

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1186/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	07.03.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Dobrodolac, Marco	

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

- **Bericht über das Ergebnis 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 Flächennutzungsplans Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die unter den Nummern 1 bis 6 aufgeführten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Marburg-Michelbach behandelt.

2. Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wird festgestellt.

Sachverhalt

Planungsziele

Im Stadtteil Michelbach ist der Bau eines Seniorenzentrums mit Pflegeeinrichtung und angegliedertem barrierefreiem Wohngebäude geplant. Träger der Einrichtung ist die DRK-Schwesternschaft Marburg e. V..

Bereits in 2018 gab es erste Überlegungen, den Standort im Übergang des Neubaugebietes Michelbach-Nord zum alten Ortskern für die Realisierung eines Seniorenzentrums näher ins Auge zu fassen.

Zunächst wurde die Genehmigung des Bauvorhabens über das bestehende Planungsrecht in Aussicht gestellt. In diesem Sinne wurde eine im Februar 2020 eingereichte Bauvoranfrage am 29. Juli 2020 positiv beschieden. Der Ortsbeirat Michelbach wurde im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens aufgrund der erforderlichen Befreiungen um Stellungnahme gebeten. Nach der Vorstellung des Bauprojektes mit anschließender Diskussion stimmte der Ortsbeirat auf seiner Sitzung am 03. März 2020 dem Projekt einstimmig zu.

Die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. hat sich trotz genehmigter Bauvoranfrage jedoch dazu entschlossen, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen, um den Bau des Seniorenquartiers durch eine belastbare Planungsgrundlage rechtlich abzusichern.

Verfahrensablauf

Am 29.01.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der B-Plan sollte als sog. „Plan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und der FNP im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden. Der Geltungsbereich soll gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Sonderbaufläche (S) – „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ geändert werden.

In der Zeit vom 20. Juni bis 17. Juli 2022 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Zuge der Beteiligung wurde durch das Regierungspräsidium Gießen, Bereich Bauleitplanung, darauf hingewiesen, dass der B-Plan aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht als „Plan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden könne. Nach intensiven Recherchen und juristischer Beratung wird dieser Stellungnahme gefolgt und es fand eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes statt.

Im Regelverfahren ist der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln, so dass die Änderung des FNP erforderlich wird. Um eine möglichst zügige Realisierung des Seniorenquartiers zu ermöglichen, sollen B-Plan und FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, bzw. geändert

werden. Die frühzeitige Beteiligung für die FNP-Änderung hat bereits im Rahmen der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 20 Juni bis 17. Juli 2022 stattgefunden. In der Zeit vom 16. Januar bis 17. Februar 2023 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 07. Januar 2023 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter www.marburg.de. Neben den Planunterlagen selbst wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch umweltbezogene Informationen in Form des Umweltberichts sowie Umweltbezogene Stellungnahmen offengelegt. Sämtliche Unterlagen standen während der Auslegungsfrist sowohl durch Aushang im Stadtbauamt als auch im Internet unter <https://www.marburg.de/bauleitplanung> für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wurde ein kleiner Ergänzungs- und Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der Umweltbelange vorgebracht, welcher ggf. eine redaktionelle Änderung des Umweltberichts auf Bebauungsplanebene erfordert. Bei der Offenlage zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden keine Stellungnahmen zum Umweltbericht vorgebracht, weshalb Konkretisierungen oder redaktionelle Änderung auf dieser Ebene nicht notwendig sind. Hinsichtlich einer Beschleunigung des Verfahrens soll die Änderung des Flächennutzungsplans bereits jetzt festgestellt werden. Das Regierungspräsidium Gießen hat drei Monate Zeit zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung. Daher soll der Feststellungsbeschluss frühzeitig gefasst werden, um zeitnah nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu erhalten. Es ist vorgesehen, die Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Mai- oder Juni-Sitzung d. J. zur Abstimmung zu stellen.

Prüfung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 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.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Michelbach hat zum Bebauungsplan keine Anregungen vorgebracht und begrüßt die Planung ausdrücklich. Auf der Sitzung des Ortsbeirats Michelbach am 01. Februar 2023 wurde der Planung einstimmig zugestimmt

Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung:

- Stellungnahme Nr. 1: Regierungspräsidium Gießen, Änderung FNP

Das Regierungspräsidium Gießen hat mit seiner Stellungnahme vom 20. Februar 2023 angeregt, hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu agieren. Gemäß dem Regierungspräsidium biete sich die Möglichkeit im Rahmen einer übergreifenden

Bodenkonzeption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen. Diese Maßnahmen werden in der Stellungnahme RP zur Änderung des B-Plans näher erläutert (s. Stellungnahme Nr. 7: RP Gießen, Änderung B-Plan.).

Die vom Regierungspräsidium angeregten Punkte werden bereits über Ökopunkte im Ausgleichskonto im Rahmen des Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen zur Änderung des Flächennutzungsplans werden daher zur Kenntnis genommen.

Weitere eingegangene Stellungnahmen zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung ohne Hinweise und Anregungen für den Flächennutzungsplan:

- Stellungnahme Nr. 2: Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst 33 Straßenverkehrsbehörde
- Stellungnahme Nr. 3: Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst 37 Brandschutz
- Stellungnahme Nr. 4: Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Stellungnahme Nr. 5: Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Stellungnahme Nr. 6: EAM Netz GmbH
- Stellungnahme Nr. 7: RP Gießen, Änderung B-Plan (Stellungnahmen vom 18.07.22 und 20.02.23)

Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen Nr. 2 bis Nr. 7 beziehen sich auf den Bebauungsplan, wurden aber im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemeinsam abgegeben. Die Anregungen werden daher im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen und im Zuge der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt.

Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Offenlage keine Stellungnahme eingegangen ist, welche Anregungen zu einer Planänderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/14 enthält.

Änderung der Planung und redaktionelle Änderungen

Im Zuge der Offenlage zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wurden keine Planänderungen gefordert. Lediglich die Bezeichnung „Zustimmungsbeschluss“ wird aufgrund der fehlerhaften Bezeichnung nun in „Feststellungsbeschluss“ redaktionell geändert. Die Feststellung des Flächennutzungsplans kann somit ohne Änderungen im Plankopf der Planunterlagen mit einer redaktionellen Änderung erfolgen.

Klimabelange

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf. In der Gesamtplanung wurden die Belange der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden sowohl im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenquartier am Lindenplatz“, als auch über den abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt.

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Die DRK-Schwesternschaft Marburg übernimmt als Vorhabenträger die Kosten für die Aufstellung des B-Plans sowie für die Erschließung, so dass der Universitätsstadt Marburg durch die Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und die Umsetzung der Planung keine Kosten entstehen. Die FNP-Änderung erfolgt durch die Universitätsstadt Marburg.

Anlage/n

- 1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Nr. 1 bis 7)
- 2 Übersichtsplan
- 3 Luftbild
- 4 FNP-Änderung
- 5 Begründung zur FNP-Änderung
- 6 Umweltbericht
- 7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



Nr. 1

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
FD Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/110-2014/15
Dokument Nr.: 2023/275925

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.01.2023

Datum 20. Februar 2023

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 26/14 für den Bereich
„Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach**

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 10.01.2023, hier eingegangen am 13.01.2023

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 soll auf einer Fläche von ca. 0,6 ha ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 26/7 2. Ä. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme MichelbachNord) teilweise überplant werden, um den Neubau eines Seniorenquartiers mit Pflegeplätzen und barrierefreiem Wohnen mit Betreuungsmöglichkeiten mit zwei Gebäuden vorzubereiten. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche Altenpflege. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich überwiegend mit 0,5 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und mit ca. 0,1 ha als *Vorbeh.altsgbiet (VBG) für Landwirtschaft* dar.

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



Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.25 des RPM 2010). Der Teil der Planung, der auf ein *VRG Siedlung Bestand* entfällt, entspricht dem vorgenannten Ziel.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Die betroffene Fläche wird vom RPM 2010 überwiegend als Grün- und Sportanlage dargestellt. Agrarstrukturelle Belange werden in der Planung nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen flächenmäßigen Inanspruchnahme kann von einer geringen Betroffenheit des Grundsatzes ausgegangen werden.

Das Vorhaben ist insgesamt mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzonen III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Wasserwerke Marburg/Wehrda. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 18.05.1971 (StAnz. 27/71 S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 17/74, S. 660) sind zu beachten.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Ich verweise auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 18.07.2022.

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

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

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 stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf de-

nen 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.

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

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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei ihrem städtischen Fachamt einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG 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 HAItBodSchG 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>

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:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzeption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

- Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
- Erosionsschutz (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgefährdeten oder bereits -geschädigten Böden) – (siehe auch meine Ausführungen zu diesem Thema im zugehörigen Bebauungsplanverfahren)
- Maßnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.)
- Extensivierungsmaßnahmen
- Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)
- **Dach- und Fassadenbegrünungen** (konkret und verbindlich festsetzen! – siehe meine Ausführungen im zugehörigen Bebauungsplanverfahren)
- Berücksichtigung sog. „Schwammstadt-Konzepte“

Ich empfehle daher im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu agieren.

Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune: Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden und/oder durch einen entsprechenden Auftritt auf der Gemeinde-Homepage publik gemacht werden.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/baumerkblatt_entsorgung_von_bauabfaellen.pdf

Immissionsschutz II

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

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Auf die bereits ergangene Stellungnahme zum Bebauungsplan mit den entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Anregungen wird verwiesen.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 18.07.2022 zum Bebauungsplan.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5592

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **44.1** Bergaufsicht und Dez. 53.1 Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit



DER OBERBÜRGERMEISTER
-Straßenverkehrsbehörde-
FDL 33 ha; AZ12.40.02-1015.0011
☎ -1289

Marburg, 17.01.2023

Nr. 2

An den
FD 61

Seniorenquartier am Lindenplatz in Michelbach

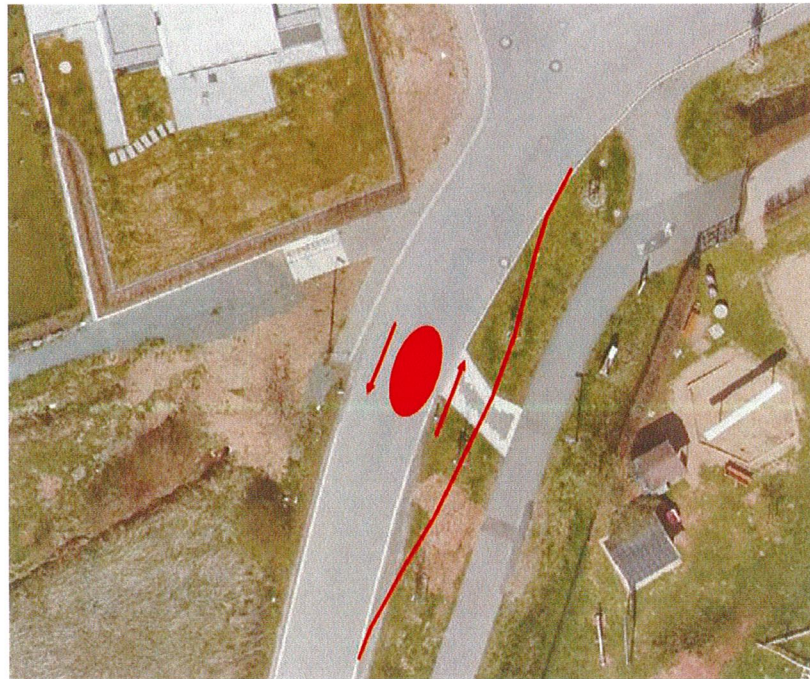
**hier: Flächennutzungsplanänderung Nr. 26/4 und vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung**

Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung und Neuaufstellung der o. a. Pläne. Von hier aus ergehen aber folgende Hinweise und Anmerkungen:

1. Die Zufahrt zum BVH überquert einen im Bestand der Sterzhäuser Straße befindlichen Fußweg, der durch Zusatzzeichen für den Radverkehr freigegeben ist. Hier bei der Gestaltung der zukünftigen Zufahrt darauf zu achten, dass Gefährdungen für den Fuß- und Radverkehr nicht begünstigt werden.
2. Eine weitere Zufahrt zum Planungsgebiet und den geplanten Parkplätzen erfolgt über die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße Am Waldacker. Erfahrungsgemäß ist es wahrscheinlich, dass die Zunahme des Verkehrs bei den übrigen Anliegerinnen und Anliegern zu Beschwerden führt. In jedem Fall ist die breite Grundstücksein- und -ausfahrt zukünftig so zu gestalten, dass hier eindeutig ersichtlich ist, dass es sich um eine private Grundstückszufahrt und nicht um eine öffentliche Straße handelt.
3. Die Anzahl der herzustellenden Parkplätze muss gut kalkuliert sein, da es zu unlösbaren Konflikten kommen kann, falls Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder Besucherinnen und Besucher regelmäßig in den umliegenden Straßen parken, wenn die Stellplätze im Quartier belegt sind. Hierbei handelt es sich zumeist um verkehrsberuhigte Bereiche, in denen das Parken ausschließlich auch ausgewiesenen Flächen erlaubt ist.

...

4. Ein immer wiederkehrendes Thema ist hier in der Straßenverkehrsbehörde die Ortseinfahrt nach Michelbach-Nord und insbesondere die dortige Querungssituation über die Sterzhäuser Straße, unterhalb des Lindenplatzes. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 15.09.2020 mit FD 33 und 66 sowie dem Ortsbeirat Michelbach wurde abgestimmt, dass sinnvollerweise mit dem Bau einer Seniorenwohnanlage auch die Querung der Sterzhäuser Straße und die Gestaltung der Ortseinfahrt überdacht werden sollte, um die Querung auch für Schülerinnen und Schüler zu verbessern.



Für Fragen steht der Unterzeichner gerne zur Vfg. weiterhin behalte ich mir vor, meine Stellungnahme jederzeit zu erweitern.


Hagenbring
Fachdienstleiter

Ur. 3

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

Marburg, 03.02.2023
Tel.: 201 - 9961
Fax: 201 - 9937
E-Mail: ansgar.huber@marburg-stadt.de

An - 61 -

z. Hd. Frau Michelsen

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14 und
Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/7 3. Änderung „Seniorenquartier am Linden-
platz“ im Stadtteil Michelbach**

Stellungnahme:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist es erforderlich, dass der Löschwasserbedarf aufgrund der geplanten Bebauung (Sonderbau) auf der Basis des **DVGW Arbeitsblattes W405 mit 1600 l / min (96 m³/Stunde)** festgesetzt wird. Es handelt sich bei dem geplanten Seniorenquartier um ein Objekt mit erhöhtem Personenrisiko. Die Anzahl und Lage möglicher weiterer Löschwasserentnahmestellen auf dem Gelände wird Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

- Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Aufgrund der Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Erreichung der Schutzziele Menschenrettung und Brandbekämpfung ist gegebenenfalls eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.

DIE LEITERIN DER FEUERWEHR

i. A.


Ansgar Huber
Hauptbrandmeister

Ur. 4

Michelsen, Rose

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Februar 2023 12:12
An: Michelsen, Rose
Betreff: Stellungnahme RMV - Stadt Marburg, ST Michelbach- FNP-Ä sowie B-Plan "Seniorenquartier am Lindenplatz"

**Bauleitplanung der Stadt Marburg, ST Michelbach
Flächennutzungsplanänderung Nr. 26/14 und
Bebauungsplan Nr. 26/7 „Seniorenquartier am Lindenplatz“, 3. Änderung**

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Michelsen,
sehr geehrte Frau Klug,
sehr geehrte Planungsbeteiligte,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.

Die Haltestelle *Lindenplatz* zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:

<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Darüber hinaus regen wir an, die Einrichtung einer zweiten barrierefreien Bushaltestelle im Bereich der Sterzhäuser Straße zu prüfen. Ziel dieser zusätzlichen Haltestelle sollte sein, die Wegeverbindung zum Seniorenzentrum zu verkürzen und auch eine zusätzliche Erschließung der bisher nur mit längerem Fußweg zu den Bushaltestellen im Ortskern erreichbaren Wohnbebauung im Bereich „Im Boden“, „Lahnblick“ und „Ewiges Tal“ zu erreichen.

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts. | Tel.: 06192/ 294-212

Träger öffentlicher Belange-Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat

Geschäftsführer: Dr. André Kawai

Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs

Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128

USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

Think before print.



Nr. 5

LANDKREIS



MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61
z. H. Frau Michelsen
35035 Marburg

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Frau Sacks
Zimmer:	222
Telefon:	06421 405-1604
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	SacksV@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/11.08/2022-0036 (bitte bei Antwort angeben)

16.02.2023

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung, „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

- Ihre Schreiben vom 10.01.2023

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 den **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Marburg- Wehrda. Die zugehörige Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 18.05.1971 (StAnz. 27/71, S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 17/74, S. 660), ist daher zu beachten. Dies ist in den B-Plan und die textlichen Erläuterungen hierzu mit aufzunehmen.

