Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	**VO/0248/2021**
	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

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12/3 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf

• Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

• Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 12/3 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
   Die unter den Nummern 01, 05 und 06 aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt. Die unter den Nummern 02, 03 und 04 in der Tabelle aufgeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

2. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12/3 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf wird festgestellt.

Sachverhalt

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12/7 und der im Parallelverfahren durchgeführten Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 12/3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinen Wohngebietes geschaffen werden, 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 beigefügt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Zuge der Offenlage vorgebrachten Anregungen zum Teil die Bebauungsplanebene betreffen und dort 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 in der Anlage zum Umweltbericht „Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“ (Kap. 5.3 und 5.4), berücksichtigt worden und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. 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 Tabelle dargelegt, in welchem Umfang diese bereits berücksichtigt sind. Die geforderte Zusatzbewertung „Boden“ wurde in den Planunterlagen ergänzt (vgl. „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 sich in seiner Stellungnahme nicht zur Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert; die Anregungen bezogen sich auf die Bebauungsplanebene, wobei die gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung verbesserten Festsetzungen zum Klimaschutz gewürdigt wurden.

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 **Zusammenfassung der Stellungnahmen**	**Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)**

---

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 rechtswirksame 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.

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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 berücksichtigt. 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 BodenViewer des HLNUG beschreibt im speziellen landwirtschaftliche Nutzfläche, deren Nutzungseigenschaften entsprechend bei der Bewertung bereits berücksichtigt sind. Eine 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 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

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 nachfolgen den 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 BBoschG 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.	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^2 Fläche wurden Ökokonto-Maßnahmen mit bodenaufwertenden Wirkungen durchgeführt, die wiederum ca. 3.400 m^2 Bodenverlusten durch Bebauung und Versiegelung gegenüberstehen.
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
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	Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

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 Ersatzflache für die betroffene Vorrangfläche für die Landwirtschaft erarbeitet werden.

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."

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.

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.

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.

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 Einleiteerlaubnis 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 landwirtschaftliche 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 Ackernutzungseignung). 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 Landwirtschaft auszuräumen, sehen wir es als notwendig an, zuerst einmal 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.

Regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu sollte ein Vorschlag für eine Ersatzfläche (Vorrang Landwirtschaft) erarbeitet wer- den. 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 Anregungen werden berücksichtigt.

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 Verkehrssicherungsplicht 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 Anregung ist bereits im Bebauungsplan 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 Abstandsstreifen 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 Ortsrandeingrünung im Osten des Gebiets birgt erfahrungsgemäß das Problem, dass derartige

Die Anregung betrifft den Bebauungsplan und wird wie folgt berücksichtigt.
Der östliche Randeingrünungsstreifen ist als Bestandteil der randlich gelegenen

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."

Wohnbaugrundstücke konzipiert, so wie dies 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.

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.

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 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 betreffen nicht die Flächennutzungsplanebene.

06 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^3 / h, in Teilen 48 m^3 / 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 auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405 mit 48 m3 / h festgesetzt.	Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Eine Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Daher werden die Hinweise zur Löschwasserversorgung als Ausführungshinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Redaktionelle Änderungen der Planunterlagen

Der Planteil zur Flächennutzungsplanänderung ist gegenüber dem Entwurf zur Offenlage unverändert.
Die redaktionellen Änderungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung umfassen neben der Korrektur von Schreibfehlern lediglich die aktualisierten Angaben zum Verfahrensstand 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 Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zu entnehmen. Der Umweltbericht mitsamt der Anlage „Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Schutzgut „Biologische Vielfalt" ist gleichzeitig Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/7. Zum Umweltbericht und Beitrag „Biologische Vielfalt“ wird auf die Vorlagen zum Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 12/7 verwiesen.

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 Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 und vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 12/7 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 Stellungnahmen

2 Planteil

3 Begründung