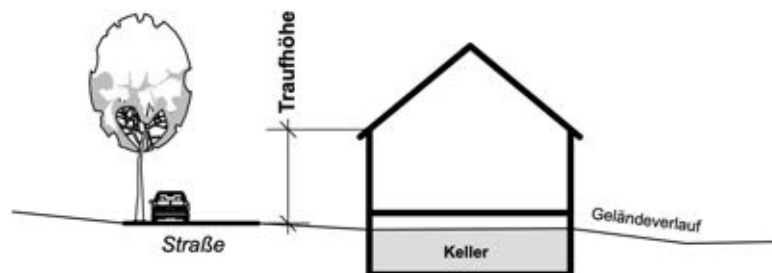
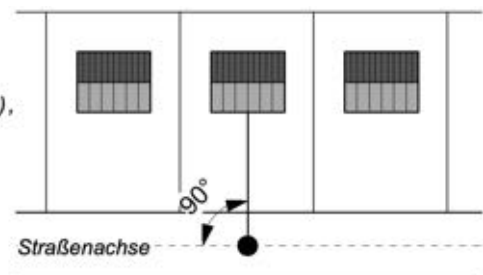
I / II 2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)




TH 4,5 m
TH 6,5 m

3.1 Im „allgemeinen Wohngebiet“ (**WA1 + 2**) darf die Traufhöhe (TH) max. 4,5 m und im Bereich **WA 3** max. 6,5 m betragen. Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte, Oberkante der Straßendecke im Endausbau), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).


*Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhenlage:
Höhe der Straßenachse (Oberkante Fahrbahndecke),
gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse
auf die Gebäudemitte verlaufenden Linie.*



**4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

- o 4.1 offene Bauweise
-  4.2 Baugrenze
-  4.3 nur Einzelhäuser
-  4.4 nur Doppelhäuser

**5. Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

- 15° - 45° 5.1 Dachneigung
- SD, PD 5.2 Satteldach, Pultdach
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (Satteldach oder Pultdach) auszuführen. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch mit Flachdach ausgeführt werden. Diese sind mindestens exensiv zu begrünen.
-  5.3 Hauptfirstrichtung







**6. Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

- 6.1 Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Straßenflächen einen Abstand von mind. 5 m aufweisen.

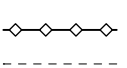
**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 7.1 In den Teilbereichen 1 - 2 des allgemeinen Wohngebietes ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.
- 7.2 Im Teilbereich 3 des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

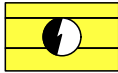
**8. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

-  8.1 Straßenverkehrsfläche
-  8.1.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
 -  8.2.1 Fußweg
 -  8.2.2 öffentliche Parkplatzfläche
-  8.3 Verkehrsgrün

**9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

-  9.1 unterirdisch (mit Schutzstreifen)
von Baumpflanzungen freizuhalten

10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

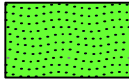


10.1 Elektrizität - Trafostation

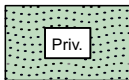
11. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

11.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

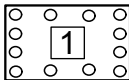


12.1 Öffentliche Grünfläche



12.2 Private Grünfläche

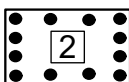
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)

1

13.1.1 Entwicklung einer Randeingrünung als Obstbaumreihe
Innerhalb der mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Randeingrünung durch Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzenabstand 8 - 10 m) anzulegen.



13.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)

2

13.2.2 Erhalt von Gehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland
Innerhalb der mit der lfd. Nr. 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen standortheimischen Gehölze und Obstbäume zu erhalten und durch Pflanzung eines Kernobsthochstamms nach BdB (Bund deutscher Baumschulen) zu ergänzen.
Die vorhanden Grünbrachen sind durch einen 1,2 m hohen Festzaun auszuführen, die Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (15 cm Bodenabstand).
Die Brachen sind durch jährliche Mahd mit Aufwuchsabtrag zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

13.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen (max. mittelkronig) vorzunehmen.
Anregungen dazu liefert die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene beispielhafte Pflanzliste. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

- 13.4 Im Wohngebiet sind die nicht durch Erschließung und Bebauung (Gebäude, Zufahrt, Stellplätze, Hof- und Terrassenflächen) beanspruchten Grundstücksfreiflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 13.5 Wege, Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebunden) herzustellen.

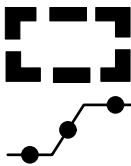
14 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 14.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 40% der Dachflächen, vorzusehen.

15 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 15.1 Im Wohngebiet ist das auf den Grundstückflächen anfallende Niederschlagswasser in Kombizisternen mit einem Volumen von mind. 6 m³ aufzufangen. Der Anteil des Retentionsvolumens beträgt dabei mind. 3 m³. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt mit einem Abfluss von max. 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls mit Zwischenspeicherung und gedrosselt in das Gewässer einzuleiten.

II. SONSTIGE PLANZEICHEN



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 4 BauNVO)

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1. Dachgestaltung und -aufbauten

- 1.1 Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in braunen bis roten Erdfarbtönen vorzunehmen. Die Verwendung stark reflektierender Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) ist nicht zulässig.
- 1.2 Die Gestaltung der Dächer unmittelbar aneinander angrenzender Doppelhaushälften ist hinsichtlich Neigung, Farbgebung und Höhe aufeinander abzustimmen.

2. Material der Außenhaut

- 2.1 Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.
- 2.2 Sichtbare Außenmauern der Wohngeschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3. Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter

- 3.1 Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.

4. Einfriedungen und Stützmauern

- 4.1 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen 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.
- 4.2 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.
- 4.3 Im gesamten Baugebiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 5.1 Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

IV. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Altlasten / Bodenkontaminatione

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

3. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden:

- Möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile einsetzen (keine kaltweißen LED verwenden, besser geeignet sind höhere Rotanteile); Farbtemperatur 3000 K oder weniger;
- Beleuchtungsstärke an der niedrigsten Beleuchtungsklasse der Norm (DIN EN13201 -2) orientieren;
- durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden;
- möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden;
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten;
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern;
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen.

4. **Schutz von Versorgungsleitungen**

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Auf dem Flurstück 238, Flur 6 ist für die vorhandene Regenwasserhaltung 873332348 die Leitungszone in einer Breite von 4 m beiderseits der Leitung von Neupflanzungen von großkronigen Bäumen freizuhalten.

5. **Bodenschutz**

Die Obere Bodenschutzbehörde formuliert folgende Hinweise zum Bodenschutz:

- Der vom Hang herabkommende Niederschlag ist ggf. (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten.
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Bei verdichtetem Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung eine Tiefenlockerung durchzuführen. Danach sollte der Boden nicht mehr befahren werden.

6. **Niederschlagswasser:**

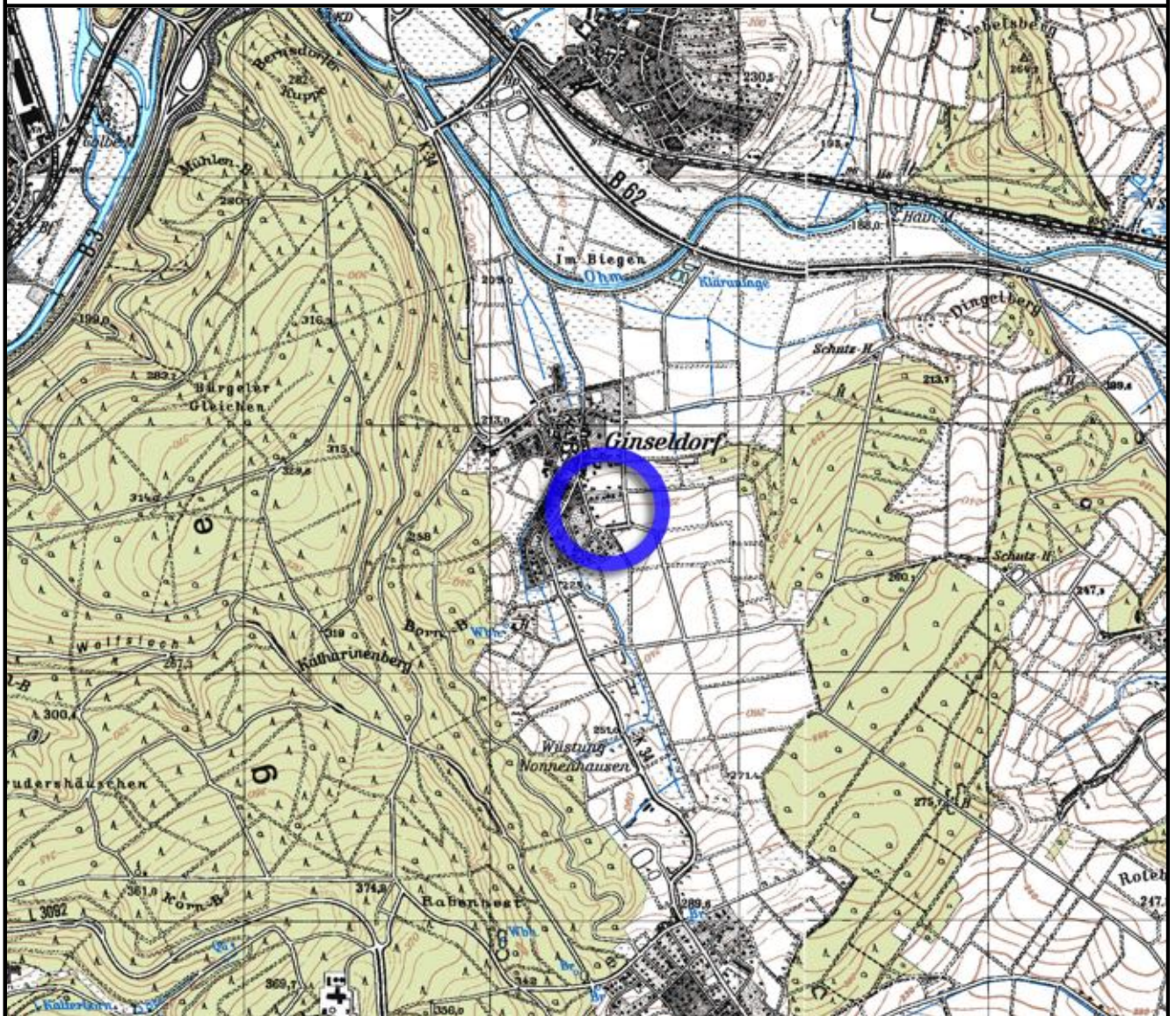
Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen; dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A 117 sowie A 138 zu berücksichtigen.

7. **Löschwasserversorgung:**

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

Der Löschwasserbedarf für den Stadtteil Ginseldorf beträgt aufgrund seiner Bebauung auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405 96 kbm/h, in Teilen 48 kbm/h. Im Falle dieser kleinparzelligen Erweiterung mit Einfamilien- und Doppelhäusern (I - II Vollgeschosse, GRZ 0,3 - 0,4, GFZ 0,3 - 0,6) wird der Löschwasserbedarf auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405 mit 48 kbm/h festgesetzt.

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Stand: August 2021

bearb.: Blinn / Hausmann

gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

Maßstab 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12/7
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: RINNACKER
IM STADTTEIL GINSELDORF

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **24.05.2019** beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **03.08.2020** bis einschließlich **21.08.2020**.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **17.05.2021** bis einschließlich **18.06.2021**. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am **08.05.2021**.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am _____ beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den _____

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 12/7
„Rinnacker“**

im Stadtteil Ginseldorf

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

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

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

August 2021

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	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	3
1.4	Verfahren	4
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung	6
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	8
2.2	Kommunale Bauleitplanung.....	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP).....	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/1 ...	10
2.3	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)	10
3	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse.....	13
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	13
3.3.1	Bauweise	13
3.3.2	Baugrenzen	14
3.4	Höhe baulicher Anlagen	14
3.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	14
3.6	Baugestaltung	15
3.6.1	Dachgestaltung	15
3.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	15
3.7	Verkehrerschließung.....	16
3.7.1	ÖPNV-Anbindung	16
4	Berücksichtigung von Umweltbelangen	17
4.1	Grünordnungskonzept	17
4.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	19
4.2.1	Berücksichtigung stadtklimatischer Belange	19
4.2.2	Klimaaktionsplan 2030.....	19
4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich	21
5	Flächenbilanz	21
6	Beispielhafte Pflanzliste	22
7	Begriffsbestimmungen	24

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM	1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 4: Konzeptentwurf und Flächengrößen	3
Abbildung 5: Aufnahme von Süd auf den Westteil des Plangebietes 06/2019.....	3
Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt.....	8
Abbildung 7: FNP – vor der Änderung.....	9
Abbildung 8: FNP – nach der Änderung.....	9
Abbildung 9: 1. Änderung des B-Plans 12/1- Ausschnitt.....	10
Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil.....	12
Abbildung 11: Maß der baulichen Nutzung	13
Abbildung 12: Bezugshöhen zur Bestimmung der Höhenlage.....	14
Abbildung 13: RMV - Haltestellen.....	16
Abbildung 14: Schemaskizze - Regenwassernutzung	18

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung



Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM

Im Marburger Stadtteil Ginseldorf besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Zwar sind mit Stand 2016 23 Baulücken in Ginseldorf kartiert¹, jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung - in den letzten 10 Jahren konnten lediglich 3 Baulücken in Ginseldorf geschlossen werden². Es bestehen daher Befürchtungen, dass die Bevölkerungszahl des Stadtteils insbesondere durch den Wegzug junger Familien schrumpft und die Bevölkerungsstruktur zunehmend überaltert.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes, um dem in den letzten Jahren mehrfach vom Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf bestätigten Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke sowie dem Interesse an einer Fläche für ein barrierefreies, seniorengerechtes Mehrfamilienhaus im Stadtteil Rechnung zu tragen. Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt durch die SEG (Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH), welche auch die Flächeneigentümerin ist.

Das überplante Flurstück wird bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt in südöstlicher Ortsrandlage im Bereich der Straßen *Schönbacher Weg*, *Seelheimer Weg* und *Gunzelinweg*. Die Fläche bietet Platz für acht Einfamilienhausgrundstücke, sechs Doppelhausgrundstücke und ein größeres Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus.

Neben der Befriedigung aktueller Anfragen soll mit dieser Planung aber auch unter Vorsorgegesichtspunkten sichergestellt werden, dass ein kurz- bis mittelfristig ausgerichtet ausreichendes und vielfältiges Angebot an Bauflächen zur Verfügung steht und die Entwicklung des Stadtteils Ginseldorf durch die Bereitstellung von attraktiven Bauflächen gesichert und voran getrieben wird.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Zur Anbindung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz bzw. den *Seelheimer Weg* bietet sich das südwestlich angrenzende städtische Flurstück Nr. 238 an. Damit kann ein Eingriff in den wertvolleren südlichen Hohlweg vermieden werden. Das rd. 650 m² große Grundstück, das im seit dem 16.05.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/1 (1. Änd.) als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen ist, wird daher in das anstehende Bauleitplanverfahren einbezogen. Der neu aufzustellende, eine Fläche von insgesamt knapp 1 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 12/7 wird damit auch eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12/1 (1. Änd.) beinhalten.

¹ aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 190, Universitätsstadt Marburg, September 2016

² ebenda

Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist und im Außenbereich liegt, ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Das Bauleitplanverfahren ist einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 24.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/7 „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 12/3 „Rinnacker“ beschlossen.

Mit Schreiben vom 23.10.2018 hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bestätigt, dass Bauleitpläne während der Laufzeit des Dorfentwicklungsprogramms erarbeitet werden können.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

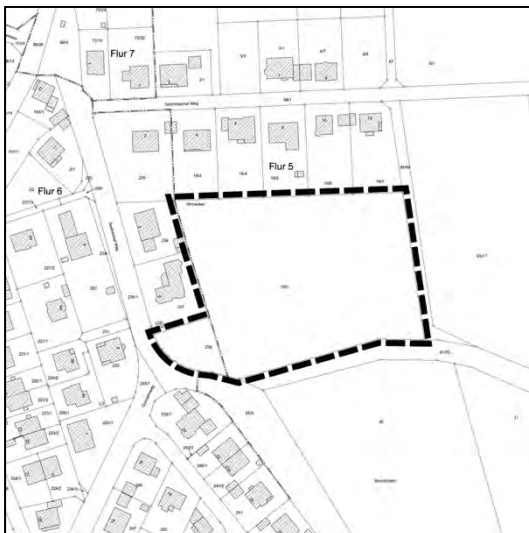


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die zur Bebauung vorgesehene Agrarfläche grenzt rückwärtig an die überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung am *Schönbacher Weg* und am *Seelheimer Weg* an. Im Osten bildet ein Wirtschaftsweg den Übergang zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg als Hohlweg mit wertvollem Baumbestand an.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ginseldorf, Flur 5, Flurstück 19/4 sowie in Flur 6 das Flst. 238 und besitzt eine Größe von rd. 1 ha.

1.3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

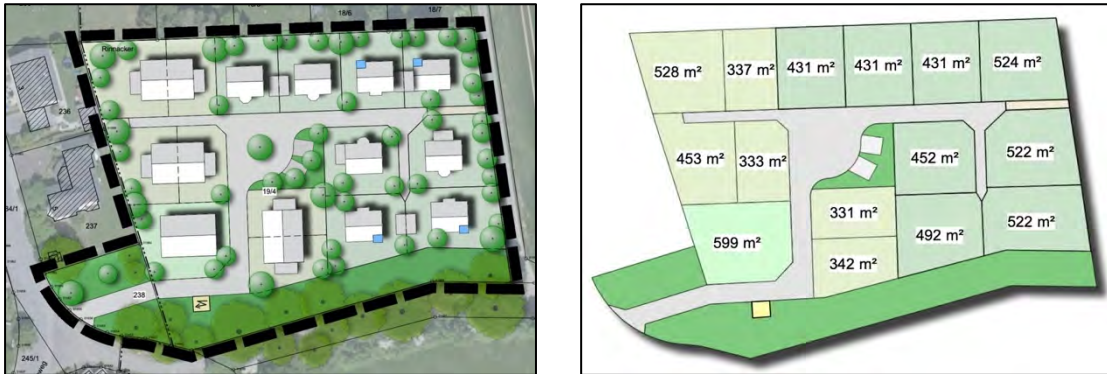


Abbildung 4: Konzeptentwurf und Flächengrößen

Die Fläche umfasst insgesamt rd. 9.900 qm - hier sollen gestaffelt bzgl. der baulichen Dichtewerte von der freien Landschaft hin zum bestehenden Siedlungsrand - acht Einfamilienhausgrundstücke sowie sechs Doppelhausgrundstücke entstehen. Im Südwesten wird auch ein größeres Grundstück für ein Mehrparteienhaus mit max. fünf Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom *Seelheimer Weg* her über kurze Stichstraßen, welche durch einen zentralen Wendepunkt verbunden werden. Hierdurch entstehen mehrere familienfreundliche Teilbereiche mit nur geringem Verkehrsaufkommen. An dem zentralen Platz sollen auch zwei öffentliche Parkplatzflächen in einer Grünfläche entstehen.

