Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/2245/2013 Status: öffentlich Datum: 15.04.2013	TOP

Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Dezernat:	**II**
Fachdienst:	**61 - Stadtplanung**
Sachbearbeiter/in:	**Bernd Nützel**
Beratende Gremien:	**Magistrat** **Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr** **Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften** **Stadtverordnetenversammlung Marburg**

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
FNP-Änderung 27/1 und vorhabenbezogener B.-Plan 27/4 Reitanlage Dagobertshausen
- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung, der während der öffentl. Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Zustimmungsbeschluss FNP-Änderung 27/1
- Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B.-Plan 27/4
- Beschluss über die gestalterischen Festzungen des vorhabenbezogenen B.-Plans 27/4

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1) Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
   a) Die unter den Nummern 2, 5 und 6 angeführten Stellungnahmen werden berücksichtigt.
   b) Die unter den Nummern 1, 3 und 4 angeführten Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.
   c) Die unter den Nummern 7 und 8 angeführten Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

   Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

2) Der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1 „Reitanlage Dagobertshausen“ wird zugestimmt.

3) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4) Die gestalterischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) und § 9 BauGB für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Begründung

Am 20. Januar 2010 hat der Vorhabenträger die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Reitanlage am westlichen Ortsrand von Dagobertshausen beantragt. Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg hat in seiner Sitzung am 22. März 2010 diesem Antrag zugestimmt.

Im Vorfeld dazu haben Abstimmungen mit der Regionalplanung, dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen und dem Denkmalschutz stattgefunden. Als ein Ergebnis gilt es festzuhalten, dass auf ein regionalplanerisches Abweichungsverfahren verzichtet wird. Der östliche Teil des Planungsbereiches sowie der angrenzende Teil der Ortslage Dagobertshausen mit seinen 4 Einzelkulturdenkmälern stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Die Flächennutzungsplan-Änderung stellt das geplante Areal der Reitanlage als Sonderbaufläche Reitanlage dar. Die bestehende Ortsrandeingrünung aus Gärten mit Großbäumen ist als Grünfläche-Obstgarten einbezogen.
Daraus ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Sondergebiet Reitanlage und die private Grünfläche Obstgarten entwickelt worden. Ergänzend ist im Übergang zur Agrarlandschaft ein Streifen für die Landwirtschaft festgesetzt worden.
Im SO-Gebiet ist eine enge, auf das Vorhaben bezogene Baugrenze mit einer abweichenden Bauweise und entsprechenden Randeingrünungen festgesetzt worden.
Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Umweltbericht ermittelt und planextern dargestellt worden.

Für die Bauleitplanungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 30. April 2010 die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Im Zeitraum vom 20. September bis einschließlich des 22. Oktober 2010 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB mit den Vorentwürfen stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juli bis einschließlich 31. August 2012 durchgeführt.

Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1 und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“.
Wenn es nicht anders in der nachfolgenden Tabelle vermerkt ist, beziehen sich die Stellungnahmen auf beide Bauleitpläne.

1) Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 30.08.2012	
Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.	**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt**.
<u>Ausgleichsflächen</u> Die Anlage einer Vogelschutzhecke im Bereich der bestehenden Pappeln mit einer stark eutrophen Brennessel-Ruderalflur wird kritisch gesehen. Die vorgesehenen Lesesteinhaufen und Totholzstapel sind so anzulegen und zu	Die fragliche Maßnahme (Herstellung einer Vogelschutzhecke) wurde, wie die Fläche für die Maßnahme, mit der UNB im Dezember 2011 und im Februar 2012 abgestimmt. Die Maßnahmen wurden unmittelbar an-