Abwasserrechtlich für den Einzugsbereich der Kläranlage Marburg-Cappel ist die Obere Wasserbehörde RP Gießen zuständig.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz** geprüft. Es liegen keine Bedenken bezüglich dem o.g. Vorhaben vor.

• **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: DE76ZZZ000000006458

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sacks', written in a cursive style.

Sacks

Nr. 6

EAM Netz GmbH | Bahnhofstraße 1 | 35260 Stadtallendorf

**Universitätsstadt Marburg
Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11
35035 Marburg**

20. Januar 2023

**Ihre Anfrage per Brief vom 19.01.2023
Ihr Zeichen: BLP Änderung Nr. 26/14 Michelbach, Seniorenquartier
Unser Zeichen: 23-01130-EAM_Netz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Information zur geplanten Maßnahme.
Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben.

Grundsätzlich bestehen zur geplanten Änderung Nr. 26/14 des
Flächennutzungsplans, sowie zur geplanten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 26/7 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ keine Einwände, wir bitten
jedoch folgende Hinweise zu beachten:

In dem von Ihnen angegebenen Baubereich sind zurzeit keine
Netzbaumaßnahmen geplant.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unseres Planes. Die Planangaben erfolgen
ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.
Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Vor Baubeginn setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Regioteam in
Stadtallendorf, Tel. 06428-44751 4333 in Verbindung, damit im
Einvernehmen mit Ihrer Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen
bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz
von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen
Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur
Verfügung.

EAM Netz GmbH
Bahnhofstraße 1
35260 Stadtallendorf
www.EAM-Netz.de

Regionalzentrum Süd
Clemens Jüngst
Tel. 06428 44751-4162
Fax 06428 44751-4200
Clemens.Juengst
@EAM-Netz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Hans-Hinrich Schriever

Geschäftsführer:
Dr. Sebastian Breker
Jörg Hartmann

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608

Datenschutzhinweis:
www.EAM-Netz.de/
Datenschutzinformation



Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten
- Für Suchschlitze ist Handschachtung gefordert.

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

Sollten Versorgungskabel oder Rohre der EAM Netz GmbH aufgrund der Maßnahme umgelegt werden müssen, weisen wir darauf hin, dass diese Umlegung eventuell zu Zeitverzögerungen in der Baumaßnahme führen kann.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen


Jüngst


i. A. Hamatschek
Hamatschek



Nr. 7

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/36-2013/40
Dokument Nr.: 2023/272921
Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.01.2023
Datum: 20. Februar 2023

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung
„Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach**

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 10.01.2023, hier eingegangen am 13.01.2023

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 soll auf einer Fläche von ca. 0,6 ha ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 26/7 2. Ä. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme MichelbachNord) teilweise überplant werden, um den Neubau eines Seniorenquartiers mit Pflegeplätzen und barrierefreiem Wohnen mit Betreuungsmöglichkeiten mit zwei Gebäuden vorzubereiten. Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim und betreutes Wohnen. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich überwiegend mit 0,5 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und mit ca. 0,1 ha als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar.

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



Regierungspräsidium Gießen



Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.25 des RPM 2010). Der Teil der Planung, der auf ein *VRG Siedlung Bestand* entfällt, entspricht dem vorgenannten Ziel.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Die betroffene Fläche wird vom RPM 2010 überwiegend als Grün- und Sportanlage dargestellt. Agrarstrukturelle Belange werden in der Planung nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen flächenmäßigen Inanspruchnahme kann von einer geringen Betroffenheit des Grundsatzes ausgegangen werden.

Das Vorhaben ist insgesamt mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzonen III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Wasserwerke Marburg/Wehrda. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 18.05.1971 (StAnz. 27/71 S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 17/74, S. 660) sind zu beachten.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Ich verweise auf meine im Verfahren nach § 4(1) BauGB abgegebene Stellungnahme, die weiterhin zu beachten ist.

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

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

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Alttablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige 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.

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

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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der zuständigen Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG 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 HAItBodSchG 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>

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:

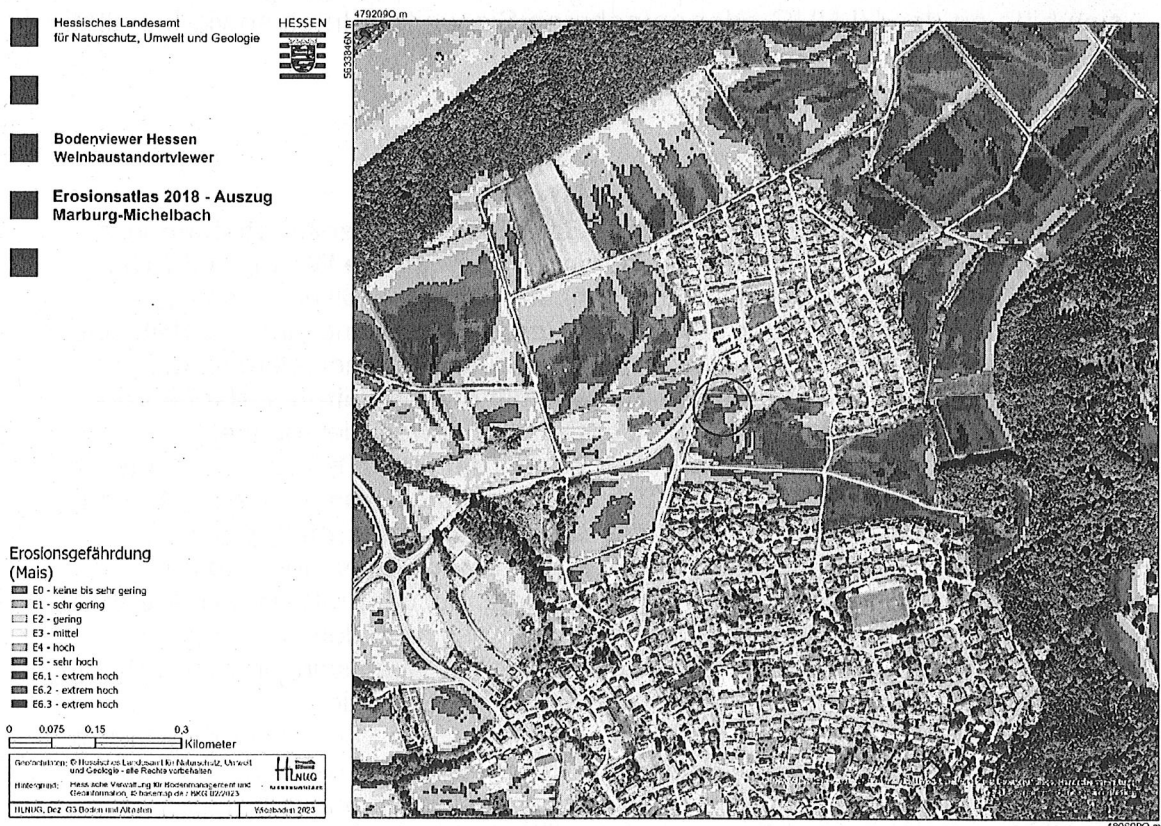
Zu der vorbildlichen Berechnung der Bodenbilanz innerhalb des Umweltberichtes habe ich anzumerken, dass von einer Dachbegrünung mit mindestens 70% der Dachflächen ausgegangen wird. Dies ist jedoch innerhalb der textlichen Festsetzungen nicht eindeutig hinterlegt. Hier steht „Die Dächer sind mind. extensiv zu begrünen“ – ohne dabei eine Mindestfläche bzw. konkrete Anforderungen zu nennen. Gleichzeitig ist festgesetzt: „Im Baufeld 1 sind mind. 100% der nutzbaren Dachflächen (d.h. abzgl. der Flächen für technische Aufbauten etc.) mit Photovoltaikanlagen zu belegen. Im Baufeld 2 sind mind. 30% der nutzbaren Dachflächen (s.o.) mit Photovoltaikanlagen zu belegen.“

Dies bedeutet, dass die **gesamte Dachfläche begrünt wird und darauf** Photovoltaikanlagen aufgeständert werden. Diese Vorgehensweise wird im Sinne des Klima- und Bodenschutzes begrüßt.

Weichen die Planvorstellungen von dieser Vorgehensweise ab, so sind die **textlichen Festsetzungen zu konkretisieren**, um einem Abwägungsausfall vorzubeugen.

Die Darstellung und der Vergleich mit der bisher zulässigen Bodenversiegelung durch die vorhandenen, rechtskräftigen B-Pläne wird behördlicherseits als abwägungsfähig anerkannt.

Im Zuge der Bodeneingriffe und Erdbauarbeiten weise ich auf die teilweise sehr hohe bis extreme Erosionsgefährdung des Plangebietes hin (siehe nachstehender Kartenauszug).



Den Anforderungen des Bodenschutzes und der **Vorbeugung von Verschlämmungen** der südlich und westlich angrenzenden Straßen mit

Erdmassen im Falle von Dauer- oder Starkniederschlägen während der Bauphase und der Vorbeugung der mit Erosionen einhergehenden schädlichen Bodenveränderungen empfehle ich dringend den Einsatz einer **Bodenkundlichen Baubegleitung** bereits ab der Ausführungsplanung – um sowohl bauzeitlichen als auch langfristigen Erosionsschadensfällen durch fachgerechte Bodenzwischenlagerungen und Bodenaufträge vorbeugen zu können. Ebenso kann eine fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung die pflichtgemäße Anwendung und Einhaltung der DIN 19639 überwachen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/baumerkblatt_entsorgung_von_bauabfaellen.pdf

Immissionsschutz II

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

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Auf die bereits ergangene Stellungnahme vom 18.07.2022 mit den entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Anregungen wird verwiesen.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 18.07.2022.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5592

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **44.1** Bergaufsicht und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Universitätsstadt Marburg
Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg

Geschäftszeichen: RPGE-31-61a0100/36-2013/40
Dokument Nr.: 2022/970525

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 61 rm/fr
Ihre Nachricht vom: 13.06.2022

Datum 18. Juli 2022

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung „Senior-
enquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach**

Verfahren nach § 13a in V. m. § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 13.06.2022, hier eingegangen am 15.06.2022

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 soll auf einer Fläche von ca. 0,6 ha ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 26/7 2. Ä. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach Nord) teilweise überplant werden, um den Neubau eines Seniorenquartiers mit Pflegeplätzen und barrierefreiem Wohnen mit Betreuungsmöglichkeiten mit zwei Gebäuden vorzubereiten. Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim und betreutes Wohnen. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich überwiegend mit 0,5 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und mit ca. 0,1 ha als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch

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



Regierungspräsidium Gießen



Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.25 des RPM 2010). Der Teil der Planung, der auf ein *VRG Siedlung Bestand* entfällt entspricht dem vorgenannten Ziel.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Die betroffene Fläche wird vom RPM 2010 überwiegend als Grün- und Sportanlage dargestellt. Agrarstrukturelle Belange werden in der Planung nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen flächenmäßigen Inanspruchnahme kann von einer geringen Betroffenheit des Grundsatzes ausgegangen werden.

Das Vorhaben ist insgesamt mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzonen III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Wasserwerke Marburg/Wehrda. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 18.05.1971 (StAnz. 27/71 S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 17/74, S. 660) sind zu beachten.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Jost i. V. von Herrn Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4219

In der Begründung zum Bebauungsplan ist angeführt, dass die Abwasserentsorgung über das bestehende Netz erfolgen soll. Ich gehe davon aus, dass entsprechende Planungskapazitäten im Abwassernetz vorhanden sind und dies mit der Stadt Marburg abgestimmt ist. Auf die Einhaltung der bestehenden Vorgaben zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser weise ich hin. Insofern bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

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

Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altta-

gerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige 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.

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

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 Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Marburg 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>

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:

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Durchwahl: 4277

Für die Flächen außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Marburg ist die naturschutzrechtliche Bilanzierung notwendig. Nach BNatschG ist **auch „Boden“ ein Schutzgut des Naturhaushaltes und muss entsprechend in der Bilanzierung Berücksichtigung finden**. Damit dies gelingt, hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und ein dazugehöriges Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG zur Verfügung gestellt. Durch die legitimierte Formel $\text{Bodenwerteinheiten} / \text{ha} / 5 * \text{Fläche in } \text{qm}^2 = \text{Biotopwertpunkte}$ kann das Schutzgut Boden ordnungsgemäß innerhalb der gesamten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Es kann jedoch über die naturschutzfachlichen Anforderungen hinaus ggf. zusätzlicher bodenschutzfachlicher Ausgleich notwendig werden.

Eine fehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn alle Belange, so auch die des vorsorgenden Bodenschutzes, dargestellt und **die Eingriffswirkung der Ausgleichswirkung gegenübergestellt wird. Andernfalls liegt ein Abwägungsausfall vor. Demnach ist die Planung zu überarbeiten und erneut offenzulegen.**

Im Zuge dessen möchte ich darauf hinweisen, dass zur Flächeneinsparung PKW-Parkflächen möglichst unter die Gebäude verlegt werden sollten. Durch einen Personen-Aufzug könnten Bewohner und Mitarbeiter witterungsunabhängig und barrierefrei in die Gebäude gelangen. Außenliegende Parkflächen sollten weitestgehend versickerungsfähig befestigt werden.

Darüber hinaus **fordere ich nach §4 i.V.m. §10 BBodSchG die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Ausführungs-Planungsphase**, zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§1 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (*DIN 19731 ist zu beachten*); §1 HAltBodSchG; §§1, 7 und 15 BNatschG sowie §§1a und 202 BauGB auch während der Bauphasen).

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung der Bodenkundlichen Baubegleitung ist **mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen** und über **städtebauliche Verträge o.ä.** mit dem Grundstückseigner festzuhalten.

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich.

** Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe*

Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

Immissionsschutzrechtliche Regelungen sind in den Planunterlagen bislang nicht ersichtlich und nicht bewertet.

Im Hinblick auf die Planung sind immissionsschutzrechtliche Einschränkungen erforderlich.

Pflegeeinrichtungen hier „Seniorenquartier“ sind in der Regel Nutzungen, mit einem hohen Ruheanspruch, die einer Ruhebedürftigkeit der umliegenden Nutzungen bedürfen.

Bezüglich des südl. noch angrenzenden Bolzplatzes besteht aus meiner Sicht, in Abhängigkeit und Häufigkeit der Nutzung, die Erforderlichkeit einer strengen Einschränkung der Nutzungszeiten. Gerade die Art des Lärms (Peaks bei Schüssen aufs Tor, Begeisterungsschreie ...), können zu erheblichen Störungen der Nutzungsarten führen.

Ich empfehle dies schalltechnisch zu bewerten und ggf. Nutzungszeiten festzuschreiben oder auf eine Bolzplatznutzung zugunsten der Pflegeheimbewohner gänzlich zu verzichten.

Andererseits ist das Pflegeheim so zu errichten und zu betreiben, dass das Wohnen im angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) nicht gestört wird und die Immissionsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ sicher eingehalten werden.

So sollte die Verwendung von Ruf- und Außensprechanlagen unzulässig sein.

Auch sollten die Lüftungs- und Kühlungstechnischen Anlagen (z.B. Lüftung, Wärmepumpen) nur abseits der Wohnnutzungen für zulässig erklärt werden. Diese haben dem aktuellen Stand der Technik und Lärmschutztechnik zu entsprechen ... am besten mit Sanftanlauf- und Auslaufsteuerung.

Der Betrieb der Pflegeeinrichtung ist so zu organisieren, dass das Waren- und Abfallmanagement ausschließlich in den Tageszeiten erfolgt und nicht zu Störungen in der Wohnnachbarschaft (WA) führt. Das gilt besonders für die LKW Anfahrten- / Abfahrten sowie Ladelärm, die zum Betriebslärm einer Pflegeeinrichtung zählen.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Die für das Vorhaben vorgesehene und inzwischen vom Vorhabenträger erworbene Baufläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26/ 7 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord“ und Nr. 26/7, 2. Änderung. Der überwiegende Teil der Baufläche ist bisher als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) ausgewiesen. Der nördliche Grundstücksbereich liegt im allgemeinen Wohngebiet. Somit ergibt sich keine erneute Betroffenheit des Belanges Landwirtschaft/Feldflur.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Der Bebauungsplan zur Errichtung eines Seniorenzentrums mit Pflegeeinrichtung schließt sich an die vorhandene Wohnbebauung von Michelbach an. Die Baufläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord“ der hier eine Fläche für den Kindergarten sowie ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der gewählte Standort für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit angegliederter Pflegeeinrichtung wird aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Die aus den städtebaulichen Überlegungen folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes soll nach den Vorschriften des §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Aufgrund der aktuelleren Rechtsprechung im Hinblick auf die Anwendung des § 13a BauGB wird die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a kritisch beurteilt, da hier die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB nicht erfüllt sind.

Mit dem Merkmal der Innenentwicklung wird der räumliche Anwendungsbereich der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a beschränkt. Es dürfen nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen

werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches dürfen damit nicht durch den Bebauungsplan in den unbeplanten Bereich hinein erweitert werden. Für die Innenentwicklung soll nur auf solche Flächen zugegriffen werden, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenschutzrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben (vgl. VGH, Urteil vom 12.05.2021 – 4 C 3100/19.N -).