Eingebunden wird das Baugebiet durch die Entwicklung einer Obstbaumreihe im Osten, den Erhalt des Feldgehölzes im Süden sowie Erhalt bzw. Ergänzung der Obstgehölze im Südwesten. Darüber hinaus sind auch die nicht beanspruchten privaten Grundstücksfreiflächen zu begrünen und mit Gehölzen zu gliedern.



Abbildung 5: Aufnahme von Süd auf den Westteil des Plangebietes 06/2019

Die Anbindung des Neubaugebietes an das vorhandene Stromnetz kann durch entsprechenden Netzausbau erfolgen. Darüber hinaus ist eine kleine Trafostation erforderlich, welche entsprechend flächig im Süden festgesetzt wird.

Eine Anbindung an das Wassernetz kann ebenfalls durch entsprechenden Netzausbau erfolgen. Die Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Marburg gewährleistet werden, da in diesem Bereich eine Löschwassermenge von max. 72 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden kann.

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem in Richtung Osten und weiter in Richtung Norden. Das Schmutzwasser wird über einen Anschlusskanal in der Wegeparzelle des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges im Schönbacher Weg an das vorh. Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Der gedrosselte Ablauf aus dem Stauraumkanal, der in die östliche Fußwegeparzelle gelegt wird, wird über einen Kanal parallel zum Schmutzwasserkanal in der Parzelle des Wirtschaftsweges nach Norden bis auf die Höhe des Schönbacher Weges geführt. Dort mündet der Kanal in den vorhandenen Graben. Weiter kreuzt das Regenwasser im vorhandenen Durchlass den Feldweg und fließt über die vorhandenen Wegeentwässerungsanlagen bis zu Ohm

Nach überschlägiger Berechnung der Regenrückhaltung ergibt sich hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 54 m³ - die Bereitstellung dieses Volumens erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken über Kombizisternen auf privaten Grundstücken sowie den o.g. Stauraumkanal.

1.4 Verfahren

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt und hat folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.05.2019
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 03.08.2020 bis 21.08.2020
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ³	vom 03.08.2020 bis 04.09.2020
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 17.05.2021 bis 18.06.2021
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 17.05.2021 bis 18.06.2021
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Anpassungen vorgenommen:

- BUND Marburg & Untere Naturschutzbehörde
 - Im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität der Universitätsstadt Marburg wurde das Kontingent für Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie von 30 % auf 40 % angehoben und die Firstrichtung, wo hinsichtlich der zu erwartenden Sonneneinstrahlung sinnvoll, vorgeschrieben. Darüber hinaus wurde das Kapitel „Klimaschutz und Klimaanpassung“ ergänzt.

³ s.o.

- Untere Naturschutzbehörde:
 - Zur Klarstellung wurde die Festsetzung zum Ausschluss von „Steingärten“ zum Ausschluss von „Schottergärten“ geändert.
 - Ergänzung der beispielhaften Pflanzliste um Baum- und Kletterpflanzenarten, außer *Clematis vitalba*, deren Pflanzensaft Hautreizungen verursacht.
 - Nähere Beschreibung der herangezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Universitätsstadt Marburg
 - Anpassung der „Entwicklungsmaßnahmen“ im Süden und Westen sowie Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.
- Untere Wasserbehörde:
 - Die Festsetzung zum Niederschlagswasserrückhalt wurde an das aktuelle Konzept angepasst und die Ausführungen in der Begründung ergänzt.
- Stadtwerke Marburg
 - Hinweis auf eine Leitung im Bereich des Flst. 238 (Flur 6) sowie Berücksichtigung eines Schutzstreifens (Aufnahme in die Planzeichnung und die Hinweise).

Im Hinblick auf § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde kein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist von einem Monat festgestellt, da aufgrund der geringen Resonanz aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Spannungsfelder zu Tage getreten, die eine, über die gesetzliche Regeldauer hinausgehende Verlängerung der Öffentlichkeitsbeteiligung gerechtfertigt hätten.

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung der Festsetzung zum Niederschlagswasser (SEG Marburg) und Ergänzung der Hinweise hierzu (Untere Wasserbehörde) und
- Ergänzung der Hinweise zu Leuchtmitteln (Untere Naturschutzbehörde).

Darüber hinaus wurde im Juli 2021 i.R. der Abwägung eine aktuelle Zusatzbewertung für den Ausgleich der Bodeneingriffe (Regierungspräsidium Gießen, Untere Naturschutzbehörde) durchgeführt. Für das darin ermittelte geringe rechnerische Defizit sind jedoch, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, keine zusätzlichen Boden-Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da im Zusammenhang mit den zugeordneten Ökokontomaßnahmen auch Maßnahmen zum Bodenschutz in ausreichendem Umfang umgesetzt werden.

Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es ist keine erneute Offenlage erforderlich.

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung 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

1.5.1 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.

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.

Bewertung:

Wie das Stadtteilprofil für Ginseldorf zeigt, ist der Anteil leerstehender Wohngebäude mit zwei im gesamten Stadtteil sehr gering⁷, wobei in den letzten 10 Jahren durch Umnutzung/ Ausbau drei Gebäude wieder aktiviert werden konnten⁸.

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.

⁷ aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 190, Universitätsstadt Marburg, September 2016

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg sind allerdings mit Stand 2016 in Ginseldorf 23 Baulücken kartiert⁹. Die bisherigen Erfahrungen zeigen jedoch, dass sich die Potentiale, 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. Dies äußert sich in Ginseldorf in der Weise, dass in den letzten 10 Jahren lediglich drei Baulücken¹⁰ geschlossen werden konnten.

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und somit auch die Umwidmungssperrklausel berührt.

Die Fläche wird gem. *Bodenviewer Hessen* insgesamt als *mittel* eingestuft und hat ein *hohes* Ertragspotential, liegt damit also im Durchschnitt der Ginseldorfer Agrarflächen. Allerdings besitzt die Fläche durch die bereits zweiseitig vorhandene Bebauung eine bauliche Vorprägung und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt. Darüber hinaus wird der naturschutzfachliche Ausgleich der Eingriffe nicht in Agrarflächen erfolgen, sondern durch Belastung des städtischen Ökopunktekontos ausglich. Das vorliegende Plangebiet stellt auch derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und bereits im Zugriff der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg ist.

Die Universitätsstadt Marburg bewertet daher die Überplanung der Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits jedoch als erforderlich und hinnehmbar.

⁸ ebenda: S. 48

⁹ ebenda: S. 48

¹⁰ ebenda: S. 48

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

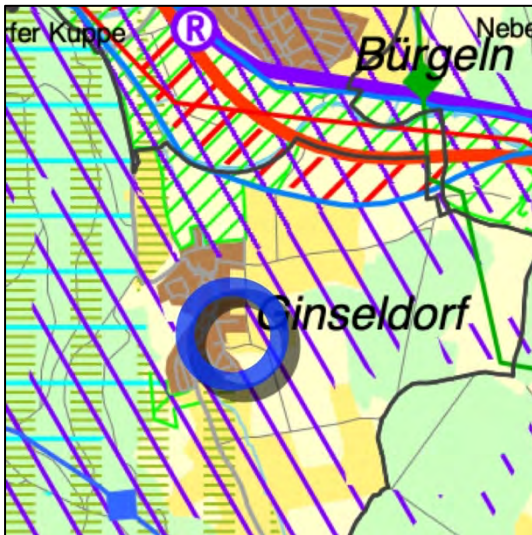


Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **„Vorranggebiets für Landwirtschaft“**. In diesen „hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln.“¹¹

Formal handelt es sich demnach bei der vorliegenden Ausweisung als „Wohngebiet“ um einen Zielverstoß: Die geplante Ausweisung als „Wohngebiet“ widerspricht der Darstellung im RPM 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Darüber hinaus liegt die Planfläche auch in einem **„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“**.

In diesen „sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“¹²

Lediglich das aktuelle Plangebiet ist, neben dem Flächenzugriff, aus erschließungstechnischer Sicht für die kleinflächige Baugebietsentwicklung geeignet, da an das angrenzend bereits vorhandene Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeknüpft werden kann. Die vorliegende Planung dient damit der Schaffung von ca. 15 Bauplätzen die zur Deckung des Eigenbedarfs von Ginseldorf dringend benötigt werden, was einer Netto-Ausweisung von rd. 6.700 qm entspricht. Das Baugebiet verschiebt den Siedlungsrand in diesem Abschnitt faktisch auch nicht, da es sich bereits als zweiseitig umbaute und von Gehölzen bzw. einem Wirtschaftsweg eingegrenzte Lücke im Siedlungsrand darstellt.

Damit liegt das Planvorhaben im Bereich dessen, was auf der Maßstabsebene der Regionalplanung darstellbar ist. Das Vorhaben ist bezogen auf diese Betrachtungsebene jedoch als kleinflächig und an der Grenze zur Raumbedeutsamkeit einzustufen. Angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung in das „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *raumbeanspruchend*¹³ und *raumbeeinflussend*¹⁴ nicht erfüllt sind.

¹¹ aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

¹² aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

¹³ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird.

Raumordnerische Belange werden daher durch die vorliegende Planung zwar berührt, stehen aber der Entwicklung nicht entgegen.

Durch restriktive Festsetzungen zur Bauweise, Bebauungsdichte und –höhe wird darüber hinaus sichergestellt, dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf klimatische oder lufthygienische Verhältnisse entstehen können (vgl. hierzu auch die Aussagen zum Schutzgut Klima im Umweltbericht).

2.2 Kommunale Bauleitplanung

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

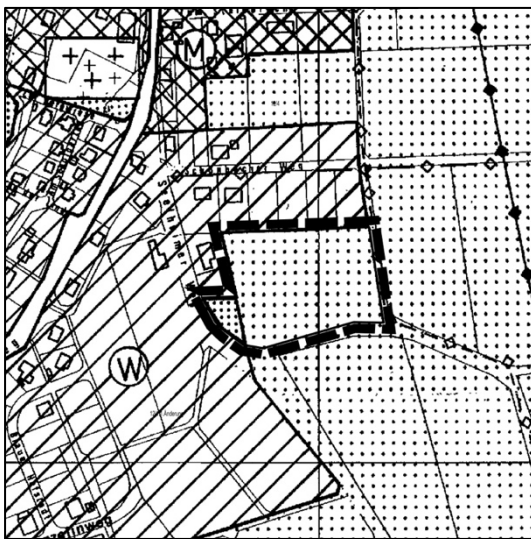


Abbildung 7: FNP – vor der Änderung

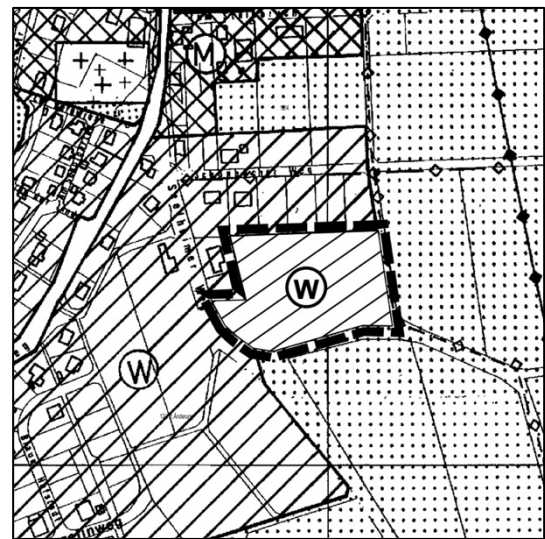


Abbildung 8: FNP – nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet überwiegend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dar. Lediglich die gehölzüberstandene Grünfläche im Südwesten wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „**Grünfläche**“ dargestellt.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12/3 für den Bereich „Rinnacker“). Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung 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 Bebauungsplans Nr. 12/7 „Rinnacker“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Marburg entwickelt sein werden.

Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹⁴ *Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)*

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/1

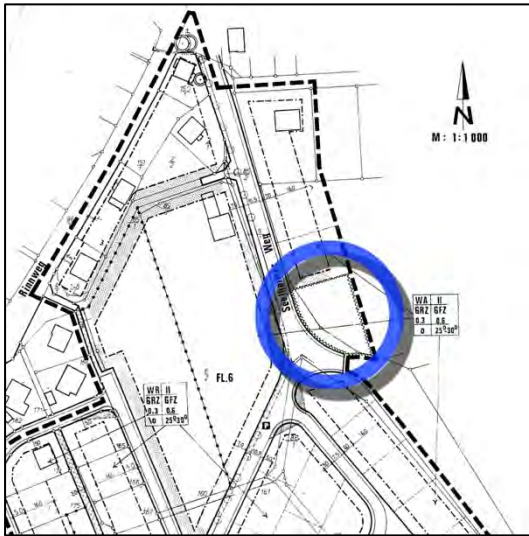


Abbildung 9: 1. Änderung des B-Plans 12/1- Ausschnitt

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, das Gelände ist demnach gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Allerdings ist die Grünfläche im Südwesten Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/1, welche seit dem 16.05.1979 rechtskräftig ist.

Dieser setzt die Fläche als „Von der Bebauung freizuhaltenes Grundstück“ mit der Auflage, vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten fest.

Diese Festsetzung wird in den vorliegenden Bebauungsplan überführt und bis auf die für die Erschließung erforderliche Straßenfläche als Grünfläche mit Obstgehölzerhalt/ -ergänzung bzw. Feldgehölz

festgesetzt.

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.¹⁵

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 hessischen Ministeriums 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 Ortsbei-

¹⁵ aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

räte 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 Dorfentwicklung 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 - bislang waren hier für Ginseldorf noch keine Baugebiete vorgesehen.¹⁶

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur „Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand“ im IKEK formuliert¹⁷:

- *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, entspre-

¹⁶ ebenda, S. 45 - 47

¹⁷ ebenda, S. 49

chend der im IKEK formulierten o.g. Eckpunkte, nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

3 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans



Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil

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 angrenzenden Bebauung und auch der städtebaulichen Zielvorstellung der Universitätsstadt Marburg.

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) BauGB 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

Bau- feld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Zahl der Vollge- schosse	Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe	Bau- weise	Bau- weise	Dach- form	Dach- neigung
①	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	o	E	SD, PD	15°-45°
②	WA	0,4	0,4	I	4,5 m	o	D	SD, PD	15°-45°
③	WA	0,4	0,6	II	6,5 m	o		SD, PD	15°-45°

Abbildung 11: Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten baulichen Dichte- und Höhenwerte orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung und berücksichtigen andererseits auch die Ortsrandlage: Von der freien Landschaft im Osten und Süden her nehmen diese vom WA1 in Richtung der bestehenden Bebauung zum WA2 zu und ermöglichen so eine der Lage gerecht werdende innere Gliederung. Der Teilbereich WA3 weist dabei zwar die höchsten Dichtewerte auf, liegt aber bereits gut eingegrünt im unmittelbaren Bebauungsanschluss und eignet sich daher für das geplante Mehrparteienhaus besonders.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird demnach mit 0,3 bzw. 0,4 knapp unterhalb bzw. an der Höchstgrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit soll eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht werden, die, ebenfalls gestaffelt, sich am Bestand im Westen orientiert und gleichzeitig vergleichsweise großzügige Gestaltungsspielräume gewährleistet.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse ebenfalls der gewünschten Gliederung: Im WA1 liegt die GFZ bei 0,3 als Obergrenze, im WA2, entsprechend der GRZ, bei 0,4 - in beiden Teilbereichen wird die Zahl der Vollgeschosse bei 1 (I) begrenzt. Im WA3 wird, dem angestrebten Mehrparteienhaus folgend, die GFZ bei 0,6 bei 2 Vollgeschossen (II) begrenzt.

Die Werte liegen unterhalb der Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO und sollen den möglichen Ausnutzungsgrad auf die Vorgaben aus der angrenzend vorhandenen Bebauung beschränken.

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.

Darüber hinaus erfolgt entsprechend der geplanten Gliederung eine Beschränkung der Hausformen - im WA1 auf Einzelhäuser, im WA2 auf Doppelhäuser.

3.3.2 Baugrenzen

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

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit soll insbesondere klargestellt werden, dass diese baulichen Anlagen nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden dürfen. Dies würde, neben den entstehenden Gefahren durch unübersichtliche Ein- und Ausfahrten auch zu einer Verunklärung des Straßenbildes führen. Bisher dominiert in den angrenzenden Baugebieten ein Straßenraum, der durch die beidseitig anschließenden 5 m tiefen und i.d.R. begrünten Bereiche ein einheitliches Wesensmerkmal besitzt. Zufahrten, Stellplätze und/oder Hofflächen sind dort ebenfalls zulässig; eine Bebauung über Erdgleiche durch die o.g. Anlagen jedoch nicht.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

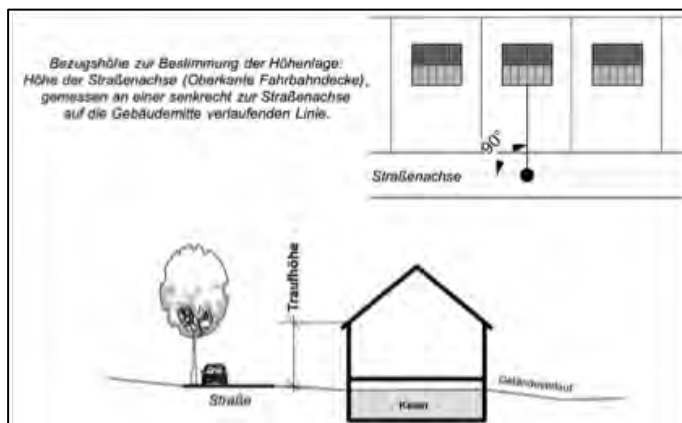


Abbildung 12: Bezugshöhen zur Bestimmung der Höhenlage

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass keine Gebäudehöhen entstehen, welche das Landschaftsbild stören. Die festgesetzten Obergrenzen der Traufhöhe berücksichtigen dabei die gewünschte Gliederung sowie die umgebende Ortsrandbebauung.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist dabei

der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Als unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte, Oberkante der Straßendecke im Endausbau), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie, festgelegt. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

3.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Innerhalb des WA1 und WA2 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf max. eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt, innerhalb des WA3 auf max. fünf Wohnungen.

Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der ortstypischen Strukturen im ländlichen Raum und entsprechen den gewünschten städtischen Dichtewerten am Ort, auch unter Berücksichtigung der geplanten Erschließung.

3.6 Baugestaltung

Gemäß § 91 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.

3.6.1 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachgestaltung zielen in erster Linie auf die Lage des Wohngebietes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung des bestehenden Siedlungsrandes ab. Es werden Regelungen getroffen zu den zulässigen Dachformen, zur Dachneigung sowie zur Farbgebung die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten 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 z.B. durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen 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 vermieden werden.

Der Ausschluss von Schottergärten dient:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

3.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Stichstraßen, die von einem zentralen Wendepunkt, der für ein 2-achsiges Müllfahrzeug konzipiert ist, ausgehen. Der Anschluss an das Ortsstraßennetz erfolgt im Südwesten über den *Seelheimer Weg*.

Im Osten ist eine Fußwegeverbindung nach Osten zum dortigen Wirtschaftsweg vorgesehen. Damit wird eine fußläufige Vernetzung des Wohngebietes mit dem siedlungsnahen Naherholungsraum gewährleistet.

Zur Entlastung des Straßenraums werden darüber hinaus am zentralen Wendepunkt zwei öffentliche Parkplätze in einer Verkehrsgrün-Fläche angelegt.

3.7.1 ÖPNV-Anbindung

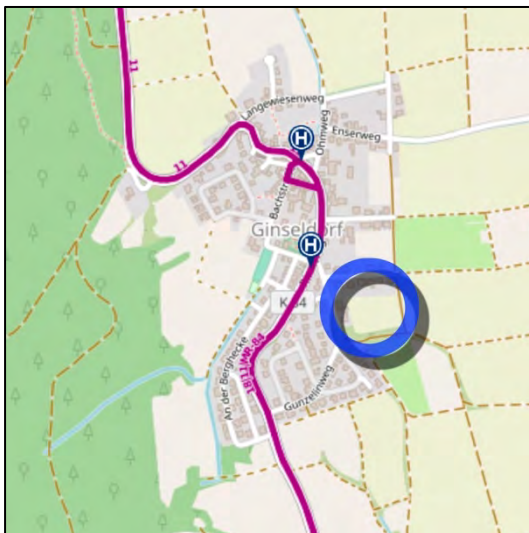


Abbildung 13: RMV - Haltestellen

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist über die im Westen an der Ortsdurchfahrt „Rinnweg“/ „Bürgelner Straße“ in fußläufiger Erreichbarkeit befindliche RMV-Haltestelle „Ginseldorf Friedhof“ in Richtung Marburg-Universitätsklinikum/ -Bahnhof über die Buslinie 11 sowie in Richtung Amöneburg über die Linie 18 sowie in den Abendstunden über das AST 11 in guter Verbindungsqualität gewährleistet.

4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

4.1 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:

Maßnahme 1: Entwicklung einer Randeingrünung als Obstbaumreihe

An der künftigen Siedlungsgrenze im Osten sind die Baugrundstücke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen mit Gehölzen einzugrünen, weshalb hier ein Streifen als „private Grünfläche“ festgesetzt wird. Dieser dient der Anpflanzung und Pflege einer Obstbaumreihe.

Die Fläche wird zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Maßnahme 2: Erhalt von Gehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland

Aus Gründen des Biotop- und Landschaftsschutzes sind innerhalb der als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten südwestlich liegenden Grünfläche die Obstbäume zu erhalten und durch die Pflanzung eines weiterer Kernobsthochstamms nach den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) zu ergänzen.

Das hohlwegbegleitende Feldgehölz im Süden ist ebenfalls aufgrund seiner hohen Wertigkeit für den Natur- und Landschaftsschutz zu erhalten, wobei abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen sind.

In beiden Flächen sind die vorhandenen Brachen durch 1,2 m hohe Zäune auszuzäunen, welche für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein müssen (15 cm Bodenabstand). Die Flächen sind durch jährliche Mahd mit Aufwuchsabtrag zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Neben der Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ erfolgt auch hier eine zusätzliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“.

Baugebietsdurchgrünung

In den Baugebieten sind die Grundstücksfreiflächen, die nicht von Erschließungsanlagen, wie z.B. Zufahrten und Stellplätze, oder Bebauung überdeckt sind, als Grünflächen anzulegen und zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

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 werden.

Um hinreichend Abstand zur westlichen Häuserzeile einzuhalten bzw. auch zur besseren inneren Gliederung wird hier zusätzlich eine „private Grünfläche“ festgesetzt.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Dabei sind bei Gehölzpflanzungen grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergienutzung bedingt, dass von einer Durchgrünung der Baugebiete mit volumenbildenden Laubgehölzen abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sind die Pflanzgebote darum auf strauch- und klein- bis mittelkronige Wuchsformen zu begrenzen.

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.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sollten Einfriedungen so gestaltet werden, dass diese Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern (15 cm Bodenabstand).

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

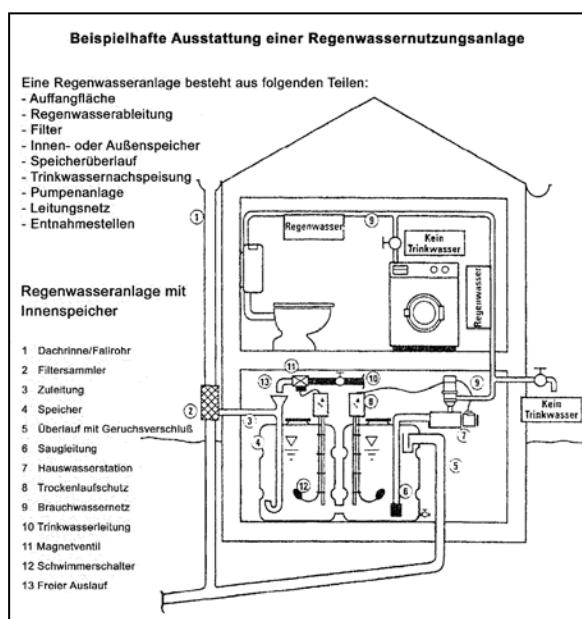


Abbildung 14: Schemaskizze - Regenwassernutzung

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.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Kombizisternen mit einem Volumen von mind. 6 m³ aufzufangen. Der Anteil des Retentionsvolumens beträgt dabei mind. 3 m³. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt mit einem Abfluss von max. 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls mit Zwischenspeicherung und gedrosselt in das Gewässer ein-

zuleiten.

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

Die Zisternen auf den Baugrundstückes werden mit den öffentlichen Erschließungsarbeiten hergestellt.

Artenschutzrechtlicher Hinweis:

„Mit einer Durchführungsbeschränkung von erforderlichen Rodungen auf die brutfreie Zeit, die regulär von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres angesetzt wird, lässt sich eine individuelle Tötungsgefahr für die Freibrüter im Plangebiet sicher ausschließen.

Sofern Beräumungen in der Brutzeit stattfinden müssen, ist durch eine fachliche Vorabkontrolle sicherzustellen, dass keine konkrete Brut geschädigt werden kann. In den meisten Fällen ist bei Brutfeststellungen einer Verbotsverletzung bereits durch kurzzeitiges sektorales Zuwarten zu entgehen.

Im Zweifel ist aber die Naturschutzbehörde zu konsultieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

(Auszug Anlage I zum Umweltbericht, Kap. „Artenschutz - Wirkfaktoren und Risiken“)

4.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

4.2.1 Berücksichtigung stadtklimatischer Belange

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts 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 dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) 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 werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

4.2.2 Klimaaktionsplan 2030

Am 28.06.2019 hat die Universitätsstadt Marburg den Klimanotstand ausgerufen. Damit erkennt sie die menschengemachte „Klimakrise als existenzielle Bedrohung für die Artenvielfalt und den Menschen an“.

Mit der Ausrufung des Klimanotstands wurde folgendes Ziel beschlossen:

Die Universitätsstadt Marburg soll bis 2030 klimaneutral werden.

Basis für die Erreichung des Klimaschutzziels ist der am 26.06.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Klima-Aktionsplan 2030.

Das darin für Bauleitplanung relevante Handlungsfeld ist überschrieben mit: „Klimaneutrale Flächennutzung“.

Ein Oberziel wird u.a. die „Klimaneutrale und klimaangepasste Siedlungsfläche“ mit den Unterzielen:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs pro Person
- Durchmischte Siedlungsstruktur / Stadt der kurzen Wege
- Begrünte Stadt
- Urbanes Gärtnern

postuliert.

Dem o.g. Oberziel des Klimaaktionsplans: „Klimaneutrale lokale Energieerzeugung und Energieversorgung“ entsprechend wurden durch die Stadtwerke Marburg die Möglichkeiten eines „kalten Nahwärmenetzes“ sowie als Alternative die Anlage eines Blockheizkraftwerkes geprüft. Die Stadtwerke Marburg teilten hierzu aber mit, dass ein wirtschaftlicher Betrieb eines „kalten Nahwärmenetzes“ nicht möglich ist und ein Blockheizkraftwerk mangels Gasanbindung in Ginseldorf ebenfalls nicht in Frage kommt.

Vor diesem Hintergrund wurden zur Unterstützung der Klimaschutzziele folgende Regelungen getroffen:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 40 % der Dachflächen vorzusehen sind. Ergänzend dazu wird für die Grundstücke in günstiger Sonnenexposition die Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgelegt. Der südliche Teil des Wohngebietes ist durch den angrenzenden Gehölzriegel, der aus naturschutzfachlicher Sicht als „zu erhaltend“ festgesetzt ist, zweitweise verschattet, so dass auf diesen Grundstücken individuell zu prüfen ist, welche Firstausrichtung den optimalen Nutzen für die Sonnenenergienutzung bietet.

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marburg und der SEG festgelegt, dass im Baugebiet nur Häuser mit einem KfW Standard 40 oder besser errichtet werden dürfen. Ein Passivhausstandard wird nicht gefordert, da durch die Neigung des Geländes gen Norden und die Verschattung einer Teilfläche durch die zu erhaltenden Feldgehölze am Südrand des Gebietes die Rahmenbedingungen nicht optimal sind. Allerdings ist eine Brauchwassernutzung auch im Gebäude vorzusehen.

Diese Vorgaben werden im Kaufvertrag zwischen der SEG und den Käufern aufgenommen. Die Einhaltung ist gegenüber dem Verkäufer nachzuweisen.

Ergänzend dazu wird eine lockere, offene Bebauungsstruktur vorgegeben, wodurch wesentliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation verhindert werden können. Unterstützend hierbei wirken auch die Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets, der Ausschluss von Schottergärten sowie die planungsrechtliche Sicherung der privaten und öffentlichen Grünflächen, die neben der Bedeutung für das Kleinklima auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für den Grundwasserhaushalt besitzen.

4.3 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.

Die im Bebauungsplan enthaltenen und den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind im Kapitel 4.1 „Grünordnungskonzept“ beschrieben.

Der darüberhinausgehende erforderliche Eingriffsausgleich wird in der Anlage „Biotop-/ Artenschutz“ zum Umweltbericht dargelegt. Demnach ergibt sich ein anderweitig auszugleichendes Defizit von – 119.500 WP.

Zur Ableistung des entstehenden Eingriffs-Ausgleichsdefizits wird das Ökokonto der Universitätsstadt Marburg in der erforderlichen Höhe herangezogen (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht: Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“).

5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich wie folgt auf:

Nutzung	Fläche	Anteil
Einfamilienhausgrundstücke	3.295 qm	33,3 %
private Grünfläche - Randeingrünung	511 qm	5,2 %
Doppelhausgrundstücke	1.940 qm	19,6 %
Mehrfamilienhausgrundstück	507 qm	5,1 %
private Grünflächen	478 qm	4,8 %
öffentliche Straße	1.227 qm	12,4 %
öffentliche Stellplatzflächen	59 qm	0,6 %
Verkehrsgrün	153 qm	1,5 %
Fußweg	44 qm	0,4 %
öffentliche Grünfläche - Feldgehölz	1.346 qm	13,6 %
öffentliche Grünfläche - Pflanzgebot	325 qm	3,3 %
Trafostation	23 qm	0,2 %
GESAMT	9.908 qm	100,0 %

Dabei können folgende Grundstücke und Wohneinheiten entstehen:

Bebauungstyp	WE/Gebäude	Grundstücke	ø Größe	WE
Einfamilienhaus	1	8	459 qm	8
Doppelhaushälfte	1	6	400 qm	6
Mehrfamilienhaus	5	1	599 qm	5
GESAMT		15		19

6 Beispielhafte Pflanzliste

Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Heinbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneepfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

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>	Zweigriffeliger 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
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Humulus lupulus</i>	Echter Hopfen
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wein
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Echte Brombeere
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3 (Beispiel)

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

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

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

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,3 (Beispiel)

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 210 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.

Ergänzend wird bestimmt, dass die Flächen von Untergeschossen (Garagen- / Kellergeschosse), die topographiebedingt die Grenze zur Vollgeschossigkeit überschreiten, nicht in die Berechnung der Geschossflächenzahl einfließen.

Vollgeschosse – I / 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 / E/ D

„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)

**Bebauungsplan Nr. 12/7 und
FNP-Änderung Nr. 12/3
„Rinnacker“**

im Stadtteil Ginseldorf

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

August 2021

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	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	2
2.1	Rahmen des Umweltberichts.....	2
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	3
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	3
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele.....	6
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	6
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich.....	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB	7
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	7
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)	7
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	11
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
3.4.1	Grünordnungskonzept	23
3.4.2	Weitere allgemeine Grünordnungshinweise	24
3.4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	26
3.4.4	Überwachungsmaßnahmen.....	26
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall.....	27
3.6.1	Auswirkungen	27
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung	27
4	Zusätzliche Angaben	27
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten.....	27
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
5	Referenzliste	28

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM.....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: Aufnahme von Süd auf den Westteil des Plangebietes 06/2019.....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Konzeptentwurf.....</i>	<i>4</i>

Tabellen

<i>Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen</i>	1
<i>Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets</i>	4
<i>Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan</i> ...	6
<i>Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)</i>	6
<i>Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung</i>	10
<i>Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung</i>	12
<i>Tabelle 7: Übersicht der Umwelterheblichkeit und der Folgenbegrenzung</i>	22
<i>Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten</i>	27

Anlagen

<i>Anlage 1:</i>	<i>Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“ (Karte 1: Bestandsaufnahme und Empfehlungen zur Grünordnung)</i>
------------------------	---

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bereitstellung von acht Einfamilienhausgrundstücken, sechs Doppelhausgrundstücken sowie einem Mehrparteienhaus mit max. fünf Wohneinheiten am Ortsrand des Stadtteils Ginseldorf.

Das bislang landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt im Südosten von Ginseldorf und grenzt rückwärtig an die überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung am *Schönbacher Weg* und am *Seelheimer Weg*. Im Osten bildet ein Wirtschaftsweg den Übergang zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg als Hohlweg mit wertvollem Baumbestand an.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden können.

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Schutzgut:	Erhebliche Umweltauswirkungen:	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen, Kompensation:	Erheblichkeit/ Kompensationserfordernis:
Biologische Vielfalt	Relevante Beanspruchung von Agrarflächen.	Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt über das Ökokonto der Universitätsstadt Marburg.	-
Boden	Relevante Beanspruchung von Agrarböden.	Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung). Ausgleich der Bodeneingriffe innerhalb der festgesetzten Grünflächen sowie i.V.m. dem naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich (Regeneration eu-hemerober Böden).	-
Klima und Luft	Nicht einschlägig.	Durch Begrünungsaufgaben und Bauhöhenbeschränkung werden allgemeine Funktionsgebote erfüllt.	±
Kultur- und Sachgüter	Hohe geschichtliche Kontinuität im Landschaftsraum.	Beachtung der allgemeinen Anforderungen bei Bodeneingriffen aus dem Boden- und Denkmalschutz.	±
Landschaft	Freiraumverluste und Überprägung in der Kulturlandschaft.	Durch Baubeschränkungen, Gehölzerhalte und Begrünungsaufgaben werden Integrationsgebote erfüllt und die Wege können im Bestand erhalten bleiben.	±
Mensch	Nicht einschlägig.	Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden allgemeinen Anforderungen erfüllt.	±
Wasser	Eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten.	Begrenzung der Versiegelung sowie Anlage von Retentionszisternen (Brauchwasser) und Stauraumkanal.	±

Wechselbeziehungen	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.	±
Verm. von Emissionen/ Entsorgung	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.	±
Erneuerbare Energien	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.	±

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

X	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (<u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (<u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen.

Besondere Wechselwirkungen, die sich über die Einzelbetrachtung der Schutzgutfolgen hinaus ergeben könnten, wurden nicht identifiziert. Die Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt und Boden mit Auswirkungen verbunden sein. Mögliche Schutzgutfolgen sind durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung (vorrangig Ein- und Begrünungs- sowie Gestaltungsaufgaben) sowie zum Eingriffs-Ausgleich (hier spezifische Maßnahmen und Heranziehung des städtischen Ökopunktekonto) auf ein verträgliches Maß begrenzenbar.

