

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

<b>Beratungsfolge</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
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](http://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 PDF-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](http://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 m<sup>2</sup> Fläche wurden Ökokonto-Maßnahmen mit bodenaufwertenden Wirkungen durchgeführt, die wiederum ca. 3.400 m<sup>2</sup> 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  $\leq 10.000$  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 m<sup>2</sup> Fläche wurden Ökokonto-Maßnahmen mit bodenaufwertenden Wirkungen durchgeführt, die wiederum ca. 3.400 m<sup>2</sup> Bodenverlusten durch Bebauung und Versiegelung gegenüberstehen.

#### 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.

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 m<sup>3</sup> / h, in Teilen 48 m<sup>3</sup> / 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 m<sup>3</sup> / 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