pflegen, dass sie besonnt werden und nicht von der Hecke bzw. der Ruderalflur überwachsen werden. Alternativ dazu könnten Ausgleichsmaßnahmen auf Ackerstandorten vorgesehen werden, um so den in der Roten Liste geführten Sardischen Hahnenfuß zu fördern.	schließend umgesetzt, um die erforderliche Eignung als vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen vor der Umsetzung des Bebauungsplans sicherzustellen. Infolgedessen besteht kein Bedarf an alternativen Ausgleichsmaßnahmen.
<u>Allgemeiner Artenschutz</u> Baufeldräumungen innerhalb der Brut- und Setzzeit sind gemäß BNatSchG nicht zulässig!	Die Verbote der allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten nach § 39 (5) Satz 2, 3 BNatSchG nicht für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und für zulässige Bauvorhaben, zu deren Umsetzung nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss.
<u>Artenschutz</u> Nach Abbildung 1 des Artenschutzbeitrags sind zumindest Girlitz und Klappergrasmücke mit dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Aufgrund der intensivierten Nutzung ist von einer weitgehenden Entwertung des Bereiches und dem Funktionsverlust an Fort-pflanzungs- und Ruhestätten für weitere Arten auszugehen. Die ökologische Funktion bleibt ohne Maßnahmen nicht erhalten; eine konkrete Darstellung, wohin die Arten ausweichen sollen, fehlt. Die Vogelschutzhecke (Neuanlage) weist in der derzeitigen Planung keine besondere Wirksamkeit als Maßnahme auf. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.	Der Girlitz wurde im Gehölz am westlichen Ortsrand Dagobertshausens festgestellt. Die Art wurde im Prüfbogen für die "allgemein häufigen Vogelarten" (Pkt. 4.2 a Artenschutzbeitrag) behandelt. Das Tötungsverbot von Eiern/Nestlingen, die bei einer eventuellen Rodung von Brutgehölzen dem nicht entgehen können, kann potentiell betroffen sein. Somit ist es ausreichend eine Bauzeitenregelung dann im Rahmen der Umsetzung zu treffen, soweit dies durch die Entwicklung der Art erforderlich wird. Der Girlitz (Serinusserinus) ist ein Teilzieher und lebt als typischer Kulturfolger in der intensiv bebauten menschlichen Umgebung. Der bei uns rel. häufige Freibrüter in Bäumen und Büschen wählt seine Brutplätze jährlich neu aus. Die Brutdichten sind sehr variabel. Da der Ortsrand weiterhin durch Gehölze gegliedert bleibt und auch im Bebauungsplan Festsetzungen zu Gehölzerhaltung und -pflanzung enthalten sind, bestehen keine Zweifel, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt. Die Klappergrasmücke wurde im Gehölz am westlichen Ortsrand Dagobertshausens festgestellt. In artenschutzrechtlicher Hinsicht kann auch hier alleine das Tötungsverbot von Eiern/ Nestlingen potentiell betroffen sein. Somit ist es ausreichend eine Bauzeitenregelung dann im Rahmen der Umsetzung zu treffen, soweit dies durch die Entwicklung der Art erforderlich wird. Die Klappergrasmücke (Sylvia curruca) ist ein Zugvogel und lebt bei uns in Gärten, Ödland und offeneren Waldgebieten. Die intensiv bebaute menschliche Umgebung wird nicht gemieden. Die beiden sind bei uns häufigen Freibrüter in Gehölzen und Stauden und wählen ihre Brutplätze jährlich neu aus. Die Brutdichten sind variabel. Da der Ortsrand weiterhin durch Gehölze gegliedert bleibt und auch im Bebauungsplan Festsetzungen zu Gehölzerhaltung und -pflanzung enthalten sind, bestehen keine Zweifel, dass die ökologische Funktion der

	Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt.
Für Haussperling und Klappergrasmücke ist eine ausführliche artweise Betrachtung erforderlich, zumal Verbotstatbestände als erfüllt angesehen werden. Für den Haussperling gehen aus den Unterlagen weder Angaben zur Lage der Brutplätze noch zur Größe des Bestandes hervor.	Der Haussperling wurde mit vier Brutpaaren im Gehölzbestand am westlichen Ortsrand Dagobertshausens festgestellt. In artenschutzrechtlicher Hinsicht kann alleine das Tötungsverbot von Eiern/Nestlingen potentiell betroffen sein. Somit ist es ausreichend eine Bauzeitenregelung dann im Rahmen der Umsetzung zu treffen, soweit dies durch die Entwicklung der Art erforderlich wird. Der Haussperling (Passerdomesticus) ist ein Jahresvogel, der als Siedlungsfolger vor allem in bäuerlichen Dörfern größere Kolonien bilden kann. Der bei uns häufige Höhlen- und Nischenbrüter wählt seine Brutplätze jährlich neu aus. Die Brutdichten der mehrbrütigen Art sind sehr variabel, auch ist der Hausspatz in der Wahl der Brutmöglichkeiten nicht wählerisch. Im Bebauungsplan treffen die Festsetzungen zur Gehölzerhaltung v.a. Höhlenbäume, die dadurch für den Hausspatz uneingeschränkt besiedelbar bleiben. Zur Absicherung von eventuell noch entstehenden Zweifeln wurden darüber hinaus Nistkasteninstallationen, u.a. am nahen Bachrand, festgesetzt. Da bereits der ornithologische Fachgutachter von einer Förderung durch den geplanten Reitbetrieb ausgeht, können Artschädigungen sicher ausgeschlossen werden.
Bezüglich der Feldlerche ist darzulegen, ob im räumlichen Zusammenhang geeignete und nicht bereits besiedelte Ausweichhabitate vorhanden sind. Wenn keine ausreichend geeigneten Flächen vorhanden sind, ist der Verbotstatbestand als erfüllt anzusehen. Bei den vorherrschend geringen Siedlungsdichten ist nicht zu erwarten, dass ohne Maßnahmen eine Verdichtung des Bestandes erfolgen kann. (Hinweis: Die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist an der betroffenen Ruhestätte festzumachen. Ein Populationsbezug ist erst im Ausnahmeverfahren anzuwenden.	Unter Punkt 4.2 der Einzelartprüfung im Artenschutzbeitrag wird für die Elnhausen-Michelbacher Senke nicht eine geringe sondern eine mittlere Abundanz der Feldlerche ermittelt. Die Brutdichten der Art schwanken um den Faktor 10 und sind damit außerordentlich variabel, wobei die Schwankungen gemäß der Artcharakterisierung erheblich durch die wechselnde Feldbestellung und den jährlichen Einflug aus den Überwinterungsgebieten beeinflusst werden. Bei Arten, die ihre Lebensstätten jährlich/saisonal wechseln, und hierzu gehört die Feldlerche, scheidet ein über den Brutzeitraum hinaus reichendes Erhaltungsgebot aber zwangsläufig aus (vgl. S. 17 Mitte des Hessischen Artenschutzleitfadens). Deshalb greift der Verweis auf ein Ausnahmeverfahren im konstruierten Zusammenhang schon systemisch nicht. Ersatzweise tritt zwangsläufig das mögliche "Beschädigen" (Leitfaden S.18 oben) des räumlichen Zusammenhangs an Brutstätten in den Vordergrund; nämlich dann, wenn die Funktionalität als solche infrage gestellt sein könnte. Innerhalb eines solchen Zusammenhangs können Brutvorkommen ausweichen, solange der Erhaltungszustand der lokalen Population dadurch nicht verschlechtert wird. Für die Feldlerche wurde der Bezugsraum unter