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

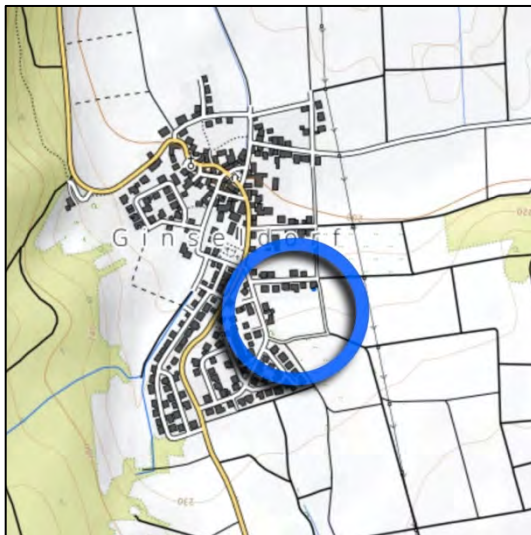


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Südosten von Ginseldorf und grenzt rückwärtig an die überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung am *Schönbacher Weg* und am *Seelheimer Weg*. Im Osten bildet ein Wirtschaftsweg den Übergang zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg als Hohlweg mit wertvollem Baumbestand an.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Kommune:	Universitätsstadt Marburg
Gemarkung:	Ginseldorf
Flur/ Flurstück:	Flur 5, Flurstück 19/4 und Flur 6, Flst. 238
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	487420/ 5631835
Exposition/ Höhe m ü. NHN:	flach nach Nord einfallen, rd. 215-225 m ü. NHN
Größe des Plangebiets:	rd. 1 ha



Abbildung 3: Aufnahme von Süd auf den Westteil des Plangebietes 06/2019

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung¹



Abbildung 4: Konzeptentwurf

Im Marburger Stadtteil Ginseldorf besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes, um dem in den letzten Jahren mehrfach vom Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf bestätigten Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke sowie dem Interesse an einer Fläche für ein barrierefreies, seniorengerechtes Mehrfamilienhaus im Stadtteil Rechnung zu tragen.

Das überplante Flurstück wird bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt in südöstlicher Ortsrandlage im Bereich der Straßen *Schönbacher Weg*, *Seelheimer Weg* und *Gunzelinweg*. Die Fläche bietet Platz für acht Einfamilienhausgrundstücke, sechs Doppelhausgrundstücke und ein größeres Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus. Zur Anbindung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz bzw. den *Seelheimer*

¹ Detailbeschreibung, Flächenbeanspruchung sowie Festsetzungen/ Darstellungen vgl. Begründung zum Bauleitplan.

Weg bietet sich das südwestlich angrenzende städtische Flurstück Nr. 238 an. Damit kann ein Eingriff in den wertvolleren südlichen Hohlweg vermieden werden.

Darüber hinaus werden auch verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung getroffen.

Bau- feld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Zahl der Vollge- schosse	Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe	Bau- weise	Bau- weise	Dach- form	Dach- neigung
①	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	o	E	SD, PD	15°-45°
②	WA	0,4	0,4	I	4,5 m	o	D	SD, PD	15°-45°
③	WA	0,4	0,6	II	6,5 m	o		SD, PD	15°-45°

Nutzung	Fläche	Anteil
Einfamilienhausgrundstücke	3.295 qm	33,3 %
private Grünfläche - Randeingrünung	511 qm	5,2 %
Doppelhausgrundstücke	1.940 qm	19,6 %
Mehrfamilienhausgrundstück	507 qm	5,1 %
private Grünflächen	478 qm	4,8 %
öffentliche Straße	1.227 qm	12,4 %
öffentliche Stellplatzflächen	59 qm	0,6 %
Verkehrsgrün	153 qm	1,5 %
Fußweg	44 qm	0,4 %
öffentliche Grünfläche - Feldgehölz	1.346 qm	13,6 %
öffentliche Grünfläche - Pflanzgebot	325 qm	3,3 %
Trafostation	23 qm	0,2 %
GESAMT	9.908 qm	100,0 %

Sonstige Festsetzungen:

- Dezentraler Wasserrückhalt auf den Grundstücken
- max. Wasser-durchlässige Freiflächenbefestigung
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen mit anteiligen Pflanzgeboten (auch für mögliche Stellplätze)
- Ausschluss von Schottergärten
- Nutzung von PV-Anlagen auf mind. 40 % der Dachflächen und Festsetzung einer Hauptfirstrichtung

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan:	„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
Flächennutzungsplan:	„Fläche für die Landwirtschaft“ Südwesten: „Grünfläche“
Bebauungsplan:	Südwesten: „Von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück“ mit der Auflage, vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbeurteilung ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt	Nach Anlage 1 stehen einer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten entgegen. Nach <i>Natureg Hessen</i> sind für das Plangebiet sowie die Anrainerflächen keine durch VO geschützten Gebiete verzeichnet.
Boden	Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (Regionalplan 2010).
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht unmittelbar betroffen.
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan 2010 nicht betroffen.
Mensch	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht unmittelbar betroffen.
Wasser	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht unmittelbar betroffen.

(Quellen: Bestandsaufnahme, *Natureg Hessen*, *Bodenviewer Hessen*, *Geoportal Hessen*, *GruSchu Hessen*, *Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer*, *Regionalplan*, *Flächennutzungsplan*)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 *Biologische Vielfalt*

Schutzgebiete/ -objekte²: Nicht betroffen.

Die Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand nach Aufstellungsbeschluss durch örtliche Begehungen von Mai bis Dezember 2019 statt (vgl. Anlage 1). Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Artenausstattung.

Die örtliche Erfassung hatte folgende Zielsetzungen:

- a) Erfassung von Wuchsorten besonders geschützter/ gefährdeter Pflanzenarten,
- b) Erfassung von dauerhaft genutzten/ nutzbaren Brut- und Ruhestätten einschlägiger Artengruppen durch Sichtkontrolle und Endoskopie.
- c) Erfassung von Vogel-, Reptilen und Schmetterlingsarten und sonstiger auffälliger Tieraktivitäten, durch Fernglasbeobachtung und Verhör.
- d) Besiedelungsindizien zur Haselmaus mit Nachsuche von Kobeln, Fraßspuren an Nüssen, Bastschälungen an Wipfelzweigen.
- e) Besiedelungsindizien zu Fledermausaktivitäten durch Detektorkontrolle und Handstrahler, mit Sichtbeobachtung schwärmender Hirschkäfer an Alteichen.

Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt in Biotop- und artenschutzfachlicher Hinsicht, mit Ableitung von Hinweisen und Empfehlungen zur Folgenvermeidung.

3.1.1.2 *Boden*

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Der *Bodenviewer Hessen* bewertet die zusätzlich beanspruchten Flächen hinsichtlich der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als *mittel*, bei einem *hohem* Ertragspotential und *mittlerer* Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltung.

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzungsgeschichte mind. als euhemerob einzustufen (merklich gestörtes Bodengefüge, Wasser- und Nährstoffhaushalt durch Bodenverdichtung, Ackernutzung, Überbauung überlagert), weshalb bereits von einer mittleren Belastung der natürlichen biotischen Tragfunktion des Bodens³ auszugehen ist.

² Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

³ Boden in seiner Schlüsselfunktion im örtlichen Naturhaushalt (natürliche Fruchtbarkeit, Speicher- und Reglerfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, Lebensraum, etc.).

3.1.1.3 Klima und Luft

Schutzgebiete/ -objekte: Lage innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (Regionalplan 2010).

Klimatisch liegt das Untersuchungsgebiet in der Übergangszone vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Die regionale Lage ist geprägt durch die Lee-Lage zum Rheinischen Schiefergebirge in Verbindung mit der in Mitteleuropa vorherrschenden Westwinddrift.

Das Lokalklima von Ginseldorf wird von der sich unterhalb des Stadtteils erstreckenden offenen Tallage der Ohm (zentraler Luftaustauschweg regionaler Bedeutung) sowie den höheren Waldgebieten des Marburger Rückens (Frischluffproduktionsflächen) und der weiten Ginseldorfer Agrarflur (Kaltluftproduktion) bestimmt. Die Ortslage erstreckt sich dabei längs der austauschrelevanten Luftsammelbahnen von den hangaufwärtigen Flächen aus zum Ohmtal hinab, wobei das Plangebiet selbst im Luv der Kalt- und Frischluftströme angeordnet ist.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Im Plangebiet sind, über den Wert von Grund und Boden hinaus, keine kulturellen oder sachlichen Werte dokumentierbar, Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die Universitätsstadt Marburg aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

3.1.1.5 Landschaft

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen dem Naturraum 348.01 *Lahnberge* und Naturraum 348.02 *Marburger Lahntalsenke*. Die Lahnberge überragen die Lahn und Ohm hier um etwa 200 m und fallen zum *Amöneburger Becken* hin eher flach ab, wobei Ginseldorf sich am Mittelhang eines Seitentals der Ohm erstreckt. Die ehemals reich verzweigte Ohm durchzieht das Tal hier mit geringem Gefälle, es herrschen vorwiegend fruchtbare Böden in intensiv-ackerbaulicher Nutzung vor.

Das Plangebiet wird im Nahbereich durch landwirtschaftliche Nutzungen, dem z.T. gut eingegrüntem Siedlungsrand von Ginseldorf sowie dem intensiv mit Gehölzen eingegrüntem Hohlweg entlang der Südseite geprägt.

Ein hohes Potential für das Landschafts- und Naturerleben mit überörtlicher Bedeutung ist in dem von Wegen und Siedlung eingeschlossenem Bereich nicht gegeben, allerdings haben die umgebenden Wirtschaftswege eine hohe Bedeutung für die Feierabenderholung (Kurzspaziergänge). Überregionale Rad- und Wanderwege finden sich erst in größerer Entfernung (z.B. Ohmtal)

3.1.1.6 Mensch

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

- Landnutzungsverteilung:

Das Plangebiet unterliegt derzeit noch einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland aus Ackerbrache), befindet sich aber im Eigentum der SEG (Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH).

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Der umliegende Ortsrandbereich von Ginseldorf wird durch Wohnbauflächen charakterisiert.

- Freizeit und Erholung:

Neben dem gut eingegrüntem Hohlweg sowie der lokalen Feierabenderholung ist dem Plangebiet wie auch der näheren Umgebung keine herausragende Bedeutung bzgl. der Erholungsnutzung zuzuweisen.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die Anbindung des Neubaugebietes an das vorhandene Stromnetz kann durch entsprechenden Netzausbau erfolgen. Darüber hinaus ist eine kleine Trafostation erforderlich, welche entsprechend flächig festgesetzt wird.

Eine Anbindung an das Wassernetz kann ebenfalls durch entsprechenden Netzausbau erfolgen, wobei zu beachten ist, dass aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Marburg in diesem Bereich eine Löschwassermenge von max. 72 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden kann.

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem in Richtung Osten und weiter in Richtung Norden. Das Schmutzwasser wird über einen Anschlusskanal in der Wegeparzelle des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges im Schönbacher Weg an das vorh. Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Der gedrosselte Ablauf aus dem Stauraumkanal, der in die östliche Fußwegeparzelle gelegt wird, wird über einen Kanal parallel zum Schmutzwasserkanal in der Parzelle des Wirtschaftsweges nach Norden bis auf die Höhe des Schönbacher Weges geführt. Dort mündet der Kanal in den vorhandenen Graben. Weiter kreuzt das Regenwasser im vorhandenen Durchlass den Feldweg und fließt über die vorhandenen Wegeentwässerungsanlagen bis zu Ohm

Nach überschlägiger Berechnung der Regenrückhaltung ergibt sich hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 54 m³ - die Bereitstellung dieses Volumens erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken über Retentionszisternen auf privaten Grundstücken (2 m³ je Grundstück) sowie den o.g. Stauraumkanal.

3.1.1.7 Wasser

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich *geringer* bis *äußerst geringer* Durchlässigkeit des Untergrunds und die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist *gering* bis *mittel* (Gruschu-Hessen).

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:

x	Verschärfung der Bestandssituation
±	keine relevanten Auswirkungen erwartbar
+	Aufwertung der Bestandssituation

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet und bleibt entsprechend für die Tier- und Pflanzenwelt des Talzugs vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Vorbelastungen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Die Fläche würde vermutlich weiterhin als Grünland genutzt werden.	±
Landschaft	Die Agrarfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrands wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland bleibt der planerische Entwicklungsdruck auf die Fläche aber langfristig bestehen.	x
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB „soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang beurteilt.

Skala der resultierenden Erheblichkeit bei Durchführung

x	starke Konfliktsituation, schwierig/ nicht auflösbar
±	überschaubare Konfliktsituation, mit einfachen Maßnahmen auflösbar
+	kein Konflikt bzw. Verbesserung gegenüber Vorbelastungen

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung.

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
1.1 Biologische Vielfalt	<p>Anlage 1, Kap. 6 kommt zu folgendem Fazit für Arten und Biotope:</p> <p><i>„Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.</i></p> <p><i>Die naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen können durch Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto sichergestellt werden.</i></p> <p><i>Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen der Planung nach Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.“</i></p> <p>In Kap. 4.2 „Artenschutz - Wirkfaktoren und Risiken“ werden folgende Anforderungen zur Bewältigung von Artenschutzrisiken genannt:</p> <p><i>„Tötungsverbot: Mit einer Durchführungsbeschränkung von erforderlichen Rodungen auf die brutfreie Zeit, die regulär von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres angesetzt wird, lässt sich eine individuelle Tötungsgefahr für die Freibrüter im Plangebiet sicher ausschließen.</i></p> <p><i>Sofern Beräumungen in der Brutzeit stattfinden müssen, ist durch eine fachliche Vorabkontrolle sicherzustellen, dass keine konkrete Brut geschädigt werden kann. In den meisten Fällen ist bei Brutfeststellungen einer Verbotsverletzung bereits durch kurzzeitiges sektorales Zuwarten zu entgehen.</i></p> <p><i>Im Zweifel ist aber die Naturschutzbehörde zu konsultieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</i></p> <p><i>Störungsverbot: Kein Erfordernis zur Ableitung von Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung!</i></p> <p><i>Zerstörungsverbot: Weitergehende Erfordernisse zur Ableitung von Maßnahmen entstehen für die Ebene der Bauleitplanung nicht.“</i></p> <p>Es werden aber rd. 7.100 qm Landwirtschaftsfläche durch Bauflächen inkl. Erschließung überplant, 2.800 qm werden als Minimierungsmaßnahmen entsprechend festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auflagen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen, • Festsetzung zusätzlicher privater Grünfläche, • Anlage einer Obstbaumreihe, • Erhalt der Obstgehölze im Südwesten, • Erhalt des naturschutzfachlich wertvollen Feldgehölzes, • Entwicklung von Extensivgrünland. <p>Eingriff und Ausgleich werden in Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ in Anlage 1 beschrieben - der Eingriffsausgleich kann durch Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto sichergestellt werden.</p>	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
1.2 Boden	<p>Bauzeitig sind die Böden durch Beachtung allgemeiner Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz zu schützen, die Versiegelung wird durch Festsetzungen begrenzt.</p> <p>Es werden dennoch rd. 7.100 qm Landwirtschaftsfläche durch Überbauung/ Versiegelung neu beansprucht, was i.R. der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung berücksichtigt wird (Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ - die Maßnahmen im städtischen Ökokonto beinhalten auch eine nachhaltige Erhöhung der Gesamtfunktion und eine Verringerung der Hemerobie).</p> <p>Darüberhinausgehende Nutzungsänderungen des Schutzguts Boden werden nicht vorbereitet, die sonstigen Flächen im Geltungsbereich erfahren durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung eine kontinuierliche Verbesserung der natürlichen Bodeneigenschaften.</p>	±
1.3 Klima und Luft	<p>Aufgrund der nur geringen Flächengröße sowie der Höhenbeschränkung und der geplanten offenen Bauweise werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Regionalklimas und des Luftaustauschs vorbereitet - eine klimarelevante Einengung der Luftleitbahnen ist auch v.a. unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Siedlungslage in deren Randbereich sich das geplante Baugebiet quasi als Lücke darstellt und des Gehölzriegels im Süden nicht feststellbar.</p> <p>Eine lokale Belastung durch örtliche Aufheizungseffekte ist aufgrund der windoffenen Situation ebenfalls eher gering einzuschätzen und kann durch entsprechende Begrünungsaufgaben hinreichend gemindert werden.</p>	+
1.4 Kultur- und Sachgüter	<p>Im alten Siedlungsraum des Amöneburger Beckens/ Ohmtals ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.</p>	+
1.5 Landschaft	<p>Die geplante Erweiterung fügt sich in die bestehende Nutzungssituation ein, trägt aber zu weiteren Freiraumverlusten und Überprägungen in der Kulturlandschaft bei.</p> <p>Bauliche Anlagen innerhalb der Erweiterungsfläche müssen sich in die Umgebung einfügen, was durch die Bauhöhenbeschränkung auf eine Traufhöhe von max. 6,5 m (kann mind. von mittelgroßen Bäumen in absehbaren Zeiträumen überwachsen werden) unter Berücksichtigung der anzupflanzenden Obstgehölze sowie des zu erhaltenden Feldgehölz erreicht werden kann.</p> <p>Das Wegenetz bleibt im Bestand für die Naherholung erfahrbar.</p>	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
1.6 Mensch	<p>Angesichts der nur geringen Flächengröße und der Tatsache, dass die letzte Baugebietsausweisung im Ortsteil sehr weit zurückliegt, ist keine Beeinträchtigung der regionalen Landwirtschaftsstruktur feststellbar.</p> <p>Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung sind hinsichtlich möglicher Emissionen keine Konflikte bei gleichsinniger Entwicklung vorhanden.</p> <p>Da die Bauflächen intensiv durch Grüngebote eingebunden werden und das Wegenetz erhalten bleibt, sind keine Beeinträchtigungen der Freiraumerholung feststellbar.</p> <p>Aufgrund der umgebenden Infrastruktur ist die Ver- und Entsorgung mit vertretbarem Aufwand herzustellen.</p>	±
1.7 Wasser	<p>Aufgrund von Überbauung wird die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes weiter gemindert bzw. kleinflächig zerstört. Zur Verhinderung von Abflussverschärfungen und für den Erhalt der Grundwasserneubildungsraten sind die gesetzlichen Anforderungen zum Oberflächenwassermanagement einzuhalten und die Versiegelungsanteile zu begrenzen.</p>	±
1.8 Wechselbeziehungen	Nicht feststellbar.	+
1.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Erhöhte Emissionen sind durch Umsetzung der Planung nicht feststellbar, ebenso ist von einer geregelten Abfall- und Wasserentsorgung auszugehen.	+
1.10 Erneuerbare Energien	Gebiete zur Windenergie- oder Photovoltaiknutzung gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 werden durch die vorliegende Planung nicht beschnitten.	+

