Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/5602/2017** Status: öffentlich Datum: 26.05.2017
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	II 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Brüning, Monika

Beratungsfolge:

Gremium	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 für das Gebiet "Am Nesselberg" im Stadtteil Dilschhausen
Ergänzender Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2016 erweiterten Bereich wird die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 29/3 für das Gebiet „Am Nesselberg“ im Stadtteil Dilschhausen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2. Dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 für das Gebiet „Am Nesselberg“ im Stadtteil Dilschhausen wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.“

Sachverhalt:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. Januar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/2 für den Bereich „Am Nesselberg“ im Stadtteil Dilschhausen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschuss vom 29.01.2016 war zunächst nur die für eine Bebauung vorgesehene Fläche erfasst. Diese beinhaltet 2 geplante Baugrundstücke von insgesamt rd. 1.500 m² am südlichen Ortsrand. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde die Planung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) um eine rd. 1.700 m² große Fläche nördlich der Ortslage Dilschhausen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes im Grenzbereich zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Flächen dem aktuellen Planungsstand angepasst bzw. geringfügig reduziert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21. November bis einschließlich 16. Dezember 2016 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; diese hatten Gelegenheit, sich bis zum 23.12.2016 zu der Planung zu äußern. Darüber hinaus standen der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 29/3 mit Begründung - einschließlich der oben genannten ergänzenden Flächen - innerhalb des o. a. Zeitraums im Internet zur Verfügung. Der Ortsbeirat des Stadtteils Dilschhausen hat sich in seiner Sitzung am 29. November 2016 mit der Planung befasst.

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB sind von Seiten der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Stellungnahmen mit Anregungen zu folgenden Themenbereichen eingegangen und in die Überarbeitung des Planentwurfes zur Offenlage eingeflossen:

<u>Siedlungserweiterung im Außenbereich/ Fläche für die Landwirtschaft</u>
Das Regierungspräsidium Gießen (Abt. Bauleitplanung und Obere Landesplanungsbehörde) hat unter Berufung auf § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB eine detaillierte Begründung für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen - die zudem im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt sind - gefordert. Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen hat auch der Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf vorgebracht. Die Abt. Ländlicher Raum beim Regierungspräsidium Gießen hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken vorgebracht.
Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde in der zur Offenlage überarbeiteten Fassung unter 1.6 zu den Themenbereichen „Standortauswahl und Alternativenprüfung“ ergänzt, so dass nun auch aus regionalplanerischer Sicht nachvollziehbar dargelegt sein dürfte, dass die Vorranggebietsfläche nur deshalb in Anspruch genommen wird, weil andere Standorte nicht verfügbar sind bzw. aus städtebaulichen Gründen ausscheiden. Eine ersatzweise Ausweisung einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft an anderer Stelle im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen wäre denkbar.

<u>Bodenschutz</u>
Aufgrund der Stellungnahmen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und des Regierungspräsidiums Gießen wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf und zur Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ausführlicher gefasst. Zur Standortwahl - hier zu der Frage, warum nicht eine Fläche mit geringerem Bodenfunktionserfüllungsgrad gewählt wurde - soll ebenfalls das neu in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügte Kapitel 1.6 Antworten geben.

<u>Naturschutz</u>
Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat unter Beteiligung des Naturschutzbeirats festgestellt, dass gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen, stellt jedoch methodische Mängel in der mit den Planunterlagen vorgelegten Brutvogelkartierung fest. Anregungen der UNB bezüglich Pflege der Ausgleichsfläche, Nisthilfen und aufgrund der Störungsresistenz der im Umkreis des Plangebietes vorhandenen Brutvogelarten nicht erforderlicher Bauzeitenregelung wurden in der Überarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Die Brutvogelkartierung befindet sich derzeit noch in Überarbeitung und soll der UNB im Zuge der Offenlage vorgelegt werden.

Neue Erkenntnisse, die die Grundzüge der Planung berühren könnten, werden dadurch aber nicht erwartet.

Wasserschutz
Der Hinweis des Fachdienstes Wasser- und Naturschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf, dass die geplante Ausgleichsfläche sich in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage Caldern befindet, wurde als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan ergänzt. Die Schutzgebietsverordnung steht der Planung nicht entgegen.

Altlasten
Das Regierungspräsidium Gießen hatte auf eine in der Nähe der geplanten Ausgleichsfläche gelegene Altablagerung (ehem. Deponie Birkengraben/ Koppe) hingewiesen, mit Bescheid vom 06.02.2017 jedoch den Altlastenverdacht aufgehoben.

Erschließung, Sonstiges
Die in den eingegangenen Stellungnahmen der Versorgungsträger enthaltenen Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Eine vom Regierungspräsidium Gießen, Abt. Bauleitplanung angeregte Einbeziehung der dem Plangebiet gegenüberliegenden bebauten Grundstücke Nesselberg 3 – 7 soll nicht Gegenstand der vorliegenden Planung werden, da sich der vorgesehene Städtebauliche Vertrag nur auf die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Grundstücke beziehen wird. Die im wirksamen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Grundstücke Nesselberg 3 – 7 sind Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils laut Satzung nach § 34 BBauG von 1986. Der Flächennutzungsplan kann hier auch nachträglich noch angepasst werden.

Die vorliegende Planung bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 5/1. Eine zunächst verwaltungsintern angeregte Einbeziehung des gesamten Flurstücks soll nicht weiter verfolgt werden, da hiermit eine Verschärfung der Problematik bezüglich der Inanspruchnahme von im Regionalplan Mittelhessen ausgewiesenen Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu befürchten ist. Die landwirtschaftliche Nutzung der „Restfläche“ bleibt weiterhin möglich, da der Eigentümer der angrenzenden Ackerflächen zur Familie der Vorhabenträgerin gehört.

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen zu der Planung eingegangen.

In der Sitzung des Ortsbeirates des Stadtteils Dilschhausen am 29.11.2016 waren auch einige Zuhörerinnen und Zuhörer anwesend, die sich über die Planung informiert haben. Der Ortsbeirat hat der Planung zugestimmt und noch einmal die Dringlichkeit der Bereitstellung des kleinen Baugebietes für eine Wohnbebauung hervorgehoben.

Näheres ist dem anliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		
B	B		

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

Finanzielle Auswirkungen:
Mit der Grundstückseigentümerin als Vorhabenträgerin soll vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Damit ist gewährleistet, dass die Planung und Realisierung des Baugebietes für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral erfolgt.

Anlagen:
1. Übersichtsplan Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
2. Flächennutzungsplanänderung Nr. 29/3 (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)
(Umweltbericht s. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 29/2)