	Punkt 6.1.c der Einzelartprüfung mit der Dagobertshausen-Elnhäuser Agrarflur beschrieben und dadurch, angesichts der tatsächlich sehr schwachen Trennung von Nachbarfluren, äußerst kleinräumlich begrenzt. Dennoch wurde durch den Entzug des Ackers im Bebauungsplangebiet kein signifikanter Effekt ermittelt. Die Folgen bleiben schon aufgrund der artspezifischen Brutdichteschwankungen unerheblich.
Für den Gartenrotschwanz ist die Maßnahme S1 als CEF-Maßnahme zu kennzeichnen, da die Art regelmäßig die gleiche Fortpflanzungsstätte nutzen kann.	Die Festschreibung der Schadensbegrenzungsmaßnahme S 1 „Installation von Nisthilfen“ (siehe Pkt. 4.2 im Artenschutzbeitrag) als CEF-Maßnahme wäre überzogen und trifft den vorliegenden Sachverhalt nicht. Grundsätzlich sind an die "Maßnahmen zur Sicherstellung der ökologischen Funktion" (=CEF) die Monitoring- und Funktionskontrollpflicht sowie das Risikomanagement geknüpft. Gemäß Punkt 6.1. a. und b. der Einzelartprüfung (Anhang zum Artenschutzbeitrag) können aber die Nester des Gartenrotschwanz in verschiedensten Nischen und Höhlungen angelegt werden, ohne dass eine Wiederbenutzung eines konkreten Nistplatzes erforderlich wäre. Gemäß Punkt 6.1.c. ist für das (einzige) tatsächlich festgestellte Gartenrotschwanzrevier eine Fülle an Brutplatzangeboten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden. Dieses Angebot wird durch das Anbringen zusätzlicher Nisthilfen als unmittelbare Umzugshilfe nun vorsorglich ergänzt. Dass der Gartenrotschwanz einen der Nistkästen tatsächlich, und dann auch noch dauerhaft, belegen muss, kann weder fachlich gefordert werden noch wäre das Prüfergebnis hinsichtlich eines Wirkungszusammenhangs mit der Planumsetzung plausibel interpretierbar. Im Artenschutzbeitrag wird in Bezug auf die Installation von Nisthilfen der weniger belastete Begriff der "schadensbegrenzenden Maßnahme" verwendet: Mit dem Nistkasteneinsatz wird eine Übergangshilfe angeboten, die mindestens über einen mittelfristigen Zeitraum erhalten werden sollen.
Bei den **Amphibien** stehen die zahlreichen Totfunde bei zwei Begehungen im Widerspruch zur Aussage, dass keine Amphibien im Plangebiet vorkommen. Die Amphibien sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des Tötungsrisikos und des Verlustes von Landlebensraum detaillierter abzuhandeln. Sofern dies unterbleibt, sind sie artenschutzrechtlich abzuarbeiten. Es ist dazustellen, inwiefern es durch das Vorhaben zu einer Veränderung der Situation für die Amphibien kommt, ggf. sind Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.	Unstreitig ist mangels offener Wasserflächen kein Amphibienlaichplatz im Plangebiet vorhanden. In den Kartierprotokollen, die dem Umweltbericht beigefügt sind, wurden Erdkröten festgestellt, die zwischen Elnhausen und Dagobertshausen die Kreisstraße überqueren müssen um in die, als Laichplätze dienenden, Fischteiche am Elnhäuser Wasser zu gelangen. Dort wurde auch der, stärker an den Gewässerlebensraum gebundene, Grünfrosch festgestellt. Die Erdkröte wandert aus einem Umkreis von 2 km aus verschiedenartigsten Landlebensräumen zu ihren Laichgewässern. Bei ihrem Weg über die Straße festgestellte Tiere kommen also nicht aus dem Plangebiet, sondern