2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
2.1 Biologische Vielfalt	Die genetische Vielfalt und die Vielfalt an Lebensräumen des Landschaftsraums werden durch die nachgeordneten Erweiterungen nicht beeinflusst.	+
2.2 Boden	Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, ... landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch die untergeordnete Erweiterung wird die Ressource und ihre Nutzungsfähigkeit nicht wesentlich verringert; auch weil der im Zuge von Baumaßnahmen entnommene Oberboden vorrangig im Geltungsbereich des Bebauungsplans wiederverwendet oder gemäß § 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) an anderer Stelle (ortsnah) zu Rekultivierungszwecken einzusetzen ist.	+
2.3 Klima und Luft	Keine Relevanz.	+
2.4 Kultur- und Sachgüter	Keine Relevanz.	+
2.5 Landschaft	Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet. Die Erlebnisfähigkeit der Landschaft als Ressource wird auch durch die Erweiterung der Wohnbauflächen innerhalb des bebauten Ortsrandbereichs bei entsprechenden Eingrünungsaufgaben nicht verändert.	±
2.6 Mensch	Lagerstätten werden nicht tangiert, die Primärproduktion in der Agrarlandschaft wird durch die kleinflächige Beanspruchung weder quantitativ noch infrastrukturell erheblich beschnitten.	+
2.7 Wasser	Veränderungen im Gebietswasserhaushalt sind durch die Nutzungserweiterung nicht festzustellen.	+
2.8 Wechselbeziehungen	Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.	+
2.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Durch die Planung werden keine Änderungen in der Nutzungsfähigkeit und Verfügbarkeit vorbereitet.	+
2.10 Erneuerbare Energien	Es werden keine negativen Auswirkungen erkannt, eine Nutzung von PV-Anlagen auf mind. 40 % der Dachflächen wird festgesetzt.	+

3. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge an Emissionen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebiets im Ortsrandbereich ist keine erhebliche Zunahme relevanter Emissionen feststellbar.	+
3.1 Biologische Vielfalt	Keine Relevanz.	
3.2 Boden	Keine Relevanz.	
3.3 Klima und Luft	Keine Relevanz.	
3.4 Kultur- und Sachgüter	Keine Relevanz.	
3.5 Landschaft	Keine Relevanz.	
3.6 Mensch	Keine Relevanz.	
3.7 Wasser	Keine Relevanz.	
3.8 Wechselbeziehungen	Keine Relevanz.	
3.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Keine Relevanz.	
3.10 Erneuerbare Energien	Keine Relevanz.	

4. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Es findet eine ordnungsgemäße Nutzung statt, was auch eine geregelte Entsorgung von Abfällen miteinschließt - relevante Auswirkungen wurden nicht erkannt.	+
4.1 Biologische Vielfalt	Keine Relevanz.	
4.2 Boden	Keine Relevanz.	
4.3 Klima und Luft	Keine Relevanz.	
4.4 Kultur-und Sachgüter	Keine Relevanz.	
4.5 Landschaft	Keine Relevanz.	
4.6 Mensch	Keine Relevanz.	
4.7 Wasser	Keine Relevanz.	
4.8 Wechselbeziehungen	Keine Relevanz.	
4.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Keine Relevanz.	
4.10 Erneuerbare Energien	Keine Relevanz.	

5. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden und entsprechend hinreichend sicher ist.	+
5.1 Biologische Vielfalt	s.o.	
5.2 Boden	s.o.	
5.3 Klima und Luft	s.o.	
5.4 Kultur-und Sachgüter	s.o.	
5.5 Landschaft	s.o.	
5.6 Mensch	Hilfsfristen für Hessen (90 % in 10 Minuten, 95 % in 15 Minuten für Rettungsdienst, 15 Minuten theoretisch-planerische Erreichbarkeit vom Notarzt-Standort) können entfernungsbedingt eingehalten werden.	+
5.7 Wasser	s.o.	
5.8 Wechselbeziehungen	s.o.	
5.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	s.o.	
5.10 Erneuerbare Energien	Keine Relevanz.	

6. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Es werden keine relevanten Kumulierungen festgestellt.	+
6.1 Biologische Vielfalt	Keine Relevanz.	
6.2 Boden	Keine Relevanz.	
6.3 Klima und Luft	Keine Relevanz.	
6.4 Kultur-und Sachgüter	Keine Relevanz.	
6.5 Landschaft	Keine Relevanz.	
6.6 Mensch	Keine Relevanz.	
6.7 Wasser	Keine Relevanz.	
6.8 Wechselbeziehungen	Keine Relevanz.	
6.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Keine Relevanz.	
6.10 Erneuerbare Energien	Keine Relevanz.	

7. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima bzw. eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die allgemeinen Auswirkungen hinaus (z.B. durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen) sind nicht feststellbar.	+
7.1 Biologische Vielfalt	Keine Relevanz.	
7.2 Boden	Keine Relevanz.	
7.3 Klima und Luft	Keine Relevanz.	
7.4 Kultur-und Sachgüter	Keine Relevanz.	
7.5 Landschaft	Keine Relevanz.	
7.6 Mensch	Keine Relevanz.	
7.7 Wasser	Keine Relevanz.	
7.8 Wechselbeziehungen	Keine Relevanz.	
7.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Keine Relevanz.	
7.10 Erneuerbare Energien	Keine Relevanz.	

8. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Baustoffe und Verfahren haben den technischen Regelwerken zu entsprechen, ein planerischer Rahmen für Abweichungen wird nicht vorbereitet. Aufgrund der Planung entsteht somit keine Umweltrelevanz.	+
8.1 Biologische Vielfalt	Keine Relevanz.	
8.2 Boden	Keine Relevanz.	
8.3 Klima und Luft	Keine Relevanz.	
8.4 Kultur-und Sachgüter	Keine Relevanz.	
8.5 Landschaft	Keine Relevanz.	
8.6 Mensch	Keine Relevanz.	
8.7 Wasser	Keine Relevanz.	
8.8 Wechselbeziehungen	Keine Relevanz.	
8.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Keine Relevanz.	
8.10 Erneuerbare Energien	Keine Relevanz.	

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen erkannt, die einer Planumsetzung grundsätzlich entgegenstehen, mögliche Konfliktsituationen sind auflösbar.

3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die oben genannten Belange stellt sich unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie folgt dar:

Tabelle 7: Übersicht der Umwelterheblichkeit und der Folgenbegrenzung

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Biologische Vielfalt	- Relevante Beanspruchung von Agrarflächen.	- Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt über das Ökokonto der Universitätsstadt Marburg.
Boden	- Relevante Beanspruchung von Agrarböden.	- Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung). - Ausgleich der Bodeneingriffe innerhalb der festgesetzten Grünflächen sowie i.V.m. dem naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich.
Klima und Luft	- Nicht einschlägig.	- Durch Begrünungsauflagen und Bauhöhenbeschränkung werden allgemeine Funktionsgebote erfüllt.
Kultur- und Sachgüter	- Hohe geschichtliche Kontinuität im Landschaftsraum.	- Beachtung der allgemeinen Anforderungen bei Bodeneingriffen aus dem Boden- und Denkmalschutz.
Landschaft	- Freiraumverluste und Überprägung in der Kulturlandschaft.	- Durch Baubeschränkungen, Gehölzerhalte und Begrünungsauflagen werden Integrationsgebote erfüllt, - die Wege können im Bestand erhalten bleiben.
Mensch	- Nicht einschlägig.	- Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden allgemeinen Anforderungen erfüllt.
Wasser	- Eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser.	- Begrenzung der Versiegelung sowie Anlage von Retentionszisternen (Brauchwasser) und Stauraumkanal.
Wechselbeziehungen	- Nicht einschlägig.	- Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung	- Nicht einschlägig.	- Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien	- Nicht einschlägig.	- Kein Regelungsbedarf.

Nach Einbeziehung des externen Ausgleichs ist die resultierende Erheblichkeit der Planung auf die geprüften Schutzgüter als geringfügig einzustufen.

3.4.1 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept hat sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung, als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche, zu befassen.

Schutzmaßnahmen aufgrund unmittelbar geltender, rechtlicher Bindungen:

Keine.

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

- | | |
|---|--|
| Entwicklung einer Randein- grünung als Obstbaumrei- he: | An der künftigen Siedlungsgrenze im Osten sind die Baugrundstü- cke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen mit Gehölzen ein- zugrünen, weshalb hier ein Streifen als „private Grünfläche“ festge- setzt wird. Dieser dient der Anpflanzung und Pflege einer Obst- baumreihe. |
| Entwicklung einer Obstwie- se: | Aus Gründen des Biotop- und Landschaftsschutzes sind innerhalb der als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten südwestlich liegenden Grünfläche die Obstbäume zu erhalten und durch die Pflanzung ei- nes weiterer Kernobsthochstamms nach BdB (Bund deutscher Baumschulen) zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen. |
| Erhalt des Feldgehölzes: | Das hohlwegbegleitende Feldgehölz im Süden ist ebenfalls aufgrund seiner hohen Wertigkeit für den Natur- und Landschaftsschutz zu erhalten, wobei abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen sind. |
| Entwicklung von Extensiv- grünland: | Die vorhandenen Brachen im Bereich des Feldgehölzes sowie im Unterwuchs der Obstgehölze sind zu Extensivgrünland zu entwi- ckeln (jährliche Mahd, Aufwuchsabtrag) und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz sind die Flächen durch einen 1,2 m hohen Festzaun auszuzäunen, welcher für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein muss (15 cm Bodenfreiheit). |
| Ressourcen- schonung: | Die Versiegelungsanteile werden durch die Festsetzung der Grund- flächenzahl sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Freian- lagen begrenzt und die Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (s.u.) sind zu beachten.
Die Anforderungen gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 37 Hessisches Wassergesetz sind durch ein ausreichendes Nieder- schlagswassermanagement zu beachten. Puffermöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen sind demnach auszuschöpfen (z.B. Gründach, Brauchwasserzisterne). |
| Nutzung rege- nerativer Ener- gien: | Für mind. 40 % der jeweiligen Dachflächen ist die Nutzung von PV- Anlagen vorzusehen. |
| Ein- und Durchgrü- nungsaufgaben: | Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche zu gestalten und anteilig mit Gehölzen zu überstellen (bei Anpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzab- stände zu Nachbargrundstücken sowie die DIN 18920 zu beachten), die Anlage von naturfernen Schottergärten ist nicht zulässig.
Die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergienutzung bedingt, dass von einer Durchgrünung der Baugebiete mit volumenbildenden Laubgehölzen abzusehen ist. In- nerhalb des Gebiets sind die Pflanzgebote darum auf strauch- und klein- bis mittelkronige Wuchsformen zu begrenzen. |

Artenauswahl für Gehölz- neupflanzun- gen:	Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen gem. u.g. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive, invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.
Denkmal- schutz:	Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

3.4.2.1 *Beispielhafte Pflanzliste für die Ein- und Durchgrünung*

Auflistung: siehe Kap. „Beispielhafte Pflanzliste“ in der Begründung zum Bebauungsplan.

*Hinweis: Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere*

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus hirta (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

3.4.2.2 *Hinweise zum Gehölzerhalt/-schutz*

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

3.4.2.3 *Bodenschutz/ Altlasten*

Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beach-

ten (Downloadlink: rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf).

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

3.4.2.4 Artenschutzvorkehrungen

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen) ausgestattet werden.

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese unterkriechbar sein. Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sind als Holzpfeiler mit Holzlatten oder Ma-

schendraht mit mind. 15 cm Bodenfreiheit (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) herzustellen.

„Mit einer Durchführungsbeschränkung von erforderlichen Rodungen auf die brutfreie Zeit, die regulär von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres angesetzt wird, lässt sich eine individuelle Tötungsgefahr für die Freibrüter im Plangebiet sicher ausschließen.“

„Sofern Beräumungen in der Brutzeit stattfinden müssen, ist durch eine fachliche Vorabkontrolle sicherzustellen, dass keine konkrete Brut geschädigt werden kann. In den meisten Fällen ist bei Brutfeststellungen einer Verbotsverletzung bereits durch kurzzeitiges sektorales Zuwarten zu entgehen.“

„Im Zweifel ist aber die Naturschutzbehörde zu konsultieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

(Auszug Anlage I zum Umweltbericht, Kap. „Artenschutz - Wirkfaktoren und Risiken“)

3.4.2.5 Schutz von Versorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

3.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

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

Die im Bebauungsplan enthaltenen und den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind oben beschrieben.

Der darüberhinausgehende erforderliche Eingriffsausgleich wird in der Anlage „Biotop/ Artenschutz“ zum Umweltbericht dargelegt. Demnach ergibt sich ein anderweitig auszugleichendes Defizit von – 119.500 WP.

Zur Ableistung des entstehenden Eingriffs-Ausgleichsdefizits wird das Ökokonto der Universitätsstadt Marburg in der erforderlichen Höhe herangezogen (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht: Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“).

3.4.4 Überwachungsmaßnahmen

Die landschaftspflegerisch gebotenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden durch Übernahme in den Bebauungsplan bindend, die Ausführung und der Betrieb werden durch die Bauaufsichtsbehörde und die Kommune veranlasst bzw. regelmäßig kontrolliert.

Die Ausbuchung des Eingriffsausgleichsbedarf aus dem Ökokonto der Universitätsstadt Marburg erfolgt in Eigenregie durch die Kommune.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und bereits im Zugriff der Universitätsstadt Marburg ist.

(vgl. hierzu auch Begründung, Kap. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“)

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

Das Baugebiet besetzt eine Lage im Lee der Lahnberge, in der keine wasser- und sturmbedingten Katastrophen zu erwarten sind. Denkbar sind Brandereignisse, die sich innerhalb des Baugebiets ausbreiten könnten.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Die Hilfsfristen für Hessen können entfernungsbedingt eingehalten werden.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
Biologische Vielfalt	Nicht ableitbar.
Boden	Nicht ableitbar.
Klima und Luft	Nicht ableitbar.
Kultur- und Sachgüter	Nicht ableitbar.
Landschaft	Nicht ableitbar.
Mensch	Nicht ableitbar.
Wasser	Nicht ableitbar.
Wechselbeziehungen	Nicht ableitbar.
Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Nicht ableitbar.
Erneuerbare Energien	Nicht ableitbar.

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte darüber hinaus unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen, Erhebungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden. Die Quellen und Grundlagen sind aus der Referenzliste (s.u.) ersichtlich.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Als Start des Monitorings ist zu Beginn der Umsetzung der Bauleitplanung ein Auftaktbericht auf Basis der Bestandsdokumentation aus dem Umweltbericht zu erstellen. Die Beendigung der Umsetzung ist mit einer Fotodokumentation als Zwischenbericht, der die Umsetzung und Auswirkungen der einzelnen Festsetzungen beurteilt, bei der Bauverwaltung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Fünf Jahre nach Beendigung der Realisierung des Vorhabens ist ein gutachterlicher Endbericht, der sich auf jährliche Ortsbegehungen mit Fotodokumentation stützt, vorzulegen. Aus diesem Bericht soll hervorgehen, ob unvorhersehbare erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung dieser Bauleitplanung entstanden sind und durch welche geeigneten Maßnahmen sie behoben werden können. Sind erneut Maßnahmen nötig, ist nach fünf Jahren ein neuer Bericht erforderlich.

5 Referenzliste

- Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2020): Floraweb. - www.floraweb.de.
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2020): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – www.wisia.org.
- Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Flächennutzungsplan (FNP) der Universitätsstadt Marburg.
- Geologische Karte von Hessen. – 1 : 50.000.
- Geoportal Hessen (2020): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.
- HA - Hessen Agentur GmbH (2020): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2020): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2020): Die Naturräume Hessens und ihre Haupteinheiten. - <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2020): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen. – www.gruschu.hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2020): Geotope in Hessen. - www.geotope.hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2020): Hessisches Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM). – Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), www.halm.hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2020): Retentionskataster Hessen (RKH).
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2020): Umweltatlas Hessen. - www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/.

- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2020): Die Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Hessen – Natura 2000-Verordnung. – www.natura2000-verordnung.hessen.de.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2020): Naturschutz-Informationssystem Hessen (Natureg). – www.natureg.hessen.de.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“. - Wiesbaden.
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2020): Bodenviewer Hessen. - <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>.
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2020): Windrosenatlas Hessen. - <http://windrosen.hessen.de/viewer.htm>.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2020): Solarkataster Hessen. - https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index_ext.php?gui_id=hessen_02.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1974): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden.
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2020): Kulturdenkmäler in Hessen. – www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Gefahrenkarte Bodenerosion durch Wasser. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung. – 1 : 50.000.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2020): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2020): Städtebauliche Lärmfibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-laermfibel.de.