Bei der Abgrenzung der Innenentwicklung von der Außenentwicklung ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend. Daher ist unerheblich, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon vorher beplant war.

Bei dem o. g. Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB, da hier kein schon bestehender und besiedelter Bereich überplant wird. Entgegen den Ausführungen in der Begründung liegt hier aufgrund der tatsächlichen örtlichen Situation gerade keine städtebauliche Nachverdichtung vor. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden in den unbebauten Bereich hinein verschoben.

Zur rechtssicheren Weiterführung des Verfahrens empfehle ich eine Umstellung auf das 2-stufige Regelverfahren mit Umweltbericht.

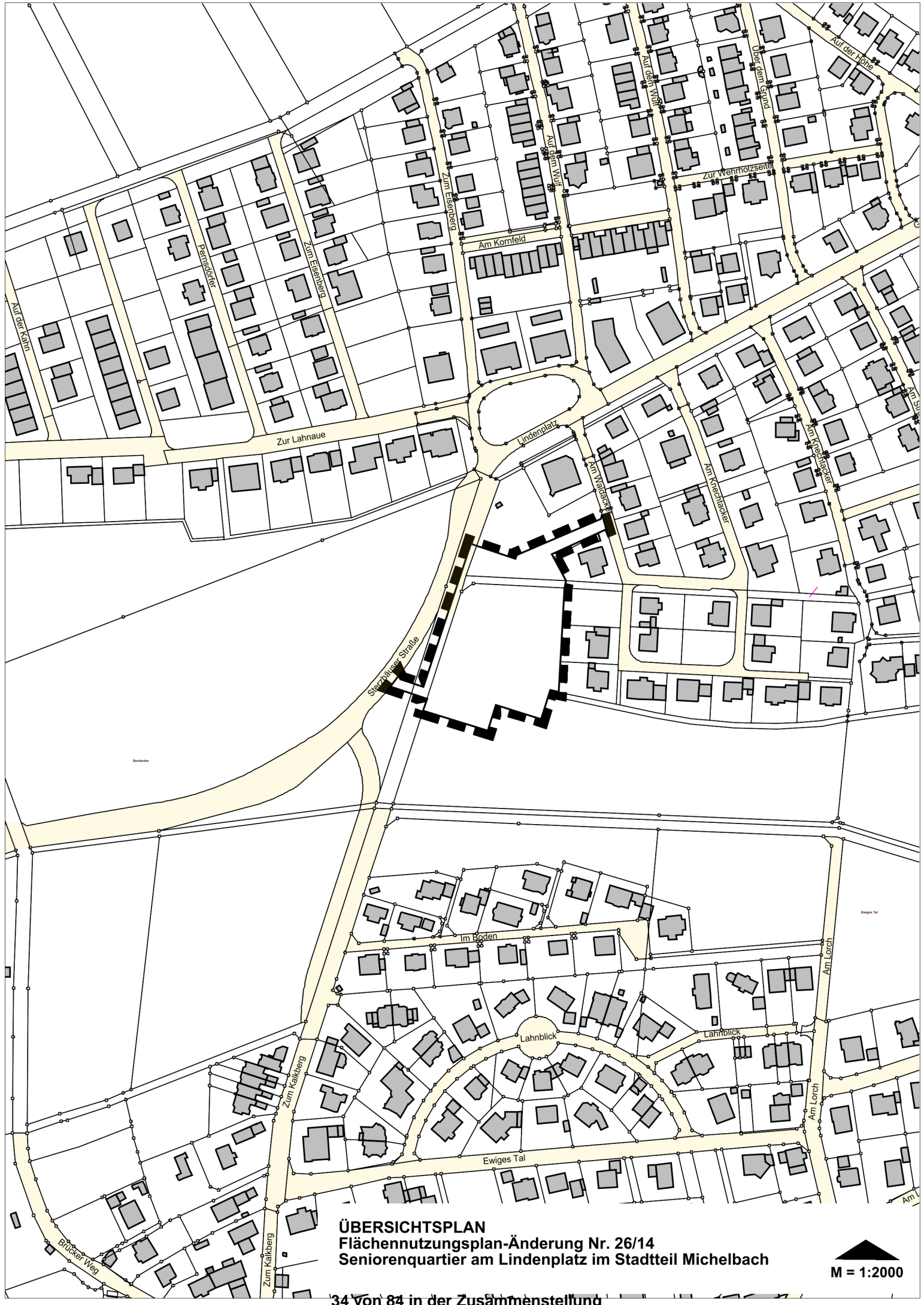
Ich weise darauf hin, dass der Bebauungsplan derzeit aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens an einem beachtlichen Mangel leidet, da weder eine Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB) noch ein Umweltbericht (§2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) erstellt wurde. Der Fehler ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtlich.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **44.1** Bergaufsicht und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

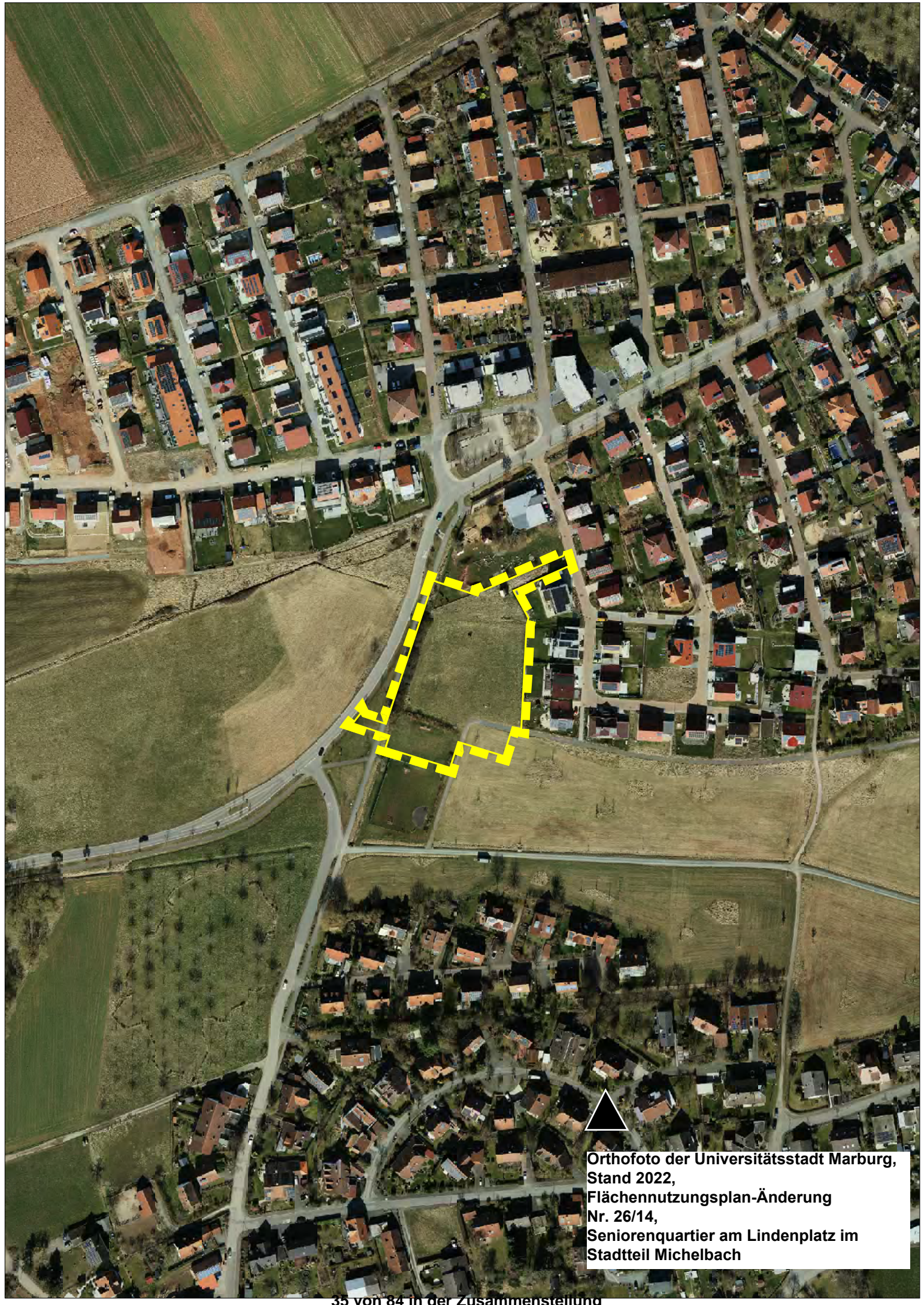
Im Auftrag

gez.
Josupeit



ÜBERSICHTSPLAN
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14
Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach

M = 1:2000



**Orthofoto der Universitätsstadt Marburg,
Stand 2022,
Flächennutzungsplan-Änderung
Nr. 26/14,
Seniorenquartier am Lindenplatz im
Stadtteil Michelbach**



Maßstab = 1 : 5000



Maßstab = 1 : 5000

FD 61

MARBURG 

UNIVERSITÄTSSTADT

36 von 84 in der Zusammenstellung

Flächennutzungsplan –Änderung Nr. 26/14

„Seniorenquartier am Lindenplatz“

im Stadtteil Michelbach

Teil A: Begründung gemäß § 2a BauGB

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

Teil C: Planteil

November 2022

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass**
- 2. Beschreibung des Änderungsbereiches**
 - 2.1 Bestandssituation
 - 2.2 Geltungsbereich
- 3. Verfahren**
- 4. Flächennutzungsplan-Änderung**
 - 4.1 Bestehendes Planungsrecht
 - 4.2 Geplante Änderungen
- 5. Bebauungs- und Erschließungskonzept**
- 6. Umweltschützende Belange**
 - 6.1 Klimaschutz
 - 6.2 Bodenschutz

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil

1. Planungsanlass

Im Stadtteil Michelbach ist der Bau eines Seniorenzentrums mit Pflegeeinrichtung und angegliedertem barrierefreiem Wohngebäude geplant. Träger der Einrichtung ist die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. Mit der Bereitstellung eines Pflegeangebotes und barrierefreier Wohnungen wird der gesellschaftliche Versorgungsauftrag einer ortsnahe Betreuung und Pflege von Senior*innen in Michelbach erfüllt. Das Bauprojekt dient somit dem Wohl der Allgemeinheit. Neben der Einrichtung von 67 Pflegeplätzen und der Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeit soll durch zusätzliche Angebote wie Beratung, Treffpunkt oder Café mit Mittagstisch der Standort zu einem Seniorenquartier für alle Michelbacher Bürger*innen entwickelt werden.

Bereits in 2018 gab es erste Überlegungen, diesen Standort an der Schnittstelle zwischen dem Neubaugebiet Michelbach-Nord und dem alten Ortskern für die Realisierung eines Seniorenzentrums näher ins Auge zu fassen.

Zunächst wurde die Genehmigung des Bauvorhabens über Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Aussicht gestellt. In diesem Sinne wurde eine im Februar 2020 eingereichte Bauvoranfrage am 29. Juli 2020 positiv beschieden. Der Ortsbeirat Michelbach wurde im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Nach der Vorstellung des Bauprojektes mit anschließender Diskussion stimmte der Ortsbeirat auf seiner Sitzung am 03. März 2020 dem Projekt einstimmig zu.

Die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. hat sich trotz positiv beschiedener Bauvoranfrage jedoch dazu entschlossen, den Bau des Seniorenquartiers durch eine belastbare Planungsgrundlage rechtlich abzusichern und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu beantragen.



Skizze Seniorenzentrum, Stand Dezember 2020

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach, am südlichen Rand des Neubaugebietes Michelbach-Nord.

Bei der Fläche handelt es sich um unbebautes Grünland. Im Süd-Östlichen Bereich verläuft ein Fußweg, der das benachbarte Wohngebiet mit einem Bolzplatz verbindet.

Der Änderungsbereich wird vom alten Ortskern durch eine innerörtliche Grün- und Ausgleichsfläche, das sogenannte „Ewige Tal“, getrennt. An das Plangebiet angrenzend befinden sich in östlicher und nördlicher Richtung kleinteilige Wohnbebauung und ein Kindergarten, in südlicher Richtung schließt sich ein Bolzplatz als Bestandteil der Grünfläche an.

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle, die von der Stadtbus-Linie 14 angefahren wird.

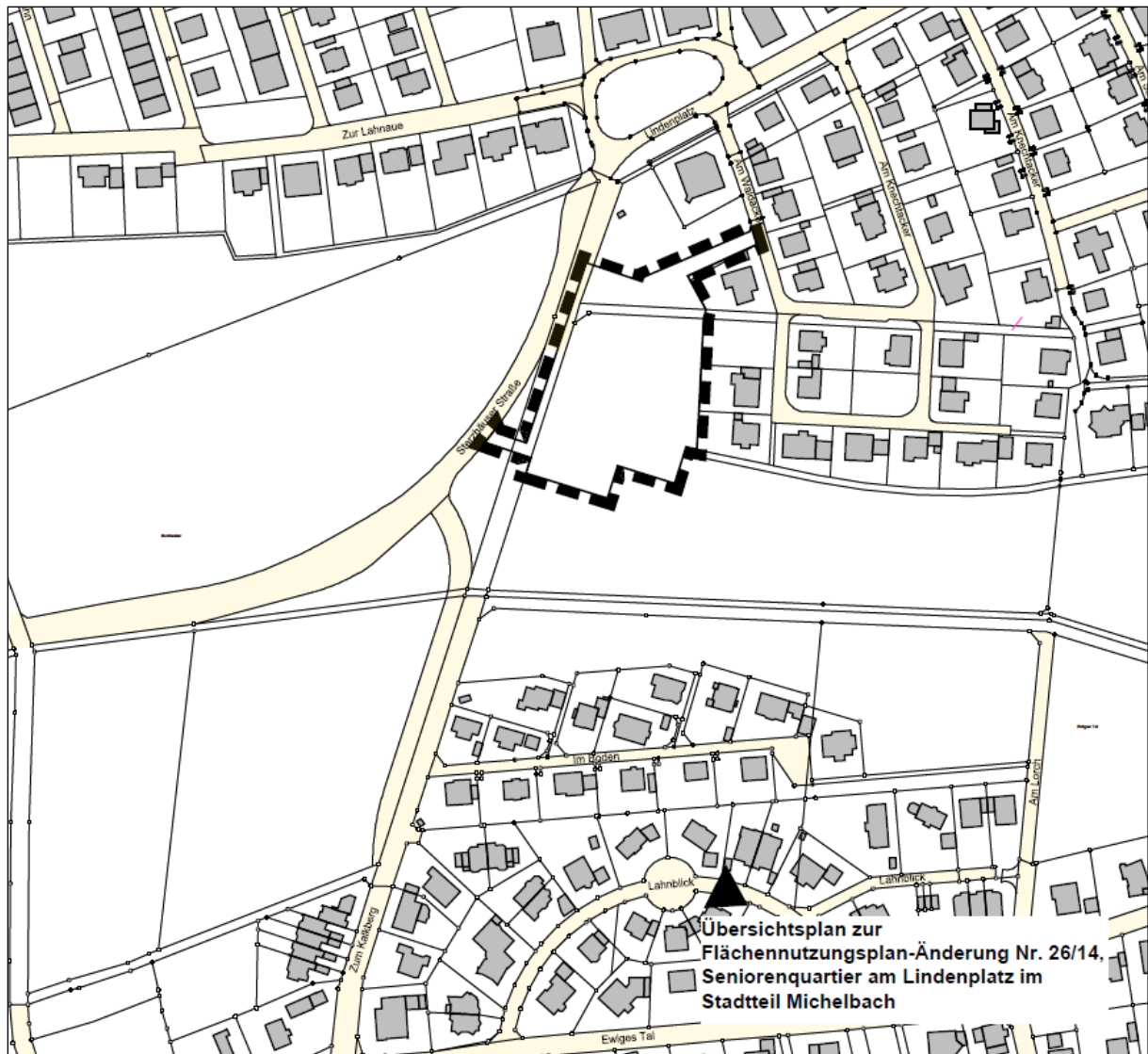


2.2 Geltungsbereich

Der ca. 6.000 qm große Geltungsbereich wurde so abgemessen, dass das Bauvorhaben inklusive der erforderlichen Freiflächen und der Erschließungsflächen realisiert werden kann. Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Michelbach, Flur 4, Flurstücke 98/50 (teilweise), 188/39 (teilweise), 188/45 (teilweise), 78/13 (teilweise) und 26/3 (teilweise)

Die Fläche grenzt im Westen an die Sterzhäuser Straße, im Norden an die Außenanlage eines Kindergartens, im Osten an das Wohngebiet an der Straße „Am Waldacker“ und im Süden an einen Bolzplatz sowie an die Ausgleichsfläche „Ewiges Tal“



3. Verfahren

Das Bauvorhaben soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt werden. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um eine „Paketlösung“ aus drei Elementen. Im Einzelnen sind dies der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors, die gemeindliche Satzung, also der vorhabenbezogene Bebauungsplan, und der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließende

Durchführungsvertrag. Das Verfahren ist auf sämtlichen Stufen von einer weitgehenden Kooperation zwischen privatem Investor, in diesem Fall der DRK-Schwesternschaft Marburg e.V., und der planenden Gemeinde, also der Stadt Marburg, gekennzeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von vorneherein auf eine unmittelbare und zügige Durchführung eines konkreten Bauvorhabens angelegt.