	wohl von den weiter im Osten liegenden Hangzonen. Von grundsätzlicher Bedeutung für die artenschutzrechtliche Beurteilung ist, dass nach der bundesartenschutzrechtlichen Rahmensetzung die Belange der nur national geschützten Arten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Dieser pauschalen Freistellung nach § 44 (5) BNatSchG (vgl. Hessischer Artenschutzleitfaden) unterfallen auch die festgestellten Amphibienarten. Mit der Herstellung eines Amphibientümpels (Beschreibung in Kap. 3.2.4 des Umweltberichts) im Zuge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird ohne Verpflichtung eine aktive Fördermaßnahme für Amphibien vollzogen.
<u>Eingriffsbilanzierung</u> Die ruderale Wiese erhält lt. Umweltbericht im „Bestand“ einen Wert von 39 WP, „nach Grünordnung“ einen Grundwert von 41 WP und zusätzlich 10 Zusatzpunkte. Die Abweichung zwischen Grundwert für Bestand und Aufwertung ist nicht nachvollziehbar. Eine Aufwertung um 10 WP ist extrem hoch, insbesondere aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten (Brennessel-Ruderalflur). Gleiches gilt für die Pappelfläche. Die Neuanlage einer Hecke wird mit 27 WP bilanziert, d.h. rein rechnerisch findet eine Abwertung statt. Der Ufergehölzsaum ist im Voreingriffszustand nicht dargestellt, soll aber erhalten werden.	Der Grundwert der Biotopberechnung in Tabelle 9 "Ausgleich TG2 und TG3" des Umweltberichts wird von 41 auf 39 Punkte/qm korrigiert. Dadurch verringert sich der Ausgleichsgewinn um 1.400 Biotopwertpunkte. Auswahl und Anwendung des "Biotopwertsystems" in der Bauleitplanung werden in Kap. 3.3.2 des Umweltberichts erläutert. Die Zusatzbewertungen sind in Tab. 9 des Umweltberichts einzeln begründet. Als Korrektiv wurde in der Anlage 2 zur Kompensationsverordnung des Landes Hessen die Zusatzbewertung vorgesehen. Die gewählte Höhe der Zusatzbewertung rechtfertigt sich durch die aufwändige, auf unmittelbare Funktionserfüllung gerichtete Art der Herstellung und die weit über die Aufwertungsfläche hinausreichende Bedeutung für den lokalen Naturhaushalt, insbesondere für besonders oder streng geschützte Arten des Ortsrandes. Der Ufergehölzsaum wurde in Tab. 9 "Planung" als zu erhalten ausgewiesen, nicht aber in der Bestandstabelle. Durch den Übertragungsfehler entsteht in der Gesamtbilanz ein Defizit von rund 25.000 Punkten. Die Heilung erfolgt durch eine Erweiterung der Maßnahme M2 - "Anlage einer Vogelschutzhecke", die auf einer Fläche von 1.000 qm als Artenschutzmaßnahme bereits abgestimmt und realisiert wurde. Durch Einbeziehung eines 2.500 qm großen, 20 m breiten Streifens entlang der Nordgrenze der Parzellen, die bereits im Eigentum der Bauherrschaft stehen, wird die Biotopwertbilanz, bei gleich-lautendem Maßnahmen- und Aufwertungs-umfang wie unter M2 beschrieben, ausgeglichen. Die Erweiterung wird im Schlussexemplar des Bebauungsplans berücksichtigt.

<u>Redaktionelle Hinweise</u> Teil A (Begründung), S. 16: Die Ställe sollten ab dem 1. April für die Rauchschwalbe geöffnet werden.	Die diesbezügliche Empfehlung in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.
Teil C (Umweltbericht), S. 10: Die Aussagen zu Infrastruktur, Ver- und Entsorgung (Verkehrsbelastungen) sind sehr allgemein gehalten. Bei einem Angebot von 40 Pferdboxen und 10-15 eigenen Pferden ergibt sich ein erheblicher Anteil an Fremdpferden. Hinzu kommen die vorgesehenen Reitsportveranstaltungen und ggf. auch Reitschüler. Eine deutliche Zunahme der Verkehrsmenge und der benötigten Stellplätze ist daher zu erwarten.	Die Reitanlage beinhaltet die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Marburg erforderlichen Stellplätze (rd. 44 Stellplätze). Diese werden über die o.g. neu zu schaffende Zufahrt an der freien Strecke der Kreisstraße K 78 angefahren. Der Betrieb der Reitanlage muss die gebietsabhängigen Richtwerte der TA-Lärm einhalten, so dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet werden kann. Die Stadt Marburg wird darüber hinaus mit dem Betreiber der Reitanlage eine vertragliche Vereinbarung abschließen, in der festgehalten wird, dass bei Veranstaltungen, die mehr als 50 Kfz-Stellplätze benötigen, diese zusätzlich auf privaten Flächen interimsmäßig bereit zu stellen sind.
Teil C (Umweltbericht), S. 11 Die Visualisierung des Landschaftsbildes durch Fotomontagen oder ähnliches ist nicht anschaulich erfolgt. Die auf den Bildern dargestellten Pfeile lassen weiterhin auf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes schließen. Der Grad der Beeinträchtigung wird dabei maßgeblich von der Gestaltung der Bebauung abhängen.	Die Auswirkungen auf das "Landschaftsbild" werden im Umweltbericht anhand einer Diagnose mit Bildung von Eigenartskategorien unterlegt, die Planungsfolgen werden anhand der Landschaftsposition beurteilt. Bei den dargestellten Pfeilen in den Bildern handelt es sich nicht um eine "Visualisierung des Landschaftsbildes", sondern um eine Verortung der Entwicklungsbereiche in ausgewählten Fotoperspektiven. Diese werden eingefügt, um die textlich gefasste Argumentation zu unterlegen. Das Ergebnis der Schutzgutanalyse ist in Tab. 5 des Umweltberichts "Resultierende Umwelterheblichkeit" zusammengefasst: Danach halten sich, unter Einbeziehung architektonischer Gestaltungsmaßnahmen, geringfügige negative Auswirkungen mit geringfügigen Aufwertungen die Wage. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht, da eine verträgliche Neugestaltung erreicht werden kann.
2) Kreisausschuss Stellungnahme vom 27.08.2012; bezieht sich nur auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4	**Der Hinweis wird berücksichtigt**.
Die Untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass bei der Bemessung des Regenrückhalteraumes die DWA, Regelwert A 117 bzw. A 138 zu berücksichtigen sind.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Kap. 6.5 „Oberflächenwasser“ behandelt und um den Verweis auf die einschlägigen technischen Regelwerke ergänzt.