**Bebauungsplan Nr. 12/7 und
FNP-Änderung Nr. 12/3
„Rinnacker“**

im Stadtteil Ginseldorf

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Anlage zu Teil B Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB:
„Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

November 2020, ergänzt: August 2021

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

Inhalt

1	Aufgabenstellung, Lagebeschreibung	1
2	Erhebungen	2
2.1	Erfassungsmethode	2
2.2	Realnutzung und Biotope.....	3
2.3	Strukturdiagnose	6
2.4	Festgestellte Arten	7
2.5	Lebensstättenfunktion im räumlichen Zusammenhang.....	10
3	Biotop- und Lebensraumschutz	10
4	Artenschutz	11
4.1	Artenschutzrechtlicher Rahmen	11
4.2	Artenschutz - Wirkfaktoren und Risiken	12
5	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	14
5.1	Bedarfsklärung und Bilanzierung	14
5.2	Bilanzierung der Umwelterheblichkeit.....	14
5.3	Kompensation	16
5.4	Zusatzbewertung „Boden“	17
6	Gesamtergebnis Arten und Biotope	20

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der TK 25 und Abgrenzung im Luftbild (Quelle NATRUEG HE)</i>	1
<i>Abbildung 2: Blick über das verbrachte Gelände i.R. Norden (Juni 2019)</i>	4
<i>Abbildung 3: Blick vom Ostrand über die Fläche, links begrenzt durch das Feldgehölz (Juli 2019)</i>	5
<i>Abbildung 4: Eichen-besäumter Flurweg am Südrand des Gebiets (Juli 2018)</i>	5
<i>Abbildung 5: Maßnahme „Heiliger Born“ (o.M.)</i>	16
<i>Abbildung 6: Maßnahme „Dammelsberg“ (o.M.)</i>	16

Tabellen

<i>Tabelle 1: Strukturerfassung und Diagnose von dauerhaften Lebensstätten und Tierresten</i>	6
<i>Tabelle 2: Nachweise streng geschützter Arten</i>	8
<i>Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – Bestand</i>	14
<i>Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung</i>	15
<i>Tabelle 5: Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario, gem. Bodenvierer Hessen):</i>	17
<i>Tabelle 6: Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff*</i>	18
<i>Tabelle 7: Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs</i>	19
<i>Tabelle 8: Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung der verbleibenden Beeinträchtigungen</i>	19

Anhänge

- 1.) Bestandsaufnahme inkl. Planungshinweise

1 Aufgabenstellung, Lagebeschreibung

Das Neusiedlungsgebiet am Ostrand von Ginseldorf soll erweitert werden. Als planerische Grundlage wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Zur Planung sind die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten. Neben einer Bestandsdokumentation zum Aufstellungszeitpunkt sind dies der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich und die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG. Durch Erhebungen ist auch zu erkunden, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"¹ Kap. 2.2.4). Soweit für die Planstufe erforderlich, umfasst die Aufgabenstellung die Aufbereitung arten- und biotopschutzrechtlicher Vermeidungsgebote und die Vorbereitung von Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen.

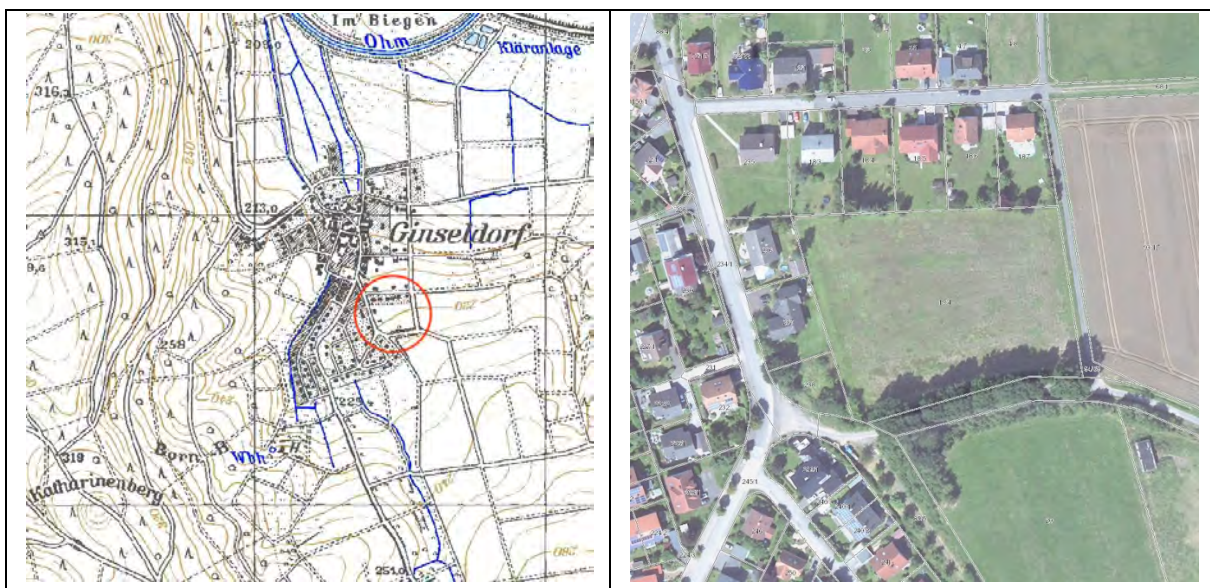


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der TK 25 und Abgrenzung im Luftbild (Quelle NATRUEG HE)

Das Plangebiet liegt in der Ostabdachung der bewaldeten Lahnberge, in einem nördlich zur Ohm hin entwässernden Bachtälchen. Die Ginseldorfer Neusiedlung dehnt sich an einer flach nordwestlich einfallenden, agrarisch geprägten Riedelflanke. Im Norden und Westen ist die Fläche durch Wohngrundstücke eingefasst, im Süden durch eine wegebegleitende Gehölzreihe.

Die Fläche ist im Westen an die Siedlungsstraße Seelheimer Weg, Ecke Gunzelinweg angebunden. Im Süden und Osten grenzen teils asphaltierte, teils geschotterte Flurwege an.

¹ HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“.

2 Erhebungen

2.1 Erfassungsmethode

Untersucht wurden die überplanten Grundstücke und die anstoßenden Biotopstrukturen.

Die Erhebung mit dem Schwerpunkt „Realnutzung und Biotope“ erfolgte Anfang Juli 2019. Bewertet wurden die Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie die erkennbare Artenausstattung. Die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Struktur- und Artenerfassungen wurden bei günstigen Tageszeiten und Witterungsbedingungen an 7 Terminen durchgeführt.

Die örtliche Erfassung hatte folgende Zielsetzungen:

- a) Erfassung von Wuchsorten besonders geschützter/ gefährdeter Pflanzenarten,
- b) Erfassung von dauerhaft genutzten/ nutzbaren Brut- und Ruhestätten einschlägiger Artengruppen durch Sichtkontrolle und Endoskopie².
- c) Erfassung von Vogel-, Reptilen und Schmetterlingsarten und sonstiger auffälliger Tieraktivitäten, durch Fernglasbeobachtung und Verhör.
- d) Besiedelungsindizien zur Haselmaus mit Nachsuche von Kobeln, Fraßspuren an Nüssen, Bastschälungen an Wipfelzweigen.
- e) Besiedelungsindizien zu Fledermausaktivitäten durch Detektorkontrolle³ und Handstrahler, mit Sichtbeobachtung schwärmender Hirschkäfer an Alteichen.

Erhebungstermine:

04. Mai 2019	08.30 - 09.30 Uhr	bedeckt, schwachwind., nachwinterlich, 10°C.
24. Mai 2019	07.30 - 08.30 Uhr	bedeckt, windstill, frühlinghaft bei 19°C.
23. Juni 2019	16.00 - 17.00 Uhr	heiter, schwachwind., sommerlich bei 27°C.
25. Juni 2019	22.00 - 23.30 Uhr	bürgerl. bis naut. Dämmerung, heiter und windstill, hochsommerlich bei 29°C.
26. Juni 2019	10.00 - 10.30 Uhr	teilbewölkt, windstill, hochsommerlich bei 30°C.
04. Juli 2019	9.00 - 10.00 Uhr	heiter, windstill, sommerlich bei 26°C.
20. Juli 2019	08.15 - 08.50 Uhr	wechselnd bewölkt schwachwindig, sommerlich 24°C.
27. Juli 2019	12.00 - 13.00 Uhr	teilbewölkt, schwachwindig, sommerlich 25°C.
06. Aug. 2019	09.00 - 09.30 Uhr	bewölkt, schwachwindig, sommerlich 26°C.
12. Dez. 2019	9.30 - 10.00 Uhr	bewölkt, graupelig, winterlich 4°C.

Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt in Biotop- und artenschutzfachlicher Hinsicht, mit Ableitung von Hinweisen und Empfehlungen zur Folgenvermeidung.

² LCD Digital Hand Industrie Endoscope, Q = 7,6 mm, 5 m halbstarre Röhre, Videokontrolle 1920x1080p.

³ mit bat-scanner der Fa. elekon und mobil eingesetztem Echo Meter Touch 2 Pro 349 USD auf i-pad, app-Einstellung "NOISE" NSM BALANCED TW 3s MTL 15s gain MEDIUM "Europäische Arten"

2.2 Realnutzung und Biotope

Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahme:

Die Agrarfläche ist als Übergang aus einer Ackerbrache (Typ-Nr. 11.013) in eine Intensiv-Mähwiese (Typ-Nr. 06.350) beschreibbar. Vor der Sommererhebung war eine Wiesenmähd durchgeführt worden. Die Vornutzung als Intensiv-Acker ist durch hohe Anteile folgender generalistischer Acker-Kräuter indiziert:

Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weiche Trespe (*Bromus hordaceus*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Ausdauerndes Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Sauerklee (*Rumex acetosa*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*) sowie Anflug aus Sal-Weide (*Salix caprea*).

Im Südwesten steht vor der Straße Obstbaumgruppe (Typ-Nr. 04.310) aus sechs Birnenbäumen und zwei Zwetschgen über einer Wiesenbrache (Typ-Nr. 06.380). Hier gedeihen:

Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weiche Trespe (*Bromus hordaceus*), Flug-Hafer (*Avena fatua*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguineus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Rauhaarige Wicke (*Vicia hirsuta*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Kornblume (*Centaurea cyanus*) und Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), in Randbereichen zum angrenzenden Gehölzsaum auch Einjähriges Silberblatt (*Lunaria annua*), im Randbereich zu Straßenbankett (Typ-Nr. 10.530) auch Hunds-Rose (*Rosa canina*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) und Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*).

Die Agrarfläche wird durch schmale Wiesensäume (Typ-Nr. 09.151) begrenzt, die teils schon mit Gehölzanflug durchsetzt sind:

Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weiche Trespe (*Bromus hordaceus*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Mutterkraut (*Tanacetum parthenium*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Wiesen-Sauerklee (*Rumex acetosa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*) und Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*)

In der Nordwestecke beherbergt der Saum eine Gruppe aus Gartengehölzen mit:

Nadelhölzern (*Picea abies*, *P. omorika*, *Pseudotsuga menziesii*) sowie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Im östlichen Bereich des Saumes im Norden wachsen u.a. Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguineus*), Tatarischer Steppen-Ahorn (*Acer tatarica*) und eine rotblättrige Sorte vom Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Im Süden der Agrarfläche ist ein Feldgehölz (Typ-Nr. 04.600) entwickelt, das einen teils hohlwegartig eingesenkten Flurweg von der Siedlung her in die östliche Feldflur begleitet. Während im Norden stattliche Eichenbäume das Gehölz dominieren, ist es südlich vom Weg eher als flächige Feldhecke entwickelt. Ein schmaler Krautsaum ist der Nordseite des Feldgehölzes vorgelagert. Das Artinventar umfasst hier Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Mittlerer Klee (*Trifolium medium*) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*). Verjüngung aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie Sal-Weide (*Salix caprea*) dringen bereits in den Krautsaum ein. Die Baumschicht ist von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) geprägt, daneben kommen Sal-Weide (*Salix caprea*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und in der Strauchschicht Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) vor. Den Unterwuchs prägen Gundermann (*Glechoma hederacea*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Stechender Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*). Im starkstämmigen Baumholz

herrscht eine hohe Strukturvielfalt mit Alt- und Totholz, auffällige Baumhöhlen sind aber auf Kernobstbäume, die am Südwestrand des Gehölzes stehen, beschränkt. Den Weg unter dem Gehölz begleitet ein grasreicher Saum (Typ-Nr. 09.191), in dem auch Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Gemeiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*) gedeihen. Beiderseits der Wegedecke verlaufen weitgehend sohlrockene Entwässerungsgräben (Typ-Nr. 05.243) die vor dem Seelheimer Weg in einen Kanal einmünden.

Das Begleitgehölz auf der Südseite des Flurwegs ist eine Flurhecke (Typ-Nr. 02.200) aus heimischen Gebüschern, die aber auch Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Zwetschge (*Prunus domestica*) beherbergt. In der Krautschicht gedeihen u.a. Echter Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Großes Hexenkraut (*Circaea lutetiana*) und Wald-Geißbart (*Aruncus dioicus*).

Invasive Pflanzenarten:

In die Ruderalflächen sind in geringer Anzahl Gartenflüchtlinge, vor allem Korbblütler und die Kartoffelrose, verschleppt worden, deren Wuchsorte aber noch dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind. Neophyten-Arten der sog. „Schwarzen Liste“ der BfN sind nicht festgestellt worden.

Bestandsbeurteilung:

Das aus Ackerbrache entstehende Grünland ist naturschutzfachlich von geringem Wert, da die Entwicklung zu Wirtschaftsgrünland allgemeiner Verbreitung und hoher Austauschbarkeit bereits eingeleitet worden ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Gehölze um den Flurweg im Süden von hoher Bedeutung. Die Situation hat teils hohlwegartigen Charakter, die Struktur ist vielfältig und vor allem die Eichen haben eine recht hohe Maturität und mangelnde Ersetzbarkeit erreicht.

Fotoübersicht zur Realnutzung:



Abbildung 2: Blick über das verbrachte Gelände i.R. Norden (Juni 2019)



Abbildung 3: Blick vom Ostrand über die Fläche, links begrenzt durch das Feldgehölz (Juli 2019)



Abbildung 4: Eichen-besäumter Flurweg am Südrand des Gebiets (Juli 2018)

2.3 Strukturdiagnose

Bei der Strukturdiagnose für die Bauleitplanung werden regelmäßig die folgenden Strukturen nachgesucht:

- Ast- und Stammhöhlungen sowie Holz- und Rindenspalten, aber auch künstliche Nisthilfen die als Vogel- und Fledermausbrutplätze, Zwischenquartiere oder auch Überwinterungsquartiere dienen können (Sichtung von Besiedelungshinweisen wie Fährten, Nistmaterial, Verkotung, Nahrungsreste).
- Stehendes und liegendes, vorrangig starkstämmiges und langlebiges Totholz als Brutstätte für Kerbtiere (oberflächliches Absuchen von Fraßgängen, Auswurf, Tierreste).
- Ansammlungen aus Kompostmaterial, die als Brutstätte für Kerfe und als Rückzugs- und Überwinterungsort für Igel oder Kriechtiere dienen können (Anheben von Belägen, Schürfe).
- Aufheizpunkte an Gesteinshaufen, Schalungen, Hochrainen, oberflächlich erkennbare Erdbauten.
- Spaltenquartiere, Nischen und Höhlungen an Gebäuden (wie 1.), in geeigneten Dämmerungsphasen Ein-/Ausflugbeobachtung an potentiellen Spalt- und Höhlenquartieren.
- Offenwasserflächen, Freiwasser, Sohle und Bewuchs.

Tabelle 1: Strukturerefassung und Diagnose von dauerhaften Lebensstätten und Tierresten

Struktur:	Befund
Horste, auffällige Freinester	In dem Feldgehölz wurde ein kleinerer Reisighorst von Typ „Krähennest“ gefunden. Bodennester einschlägiger Agrarbrüter sind schwer auffindbar und haben grundsätzlich geringe Relevanz (i.d.R. Nestflüchter), es wurden auch keine Feldarten nachgewiesen.
Organischer Zer-satz	Es sind keine relevanten Strukturen vorhanden.
Offenwasserflä-chen	Die Wegegräben am südliche Flurweg sind weitgehend sohl trocken und haben keine Eignung zur Reproduktion amphibischer Arten.
Erdbauten, Spal-ten/ Klüfte, Auf-heizpunkte	Zur Vorauswahl geeigneter Aufheizpunkte wurde die <i>Geoapp</i> des „Hessischen Solarkataster“ ausgewertet. Dieses weist Bereiche mit erhöhten Wärmesummenstufen von $>1.100 \text{ kW/m}^2\text{a}$ nur an einem schmalen Hochrain östlich vom Plangebiet auf; die anderen Flächen haben expositions- und verschattungsbedingt $<1.000 \text{ kW/m}^2\text{a}$. Mit mäßiger Eignung als Aufheizpunkt wurde das schütterere, sandige Bankett an der Südwestecke des Flurwegs eingeschätzt, xerothermophile Reptilien und Kerbtiere wurden aber nicht gefunden.
Baumhöhlen/ -spalten, Totholz	Die alte Obstbaumgruppe im Südwesten und überalterte Obststämme im Feldgehölz sind von Pflegerückstand geprägt. Verschüttete Äste haben Kleinhöhlen und Stammrisse sowie in zwei Fällen eine Hohlstämmigkeit ausgebildet. Inspektionen im Juni und im Dezember ergaben keine Benutzungsspuren, die auf Fledermausquartiere hinweisen. Die Höhlungen waren auch stark wetteroffen und nicht mit Nistmaterial ausgepolstert. An den Eichen sind Dürnräste im Kronenholz zu finden. An zwei Eichen sind Saftaustritte am Stamm zu erkennen, aber keine Höhlen.

Struktur:	Befund
Nutzbare Strukturen von Bauwerken	Die Anwesen in der Siedlungsfront sind durch neue Wohngebäude gekennzeichnet, die wenige artenschutzfachlich verdächtige Bauteile aufweisen. Soweit einsehbar, wurden unter überwiegend niedrigen Traufüberständen keine Schwalbennester oder Nischenbrüteraktivitäten festgestellt. An Nebengebäuden und sonstigen Freianlagenstrukturen können Unterschlüpfе für Synanthrope erwartet werden, die Privatgrundstücke wurden aber nicht untersucht.

2.4 Festgestellte Arten

Vogelwelt

Zu den Erhebungsterminen wurden 30 Vogelarten in die nachfolgende Tabelle aufgenommen.