Die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. ist als Vorhabenträger bereit, die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie die Erschließung zu übernehmen, so dass der Stadt Marburg durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

Am 29.01.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der B-Plan sollte als sogenannter „Plan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und der Flächennutzungsplan (FNP) im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden. In der Zeit vom 20. Juni bis 15. Juli 2022 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann jedoch der B-Plan nicht als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Daher ist eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Im Regelverfahren ist der B-Plan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Um eine möglichst zügige Realisierung des Seniorenquartiers zu ermöglichen, sollen B-Plan und FNP ab der Offenlage nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, bzw. geändert werden.

Auf die Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB kann im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden, da diese Beteiligungsschritte bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan in der Zeit vom 20.06.bis 15.07.2022 erfolgt sind. Neue Erkenntnisse wären über eine nochmalige „frühzeitige“ Beteiligung nicht zu erwarten. Die zum B-Plan Entwurf eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend auch im FNP-Änderungsverfahren ausgewertet. Dieses Vorgehen wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen / Bauleitplanung festgelegt.

4. Flächennutzungsplan-Änderung

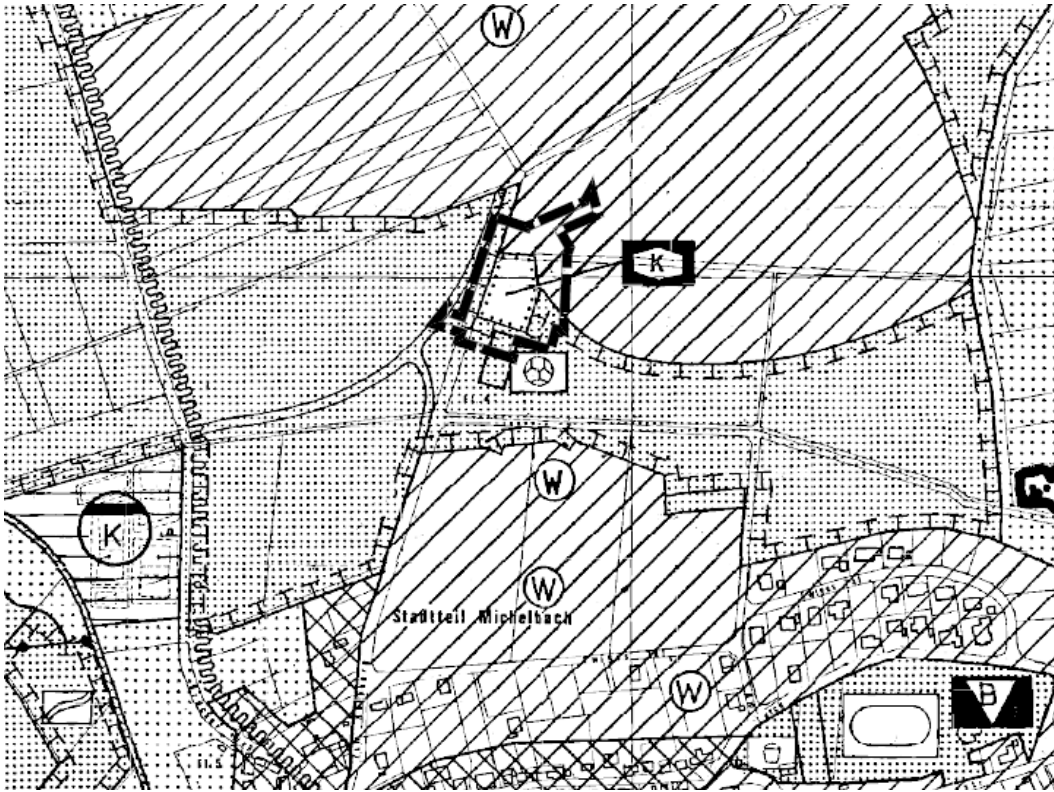
4.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und als Wohnbaufläche dar. Eine weitere Teilfläche wird als Grünfläche, z.T. in der Funktion als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und z.T. mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dargestellt.

Der gesamte Planbereich liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 26/7 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord“ vom 14.11.1996 und Nr. 26/7, 2. Änderung „Michelbach-Nord“ vom 30.05.2012.

Der B-Plan 26/7 weist den Planbereich übereinstimmend mit dem FNP als Gemeinbedarfsfläche sowie als Grünfläche aus.

Im südlichen Geltungsbereich der FNP-Änderung wird über den derzeit rechtskräftigen B-Plan 26/7 2. Änderung ein allgemeines Wohngebiet mit freistehenden Einzelhäusern festgesetzt.



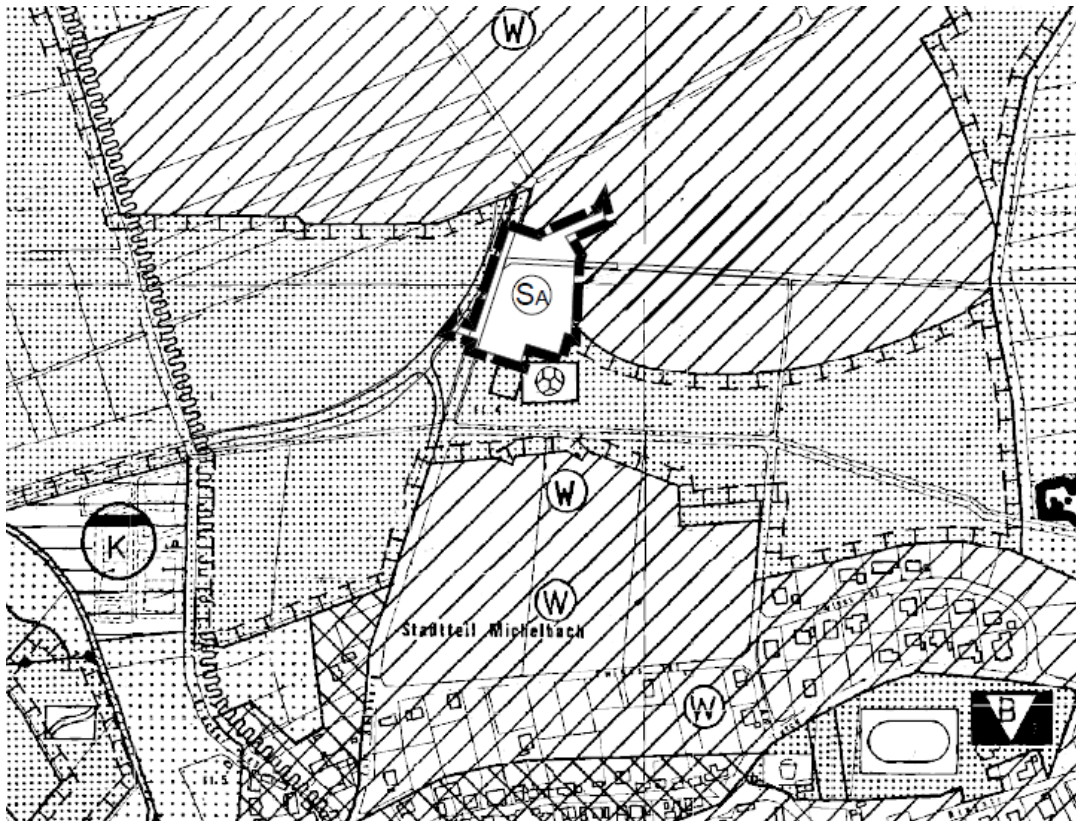
Auszug FNP / Bestand

4.2 Geplante Änderungen

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des FNP im Planbereich erforderlich. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Für den Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt. Eine nochmalige Durchführung dieser bereits erfolgten Beteiligungsschritte im Zuge der FNP-Änderung ist nicht erforderlich, da keine neuen Erkenntnisse erwartet werden können.

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung „Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen“ zukünftig gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vollständig als Sonderbaufläche (S) – mit dem Zusatz A für „Altenpflege“ dargestellt.



Auszug FNP / Planung

5. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der gewählte Standort für das „Seniorenquartier am Lindenplatz“ in Michelbach ist sowohl vom alten Ortskern als auch vom Neubaugebiet gut zu erreichen und über die nahegelegene ÖPNV-Haltestelle am Lindenplatz an die Kernstadt angebunden.

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Baukörpern. Neben der Errichtung von ca. 67 Pflegeplätzen im südlichen L-förmigen Gebäude werden im zweiten Gebäude ca. 13 barrierefreie Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeiten entstehen. Zusätzlich wird der Standort Angebote wie Beratung/Treffpunkt oder Café mit Mittagstisch für alle Bürgerinnen und Bürger in Marburg-Michelbach beinhalten.

Die beiden Baukörper sind zur „Sterzhäuser Straße“ ausgerichtet und befinden sich am Rand des bestehenden Wohngebietes „Am Waldacker“. Städtebaulich markieren sie als bauliche Raumkante den Beginn des Neubaugebietes.

Mit der östlich der Gebäude angeordneten Gartenanlage wird größtmöglicher Abstand zur bestehenden Wohnbebauung gehalten und ein Übergang zu den Gartenanlagen im angrenzenden Wohngebiet geschaffen.

Die Gebäudehöhe der Baukörper ist so gewählt, dass sich das Bauvorhaben höhenmäßig in die umgebende Wohnbebauung integriert

Das südlich gelegene Gebäude der Pflegeeinrichtung wird ausschließlich über die Sterzhäuser Straße erschlossen. Das nördlich angeordnete Gebäude für Betreutes Wohnen wird über die Straße „Am Waldacker“ erschlossen. Diese Wegeverbindung dient auch als fußläufige Verbindung des Seniorenquartiers zum Lindenplatz im Zentrum des Neubaugebietes und der dortigen Haltestelle des ÖPNV.

Durch die Aufteilung der Zuwegung wird vermieden, dass das angrenzende Wohngebiet mit dem Verkehr der Pflegeeinrichtung (Pflegepersonal, Lieferverkehr, Besucher) belastet wird. Beide Zufahrten dienen als Feuerwehrezufahrt.

Durch die Zufahrt an der Sterzhäuser Straße wird ein Wassergraben sowie ein öffentlicher Fuß- und Radweg gequert. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Anbindung seines Grundstücks über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit abzusichern und die Ausführung der erforderlichen Querung mit der Universitätsstadt Marburg abzustimmen.

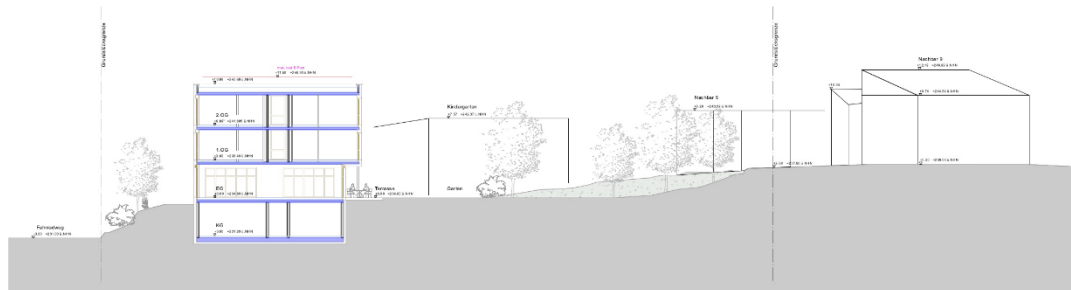
Die bestehende Hecke entlang des Radweges im Westen des Baugrundstückes bleibt im öffentlichen Bereich erhalten.

Der vorhandene Bolzplatz wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und kann wie bisher vollumfänglich genutzt werden.

Die Bepflanzung der Freiflächen im Bereich des Seniorenzentrums erfolgt auf Grundlage eines abgestimmten Freiflächengestaltungsplans. Dieser ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Systemschnitt / Geländeschnitt Pflegeeinrichtung



Büro :

Hansallee 249, 40549 Düsseldorf
Tel. 0211 / 957 423-0

Bauherr :

DRK Schwesternschaft Marburg e.V.
Deutschhausstraße 25, 35037 Marburg

Senorenwohnquartier am Lindenplatz, Marburg-Michelbach

Vorentwurfsplanung

M 1:200

Stand: 31.03.2022

6. Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes 26/7 3. Änderung.

Entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl über den Bebauungsplan als auch über den abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt. Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, wird für den darüberhinausgehenden Eingriffsausgleich ein Ökokonto der Universitätsstadt Marburg herangezogen.

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung der FNP-Änderung beigelegt.

6.1 Klimaschutz

Die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde mit der BauGB-Novelle 2004 als Ziel der Bauleitplanung aufgenommen. Mit der Klimaschutznovelle 2011 wurde die Zielsetzung weiter aufgewertet. So sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 BauGB nunmehr Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Stadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf. Als Handlungsfelder werden u.a. eine klimaneutrale Flächennutzung und eine klimaneutrale, lokale Energieerzeugung aufgeführt.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 26/7 3. Änderung soll der vorrangige Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt werden.

6.2 Bodenschutz

Die Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 hatte zum Ziel die Innenentwicklung der Kommunen zu stärken, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren (§ 1 Abs. 5 BauGB; Vorrang der Innenentwicklung).

Durch § 1a Abs. 2 BauGB wird vorgegeben, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss. Insbesondere sind bei baulichen Entwicklungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgrenzt eine Fläche, welche bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Es werden weder landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen, noch werden für Wohnzwecke genutzte Flächen umgenutzt.

Flächennutzungsplan –Änderung Nr. 26/14

„Seniorenquartier am Lindenplatz“

im Stadtteil Michelbach

Teil A: Begründung gemäß § 2a BauGB

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

Teil C: Planteil

November 2022

**Umweltbericht zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 26/7
(3. Änderung)
„Seniorenquartier Am Lindenplatz“
im Stadtteil Michelbach**

November 2022

Im Auftrag der

DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Erwin Lamm, Landschaftsarchitekt
Hermann-Mattern-Straße 9, 34134 Kassel
Tel. / Fax: 0561 – 40 22 20
ErwinLamm@web.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Rechtliche und planerische Vorgaben	2
2.1	Rechtsgrundlagen	2
2.2	Regional- und Bauleitplanung	3
2.3	Fachgutachten und fachliche Zielvorgaben	5
2.4	Schutzgebiete und -objekte	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.1	Schutzgut Mensch / freiraumbezogene Erholung	7
3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
3.3	Schutzgut Boden	11
3.4	Schutzgut Wasser	13
3.5	Schutzgut Klima / Luft	14
3.6	Schutzgut Landschaft	16
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
4	Geplante Maßnahmen, Kompensationsbilanz	18
4.1	Vermeidung / Minderung und Ausgleich von Eingriffen	18
4.2	Naturschutzrechtliche Bilanz	19
4.3	Bodenbilanz	24
4.4	Planungsalternativen	26
5	Durchführung der Umweltprüfung	27
6	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	27
7	Zusammenfassung	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtsplan / Luftbild	1
Abbildung 2:	Regionalplan Mittelhessen (2010 und 2021)	3
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	4
Abbildung 4:	Bebauungsplan Nr. 27/6 und 2. Änderung des Bebauungsplans	5
Abbildung 5:	Wasserschutzgebiet Marburg/Wehrda	6
Abbildung 6:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung	11
Abbildung 7:	Eingriffe in den Boden	12
Abbildung 8:	Straßenverkehrslärm tags und nachts	14
Abbildung 9:	Externe Kompensationsmaßnahme	19
Abbildung 10:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	20