3) Regierungspräsidium Gießen Stellungnahme vom 27.08.2012	
Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.	**Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.**
<u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Der Teilgeltungsbereich TG 3 befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Michelbach der Stadtwerke Marburg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.	Ein entsprechender Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die dazugehörigen Schutzgebietsverordnung wird in der Planzeichnung und in den textlichen Hinweisen ergänzt.
<u>Oberirdisches Gewässer</u> und <u>Kommunales Abwasser</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit hier jeweils bei der Unteren Wasserbehörde liegt.	Die Untere Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Es wurde keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Planung geäußert.
<u>Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz</u> Im „Altflächen-Informations-System“ (ALTIS) des Landes Hessen sind für den Planungsraum keine entsprechenden Flächen festzustellen. Da diese Erfassungen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt sind, wird darauf hingewiesen, dass die Datenlage im ALTIS nicht vollständig ist.	Der Stadt Marburg liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Auf der Planurkunde befindet sich ein Hinweis, an welche Stelle man sich wenden soll, wenn bei Baumaßnahmen - insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten - auf Bodenkontaminationen und sonstigen Beeinträchtigungen gestoßen wird.
<u>Immissionsschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der gebietsabhängigen TA Lärm-Richtwerte sowie die Einhaltung der Geruchs-, Immissionsrichtlinien (GIRL) für Mischgebiet sicherzustellen ist.	Er betrifft die Ebene der Ausführungs-/ Genehmigungsplanung. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.
4) Hessen Mobil Stellungnahme vom 20.09.2012	
Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.	**Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt**.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau der K 78 voraussichtlich im Jahr 2014 erfolgen wird.	Die Bauleitplanung ist mit der geplanten Baumaßnahme abgestimmt.

Bei den geplanten Anpflanzungen von Bäumen entlang der K 78 sind bei einem Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand entsprechende Schutzeinrichtungen (Leitplanken) anzulegen. Es wird darum gebeten, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ausfertigung zugesendet zu bekommen.	Nach telefonischer Rücksprache mit Hessen Mobil am 01.11.2012 sind im vorliegenden Fall bei Einhaltung des genannten Mindestabstandes von 4,50 m zwischen Fahrbahnrand und Baumpflanzungen keine Schutzeinrichtungen erforderlich. Nach Inkrafttreten der Bauleitplanung wird Hessen Mobil eine entsprechende Planausfertigung übermittelt.
5) e.on Mitte AG Stellungnahme vom 30.08.2012 Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Gesamtanlage „Hofgut Dagobertshausen“ eine Transformator-Station errichtet wurde, die auch für die Versorgung der Reitanlage ausgelegt ist, so dass weitere Maßnahmen durch e.on Mitte nicht erforderlich sind.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** In die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kap. 9 ein neuer Hinweis „Stromversorgung“ mit entsprechendem Inhalt eingefügt. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
6) Ortsbeirat Dagobertshausen Stellungnahme aus der Sitzung vom 27.08.2012; bezieht sich nur auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4 Der Ortsbeirat erhebt keine Einwände gegen die Planung, erwartet aber, dass die Betreiber der Reitanlage bei größeren Veranstaltungen entsprechend großzügigen Parkraum zur Verfügung stellen. In diesem Zusammenhang hat der Ortsbeirat die Zusage der Betreiber zur Kenntnis genommen, dass nicht mehr als 3 größere Veranstaltungen im Jahr durchgeführt werden sollen.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Im Falle von Reitturnieren, die mehr als 50 Kfz-Stellplätze benötigen, ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart worden, dass diese auf zusätzlichen privaten Flächen für die Dauer der Veranstaltung bereitzuhalten sind.
7) Bürgerin/Bürger A 1. Stellungnahme vom 30.07.2012; bezieht sich nur auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4 Es wird ausgeführt, dass für die Reitanlage - gemäß Bebauungsplan - keine Parkplätze für Besucher vorgesehen sind. Dadurch wird die Ortslage und evtl. sogar das Grundstück des Einwenders mit parkenden Kfz belastet wird. Ebenso wird kritisiert, dass durch den zukünftigen Reitbetrieb eine zusätzliche	**Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.** Auf dem Areal der Reitanlage sind im Bebauungsplan die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Marburg erforderlichen Kfz-Stellplätze vorgesehen. Diese werden über die neu zu schaffende Zufahrt von der Kreisstraße aus vor dem Ortseingang angefahren. Der Betrieb der Reitanlage muss die