Die gelisteten Arten setzen sich aus Freibrütern, Nischen- und Höhlenbrütern zusammen, die im Gehölz im Süden des Geltungsbereichs und in der umgebenden, relativ gut durchgrüneten Siedlung Brutplätze finden. Derzeit sind keine dauerhaften Kronenhorste (Krähenvogel, Tauben) nachgewiesen. Charakteristische Höhlen (für Spechte, Kleiber, Feldsperling, Meisen,) sind in den alten Obstbäumen im Süden ausgebildet, konkrete Bruten wurden hier aber nicht registriert. Revieranzeigendes Verhalten der Arten Bluthänfling, Haus- und Feldsperling, Girlitz, Stieglitz und Wacholderdrossel bezog ist auf die Siedlungszeilen (typische „Gartenstadt“-Habitate gem. Flade 1991).

Sonstige Arten

Bei der Abendexkursion im Juni wurden bewertbare Fledermausrufe detektiert, die insgesamt eine hohe Wahrscheinlichkeit für die Zwergfledermaus ergaben. Es wurden auch einige Tiere gesichtet, die nach Verhalten und Silhouette dieser Art zuzuordnen sind.

Schwerpunktmäßig an den besonnten Krautsäumen wurden Schmetterlinge und Heuschrecken nachgesucht. Neben Ubiquisten wurden häufige und verbreitete Arten der mesophilen Grünlandländer und Krautfluren registriert. Hervorgehoben ist der Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*), der zu den vagrierenden Streubrütern gehört, die Aniyaldehyd-haltige Doldengewächse belegen. An der Gartenfront dürften angebaute Möhren, Fenchel oder Dill als Futterpflanzen der Art im Fokus stehen. Die weiteren der nachfolgend in Tab. 2 genannten Arten sind durch ihre Gruppenzugehörigkeit geschützt, ansonsten aber in keiner Weise vorkommensbeschränkt.

Nicht festgestellte Arten:

Haselmäuse wurden nicht gefunden. Auch wurden keine charakteristischen Fraßspuren an Nüssen oder an Baumtrieben entdeckt.

Bei der aktuellen Erhebung wurden keine wärmeliebenden Reptilien festgestellt.

Hirschkäfer wurden bei der Abendexkursion weder im Kronenbereich der Eichen schwärmend, noch an den blutenden Bäumen Eichensaft aufnehmend, beobachtet.

Tabelle 2: Nachweise streng geschützter Arten

Erläuterungen der Tabelle:

Gefährdung:

B = Deutschlandweit; H = Hessenweit;
 0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend,
 Art der Vorwarnliste.

Schutz

§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV,
 Vogelschutzrichtlinie: VSR I "Schutzgebiete auszuweisen", VSR Z = "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz".
 Art. 1 = Pauschalschutz der europäischen Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach der VSR.

Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:

U2 = ungünstig-schlecht; U1 = ungünstig – unzureichend; FV = günstig; XX = unbekannt;

Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0= sporadisch; + rel. häufig-verbreitet.

Quellen: **Farbfeld** = Trendangaben für Hessen nach Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (SVW 2014), (...) = Regionalangaben aus HGON/NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", sowie durch eigene Einschätzung aus Erhebungen mit mittel- und nordwestthessischem Schwerpunkt.

Habitatschwerpunkt während der Brutzeit:

A=Agrarland; **H**=Heckenzüge; **G**=gehölzreiche Übergänge; **U**=Ufer/Gewässer; **S**=Siedlungszone (Kulturfolger);
W=Waldlandschaft; **A-H**=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); **IN**=Nadelgehölze obligat; **A/H**=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Mögliche Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; **x** = keine; **()** = eventuell möglich.

Art	RL H/D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tung Trend H, regional	Winterstatus Zusatz- hin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brut- platz-, r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorr.- Habitat/ Plan- geb.
Zwergfledermaus (Pipistrellus cf. pipistrel- lus)	3/-	IV	§§	(FV) +	inaktiv/ lethar- gisch in Stol- len von 11-03	Kulturfolger Wochenst. 04-M08, dann Balz- Zwischenq.	Spalten(Fassaden)- Besiedler, Auswahl in Schwärmphase, im Win- terquartier = (o) jagend, mehrfach Sied- lungsrand, Feldgehölz	S o
Amsel (Turdus merula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-06	Heckenbrüter Freibrüter mehrere, überall	A/H-S u
Bachstelze (Motacilla alba)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher, Strichvogel	Nistperiode ab 04-06	Nischenbrüter bodennah, einzel, Nahrung su- chend an Siedlung	F-G-S (u)
Blaumeise (Parus caeruleus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen mehrere, Siedlung, Feld- gehölz	S-G-W u
Bluthänfling (Carduelis cannabina)	3/V	Art.1	§	(U2) +	Teilzieher, Tieflandart	Nistperiode ab 04-07	Freibrüter Büsche, auch Kolonien, zweibrütig Siedlung im Süden, ein- zeln singend	G-S (u)
Buchfink (Fringilla coelebs)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel Teilzieher	Nistperiode ab 04-06	Gehölzbrüter Freibrüter mehrfach überall	G-S-W u
Dorngrasmücke (Sylvia communis)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter Feldgehölz	G-S-W u
Elster (Pica pica)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Gehölzbrüter Freibrüter NG Feldgehölz	G-S (u)
Feldsperling (Passer montanus)	V/V	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlen/Nischenbrüter (o für Kolonien) Gehölz/ Bauten, Koloniebildung Kleintrupp Feldgehölz, einzel Siedlung Nord	G-S (u)
Gartengrasmücke (Sylvia borin)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter Feldgehölz	G-S-W u
Goldammer (Emberiza citrinella)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Zug(Strich)- vogel	Nistperiode ab 04-07	Freibrüter/Heckenbrüter an Rainen/Kleingehölzen Feldgehölz, Siedl. Nord	G-S u
Girlitz (Serinus serinus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-05	Gehölzbrüter Freibrüter Siedlung Süd	S (u)

Art	RL H/D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tung Trend H, regional	Winterstatus Zusatz- hin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brut- platz-, r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorr.- Habitat/ Plan- geb.
Grünling (Carduelis chloris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-08	Gehölzbrüter Freibrüter überall	G-S u
Grünspecht (Picus viridis)	-/-	Art.1	§§	(FV) +	Jahresvogel Winterbalz	Nistperiode ab 03-08	Höhlen-Nischenbrüter Gehölze (Nisthilfen) r Siedlung Nord, Gebü- sche Süd	G (S) (u)
Hausrotschwanz (P. ochruros)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Nischenbrüter Gehölze Baulichkeiten mehrere Siedlungsrand	G-S (o)
Hausperling (Passer domesticus)	V/V	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlen/Nischenbrüter (o) (Gehölz)Bauten Kolonien Kleintrupp in Brache, sin- gend Siedlung West	G-S (u)
Heckenbraunelle (Prunella modularis)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 04-07 Zweitbrut	Heckenbrüter Freibrüter Feldgehölz	W-G-(S) u
Klappergrasmücke (Sylvia curruca)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-06	Heckenbrüter bodennah Freibrüter einzeln an Feldgehölz	G (S) u
Kohlmeise (Parus major)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel, Winterbalz	Nistperiode ab 03-08	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen überall, mehrere	W-G-S u
Kleiber (Sitta europaea)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel, Winterbalz	Nistperiode ab 03-06	Mit Vermörtelung ange- passte Baumhöhlen r Feldgehölz	W-(G) (u)
Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter überall	W-G-(S) u
Mehlschwalbe (Delichon urbicum)	3/V	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-06	Gebäudebrüter, Mörtel- nester Trupps über dem Gebiet	S o
Mittelspecht (Dendrocopos medius)	-/-	I	§§	(U1) +	Jahresvogel Winterbalz	Nistperiode ab 03-08	Höhlenbrüter Altwald einzeln einmal, rufend, Feldgehölz	W o(?)
Rauchschwalbe (Hirundo rustica)	3/V	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-06	Gebäudebrüter, Mörtel- nester Trupps überall im Luft- raum	S o
Ringeltaube (Columba palumbus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-08	Baumbrüter Freibrüter Horste mehrfach Agrarfläche und Feldgehölz	W-G-(S) o
Rotkehlchen (Erithacus rubecula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-07	(Hecken)Bodenbrüter Frei-(Nischen)brüter Feldgehölz, Siedlungs- rand	G-(W)-S u
Star (Sturnus vulgaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlenbrüter (Nisthilfe) (o) Koloniebrüter trupweise i Agrarfläche, singend an Siedlung	G-S (u)
Wacholderdrossel (Turdus pilaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Gehölzbrüter Freibrüter auch koloniebildend Siedlung Nord singend, sonst mehrfach NG	G-(S) (u)
Stieglitz (Carduelis carduelis)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Teilzieher	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter Siedlungsrand Nord	G(S) u
Zaunkönig (Troglodytes troglody- tes)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher Winterrevier	Nistperiode ab 04-07	Nischen(Boden)-brüter Gehölze Spalten Feldgehölz	G-(W-S) u
Zilpzalp (Phylloscopus collybita)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter bodennah Feldgehölz	G-W-(S) u
Hauhechelbläuling (Polyommatus icarus)	-/-	-	§	FV +	larval an Kleearten	mehrbrütig mesophil	sonnige Krautfluren mehrfach Agrarfläche	A/H u

Art	RL H/D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tung Trend H, regional	Winterstatus Zusatz- hin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brut- platz-, r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorr.- Habitat/ Plan- geb.
Kleiner Feuerfalter (<i>Lycaena phlaeas</i>)	-/-	-	§	FV +	larval an Ampfer	mehrbrütig euryök	Krautfluren, Grünland Wegrand Süd	A/H u
Kleiner Heufalter (<i>Coenonympha pamhi- lus</i>)	-/-	-	§	FV +	larval an Grasarten	multivoltin, mesophil	Krautfluren, Grünland mehrfach Agrarfläche	A/H u
Schwabenschwanz (<i>Papilio machaon</i>)	V/V		§	(FV) 0	Puppe	2brütig ab 05/ 07(8) mesophiler Vagrant	Streubrüter an Schirm- blütlern Gartenrand einzeln	A/H-S u

2.5 Lebensstättenfunktion im räumlichen Zusammenhang

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung sind die Eingrenzung der lokalen Population und der räumliche Zusammenhang⁴ an Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit einem möglichst konkreten Ortsbezug maßgeblich.

Das Plangebiet stellt in Bezug auf den Lebensstätten-Zusammenhang eine Vermischungszone aus baulich geprägter Siedlungslage („Gartenstadt“) und mäßig strukturiertem, bäuerlichem Kulturland dar.

Die Gehölz-gegliederten Agrarhänge sind charakteristisch für die Ostabdachung der Lahnberge, es lässt sich aber keine scharfe Trennlinie zu den weiten Offenlandschaften der Großseeheim-Amöneburger Beckens beschreiben.

Für die „Gartenstadt“ bildet die Ortslage von Ginseldorf den lokalen Lebensstätten-Zusammenhang.

3 Biotop- und Lebensraumschutz

Biotopschutz:

Das Plangebiet enthält keine nach § 30 BNatSchG (§13 HAGBNatSchG) geschützten Biotope.

Die Obstbaumgruppe im Südwesten erfüllt die Biotopschutz-Anforderungen nicht. Nach dem „Leitfaden gesetzl. Biotopschutz in Hessen“ des HMUKLV (2016) erhalten flächige Bestände hochstämmiger, überwiegend extensiv genutzter Obstbäume außerhalb der bebauten Ortsteile ab einer Mindestgröße von 1000 qm oder ab 10 Bäumen einen Schutzstatus.

Allgemeiner europäischer Lebensraumschutz:

Die Einstufung erfolgt gemäß den Kriterien der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK). Im Geltungsbereich existieren keine EU-FFH-Lebensraumtypen.

Gebietsschutz nach EU - NATURA 2000:

Im Km – Radius um das Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

⁴ Die BTDrucksache 16/5100 S. 11 bietet eine pragmatische Definition an: "Eine lokale Population erfasst diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen".

Nach dem "Hessischen Artenschutzleitfaden" (HMUELF 2011) "darf an der ökologischen Gesamtsituation des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Verschlechterung einsetzen. ... Der geforderte räumliche Zusammenhang ist von der Mobilität der betroffenen Arten abhängig".

4 Artenschutz

4.1 Artenschutzrechtlicher Rahmen

Nach den Roten Listen gefährdete oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Verbote der allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und der besonderen Artenschutzbestimmungen nach § 44(5) BNatSchG:

Diese gelten nicht für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und für zulässige Bauvorhaben, zu deren Umsetzung nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss. Die Belange der nur national geschützten Arten werden bei Planungs- und Zulassungsvorhaben prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung (bei sich dort ergebenden konkreten Anforderungen) berücksichtigt (pauschale Freistellung).

Für die örtliche Bauleitplanung ergeben sich keine konkreten rechtlichen Anforderungen zur Erhaltung oder zum Ausgleich für die festgestellten besonders geschützten Arten. Durch die Wahl der Ausgleichsmaßnahme sollten aber auch die vom Flächenverbrauch betroffenen Kerbtiere der Gras- und Krautfluren global gefördert werden.

Für die festgestellten Vogelarten ist das verschärfte europäische Schutzregime, in der nationalen Fassung der §§ 44 u. 19 BNatSchG, anzulegen.

Der "Besondere Artenschutz" nach Abschnitt 3 des BNatSchG stellt somit den Prüfrahmen.

- § 44(1) BNatSchG: Es ist verboten,
 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
 5. Bei zulässigen Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB liegt ein Verstoß gegen das Brut- und Ruhestättenverbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen (europäischer Vogelarten) auch gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- § 44(5) BNatSchG klärt im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen darüber auf, dass bei einer Betroffenheit europäischer Vogelarten kein Verstoß vorliegt, wenn sich das Lebensrisiko unter Einbeziehung gebotener Schutzmaßnahmen nicht signifikant erhöht und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Auf **Ebene der Bauleitplanung** sind die Regelungen zum "Besonderen Artenschutz" gemäß Kap. 2.2.4 des "Hessischen Artenschutzleitfadens" anzuwenden. Danach erfassen die Artenschutzverbote "erst die tatsächliche Vorhabensverwirklichung und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Aufstellung von Bauleitplänen". Der Plan darf aber nicht mit Artenschutzverboten belastet sein, die einer Umsetzung definitiv entgegenstehen. Zum Planerhalt

genügt es allerdings, dass eine naturschutzrechtliche Ausnahme- oder Befreiungsmöglichkeit besteht.⁵

- Nach § 19 BNatSchG "Schadensregelung" sind (*auszugsweise bezügl. Bauleitpl.*) für Handlungen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume haben, sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG durchzuführen. Bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen die (*u.a.*) auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuches zulässig sind, liegt keine erhebliche Schädigung vor, wenn nachteilige Abweichungen der natürlichen Fluktuation entsprechen, und eine kurzfristige Regeneration des Ausgangszustands eintritt.

4.2 Artenschutz - Wirkfaktoren und Risiken

Die meisten Arten sind regional zu den flexiblen "Allerweltsarten" (nicht planungsrelevante Arten gemäß der Klassifikation nach LANUV-NRW) zu rechnen, für die eine hohe Störungstoleranz gegenüber der Baugebietsentwicklung oder sogar eine Förderung durch Siedlungszusammenhänge mit einem gewissen Grünanteil angenommen werden kann. Zumindest werden aber für solche Arten durch die Planumsetzung keine Populationsauswirkungen entstehen: Die Annahmen dürfen auch für einige Arten mit ungünstiger Erhaltungsprognose nach Tab. 2 gelten, da diese ebenfalls als "Siedlungsfolger" eingestuft worden sind und auch bereits im Siedlungsbestand um den „Rinnacker“ kartiert wurden. Für die Gilde der Heckenbrüter werden aufgrund der umfassenden Erhaltung des Feldgehölzes im Süden (vgl. Bestands- und Konfliktplan) keine nachhaltigen Brutplatzverluste entstehen.

• Tötungsrisiken durch Bau, Anlage und Betrieb

Direkte Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder deren Entwicklungsformen, die im Zusammenhang mit Planungsverfahren z.B. bei der Baufeldfreiräumung oder der Errichtung von Baustelleneinrichtungen auftreten, wären denkbar. Es können nur einzelne Rodungen im Zuge der Baugebietsanbindung an die Siedlungsstraße erforderlich werden. Auch durch Einzelbaumentnahme können aber Eier oder Nestlinge von Gehölzbrütern betroffen sein. Flugfähige Tiere können dagegen mit kleinräumlichem Ausweichen reagieren. Im Falle einer Brutfeststellung in betroffenen Gehölzen wäre eine Verbotsverletzung bereits durch sektorales Zuwarten vermeidbar. Zur Verbotsvermeidung sind begleitende Hinweise zu empfehlen.

Zur Tötung führende Umstände des Wohngebietsbetriebs (etwa Garten- und Infrastrukturnutzungen) sind für die übergeordnete Ebene der Bauleitplanung nicht einschlägig.

• Störungen durch den Bau- und Anlagenbetrieb

Es könnten Balz, Paarung, Brutplatzwahl, Produktion von Nachkommen, Eientwicklung und Schlupf sowie die Aufzucht bis zur Selbständigkeit betroffen sein. Juristisch relevant sind nur *erhebliche* Störungen, also solche durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Arten, die aktuell in der bestehenden Siedlung und in der umgebenden Gehölzausstattung brüten nur als allgemeine Nahrungsressource nutzen, dürfen unter artenschutzrechtlichen Aspekten im Weiteren unberücksichtigt bleiben.