Tabellenverzeichnis

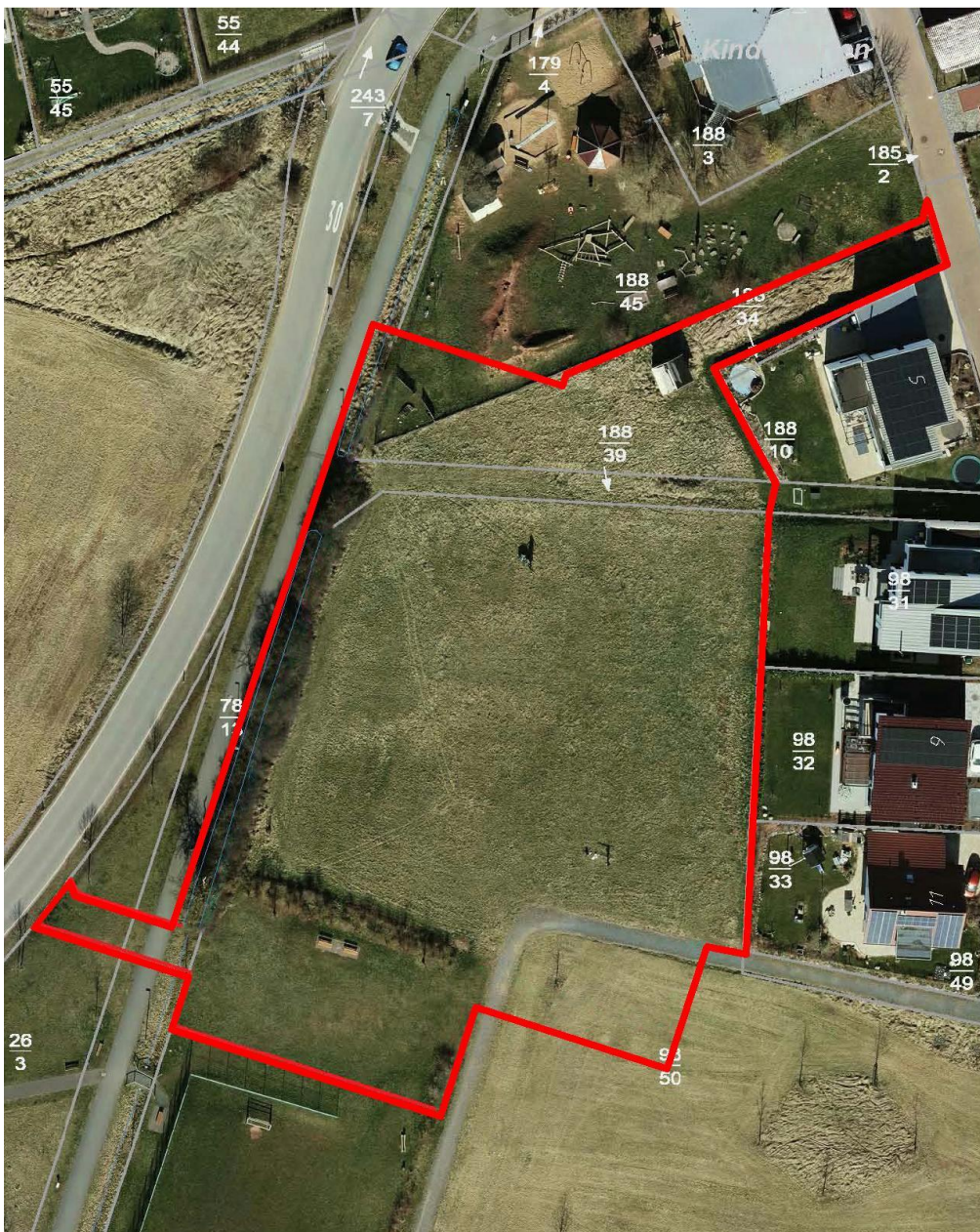
Tabelle 1:	Zu erwartende Flächenversiegelung	12
Tabelle 2:	Maßnahmenübersicht	18
Tabelle 3:	Biotopwertbilanz	22
Tabelle 4:	IST-Zustand Boden	24
Tabelle 5:	Auswirkungsprognose Boden	24
Tabelle 6:	Minderungsmaßnahmen Boden	25
Tabelle 7:	Bewertung der bisher zulässigen Eingriffe in den Boden	26

1 Vorbemerkung

Die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. plant den Bau eines Seniorenwohnheims in Marburg-Michelbach. Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Marburg Nr. 26/7 „Michelbach-Nord“. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der 2. Änderung dieses Bebauungsplans. Da die Planung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, wird für das Projekt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/6 „Michelbach - Nord“ aufgestellt.

Das Plangebiet (ca. 0,62 ha) liegt östlich der Sterzhäuser Straße südlich des Lindenplatzes in Michelbach-Nord.

Abbildung 1: Übersichtsplan / Luftbild¹



¹ Stadt Marburg, Oktober 2022

2 Rechtliche und planerische Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). § 1a enthält weitere Verpflichtungen zum Umweltschutz:

- § 1a (2): Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begründung der Notwendigkeit bei Umwidmung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen
- § 1a (3): Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist in die Abwägung einzubeziehen
- § 1a (5): Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht darzulegen (§ 2a BauGB), der als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen ist, und dessen Inhalte in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt sind.

Gemäß § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Verursacher von Eingriffen dazu verpflichtet, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind, und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind, oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Maßnahmen sind die Programme und Pläne nach den §§ 10 und 11 BNatSchG [Landschaftsprogramme, Landschaftsrahmenpläne, Landschaftspläne] zu berücksichtigen."

2.2 Regional- und Bauleitplanung

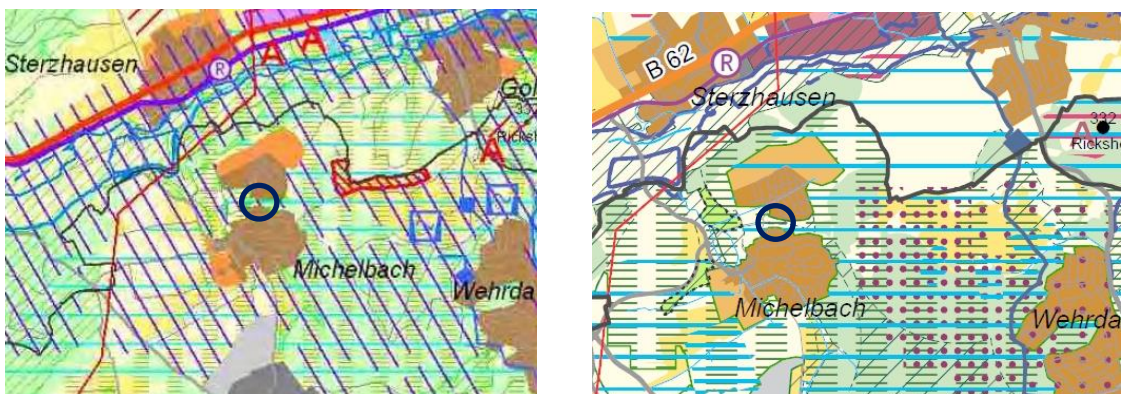
Regionalplan Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen² trifft für das Plangebiet und dessen Umgebung folgende Aussagen:

- vorhandene Bebauung in Michelbach und Michelbach-Nord: Vorrangfläche Siedlung Bestand (braune Flächendarstellung)
- Freiflächen zwischen Michelbach und Michelbach-Nord: Vorranggebiet Regionaler Grünzug (grüne Balkenschraffur), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (violette Schrägschraffur), Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (hellblaue Schraffur) und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (blassgelbe Flächendarstellung)

Der im Verfahren befindliche neue Regionalplan Mittelhessen³ enthält für das Plangebiet dieselben Darstellungen wie der bisherige, lediglich die Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen (violett punktierte Flächen) wurde auf die Waldgebiete östlich von Michelbach reduziert.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen (2010 und 2021)



Flächennutzungsplan der Stadt Marburg

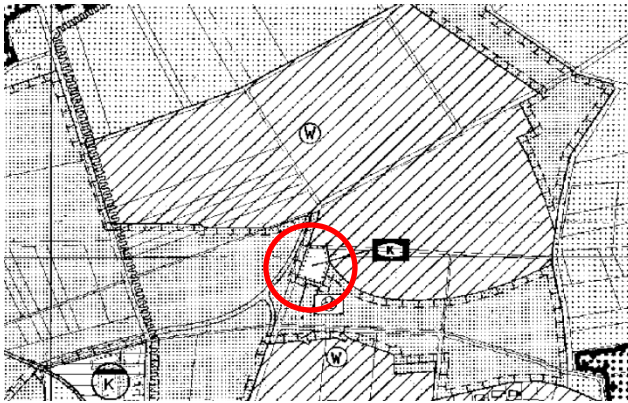
Im Flächennutzungsplan der Stadt Marburg⁴ (s. Ausschnitt folgende Seite) ist das Plangebiet wie im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche / Kindergarten ausgewiesen, die nördlich und östlich angrenzenden bebauten Bereiche als Wohngebiet. Die übrigen angrenzenden Freiflächen sind als Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der vorhandene Bolzplatz in der Grünfläche südlich des Plangebiets ist ebenfalls im Flächennutzungsplan enthalten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend geändert.

² Regierungspräsidium Gießen (2010): Regionalplan Mittelhessen

³ Regierungspräsidium Gießen (2021): Regionalplanentwurf Mittelhessen

⁴ Stadt Marburg (1984): Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 18.10.2019

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Bebauungsplan 27/6 und 2. Änderung des Bebauungsplans

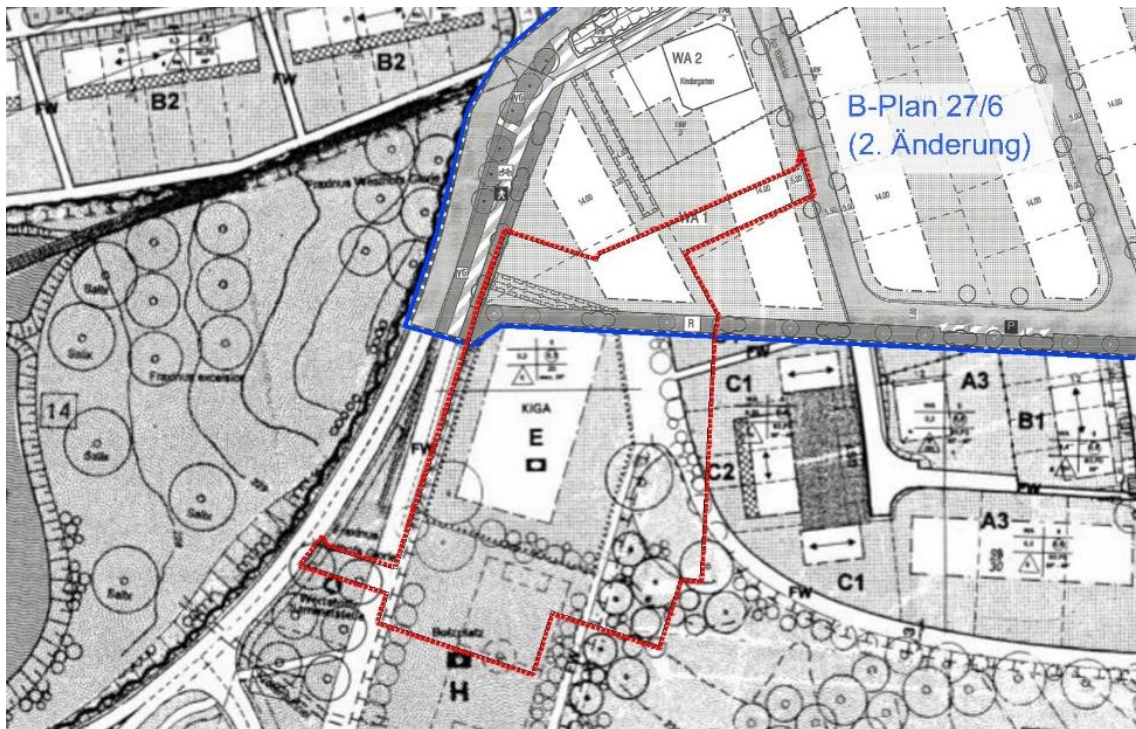
Der Bebauungsplan 27/6 „Michelbach – Nord“ trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen (s. auch Planausschnitt folgende Seite):

- Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten, im mittleren Teil des Plangebiets (bisher unbebaute Wiesenfläche)
- Kompensationsfläche im Südostteil des Plangebiets (seit 2016 als Extensivgrünland mit Gehölz- und Baumgruppen entwickelt)
- Öffentliche Grünfläche / Bolzplatz im Südteil des Plangebiets (der Bolzplatz wurde etwas weiter südlich angelegt, Restfläche im Nordteil als Grünfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen und Sitzbänken)
- Verkehrsfläche / Geh- und Radweg an der Sterzhäuser Straße mit begleitenden Grünflächen (entsprechend dem B-Plan vorhanden)
- Fußwege mit platzartiger Aufweitung am Ostrand der Gemeinbedarfsfläche (bisher unbebautes Wiesengelände)

Der nördliche Teil des Plangebiets reicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/6 hinein, wo folgende Festsetzungen gelten:

- Allgemeines Wohngebiet (entlang der Straße ‚Am Waldacker‘, entsprechend dem B-Plan bebaut, rückwärtiger Bereich teilweise Freiflächen des Kindergartens)
- Öffentliche Grünfläche (Randbegrünung) am Südrand des Änderungsbereichs (nicht realisiert)

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 27/6 und 2. Änderung des Bebauungsplans



2.3 Fachgutachten und fachliche Zielvorgaben

Artenschutzgutachten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung⁵ erstellt. Die Aussagen dieses Gutachtens sind im Kapitel 3.2 zusammengefasst dargestellt.

Klimaaktionsplan

Mit Beschluss vom 28.06.2019 hat die Stadt Marburg den Klimanotstand ausgerufen. Als zentraler Punkt des Beschlusses soll künftig jede Entscheidung auf ihre Klimawirkung hin überprüft werden. Ziel ist die Klimaneutralität der Stadt bis 2030. Dazu wurde ein Klimaaktionsplan erarbeitet, dessen Umsetzung im Sommer 2020 beschlossen wurde. Wichtige Handlungsfelder darin sind u.a. ‚klimaneutrale Mobilität‘ und ‚klimaneutrale Flächennutzung‘. Die Ziele des Klimaschutzes wurden mit der Projektträgerin am 20.10.2022 besprochen und entsprechend in die Planung übernommen (s. Kap. 3.5).

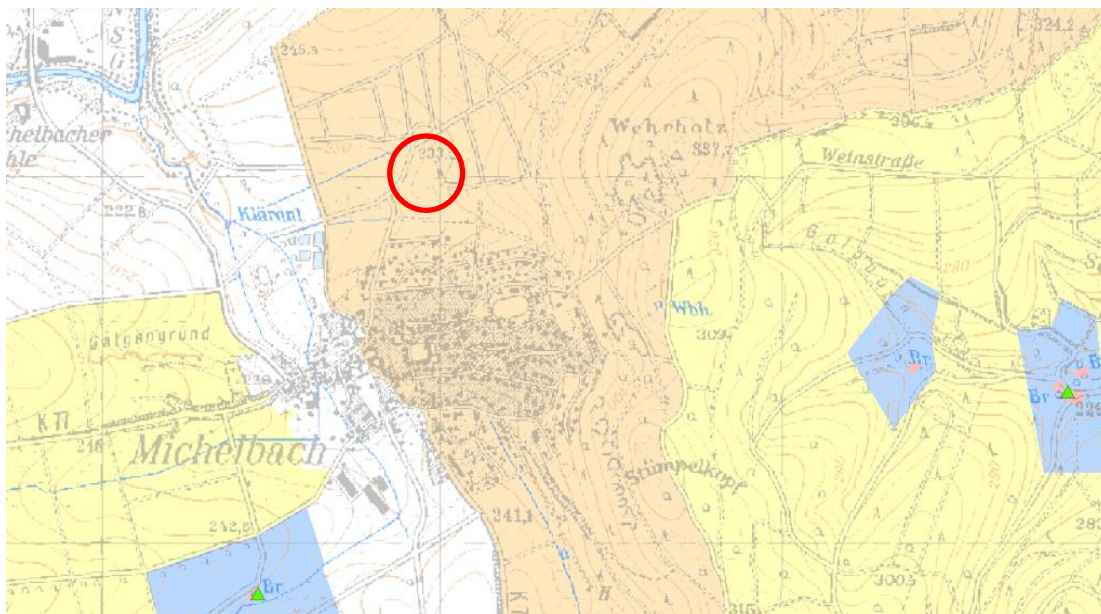
2.4 Schutzgebiete und -objekte

Das Vorhaben berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Im Südosten reicht das Plangebiet in die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘, die ab 2016 als Extensivgrünland mit Gehölzgruppen und Baumpflanzungen angelegt wurde. Die Fläche ist im Naturschutzregister von Hessen (Natureg) als Kompensationsfläche erfasst.

⁵ Simon & Widdig GmbH (2021)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets Marburg/Wehrda⁶ (hellbraune Fläche im Planausschnitt unten).

Abbildung 5: Wasserschutzgebiet Marburg/Wehrda



⁶ HLNUG: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch / freiraumbezogene Erholung

Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich bzw. südwestlich an die Wohnbebauung von Michelbach-Nord an. Der südliche Teil des Plangebiets reicht in eine öffentliche Grünfläche hinein. Weiter südlich (außerhalb des Geltungsbereichs) schließt sich ein Bolzplatz an.

Der gesamte unbebaute Bereich zwischen Michelbach und Michelbach-Nord (Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘), dient neben seiner Naturschutzfunktion auch der landschaftsbezogenen Naherholung für die angrenzenden Wohngebiete. Die Fläche ist durch einen Fußweg parallel zum Siedlungsrand erschlossen, der den Südteil des Plangebiets berührt und von dort östlich entlang dem Bolzplatz nach Süden Richtung Ortskern Michelbach führt. Ein weiterer Weg verläuft im südlichen Teil der Ausgleichsfläche parallel zum Ortsrand von Michelbach.