Lärmbelastung, die Gesundheitsschäden hervorrufen kann, hinzukommen wird.	gebietsabhängigen Richtwerte der TA-Lärm einhalten, so dass ein vertragliches Nebeneinander gewährleistet werden kann.
Es wird weiter die Sorge geäußert, dass die bestehende Zufahrt zum Hofgut auch als Zufahrt zur Reitanlage genutzt werden wird. Dadurch wird der Verkehr und Lärm in der Ortslage weiter zunehmen.	Die Zufahrt zur Reitanlage geht unmittelbar von der Kreisstraße vor dem Ortseingangsschild ab. Auch dort in direkter Nähe zur Kreisstraße liegen die der Reitanlage zugeordneten Kfz-Stellplätze. Durch diese Erschließung über die Kreisstraße ist gewährleistet, dass der Besucherverkehr zur Reitanlage nicht über die Zufahrt Hofgut in der Ortslage erfolgt.
Es wird in Abrede gestellt, dass für die Errichtung der Reitanlage ein öffentliches Interesse besteht.	Dass ein öffentliches Interesse bestünde, ist im Aufstellungsbeschluss nicht zum Ausdruck gebracht worden und auch nicht die Voraussetzung für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat nach § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat vor diesem Hintergrund, und da dem Antrag kein öffentliches Interesse entgegensteht, in ihrer Sitzung am 30.04.2010 die Aufstellungsbeschlüsse zur vorliegenden Bauleitplanung gefasst. Die Kombination aus Gastronomie (Hofgut) und der durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Reitanlage wird seitens der Universitätsstadt Marburg als generelle Bereicherung des Freizeit- und kulturellen Angebotes angesehen. Darüber hinaus werden die Erhaltung der Bausubstanz (Hofgut) und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (insbesondere Weideflächen) sichergestellt.
2. Stellungnahme vom 29.08.2012; bezieht sich nur auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4	**Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.**
Obwohl die geplante Reitanlage räumlich und organisatorisch von der Kultur- und Eventscheune - welche von der „Vila Vita GmbH“ betrieben wird - zu sehen ist, hängen doch beide Komplexe zusammen und werden als Einheit gesehen. Vergangene Veranstaltungen des Komplexes Kultur- und Eventscheune werden als unzureichend vorbereitet bezeichnet. Solange die Betreiber nicht glaubhaft demonstrieren können, den üblichen Anforderungen beim Durchführen einer Großveranstaltung gerecht zu werden, ist die Genehmigung einer zusätzlichen	Der Betrieb der Reitanlage wird für die Ortslage Dagobertshausen soweit wie möglich reduziert, da die Zufahrt zum Gelände der Reitanlage an der freien Strecke der K 78 in unmittelbar vor dem Ortseingang von Dagobertshausen erfolgen wird. In diesem Bereich sind auch die gemäß Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg erforderlichen Stellplätze angeordnet. Für Veranstaltungen, die mehr als 50 Kfz-Stellplätze benötigen, ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart worden, dass diese auf zusätzlichen privaten