Für die festgestellten Arten darf durchweg eine ausgeprägte Störungstoleranz postuliert werden. Arten wie die Sperlinge oder der Girlitz und der Bluthänfling aber auch die Goldammer

⁵ OVG Koblenz, Urt. v. 13.2.2008 - 8 C 10368/07.OVG, NuR 2008, 410 ff: Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung. Für die Rechtmäßigkeit des B.-Plans ist das Vorliegen einer Befreiungslage hinreichend.

und die Wacholderdrossel sind nach den regelmäßigen NABU-Erhebungen „Stunde der Gartenvögel“ zu den häufigen Gartenvögeln in der Siedlung zu rechnen und gewöhnen sich entsprechend schnell an die unmittelbare menschliche Nachbarschaft. Der einmal im Feldgehölz nachgewiesene Mittelspecht ist nicht nach dem Störungsverbot zu beurteilen, da die Brutzeit sicherlich andernorts stattfindet und die Herbstmauser als Teilmauser nicht als störungsanfällige, sensible Phase einzustufen ist.

- **Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Das Verbot betrifft nicht den Lebensraum der Arten insgesamt, sondern nur selektiv die bezeichneten Lebensstätten. Geschützt ist demnach der, als Ort der Fortpflanzung oder Ruhe dienende Gegenstand, z.B. ein einzelnes Nest oder ein Höhlenbaum, und zwar allein wegen dieser ihm zukommenden Funktion. Bezogen auf die vorbereitende Planungsebene ist das Erhaltungsgebot auch auf Strukturen anwendbar, die sich nach der Kartierung zur tatsächlichen Nutzung durch die festgestellten Arten besonders eignen.

Konkret besetzte Nester sollen nicht zerstört werden (Empfehlungen zur Vermeidung siehe unten). Die festgestellten Arten haben weitgehend wechselnde, strukturell sehr unterschiedliche und somit austauschbare und überall auffindbare Nistplätze (verfestigte Brutkolonien von Sperlingsvögeln, Bluthänfling oder Wacholderdrossel sind im Geltungsbereich nicht festgestellt worden). Die Höhlungen in dem Obstgehölz sind offensichtlich nicht regelmäßig benutzt und somit im räumlichen Zusammenhang wohl nicht erforderlich. Da die relevanten Gehölze aber erhalten werden können, ergibt sich aber auch keine vertiefte Prüferfordernis. Die Beobachtung eines Mittelspechts rechtfertigt nicht die Annahme einer Brutstätte am Nachweisort. Entsprechende Höhlen wurden nicht gefunden. Auch sollte ein Revierinhaber der, bis in den Frühling hinein recht stimmfreudigen, Art mindestens bei der Maiexkursion noch auffällig geworden sein.

- **Anforderungen zur Bewältigung von Artenschutzrisiken**

Tötungsverbot:

Mit einer Durchführungsbeschränkung von erforderlichen Rodungen auf die brutfreie Zeit, die regulär von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres angesetzt wird, lässt sich eine individuelle Tötungsgefahr für die Freibrüter im Plangebiet sicher ausschließen.

Sofern Beräumungen in der Brutzeit stattfinden müssen, ist durch eine fachliche Vorabkontrolle sicherzustellen, dass keine konkrete Brut geschädigt werden kann. In den meisten Fällen ist bei Brutfeststellungen einer Verbotsverletzung bereits durch kurzzeitiges sektorales Zuwarten zu entgehen.

Im Zweifel ist aber die Naturschutzbehörde zu konsultieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Störungsverbot:

Keine Erfordernis zur Ableitung von Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung!

Zerstörungsverbot:

Weitergehende Erfordernisse zur Ableitung von Maßnahmen entstehen für die Ebene der Bauleitplanung nicht.

5 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

5.1 Bedarfsklärung und Bilanzierung

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen⁶.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind⁷. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

5.2 Bilanzierung der Umwelterheblichkeit

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gliederung siehe Karte).

Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
04.110 „Obstbäume (Trauffläche)“ Wert für die Obstgehölze im Südwesten. <i>Korrektur Trauffläche</i>	90 <i>-90</i>	34 <i>0</i>	3.060 <i>0</i>
04.600 „Feldgehölz (Baumhecke), großflächig“ Wert für südliche Gehölzfläche.	900	50	45.000
06.380 „Wiesenbrache und ruderaler Wiesen“ Wert für die Brachflächen im Süden und Südwesten.	900	39	35.100
Mischwert: 06.350 / 11.193 „Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen“ / „Ackerbrachen“ Wert für die landwirtschaftliche Nutzfläche	7.900	(21+29) / 2 =25	197.500

⁶ § 1a (3) BauGB: "Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

⁷ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitplanung und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffsausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
09.151 „Artenarme Säume“ Wert für den Saum am Rand der Nutzfläche.	200	29	5.800
GESAMT	9.900		286.460

Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
04.110 „Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (Trauffläche)“ Wert für die zu erhaltenden Obstgehölze im Südwesten. <i>Korrektur Trauffläche</i>	90 -90	34 0	3.060 0
Mischwert: 06.330 / 06.380 „Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen/ Wiesenbrache“ Wert für die, zu Extensivgrünland zu entwickelnde, Wiesenbrache im Südwesten und Süden.	800	(55+39) / 2 = 47	37.600
04.600 „Feldgehölz (Baumhecke), großflächig“ Wert für die zu erhaltenden Gehölzfläche im Süden.	900	50	45.000
10.510 „Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen“ Wert für die überwiegend zu versiegelnden Verkehrsflächen. Gegenüber einer Vollversiegelung wird 1 BWP aufgewertet, da anteilig auch sickerfähige Flächen Bestandteil der öffentlichen Erschließung sind.	1.350	4	5.400
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässige überbaubare Grundstücksfläche des Baugebiets mit Regenwasserableitung (überbaubar: 30 % WA1 sowie 40 % WA2 und WA3). Zuzüglich 1 BWP da die Oberflächenwasserrückhaltung z.T. auf den Grundstücken erfolgt.	2.000	4	8.000
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (70 % WA1 sowie 60 % WA2 und WA3), das Verkehrsgrün und die privaten Grünflächen im Westen und Osten.	4.850	14	67.900
GESAMT	9.900		166.960

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Geltungsbereich des B.-Plans:

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 286.460 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 166.960 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein anderweitig auszugleichendes Defizit von – **119.500 WP**.

5.3 Kompensation

Zur Ableistung des Eingriffs-Ausgleichsdefizits werden 120.000 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto der Universitätsstadt Marburg in Anspruch genommen. Die UNB der Stadt Marburg hat der SEG dazu die zwei folgenden, bereits funktionstüchtig umgesetzten, Maßnahmen bereitgestellt:

1.) „Umwandlung eines Fichtenforstes durch Rodung und Eichenaufforstung“ Gemarkung Marburg, Flur 24, Flurstück 31/1, „Dammelsberg“, noch abbuchbar sind:

92.331 Wertpunkte (Restguthaben) auf einer Fläche von 4.859 m².

2.) „Renaturierung eines begradigten und ausgebauten Baches durch Sohlanhebung und Gewässeraufweitung“

(Gemarkung Schröck, Gewässerparzelle, Flur 3, Flst. 81/4 tlw. „Heiliger Born“), abbuchbar sind:

27.669 Wertpunkte auf einer Fläche von 1.025 m².



Abbildung 5: Maßnahme „Heiliger Born“ (o.M.)

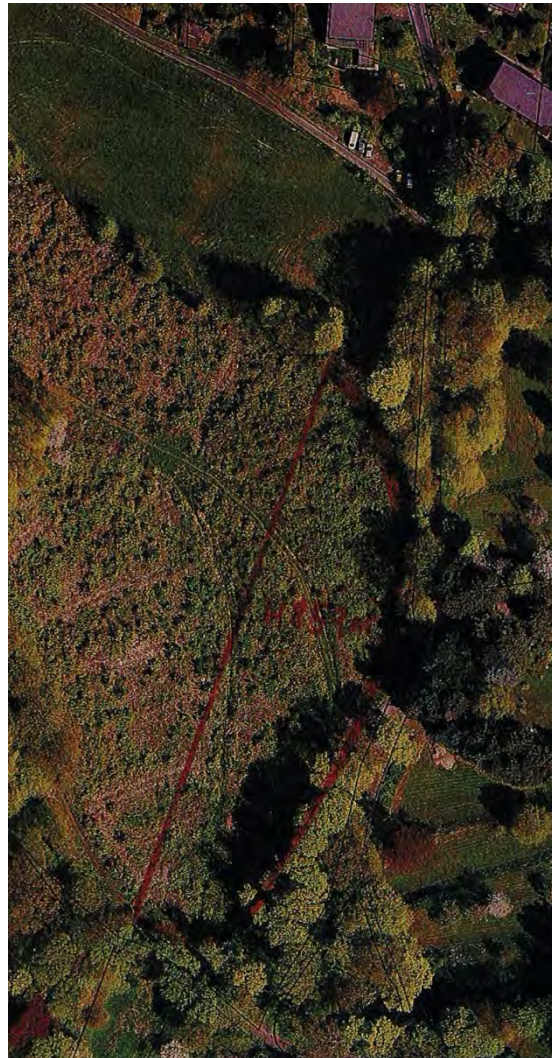


Abbildung 6: Maßnahme „Dammelsberg“ (o.M.)

Aufwertung von Bodenfunktionen:

Mit den Biotopaufwertungen wurden auch die Bodenfunktionen beider Maßnahmen auf der Gesamtfläche von 5.884 m² nachhaltig verbessert.

Am „Heiliger Born“ wurden die Felddrainagen in der Mulde umgelegt, so dass mittlerweile eine durchgreifende Vernässung, und somit eine Rückgewinnung der biotischen Standortpotentiale der Gewässeraue, festzustellen ist.

Die Umwandlung des forstwirtschaftlich motivierten Fichtenforstes in einen standortgemäßen Eichenwald führt auf dem sauren Buntsandstein-Standort zur besseren Mineralisierung der Rohhumusauflagen und einer deutlich erhöhten Aktivität des Bodenlebens und der biotischen Regelungsvorgänge.

Dem stehen im Baugebiet lokale Bodenverluste durch Überbau- und Versiegelbarkeit in einem Umfang von 3.350 m² gegenüber.

Unter Berücksichtigung der Schutz- und Verwertungspflichten des anfallenden Bodens ist davon auszugehen, dass durch Einbeziehung der umfassenden Aufwertungen in den Ökokontoflächen Bodenverluste funktional hinreichend kompensiert werden.

5.4 Zusatzbewertung „Boden“

Die folgende Berechnung basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 07/2021).

Die Methodik sieht vor, nach erfolgter Verschneidung der Flächenanteile im Bebauungsplan mit den Bodendaten ein Basisszenario zu berechnen (Tabelle 5), auf dessen Grundlage eine Konfliktanalyse/ Auswirkungsprognose erstellt wird (Tabelle 6). Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen wird anschließend der Kompensationsbedarf ermittelt (Tabelle 7), der der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt wird (Tabelle 8).

Anschließend erfolgt die Umrechnung des Verbleibenden Defizits aus Bodenwerteinheiten je ha (BWE) in Biotopwertpunkte je qm.

Berechnung:

Tabelle 5: Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario, gem. Bodenviewer Hessen):

Bodenfunktion	Wertstufen					m ²	ha
	Standort-typisierung; Biotopentwicklungspotenzial (m241)	Ertragspotenzial (m238)	Feldkapazität (m239)	Nitratrückhaltevermögen (m244)	Boden-funktionale Gesamtbewertung (m242)		
Stufe	3	4	3	3	4	9.908,00	0,99

Tabelle 6: Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff*

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche m ²	Fläche ha	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz Eingriff		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Verkehrsflächen	1.330	0,13	4	3	3	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Trafostation	23	0,00	4	3	3	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Bauflächen (Hauptanlagen)	1.967	0,20	4	3	3	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Bauflächen (Nebenanlagen)	983	0,10	4	3	3	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen (Verkehrsgrün)	153	0,02	4	3	3	3,00	2,25	2,25	1,00	0,75	0,75
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen (private Grünflächen und Grundstücksfreiflächen, bauzeitig nicht ausgezäunt)	3.781	0,38	4	3	3	3,00	2,25	2,25	1,00	0,75	0,75
Gesamt	8.237	0,83									

* Nicht aufgeführt werden die Flächen, die keine Beeinträchtigung erfahren und bauzeitig auszuzäunen sind (Obstwiese, Feldgehölz, Extensivgrünlandentwicklung), diese werden in Tabelle 8 berücksichtigt.

Tabelle 7: Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz Eingriff			Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM			Kompensationsbedarf		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Verkehrsflächen	z.T. versickerungsfähige Oberflächen	0,13	4,00	3,00	3,00	4,00	2,50	3,00	0,52	0,33	0,39
Trafostation	keine	0,00	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00
Bauflächen (Hauptanlagen)	keine	0,20	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00	0,80	0,60	0,60
Bauflächen (Nebenanlagen)	versickerungsfähig	0,10	4,00	3,00	3,00	4,00	2,50	3,00	0,40	0,25	0,30
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen (Verkehrsgrün)	Einhaltung der Hinweise Bodenschutz	0,02	1,00	0,75	0,75	0,40	0,30	0,30	0,01	0,01	0,01
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen (Grundstücksfreiflächen)	Einhaltung der Hinweise zum Bodenschutz	0,38	1,00	0,75	0,75	0,40	0,30	0,30	0,15	0,11	0,11
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)									1,88	1,30	1,41
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)									4,59		

Tabelle 8: Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Ausgleichsmaßnahmen (AM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahme(n)				
		Standorttypisierung*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Kompensationswirkung
Waldumbau und Regeneration versauerter Böden	0,49	0	0,25	0,25	0,25	0,3675
Wiedervernässung meliorierter Standorte	0,10	4	-1	0	0	0,3
Verbesserung von Kulturbiotopen (Obstwiese, Gehölzschutz, Extensivgrünlandentwicklung)	0,16	0,5	0	0	0	0,08
Anlage von Kulturbiotopen (Obstbaumreihe in privater Grünfläche)	0,05	0,5	0	0	0	0,025
Summe Ausgleichs nach Bodenfunktionen (Bodenwert-einheiten - BWE)						0,77
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)						4,59
Verbleibende Beeinträchtigungen						-3,82
Summe ha	0,8					

* Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mitberücksichtigt.

Demnach verbleibt ein Defizit von - 3,82 Bodenwerteinheiten (BWE) je Hektar, welches anderweitig auszugleichen wäre.

Hinsichtlich der Berücksichtigung dieses (Boden-)Ausgleichsdefizites hat die Untere Natur-schutzbehörde folgende Einschätzung geäußert⁸:

Auch nach Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen für Minderung und Ausgleich verbleibt noch ein vergleichsweise geringes rechnerisches Defizit. Gemäß Aussage des RP Gießen (s. Stellungnahme vom 07. Sep. 2020) sind aber zusätzliche Boden-Kompensationsmaßnahmen zum derzeitigen Stand nicht zwangsläufig erforderlich. Im vorliegenden Fall wird die im Umweltbericht dargestellte bodenspezifische Bewertung der Bodeneingriffe – unter der Voraussetzung der Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenschutz – als ausreichend angesehen. Auf ca. 5.900 m² Fläche wurden (Ökokonto-)Maßnahmen mit bodenaufwertenden Wirkungen durchgeführt, die wiederum ca. 3400 m² Bodenverlusten durch Bebauung und Versiegelung gegenüberstehen.

Dieser Einschätzung hat sich die Universitätsstadt Marburg angeschlossen.

6 Gesamtergebnis Arten und Biotope

Fazit: Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen können durch Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto sichergestellt werden.

Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen der Planung nach Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Für den Auftraggeber,
Büro Groß & Hausmann Weimar/Lahn,
im November 2020, ergänzt um das Kapitel 5.4 im August 2021

Anhang: Bestandsaufnahme und Empfehlungen zur Grünordnung

⁸ E-Mail vom 03.08.2021



Legende
Biotypen nach KompVO

- 06.350/11.193 intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden / Ackerbrachen
- 06.380 Wiesenbrachen und ruderale Wiesen
- 09.151 Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume
- 11.221 Hausgartenarten
- 10.530 Schotterwege
- 10.510 völlig versiegelte Flächen
- 10.710 Dachfläche nicht begrünt
- 02.200 Gebüsche, Hecken, Säume, heimischer Arten auf frischen Standorten
- 04.600 Feldgehölz
- 05.243 Arten- / strukturarme Gräben
- 04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum
- 04.120 Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot

Kurzbezeichnungen der Gehölze:
 Ah: Ahorn-Arten Ei: (Stiel-) Eiche
 Ap: Apfel Fi: Fichte
 Bi: Birne Ki: Kirsche
 Dou: Douglasie Zw: Zwetschge

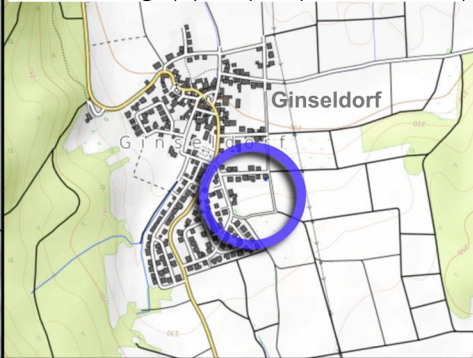
Biotop- und Artenschutzrelevanz:

Biotopbestände (vorrz. zu erhalten i.S. Vermeid./ Mind. nach § 13 BNatSchG)

relevante Strukturen und Nachweiseorte "ungünstiger" Arten nach Tab. 2 Textteil:

- Höhle Hinweis auf Brut- und Ruhestätte Fi Feldsperling
- G Goldammer Mi Mittelspecht
- Gi Girnitz Sti Stieglitz
- H Haussperling Wd Wacholderdrossel
- Hä Bluthänfling Zf Zwergfledermaus (cf.)

Räumliche Lage (OpenTopoMap - unmaßstäblich)



Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bezeichnung der Flur
- Flurstücksnummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald



**Umweltbericht zum
Bebauungsplan "Rinnacker"**

Karte I: Bestandsaufnahme und Empfehlungen

Aufnahmen: 05-12/2019
 aufg.: Krautkrämer gez.: Schweinfest gepr.: Groß

Groß & Hausmann
 Umweltschutz und Städtebau
 Bahnhofsweg 22
 35096 Weimar (Jahn)
 FON 0364302078 • FAX 0364302077
 http://www.grosshausmann.de
 info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000