Ausgleichsfläche und Naherholungsgebiet ‚Ewiges Tal‘; links: Südrand des Bolzplatzes

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Für das geplante Vorhaben wird die Grünfläche nördlich des Bolzplatzes und der Randbereich der Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Naherholungsfunktion der verbleibenden Grünflächen wird dadurch nicht eingeschränkt. Die oben beschriebene für die Naherholung wichtige Wegeverbindung im Bereich des Bolzplatzes wird um ca. 15 – 20 m verschoben und am Rand außerhalb des Geltungsbereichs wiederhergestellt.



Grünfläche nördlich angrenzend an den Bolzplatz



Weg östlich des Bolzplatzes – muss für das Bauvorhaben um ca. 15 -20 m nach Osten verlegt werden

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Grünland genutzt. Lediglich im Südteil (nördlich des Bolzplatzes befindet sich eine Laubgehölzhecke auf einem flachen Wall (Hartriegel, Hasel, Wildrosen, Holunder). Dort wurden drei Laubbäume (zwei Linden, ein Walnussbaum) angepflanzt. Eine weitere ca. 60 m lange ältere Hecke (Schlehen, Weißdorn, Wildrosen, Apfelbäume) befindet sich am Westrand des Geltungsbereichs entlang des Fuß-/Radwegs an der Sterzhäuser Straße. Die Kronen der Gehölze reichen teilweise in das Grundstück des geplanten Seniorenquartiers hinein.

Die Wiesenflächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind Teil der Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘, für die die Entwicklung von Extensivgrünland festgesetzt ist.

Laut artenschutzrechtlicher Einschätzung⁷ sind im Plangebiet keine geschützten Pflanzenarten und keine geschützten Biotoypen vorhanden.

⁷ Simon & Widdig (2021): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27/6 (3.Änderung) „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach



Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘ südöstlich des Plangebiets, Blick nach Osten



mittlerer Teil des Plangebiets mit Hecke am Westrand des Geltungsbereichs (Blick nach Nordwesten)



Entfallende Hecke am Nordrand der Grünfläche nördlich des Bolzplatzes; die beiden jungen Linden müssen ebenfalls gerodet oder verpflanzt werden

Tiere

Die o.g. artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet wegen seiner vorhandenen Biotopstruktur von geringer Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten ist. Lediglich die Hecke am Westrand des Geltungsbereichs bietet Habitatstrukturen für in Gehölzen brütende Vogelarten. Ein alter Apfelbaum innerhalb dieser Hecke weist eine Baumhöhle auf, die potenziell als Sommerquartier von Fledermäusen geeignet ist. Für am Boden brütende Vogelarten ist das Gebiet wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Siedlungsflächen und dem Bolzplatz ungeeignet. Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten wie z.B. der Zauneidechse werden aufgrund der geringen Habitateignung für unwahrscheinlich gehalten. Vorkommen der Haselmaus sind trotz geeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten, da sie trotz spezifischer Untersuchungen bisher im gesamten Landkreis Marburg-Biedenkopf nicht nachgewiesen werden konnte. Auch das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, einer streng geschützten Schmetterlingsart, kann ausgeschlossen werden, da der Große Wiesenknopf, die Wirtspflanze dieser Art, im Plangebiet nicht festgestellt wurde.

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist das gesamte Plangebiet bis auf die Hecke am Westrand (öffentliche Grünfläche) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Pflegeheim und betreutes Wohnen‘ aus mit folgenden Auswirkungen auf die vorhandene Biotopstruktur:

- Bebauung von ca. 2.028 m² auf bisher als Grünland genutzten Flächen
- Befestigung von ca. 1.608 m² bisher als Grünland genutzter Flächen für Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen
- Anlage von Grün- und Freiflächen um die geplanten Gebäude auf bisher als Grünland genutzten Flächen
- Überplanung von ca. 840 m² der Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘
- Verlust einer jungen Heckenpflanzung im Südteil des Geltungsbereichs nördlich des Bolzplatzes sowie von drei jungen Laubbäumen (zwei Linden, eine Walnuss)
- Mögliche Beeinträchtigung der Hecke am Westrand (öffentliche Grünfläche) durch Eingriffe im Kronen- und Wurzelbereich
- Verlust eines jungen Straßenbaumes nördlich der geplanten Zufahrt (s. Foto auf Seite 16)

Die zu erwartenden Eingriffe durch das Vorhaben werden durch folgende Maßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen:

- Festsetzung der Erhaltung der Hecke am Westrand des Plangebiets, Schutzvorkehrungen während der Bauzeit
- Anpflanzung von mindestens 400 m² Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen insbesondere an den Außenrändern des Grundstücks (z.B. Wildrosen, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Holunder)
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und Freiflächen (mindestens 23 Bäume gemäß Freiflächenplan)
- Verpflanzung oder Ersatz des entfallenden Straßenbaumes an der Sterzhäuser Straße nördlich der geplanten Zufahrt im Nahbereich des Eingriffs
- Extensive Dachbegrünung (70 % der Dachflächen)
- externe Kompensationsmaßnahme (Ökokonto der Stadt Marburg, s. Kap. 4.1)

3.3 Schutzgut Boden

Gegenwärtige Situation

Gesteine, Bodenaufbau

Im Plangebiet sind Pseudogley-Parabraunerden vorhanden, die sich auf eiszeitlichen Ablagerungen (sandiger Lehm) über ungegliederten Zechsteinschichten⁸ entwickelt haben.

Relief

Das Plangebiet liegt auf ca. 230 m ü. NN (Sterzhäuser Straße) und steigt nach Osten bis auf ca. 237 m ü. NN an.

Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung⁹

Die Böden des Plangebiets werden entsprechend der bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen, HLNUG) der geringen Wertstufe (2) zugeordnet (s. folgende Abbildung). Lediglich ein schmaler Streifen am Nordrand des Geltungsbereichs ist in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des HLNUG nicht enthalten, da diese sich auf unbebaute Bereiche beschränkt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Bodenverhältnisse dort denen des übrigen Plangebiets entsprechen.

Die Bewertung beruht auf folgenden Teilaspekten:

- Standorttypisierung für die Biotopentwicklung: mittel (3)
- Ertragspotenzial: mittel (3)
- Feldkapazität: gering (2)
- Nitratrückhaltevermögen: gering (2)

Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung



Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L)

2 - gering

Gemarkung-Nr.	2537
Gesamtbewertung	2 gering
Standorttypisierung	3 mittel
Ertragspotenzial	3 mittel
Feldkapazität	2 gering
Nitratrückhaltevermögen	2 gering

Bodenbelastungen /-veränderungen

Bodenbelastungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Befestigte Flächen beschränken sich bisher auf den Fuß/Radweg entlang der Sterzhäuser Straße am Westrand des Plangebiets sowie den Weg östlich des Bolzplatzes (zusammen ca. 151 m²).

⁸ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2007): Geologische Übersichtskarte von Hessen, Maßstab 1:200.000

⁹ HLNUG (2020): Bodenviewer Hessen

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Als Bodeneingriffe werden folgende Auswirkungen der Planung gewertet:

- Überbauung (entsprechend der Darstellung der Baugrenzen)
- Flächenbefestigung für Erschließung und Nebenanlagen (Stellplatz- und Erschließungsflächen gemäß VEP)
- Bodenabgrabung und mögliche bauzeitliche Beeinträchtigungen des Bodens z.B. durch Baustelleneinrichtung differenziert nach Abgrabungstiefe (bis 60 cm und über 60 cm); dabei werden die künftigen Grünflächen im direkten Umfeld der Gebäude und des Parkplatzes wie die Abgrabungsflächen von über 60 cm Tiefe gewertet, da hier die durchwurzelbare Bodenschicht ebenfalls zunächst vollständig abgegraben werden muss.
- Mögliche Beeinträchtigung des Bodens während der Bauzeit durch Boden- und Materialablagerung im Ostteil des Grundstücks

Abbildung 7: Eingriffe in den Boden



In der folgenden Tabelle wird die Flächenversiegelung entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt:

Tabelle 1: Zu erwartende Flächenversiegelung

Befestigte bzw. überbaute Flächen	m ²
Baufelder (entsprechend Baugrenzen)	2.028
Stellplätze, Zufahrten	1.608
Summe	3.636
vorhandener Fuß/Radweg Sterzhäuser Str.	51
Fußweg östlich des Bolzplatzes	100
Neuversiegelung	3.485

Die Eingriffe in den Boden werden durch folgende Maßnahmen gemindert:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Erschließungswege bzw. Versickerung des Oberflächenwassers in benachbarten Grünflächen
- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen
- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Abgrabungsflächen und der künftigen Grünanlagen – Bodenlockerung, Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung

Die vorhandene Gehölzfläche am Westrand des Plangebiets wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Dadurch werden in diesem Bereich jegliche Eingriffe in den Boden ausgeschlossen.

3.4 Schutzgut Wasser

Gegenwärtige Situation

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Michelbaches, der etwa 450 m westlich verläuft. Innerhalb des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich von Kluft- und Karst-Grundwasserleitern unter Sandstein-Tonstein-Konglomerat-Wechselfolgen. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist stark wechselnd, insgesamt jedoch gering.¹⁰

Regenwasser

Das Plangebiet ist bisher bis auf den Rad-Fußweg an der Sterzhäuser Straße und den Weg östlich des Bolzplatzes von dauerhafter Vegetation (Wiese / Rasen) bedeckt, so dass das anfallende Niederschlagswasser bisher vollständig versickern bzw. verdunsten kann und der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet sehr gering ist.

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Wie im vorigen Kapitel beschrieben - sieht die Planung eine Überbauung / Neuversiegelung von ca. 3.485 m² vor, so dass das Niederschlagswasser (ca. 2.275 m³ Ø 650 mm Jahresniederschlag) dort nicht mehr versickern kann. Diese Wassermenge wird somit dem Wasserhaushalt des Gebiets entzogen. Eine Minderung der abzuleitenden Wassermenge erfolgt durch:

- Dachbegrünung
- Ausbau des Daches über dem Wohngebäude (nördliches Baufeld) als Retentionsdach
- Bau einer Zisterne für die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser
- Minimierung der Oberflächenbefestigungen, Verwendung durchlässiger Beläge bzw. Versickerung des dort anfallenden Regenwassers in angrenzenden Grünflächen
- Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen in das geplante städtische Regenrückhaltebecken westlich der Sterzhäuser Straße

¹⁰ Quelle: Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Gegenwärtige Situation

Lokales Klima

Die un bebauten Flächen um Michelbach sind im Regionalplan Mittelhessen (2010) als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen (s. Abbildung im Kap. 2.1). Die offenen Wiesenflächen östlich des Plangebiets („Ewiges Tal“) kühlen sich in klaren Nächten stark ab. Dadurch entsteht Kaltluft, die entsprechend der Topographie nach Westen abfließt und zur Abkühlung der Siedlungsflächen in der Michelbachaue beiträgt.

Immissionen

Wegen Überschreitung des Grenzwertes bzw. des Grenzwertes plus Toleranzmarge für Stickstoffdioxid (NO₂) und der prognostizierten Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte für Feinstaub an der Messstation Marburg / Universitätsstraße bestand für das Stadtgebiet von Marburg die Verpflichtung zur Erstellung eines Luftreinhalteplans, der 2009 vorgelegt und 2016 fortgeschrieben wurde¹¹. Die Quellen der Belastung mit Stickstoffoxiden sind in Marburg laut Luftreinhalteplan vor allem der Kfz-Verkehr (66,6 %), Gebäudeheizung (18,6 %) und Industrie (14,8 %). Die Stickoxide werden in der Atmosphäre in Nitrate umgewandelt, lagern sich an Aerosole an und werden in der partikelgebundenen Form abgelagert. Durch die Bildung sekundärer Staubpartikel tragen die zunächst gasförmigen Stickoxide auch indirekt zur Feinstaubbelastung bei.

Die Stadt Marburg ist bemüht, durch die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Stickoxid- und Feinstaubbelastung entgegen zu wirken (z.B. Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Einsatz schadstoffarmer Fahrzeuge, Förderung umweltschonender Verkehrsarten, Einführung einer Umweltzone u.a.).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmbänder stark belasteter Verkehrsachsen (s. folgende Kartenausschnitte). Sowohl tagsüber als auch nachts liegt der ermittelte Lärmpegel unter 45 dB(A).

Abbildung 8: Straßenverkehrslärm tags und nachts¹²



¹¹ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016): Erste Fortschreibung Luftreinhalteplan für das Gebiet Mittel- und Nordhessen, Teilplan Marburg

¹² HLNUG (2017): Umgebungslärm – Lärmkartierung 2017 (<https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>)

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Wie im Kapitel 3.3 dargestellt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine maximale Überbauung Neuversiegelung von ca. 3.485 m² ermöglicht mit ungünstigen Wirkungen auf das Kleinklima durch Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen, Minderung der Verdunstungsrate / Luftfeuchte und Minderung der Staubbindung durch die Vegetation.

Diese Wirkungen werden durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den künftigen Freiflächen und im Parkplatzbereich sowie durch Begrünung der Dachflächen deutlich gemindert.

Das Bauvorhaben verursacht durch die Gebäudeheizung zusätzliche Emissionen. Diese müssen durch moderne Haustechnik und Gebäudedämmung so gering wie möglich gehalten werden. Durch Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik) auf den Dachflächen wird ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Emissionen geleistet. Mit der Stadt Marburg wurden folgende Absprachen getroffen¹³:

- Bestmögliche Berücksichtigung der Verwendung nachwachsender, regionaler, nachhaltiger Rohstoffe (z.B. Kalk, Lehm, Holz aus zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft) sowie Verwendung CO₂-bindender Materialien
- Kompletter Verzicht auf fossile Energieträger, Einsatz ausnahmslos erneuerbarer Energien (unter anderem wird die Nutzung von Geothermie oder eine Wärmeversorgung mit Luftwärmepumpen in Erwägung gezogen)
- Verwendung heller Materialien / Farben bei der Planung des Bauvorhabens und der Freiflächen zur Minderung der Oberflächenaufwärmung, Beschränkung von Asphaltfläche lediglich auf einen kleinen Teil der Freiflächen

Das Vorhaben wird direkt vom Hauptstraßennetz (Sterzhäuser Straße) aus erschlossen, so dass sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb Belastungen in den angrenzenden Wohngebieten durch den zusätzlichen Verkehr so gering wie möglich gehalten werden. Der Standort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar (Haltestelle ‚Lindenplatz‘ in ca. 150 m Entfernung, Bedienung stündlich, zu Hauptverkehrszeiten halbstündlich). Ggf. wäre die Etablierung einer neuen, dem Seniorenquartier direkt zugeordneten Bushaltestelle sinnvoll. Hierzu soll eine Information an die Stadtwerke Marburg seitens der Stadt Marburg erfolgen.

Das Plangebiet ist direkt an das Fuß- und Radwegenetz angebunden (Fuß- und Radweg parallel zur Sterzhäuser Straße, beschilderte Radwegeverbindung durch das Ewige Tal Richtung Wehrda und nach Norden über einen Wirtschaftsweg Richtung Sterzhausen).

¹³ Videokonferenz am 20.10.2022 mit der Stadtverwaltung Marburg, der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg, der DRK-Schwesternschaft und dem Architekturbüro Soleo

3.6 Schutzgut Landschaft

Gegenwärtige Situation

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die horizontbildenden bewaldeten Bergkuppen im Osten, Süden und Westen, die ausgedehnten Wiesenflächen im ‚Ewigen Tal‘ südöstlich und in der Michelbachaue westlich des Plangebiets sowie die von Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Gärten bestimmten Siedlungsränder von Michelbach und Michelbach – Nord. Innerhalb des Plangebiets ist der Gehölzstreifen entlang der Sterzhäuser Straße als prägendes Element zu nennen, der zugleich die Funktion der Ortsrandbegrünung und Gestaltung des Ortseingangs von Michelbach – Nord erfüllt.



Blick von Westen (Michelbachaue) auf das Plangebiet



Sterzhäuser Straße / Ortseingang Michelbach – Nord; Blick von Süden auf das Plangebiet

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Das geplante Vorhaben beansprucht Wiesenflächen im Ortsrandbereich, die durch die vorhandene Bebauung im Osten und Norden und durch Hecken im Westen und Süden eingerahmt werden. Der Schutz und die Erhaltung der Gehölzfläche am Westrand des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan festgesetzt. Gehölzverluste beschränken sich auf die junge Heckenpflanzung und drei junge Laubbäume im Bereich der Grünfläche nördlich des Bolzplatzes sowie einen jungen Straßenbaum nördlich der geplanten Zufahrt von der Sterzhäuser Straße (unmittelbar angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs).

Durch Neupflanzung von Laubholzhecken insbesondere an den Außenrändern des Grundstücks sowie die vorgesehene Anpflanzung von 23 Laubbäumen in den geplanten Freiflächen des Seniorenquartiers wird Ersatz dafür geschaffen und der Neubau und die Stellplätze landschaftlich eingebunden. Der entfallende Straßenbaum wird in den Verkehrsgrünflächen im Nahbereich verpflanzt oder ersetzt.

Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhen auf maximal 245 m ü.NN für das nördliche Gebäude und 246,30 m ü.NN für das südliche Gebäude festgelegt. Somit wird die Firsthöhe der östlich angrenzenden Bebauung nicht oder nur geringfügig überschritten (s. auch Erläuterung und Geländeschnitt in der Begründung zum Bebauungsplan). Durch die vorhandene Hecke und die Alleebäume an der Sterzhäuser Straße werden die geplanten Gebäude teilweise verdeckt und in die Landschaft eingebunden, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine Kulturdenkmäler berührt. Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die beschriebenen Auswirkungen der Planung sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die weitere über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben könnten.

4 Geplante Maßnahmen, Kompensationsbilanz

4.1 Vermeidung / Minderung und Ausgleich von Eingriffen

Im Folgenden werden die im Kapitel 3 hergeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen tabellarisch zusammengefasst dargestellt und der Bezug zu den betroffenen Schutzgütern hergestellt:

Tabelle 2: Maßnahmenübersicht

Maßnahme	Positive Wirkung auf Schutzgüter
Erhaltung der Gehölzbestände am Westrand des Plangebiets	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Heckenpflanzungen (mindestens 400 m ²) insbesondere an den Grundstücksrändern	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Baumpflanzungen im Parkplatzbereich und in den künftigen Freianlagen	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Verpflanzen oder Ersetzen des entfallenden Straßenbaumes nördlich der geplanten Zufahrt zur Sterzhäuser Straße	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Wiederherstellen der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Abgrabungen (Lockerung, Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung)	Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild
Dachbegrünung, Retentionsdach auf dem nördlichen Gebäude	Wasser, Klima
Bau einer Zisterne, Brauchwassernutzung	Wasser
Verwendung durchlässiger Beläge (soweit bautechnisch möglich) bzw. Einleitung des Oberflächenwassers in benachbarte Grünflächen	Wasser, Klima
Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in geplantes städtisches Regenrückhaltebecken westlich der Sterzhäuser Straße	Wasser
Vollständiger Verzicht auf die Nutzung fossiler Energieträger, Verwendung regenerativer Energiequellen, Solarnutzung (Photovoltaik und thermische Nutzung) auf den Flachdächern, ggf. Geothermie oder Luftwärmepumpe	Klima
Verwendung nachwachsender, regionaler, nachhaltiger Rohstoffe und CO ₂ -bindender Materialien	Klima
Verwendung heller Materialien / Farben bei der Planung des Bauvorhabens und der Freiflächen	Klima
Bauhöhenbegrenzung	Landschafts-/Stadtbild
Wiederherstellung der Wegeverbindung am Südostrand außerhalb des Plangebiets	landschaftsbezogene Erholung

Darüber hinaus wird für das verbleibende Defizit (s. Kapitel 4.2) eine bereits durchgeführte Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Marburg zugeordnet (Maßnahmennummer H-AD-507101, s. Abbildung folgende Seite). Dabei handelt es sich um eine Fläche südwestlich von Marburg – Einhausen westlich angrenzend an das Einhäuser Wasser, wo naturnahe Stillgewässer angelegt wurden. Die Maßnahme ist mit 31.000 Biotopwertpunkten bewertet.



Abbildung 9: Externe Kompensationsmaßnahme

Quelle: HLNUG: Auszug aus dem Naturschutzregister Hessen (Natureg)

4.2 Naturschutzrechtliche Bilanz

Entsprechend der Kompensationsverordnung von Hessen ist für die Bilanzierung als Bestand der letzte rechtmäßige Zustand der vom Eingriff betroffenen Flächen zu betrachten. Das sind in diesem Fall die im Bebauungsplan 27/6 und der zweiten Änderung dieses Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen, unabhängig von deren Umsetzung.

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 27/6:

- Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten, GRZ 0,2, bisher unbebautes Wiesengelände: 1.988 m²
- Ausgleichsfläche, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ab 2016 als Extensivgrünland entwickelte Fläche: 840 m², darin enthalten: ca. 100 m² Wegfläche, 1 junger Laubbaum
- Öffentliche Grünfläche / Bolzplatz und nördlich angrenzende Grünfläche: insgesamt 1.105 m², darin enthalten: ca. 100 m² Heckenpflanzung, 2 junge Laubbäume
- Verkehrsfläche / Geh- und Radweg an der Sterzhäuser Straße: 51 m²
- Fußwege mit platzartiger Aufweitung am Ostrand der Gemeinbedarfsfläche mit Festsetzung der Verwendung wassergebundener Decken und der Anpflanzung von Gehölzen am Ostrand der platzartigen Fläche: 460 m²
- Verkehrsgrünfläche westlich des Geh- und Radwegs an der Sterzhäuser Straße: 62 m²
- Grünfläche / Gehölzfläche östlich des Fuß-/Radwegs an der Sterzhäuser Straße: 212 m²

Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/6 (Nordteil des Plangebiets):

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1, GRZ 0,3): 977 m²
- Öffentliche Grünfläche / Randbegrünung: 324 m² (bisher noch Wiese / Rasen sowie 15 m² vorhandene Gehölzfläche)

Geplante Festsetzungen:

Abbildung 10: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (s. Abbildung oben) weist den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Grünfläche am Westrand als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Pflegeheim und betreutes Wohnen‘ aus mit folgenden weiteren für die Bilanzierung relevanten Festlegungen:

- Überbaubare Flächen: 2.028 m², Flachdachbauweise
- Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,5
- Nutzung von 30 % der Dachflächen für Photovoltaik
- Extensive Begrünung der übrigen Dachflächen
- Ausweisung von Flächen für Erschließung und Stellplätze von zusammen 1.608 m², Festsetzung durchlässiger Beläge für die Stellplätze, Baumpflanzungen entsprechend der Satzung der Stadt Marburg
- Dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Wege- und Erschließungsflächen

In der folgenden Bilanzierungstabelle nach der Kompensationsverordnung von Hessen¹⁴ wird das Plangebiet in drei Teilbereiche untergliedert:

- Von der Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘ beanspruchte Teilfläche (840 m²) im Südosten des Plangebiets
- Überlappungsbereich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 27/6 (1.301 m²) im Norden des Plangebiets
- Übriger Teil des Plangebiets (4.137 m²)

¹⁴ Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Öko-konten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)

Für die Bewertung wurden folgende Annahmen getroffen:

- Das Extensivgrünland auf der Ausgleichsfläche wird dem Biotoptyp 06.370 „Naturnahe Grünlandanlage“ zugeordnet. Die Fläche wurde 2016 angelegt und hat durch die seither erfolgte Entwicklung ihren Biotopwert gesteigert. Der Zielwert für extensive Mähwiesen (Nr. 06.330, 55 Wertpunkte) wird erst in einigen Jahren erreicht werden. Daher wird für die Berechnung ein Zuschlag von 12 Wertpunkten für die bereits erfolgte Entwicklung angerechnet (2 WP Wertsteigerung / Jahr).
- Für die überbauten bzw. versiegelten Flächen wird die Abführung des Regenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken westlich des Plangebiets festgesetzt. Diese Flächen werden daher mit 4 statt nur 3 Wertpunkten (bei Einleitung in die Kanalisation) bewertet.
- Bei der Ermittlung des Gesamtdefizits am Schluss der folgenden Tabelle wurde der Wert für den Eingriff in die Ausgleichsfläche gemäß der Vorgabe der Naturschutzbehörde doppelt gerechnet.

Tabelle 3: Biotopwertbilanz

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher			vorher		nachher		Differenz [WP]	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	bisherige Ausgleichsfläche	§30 LRT	Zus-Bew	Sp. 3 x Sp. 4						Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10			
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1. Bestand vor Eingriff																
	06.370/06.330	Extensivwiese (Bewertung s. Erläuterung vor der Tabelle)	-	-	37	740				27.380		-		27.380		
	10.530	Weg (Versickerung des Regenwassers)	-	-	6	100				600		-		600		
	04.410	3 junge Laubbäume, heimisch, standortgerecht	-	-	34	9				306		-		306		
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
	10.710	überbaubare Fläche (30% Potovoltaik), Einleitung des Regenwassers in RB	-	-	4			80		-		319		- 319		
	10.720	Extensive Dachbegrünung (70% der überbaubaren Fläche)	-	-	19			186		-		3.538		- 3.538		
	11.221	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	-	-	14			394		-		5.516		- 5.516		
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch	-	-	20			180		-		3.600		- 3.600		
Summe Teilgebiet 1						840		840		28.286		12.973		15.313		
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 26/7	§30 LRT	Zus-Bew		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10						
2	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1. Bestand vor Eingriff																
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten	-	-	39	15				585				585		
	02.600	Gehölzpflanzung (Randbegrünung, noch nicht ausgeführt)	-	-	20	309				6.180				6.180		
	10.710/10.510	überbaute bzw. versiegelte Flächen (GRZ 0,3 + Nebenanlagen, 45% der Gesamtfläche), Anschluss an RB	-	-	4	440				1.759				1.759		
	11.221	private Grünflächen / Gärten (55 % der Gesamtfläche)	-	-	14	537				7.523				7.523		
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten	-	-	39			15				585		- 585		
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch auf öffentlicher Grünfläche (Sterzhäuser Str.)	-	-	20			76				1.520		- 1.520		
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch auf privater Grünfläche	-	-	20			120				2.400		- 2.400		
	10.710	überbaubare Fläche (30% Potovoltaik), Einleitung des Regenwassers in RB	-	-	4			95				379		- 379		
	10.720	Extensive Dachbegrünung (70% der überbaubaren Fläche)	-	-	19			221				4.203		- 4.203		
	10.510	Erschließung, versiegelt, Einleitung in RB	-	-	4			357				1.428		- 1.428		
	10.530	Stellplätze, durchlässig befestigt	-	-	6			55				330		- 330		
	11.221	private Grünflächen	-	-	14			362				5.068		- 5.068		
Summe Teilgebiet 2						1.301		1.301		16.047		15.913		133		

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP/m²	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	übriger Teil des Plangebiets	§30 LRT	Zus-Bew						Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6			Sp. 8 - Sp. 10	
3	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Bestand vor Eingriff															
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten (Hecke am Bolzplatz und am Westrand des Plangebiets)	-	-	39	312				12.168		-		12.168	
	11.221	Grünanlage / Rasenfläche	-	-	14	995				13.930		-		13.930	
	11.221	Verkehrsgrünfläche (Sterzhäuser Str.)	-	-	14	62				868		-		868	
	10.510	Versiegelte Fläche (Fuß/Radweg Sterzhäuser Straße)	-	-	4	51				204		-		204	
	10.710	Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, nicht begrünt (GRZ 0,2)	-	-	4	398				1.590		-		1.590	
	10.520	befestigte Flächen, Nebenanlagen in der Gemeinbedarfsfläche (ca. 20%)	-	-	4	398				1.590		-		1.590	
	11.221	private Grünflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (60 %)	-	-	14	1.193				16.699		-		16.699	
	10.710	Dachflächen im WA, nicht begrünt (25% der Grundstücksfläche bei GRZ 0,25)	-	-	4	65				259		-		259	
	10.520	Nebenanlagen im Wohngebiet (12,5% der Fläche bei GRZ 2,5)	-	-	4	32				130		-		130	
	11.221	private Grünflächen / Gärten (62,5% der Wohnbaufläche)	-	-	14	162				2.266		-		2.266	
	10.530	durchlässig befestigte Flächen (im Bereich der Verkehrsfläche am Ostrand)	-	-	6	470				2.820		-		2.820	
	04.110	Baumpflanzungen (13 gepl. Standorte in der Verkehrsfläche am Ostrand des Gebiets, 1 vorh. Straßenbaum außerh.)	-	-	34	50				1.700		-		1.700	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz															
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten	-	-	39			212		-		8.268		- 8.268	
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (auf privater Grünfläche)	-	-	20			100		-		2.000		- 2.000	
	10.710	überbaubare Fläche (30% Potovoltaik),	-	-	4			434		-		1.734		- 1.734	
	10720	Extensive Dachbegrünung (70% der überbaubaren Fläche)	-	-	19			1.012		-		19.219		- 19.219	
	10.510	Erschließung, versiegelt, Einleitung in RB	-	-	4			763		-		3.052		- 3.052	
	10.530	Stellplätze, durchlässig befestigt	-	-	6			433		-		2.598		- 2.598	
	11.221	private Grünflächen	-	-	14			1.184		-		16.576		- 16.576	
	04.110	Baumpflanzungen (23 Standorte gemäß Freiflächenplan, 1 Ersatzbaum für Straßenbaum außerhalb des Gebiets) *	-	-	34			72		-		2.448		- 2.448	
Summe Teilgebiet 3						4.137	-	4.137	-	54.225	-	55.895	-	- 1.670	
Summe aller Teilgebiete														29.090	

* Die geplanten Baumstandorte gemäß Freiflächenplan wurden zur Vereinfachung alle im Teilbereich 3 aufgeführt und berechnet, unabhängig von deren tatsächlichem Standort.

4.3 Bodenbilanz

Im Folgenden werden die Böden und die Wirkungen des Vorhabens auf den Boden entsprechend der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des HLNUG (2019) bewertet.

Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes

Tabelle 4: IST-Zustand Boden

Bodenfunktion	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)	Ertrags- potenzial (m238)	Wertstufen		Boden- funktionale Gesamt- bewertung (m242)	m²	ha
			Feldkapazität (m239)	Nitratrückhalte- vermögen (m244)			
Stufe	3	3	2	2	4	6.278,00	0,63
Summe						6.278,00	0,63

Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose)

Tabelle 5: Auswirkungsprognose Boden

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche m²	Fläche ha	Wertstufen vor Eingriff				Wertstufen nach Eingriff				Wertstufendifferenz des Eingriffs			
			Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)*	Ertrags- potenzial (m238)	Feld- kapazität (m239)	Nitratrück- halte- vermögen (m244)	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen
Bauflächen (Hauptanlagen)	2.028,00	0,20		3	2	2		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	2,00
Bauflächen (Nebenanlagen)	1.608,00	0,16		3	2	2		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	2,00
geplante Grünflächen, Abgrabung < 60 cm	180,00	0,02		3	2	2		1,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00
geplante Grünflächen, Abgrabung > 60 cm	1.100,00	0,11		3	2	2		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	2,00
geplante Grünflächen, teilweise bauzeitliche Beeinträchtigungen	459,00	0,05		3	2	2		2,25	1,50	1,50	0,00	0,75	0,50	0,50
geplante Grünflächen, mögliche Beeinträchtigung durch Boden- und Materiallagerung (Osteil des Grundstücks oberhalb der Abgrabung)	600,00	0,06		3	2	2		2,40	1,60	1,60	0,00	0,60	0,40	0,40
	303,00	0,03		3	2	2		3,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Als Minderungsmaßnahmen können hier die Dachbegrünung, die Verwendung durchlässiger Beläge, fachgerechte Bodenlagerung, Bodenlockerung und die Wiederherstellung von Vegetationsflächen einschließlich Bodenauftrag in den Abgrabungsbereichen angerechnet werden.

Tabelle 6: Minderungsmaßnahmen Boden

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berück-				Kompensationsbedarf			
			Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial *	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen
Bauflächen (Hauptanlagen)	extensive Dachbegrünung auf 70% der Dachflächen (30 % Photovoltaik) (einschichtig) mit max. 10 cm Substrat und 25 Vol.-% Wasserspeicherfähigkeit	0,14		3,00	2,00	2,00	0,00	2,60	1,80	2,00	0,00	0,37	0,26	0,28
Bauflächen (Nebenanlagen)	versickerungsfähige Oberflächen (ca. 30% der Nebenanlagen)	0,05		3,00	2,00	2,00	0,00	3,00	1,60	2,00	0,00	0,14	0,08	0,10
geplante Grünflächen, Abgrabung < 60 cm	Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung	0,02		2,00	2,00	2,00	0,00	0,50	0,50	0,50	0,00	0,01	0,01	0,01
geplante Grünflächen, Abgrabung > 60 cm	Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung	0,11		3,00	2,00	2,00	0,00	1,50	0,50	0,50	0,00	0,17	0,06	0,06
geplante Grünflächen, teilweise bauzeitliche Beeinträchtigungen	Lockerung, Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung	0,05		0,75	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
geplante Grünflächen, mögliche Beeinträchtigung durch Boden- und Materiallagerung (Osteil des Grundstücks oberhalb der Abgrabung)	fachgerechte Lagerung, Bodenlockerung und dauerhafte Begrünung nach Abschluss der Bauarbeiten	0,06		0,60	0,40	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen											0,00	0,69	0,41	0,45
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut												1,55		

Die Berechnung ergibt unter Berücksichtigung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 1,55 ha Bodenwerteinheiten. Nach dem bisherigen Bebauungsplan waren im Plangebiet bereits umfangreiche Eingriffe in den Boden zulässig. In der folgenden Tabelle werden die bisher zulässigen Eingriffe in den Boden durch Überbauung bzw. Flächenversiegelung ermittelt. Dachbegrünung war nicht festgesetzt. Somit muss für die unten ermittelte Fläche ein Wertverlust von 7 BWE (Ertragspotenzial: 3, Nitratrückhalt: 2, Feldkapazität: 2) angenommen werden.

Für die Freiflächen wird (wie bei der Planung) eine Wertstufendifferenz von 1,75 angenommen (Ertragspotenzial 0,75, Nitratrückhalt 0,5, Feldkapazität 0,5). Da keine konkreten Planungen existieren, können mögliche Eingriffe durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und Minderungsmaßnahmen nicht eingerechnet werden.

Die Berechnung zeigt, dass der Ausgleichsbedarf der Neuplanung den der bisherigen Planung nicht übersteigt, so dass durch die Neuplanung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden entsteht.

Tabelle 7: Bewertung der bisher zulässigen Eingriffe in den Boden

Zulässige Überbauung / Versiegelung nach bisherigem B-Plan	Gesamtfläche [m ²]	[ha]	zulässige Überbauung/ Versiegelung [m ²]	Kompensationsbedarf [BWE]
Wohngebiet im 2. Änderungsbereich: GRZ 0,3 + 50% Nebenanlagen	977	0,098	0,044	0,31
Gemeinbedarfsfläche: GRZ 0,2 + Nebenanlagen (Annahme: 20% des Grundstücks)	1.988	0,199	0,080	0,56
Wohngebiet (Ostrand des Plangebiets): GRZ 0,25 + 50% Nebenanlagen	259	0,026	0,010	0,07
Verkehrsflächen (Ostrand des Plangebiets und Fuß/Radweg Sterzhäuser Str.)	511	0,051	0,051	0,36
Grünflächen	2.240	0,224	0,000	0,39
Summe	5.975	0,5975	0,184	1,68

4.4 Planungsalternativen

Im Vorfeld wurde geprüft, ob es für das Bauvorhaben andere geeignete Baugrundstücke im Stadtteil Michelbach gäbe. Dies war nicht der Fall. Eine Flächenreduzierung der Pflegeeinrichtung ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht möglich (s. Ausführungen dazu in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

5 Durchführung der Umweltprüfung

Für die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden vor allem folgende Unterlagen verwendet:

- Simon und Widdig GmbH (2021): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27/6 (3.Änderung) „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach
- Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2009 und 2016): Luftreinhalteplan Marburg
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2022): Bodenviewer Hessen
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2022): Grundwasserschutz Hessen (<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>)
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2007): Geologische Übersichtskarte von Hessen, Maßstab 1:200.000
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (2022): Geoportal

6 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Vorgehen hierzu wird im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabensträgerin geregelt.

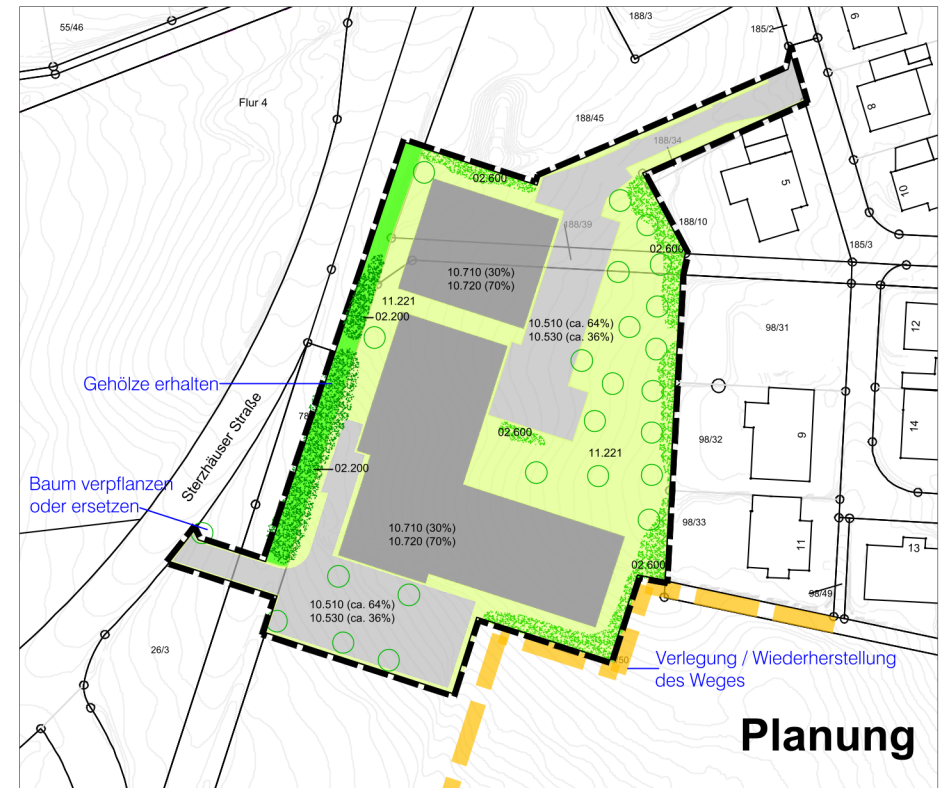
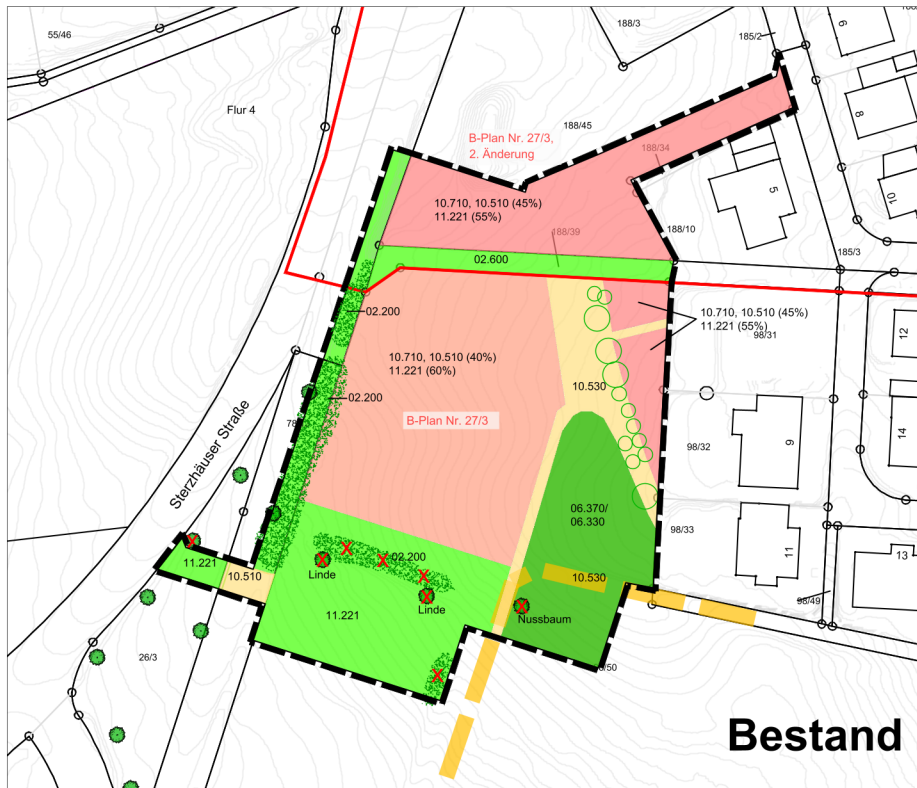
Hierbei sind die im Kapitel 4.1 aufgelisteten Maßnahmen zu beobachten und gegebenenfalls zu optimieren bzw. anzupassen. Das gilt insbesondere für die Erhaltung der Hecke am Westrand des Plangebiets und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

7 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen eine deutlich größere überbaubare Fläche und eine höhere Ausnutzung des Grundstücks. Außerdem beansprucht die geplante Bebauung auch Bereiche, die bisher als Grünfläche und als Ausgleichsfläche festgesetzt waren und entsprechend gestaltet wurden. Die Eingriffe, die sich daraus ergeben, sind im Kapitel 3 beschrieben und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung dargestellt (zusammenfassende Übersicht der Maßnahmen in Kapitel 4.1).

Wie die Bilanzierung im Kapitel 4.2 ergibt, verbleibt unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen noch ein Ausgleichsdefizit, das durch die im Kapitel 4.1 dargestellte Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Marburg kompensiert wird (Anlage von Teichen bei der Einhäuser Mühle).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27/6 (3. Änderung) "Seniorenquartier am Lindenplatz" im Stadtteil Michelbach



- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- öffentliche Grünfläche (Randgrünstreifen, Bolzplatz, Verkehrsgrünfläche)
- Ausgleichsfläche (Extensivgrünland, Gehölzpflanzungen)
- Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)
- Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)
- Verkehrsfläche
- Gehölzbestand
- vorhandene Bäume / Baumpflanzungen (Festsetzung B-Plan)
- Baum- bzw. Heckenrodung
- Fußweg



0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:1.000

10.710 Biotopnummer gem. KV

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- geplante Gebäude (70 % Dachbegrünung)
- Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen (durchlässige Befestigungen ca. 30% der Fläche)
- Grün- und Parkanlage um das Gebäude, ca. 10% durchlässig befestigte Wegeflächen
- Öffentliche Grünfläche, Festsetzung der Erhaltung der Gehölze, Schutz während der Bauzeit
- Anpflanzung von heimischen Laubholzsträuchern
- Baumpflanzungen gemäß Freiflächenplan
- Verlegung der Wegeverbindungen

Projekt: Bilanzierung Seniorenquartier
Am Lindenplatz in Marburg- Michelbach

Auftraggeberin: DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.

Bearbeiter: Erwin Lamm, Landschaftsarchitekt
Hermann-Mattern-Straße 9, 34134 Kassel
Tel./Fax: 0561 - 40 22 20,
ErwinLamm@web.de

Datum: November 2022



Simon & Widdig GbR
Büro für Landschaftsökologie

Hannah-Arendt-Straße 4
35037 Marburg

Telefon 06421 971 290
Telefax 06421 971 2990
www.simon-widdig.de
buero@simon-widdig.de

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Projekt: **Vorhabensbezogener Bebauungsplan 26_7_3. Änderung
Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach**

Auftraggeber: DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.
Deutschhausstraße 25
35037 Marburg

Bearbeitung: M. Sc. Sophia Kern
Dipl. Biol. Janna Smit-Viergutz

Datum: 28.09.2021

Veranlassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27_7 erfolgt die 3. Planänderung „Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach“ der Stadt Marburg (s. Abbildung 2). Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht und ohne Ausgleichsverpflichtung. Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Daher wurde Simon & Widdig GbR gebeten eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zur 3. Bebauungsplanänderung zu formulieren.

Hintergrund dafür ist, dass alle bei uns heimischen Vogelarten im Sinne der Vogelschutzrichtlinie (gemäß Artikel 1 der Richtlinie 2009/147/EG) gemäß § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützt sind. Für diese gelten somit die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (insb. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“).

Auch alle bei uns heimischen Fledermausarten sowie weitere Arten, wie beispielsweise die Zauneidechse gelten gemäß § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf Grundlage des Anhang IV der FFFH-Richtlinie als streng geschützt, sodass für diese ebenfalls die vorab aufgeführten Zugriffsverbote zutreffen.

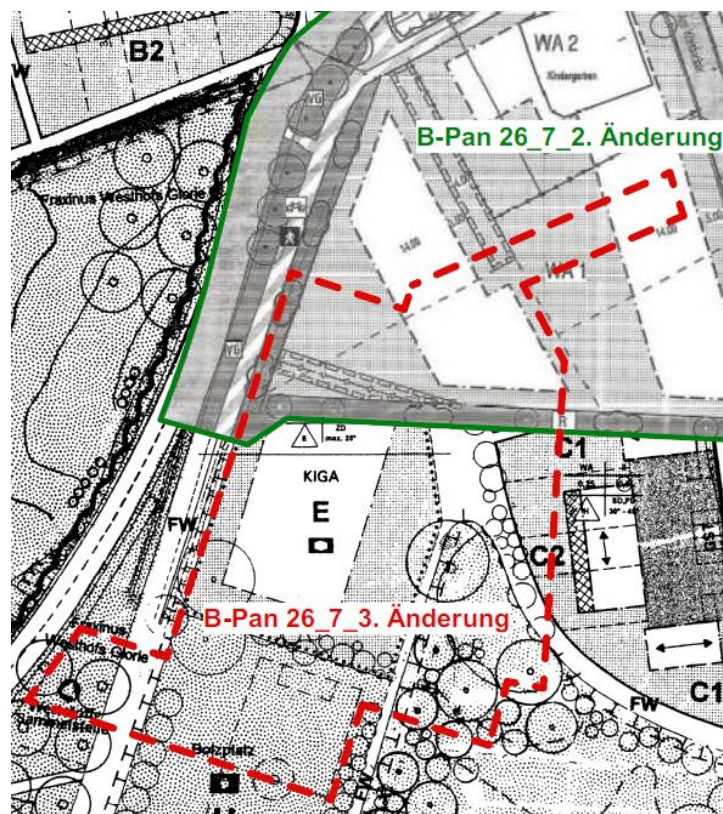


Abbildung 1: Planungsrecht Bestand des Bebauungsplans 26_7 mit der 2. Änderung (Geltungsbereich grün umrandet) und der 3. Änderung (Geltungsbereich rot umrandet). Die Kartengrundlage wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Vorgehensweise

Eine Übersichtsbegehung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 26_7_3. Planänderung erfolgte am 09.08.2021 zwecks Ermittlung des Habitatpotenzials für besonders und streng geschützte Arten. Das Gebiet wurde flächig begangen und die Strukturen im Hinblick auf ihre Eignung als Habitat für relevante Tiergruppen beurteilt. Zudem wurde der Baumbestand begutachtet und sofern trotz Belaubung einsehbar erfolgte eine Baumhöhlensuche.

Die Ergebnisse der Kontrolle werden nachfolgend kurz dokumentiert. Eine Fotodokumentation ist diesem Bericht als Anhang beigefügt (s. Abbildung 3 bis Abbildung 5).

Ergebnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht zum überwiegenden Teil aus Grünland. Lediglich am westlichen Rand verläuft eine etwa 60 m lange dichte Hecke aus Schlehen, Weißdorn, Wildrosen und einzelnen Bäumen neben einem asphaltierten Rad-/Fußweg (s. Abbildung 4) und im südlichen Teil des Gebietes befinden sich zwei neu angelegte Hecken (Hasel, Weißdorn et.).

Auf der Fläche konnten keine besonders geschützten Pflanzenarten oder Biotoptypen gefunden werden. Auch der Große Wiesenknopf, die Wirtspflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, konnte auf der Fläche nicht gesichtet werden. In der Hecke im Westen der Fläche ist ein Apfelbaum mit einer **Baumhöhle** vorhanden (s. Abbildung 5), der **Quartierpotenzial** für Baumhöhlen bewohnende **Fledermausarten** aufweist. Alle übrigen Gehölze, die trotz Belaubung einsehbar waren, weisen weder Baumhöhlen noch Spalten auf. Ein Vorkommen der Haselmaus kann trotz geeigneter Habitatstrukturen (Hecken, Gehölze) ausgeschlossen werden, da diese Art trotz zahlreicher, spezifischer Haselmaus-Untersuchungen im gesamten Landkreis Marburg-Biedenkopf bislang kein einziges Mal nachgewiesen werden konnte.

Zudem besteht **Brutplatzpotenzial** für **Heckenbrüter** in den Hecken. Da sich der Geltungsbereich direkt an die bestehende Siedlung im Norden anschließt und sich südlich davon ein Bolzplatz befindet, ist eine Nutzung der Grünfläche im Geltungsbereich durch Bodenbrüter eher unwahrscheinlich. Auch das Vorkommen einer streng geschützten Reptilienart, wie z.B. der Zauneidechse, wird aufgrund der geringen Habitateignung des Geltungsbereichs als unwahrscheinlich eingestuft.

Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, sollte die Hecke im Westen der des Geltungsbereichs erhalten bleiben. Sollte dennoch eine Rodung durchgeführt werden, sollte diese nur in der Zeit außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse und Vögel, vom **01. Oktober bis 28. Februar** erfolgen. Vor der Rodung ist eine Kontrolle der Baumhöhle insbesondere auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen.



Abbildung 2: Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 26_7 3. Änderung Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach (gelb umrandet). Die Kartengrundlage wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Fotodokumentation



Abbildung 3: Große Grünlandfläche mit randlichen Hecken und Säumen und einer Gabionenwand.



Abbildung 4: Dichte Hecke im Westen der Fläche entlang des Rad-/Fußweges.



Abbildung 5: Ein Apfelbaum mit Baumhöhle