Reitanlage fahrlässig und nicht in Einklang mit dem Baugesetzbuch zu bringen.	Flächen für die Dauer der Veranstaltung bereitzuhalten sind. Zudem muss der Betrieb der Reitanlage die gebietsabhängigen Richtwerte der TA Lärm einhalten, so dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet werden kann. Folgendessen kann die Reitanlage unter dieser Voraussetzung genehmigt werden.
Es wird angemahnt, dass von Veranstaltungen der Kultur- und Eventscheune erhebliche Lärmbelästigung ausgeht. Die Veranstaltungen würden bis weit nach 24.00 Uhr - auch unter der Woche - und der Arbeitslärm teilweise morgens um 6.00 Uhr beginnen.	Der Komplex der Kultur- und Eventscheune sowie das Waldschlösschen sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Kultur- und Eventscheune mit Waldschlösschen sich grundsätzlich ebenfalls an die gebietsabhängigen Richtwerte der TA Lärm halten muss.
Es wird den Verantwortlichen die notwendige Zuverlässigkeit oder gar Kompetenz für die Konzeption des Betriebs der geplanten Reitanlage abgesprochen. Es würde kein Gesamtkonzept vorliegen und die notwendigen Informationen zu dem Bauvorhaben wären unzureichend und zum Teil fehlerhaft. Zumal auch kein Bauschild an der Baustelle stehen würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es wird die Vermutung geäußert, dass beim Bau der geplanten Reitanlage die Belange des Ortes sowie der Anwohner nicht berücksichtigt werden.	Der Ortsbeirat ist mehrfach über den Stand der Planungen informiert worden. Er hat sich auch in diesem Verfahren grundsätzlich positiv geäußert. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) sind u. a. die Vermeidung von Immissionen und sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen (z. B. Lärm) auf die Bevölkerung zu berücksichtigen. Bei der Konzeption der Reitanlage wurde darauf geachtet, dass deren Betrieb in der Ortslage soweit wie möglich reduziert wird, da die Zufahrt zur Reitanlage an der freien Strecke der Kreisstraße K 78 unmittelbar vor dem Ortseingang von Dagobertshausen erfolgen wird. Dort sind auch die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Auf die Einhaltung der TA Lärm wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
8) Bürgerin/Bürger B Stellungnahme vom 15.08.2012; bezieht sich nur auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.**
Es wird die Ansicht geäußert, dass nicht genügend Parkplätze im Bereich der Reitanlage eingeplant worden sind und dass es somit zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen bei größeren Turnierveranstaltungen kommen wird. Dadurch wird es zu einer verstärkten Belastung des Ortskerns kommen. Dies sei nicht	Der Zugang zur Reitanlage erfolgt an der freien Strecke der Kreisstraße K 78 unmittelbar vor dem Ortseingang von Dagobertshausen. Im Bereich der Zufahrt werden auch die nach Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Die für größere Veranstaltungen erforderlichen zusätz-

hinzunehmen und deshalb wird darum gebeten, bei der Planung mehr Parkflächen in direkter Nähe der Reitanlage und nicht innerhalb des Ortskerns einzuplanen. Es wird keinerlei Verständnis dafür geäußert, dass für die Errichtung der Reitanlage ein öffentliches Interesse bestehen würde	lichen Stellplätze für Besucher und Teilnehmer werden auf zusätzlichen privaten Grundstücksfreiflächen für den Zeitraum der Veranstaltung bereitgestellt. Hierzu wird die auf Erwiderung bzgl. der ersten Stellungnahme zu A) verwiesen und somit nicht berücksichtigt.

Die Umsetzung der Bauleitplanung ist durch das mit der Universitätsstadt Marburg abgestimmte Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan, siehe Anlage) sowie dem Durchführungsvertrag, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet, gewährleistet.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung bedarf die Flächennutzungsplanänderung der Genehmigung des Regierungspräsidiums in Gießen. Erst danach werden durch die öffentliche Bekanntmachung die Bauleitpläne rechtswirksam bzw. rechtskräftig.

Alles weitere kann den beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Einwenderschreiben
- Übersichtslageplan zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1
- Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.27/1 mit Begründung
- Übersichtslageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/4
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/4 mit Begründung und Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme