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

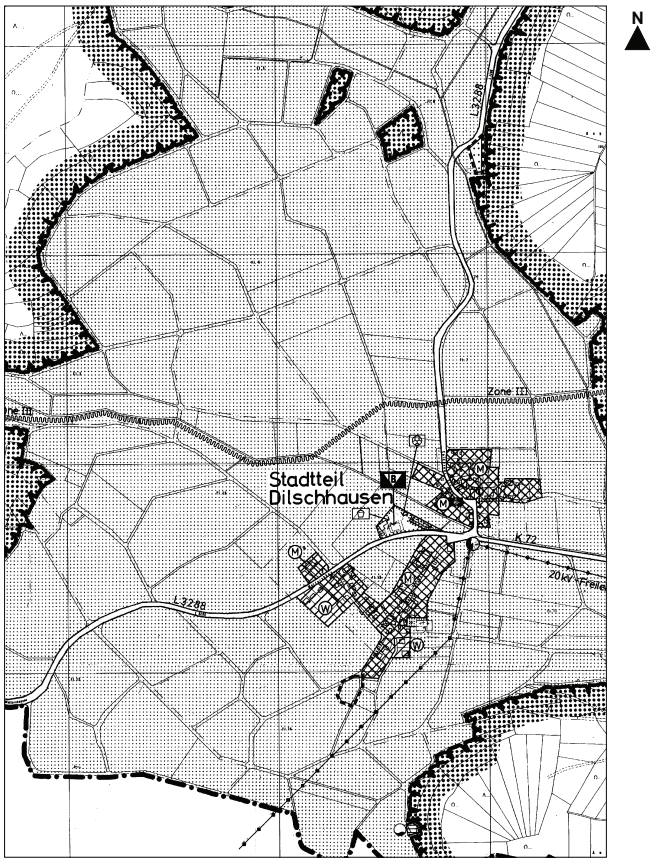
Finanzielle Auswirkungen:
Mit der Grundstückseigentümerin als Vorhabenträgerin soll vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Damit ist gewährleistet, dass die Planung und Realisierung des Baugebietes für die Universitätsstadt Marburg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

Übersichtsplan
Flächennutzungsplan Nr. 29/3
" Am Nesselberg ", Stadtteil Dilschhausen

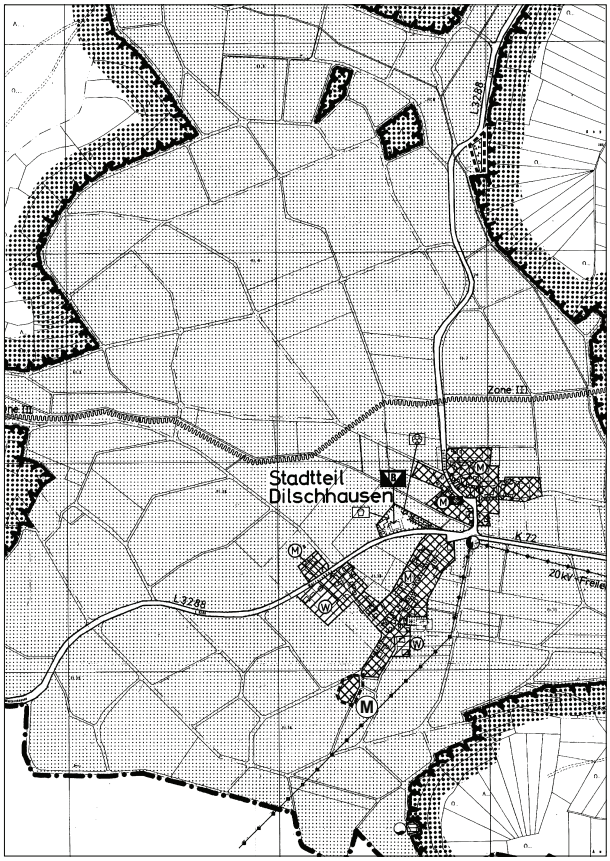
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marburg, Stadtteil Dilschhausen

Maßstab 1 : 5.000



Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg, Stadtteil Dilschhausen

Maßstab 1 : 5.000



Legende

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbaufläche (W)
- Gemischte Baufläche (M)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen

- Kirche
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bürgerhaus)

Flächen für Versorgungsanlagen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- oberirdisch

Grünflächen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünflächen:

- Zweckbestimmung: Friedhof
- Zweckbestimmung: Sportanlagen
- Zweckbestimmung: Spielanlagen

Flächen für die Wasserwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Zone III — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Gemeindegrenzen

Bearbeitet:
Fronhausen, 18.05.2017

Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Ldkr. Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 29/3
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: **AM NESSELBERG**
IM STADTTEIL DILSCHHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordneten-versammlung am _____ beschlossen. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ stattgefunden, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am _____ .
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom _____ bis einschl._____ stattgefunden.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am _____ förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DER FNP-ÄNDERUNG

Marburg, den _____

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG INKRAFTTRETEN
Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Marburg
Stadtteil Dilschhausen

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 der Stadt Marburg „Am Nesselberg“

Entwurf

Planstand 18.05.2017

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de
Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planziel und Planerfordernis ... 4
1.2 Verfahren ... 6
1.3 Verfahrensstand ... 8
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes ... 8
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010 ... 9
1.6 Standortwahl und Alternativenprüfung ... 11
1.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ... 12

2 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz ... 14
2.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen ... 14
2.2 Abwasserbeseitigung ... 14
2.3 Abflussregelung ... 15
2.4 Wasserschutzgebiete ... 15
2.5 Bodenschutz ... 15

3 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur ... 18
3.1 Straßen- und Verkehrsflächen ... 18
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr ... 18
3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ... 18
3.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien ... 19
3.5 Brandschutz ... 19

4 Immissionsschutz ... 20

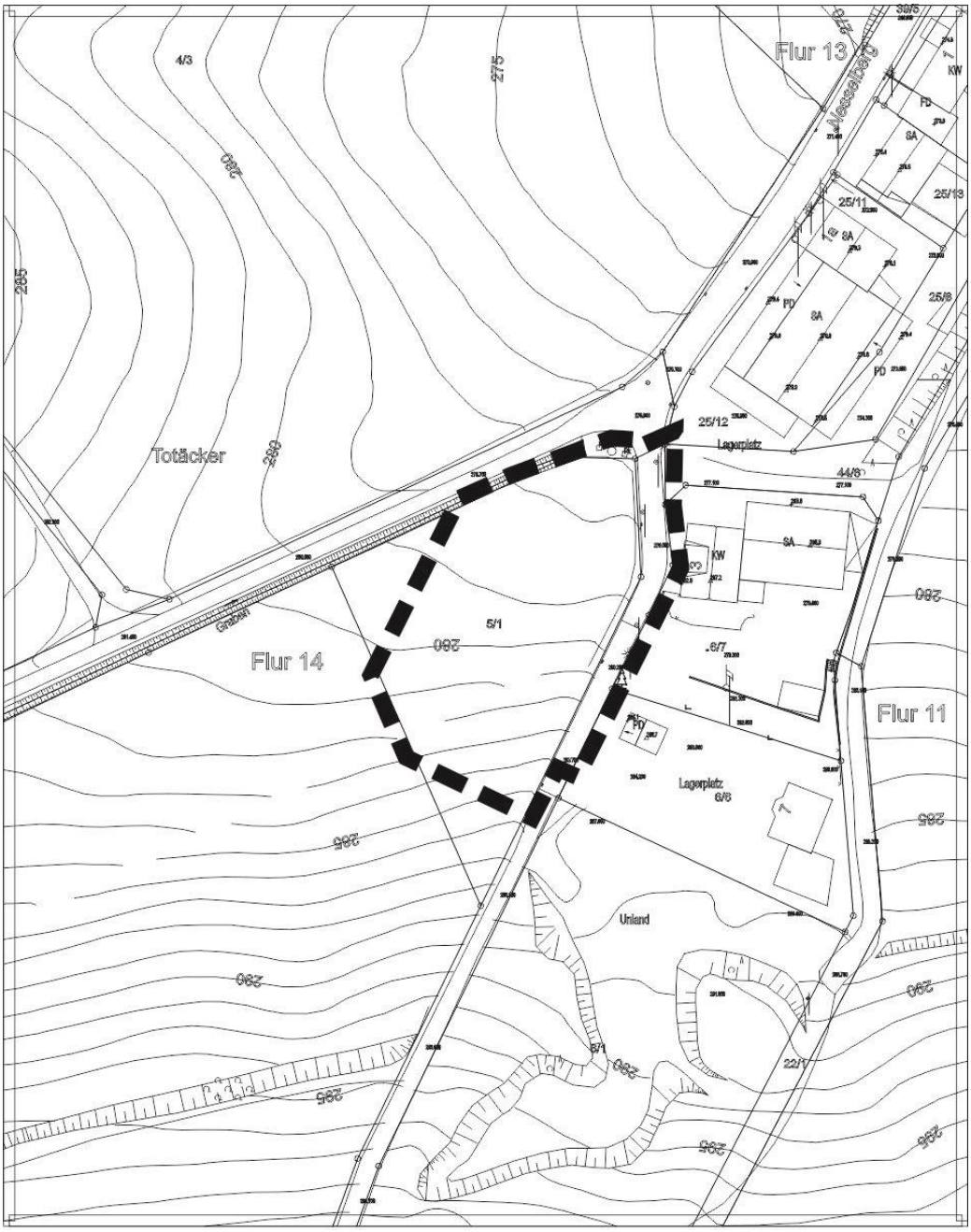
5 Denkmalschutz ... 20

6 Altlasten und Bergbau ... 20

7 Bodenordnung ... 20

8 Kosten ... 21

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



Legende

Umgrenzung des Geltungsbereichs

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Eigentümerin des Flurstückes 5/1 der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen plant am unmittelbaren südlichen Ortsrand der Ortslage Dilschhausen die Errichtung zweier Wohngebäude einschließlich eines Nebengebäudes.

Die o. a. Eigentümerin hatte nach monatelanger Suche bzw. Verhandlung mit Eigentümern von zwei vorhandenen geeigneten Grundstücken im Innenbereich der Ortslage Dilschhausen (im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB) festgestellt, dass eine Verfügbarkeit dieser beiden Grundstücke hinsichtlich eines Erwerbs nicht gegeben war.

Infolge dieser Erfahrung entschloss sich die o. a. Eigentümerin zu einer Nutzung des in ihrem Eigentum stehenden Flurstückes für ihr Vorhaben, da das bezeichnete Flurstück unmittelbar an die südliche Ortslage Dilschhausen anschließt (derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB).

Um ein Abwandern der einheimischen Bauwilligen zu verhindern und diesen die Möglichkeit zu geben, innerhalb des Ortsteiles Dilschhausen weiter ansässig zu bleiben, will die Stadt Marburg der Nachfrage nachkommen und einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet (MI) im Bereich des Flurstückes 5/1 der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen aufstellen.

Planziel ist damit die Entwicklung eines Mischgebietes, um zwei Bauplätze in der Nachbarschaft zu einer bestehenden gemischten Bebauung (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) vorzubereiten.

Das **Planerfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Errichtung der beabsichtigten Wohngebäude im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung

Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes folgt aus der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 (Z) (K), nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, **gemischte Bauflächen**, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist bereits über die örtliche Erschließungsstraße „Nesselberg“ im Anschluß an die „Weitershäuser Sraße“ gesichert.

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der nördlich unmittelbar angrenzenden Ortslage Dilschhausen angeschlossen.

Abb. 3: Bild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren).
Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 der Stadt Marburg „Am Nesselberg“ im Ortsteil Dilschhausen.

1.2 Verfahren

Die Stadt Marburg will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung einen Bebauungsplan aufstellen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffene Fläche durchführen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt gem. § 5 BauGB für das Gebiet der Kommune die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar.

Innerhalb der konkreten Bauleitplanung möchte die Stadt Marburg einen Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“ aufstellen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Gem. § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marburg als eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, soll parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan der Kommune innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auf Basis der Vereinbarkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Nach dem Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde die Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg.

1.3 Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat am 29.01.2016 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.11.2016.bis einschließlich 21.12.2016 durchgeführt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 der Stadt Marburg „Am Nesselberg“ im Ortsteil Dischhausen werden in der Gemarkung Dilschhausen wie folgt abgegrenzt:
Das Planungsgebiet besteht aus einem Teilbereich des Flurstückes 5/1 sowie aus der Straßenparzelle 20/5 (Teilfläche) (Erweiterung der Straße „Am Nesselberg“) der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen. Das letztgenannte Flurstück wird im Zuge der Erschließung genutzt.
Das Planungsgebiet wird östlich durch die beiden Flurstücke 6/7 und 6/6 (beide durch Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe) genutzt) begrenzt. Nordöstlich wird das Planungsgebiet durch die Wegeparzelle 44/5 begrenzt. Nördlich wird das Planungsgebiet durch das Flurstück 25/12 (teils Mischbebauung, teils Gewerbebebauung) begrenzt. Nordwestlich und westlich begrenzt die weitere Teilfläche des Flurstückes 5/1 sowie die weitere Teilfläche der Wegeparzelle 17/3 das Planungsgebiet. Im Süden wird das Planungsgebiet durch das Flurstück 5/2 und im Südosten durch die weitere Teilfläche der Wegeparzelle 20/5 begrenzt. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen.
Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Marburg-Dilschhausen.
Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne Ausgleichsfläche): ca. 2.230 qm.
Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Marburg wurde im Planungsbereich für die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Im Osten und Nordosten des Plangebietes grenzt gemischte Bebauung (Wohnbebauung und Gewerbebebauung) an. In den weiteren Richtungen existieren landwirtschaftliche Nutzungen.
Im Süden folgen nach ca. 50 m und im Südosten folgen nach ca. 10 m großflächige Heckenstrukturen in der sie umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Ca. 650 m nördlich der Ortslage Dilschhausen, südöstlich der Landesstraße 3288 (Straße zwischen Dilschhausen und Caldern), östlich des Calder Baches und westlich des Waldgebietes der Koppe wird

im Bereich des Flurstückes 8 der Flur 6 der Gemarkung Dilschhausen eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.775 qm festgesetzt. Diese wird innerhalb des Umweltberichtes näher erläutert.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-5 (Z) auf Seite 46.

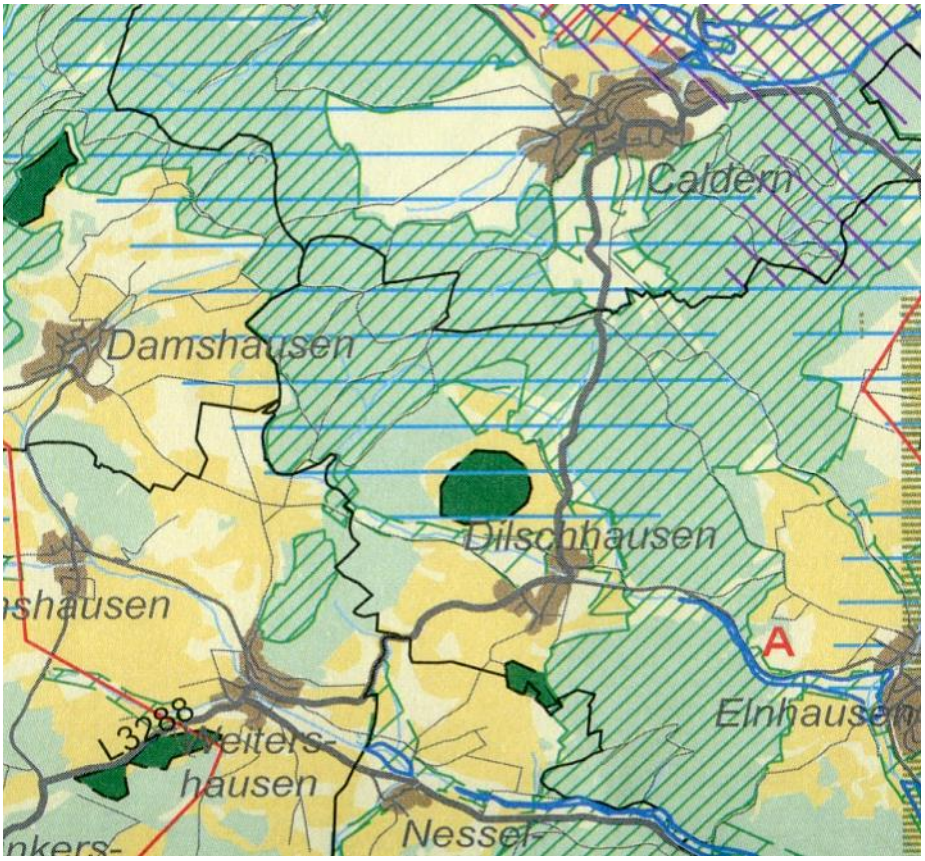
5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung/Planung zu erbringen.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 47 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 u. a. damit, dass die Nachweispflicht dazu dient, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.
Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Entsprechend der Zielvorgabe des Regionalplanes wurden die Möglichkeiten geprüft, eine ca. 450 qm bis 800 qm große Fläche im Innenbereich der Ortslage Dilschhausen zu finden, die für das Vorhaben genutzt werden kann.
Hier wurde infolge Prüfung festgestellt, dass in der Ortslage Dilschhausen zwei Flächen im Bestand existieren, die als Bauplatz gemäß den o. a. Kriterien geeignet sind. Diese Flächen liegen entlang der Ortsstraße „Weitershäuser Straße“. Hinsichtlich der Größe und des Zuschnittes wären diese beiden Flächen geeignet, entbehren aber trotz intensivster Bemühungen der Vorhabenträger der Verfügbarkeit für die Vorhabenträger, da diese Flächen im Privatbesitz stehen und für die Vorhabenträger keine Möglichkeit für den Erwerb besteht.

Es wurde geprüft, ob im Ortsteil Dilschhausen der Stadt Marburg Vorranggebiete Siedlung Planung im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt sind. Es wurde festgestellt, dass im Ortsteil Dilschhausen der Stadt Marburg keine Vorranggebiete Siedlung Planung im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt sind.

Abb. 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Auszug)



Auf Basis der o. a. Ergebnisse dieser Prüfungen wurde die Möglichkeit des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 genutzt, am südlichen Rand der Ortslage Dilschhausen eine Gemischte Baufläche (M) für eine Bauleitplanung ins Auge zu fassen.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-4 (Z) auf Seite 46.

5.2-4 (Z) In Ortsteilen, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu

Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu.

Entsprechend der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wurde die Gemischte Baufläche mit einer bedarfsorientierten Flächengröße geplant, die einschließlich einer privaten Grünfläche ca. 2.279 qm umfasst, wodurch sich eine bedarfsorientierte Ausnutzung von 4,558 % der maximal angegebenen 5 ha Fläche ergibt.

1.6 Standortwahl und Alternativenprüfung

Die alte Ortslage Dilschhausen ist als Gesamtanlage nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Einschließlich daran im Westen und Süden anschließender neuerer Siedlungsteile setzt eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG aus dem Jahr 1986 die gesamte Siedlung als im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Die Abrundungssatzung umfasst auch die dem geplanten Baugebiet direkt gegenüber liegenden Flurstücke 6/6 und 6/7 (Nesselberg 3 – 7) mitsamt des diesen Grundstücken zur Erschließung dienenden Straßenabschnitts „Nesselberg“. Der seit Dezember 1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29/1 weist im Bereich „Die Bocksäcker“ 3 Baugrundstücke aus, die über eine von der Weitershäuser Straße ausgehenden privaten Stichstraße erschlossen sind.
Die Steuerung der Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen der Universitätsstadt Marburg basiert seit 2005 auf entsprechenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung über eine Prioritätenliste, die Ergebnis einer Alternativenprüfung potentieller Baugebiete hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eignung war. Trotz intensiver Bemühungen insbesondere des Ortsbeirats konnte bis 2015 keine der 3 in dieser Prioritätenliste für Dilschhausen benannten Flächen für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden, da die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer nicht gegeben war.
Bei dem nun für das kleine Baugebiet vorgesehenen Bereich handelt es sich um die im Zusammenhang mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg vom 20. November 2015 zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen im Sachstandsbericht für den Stadtteil Dilschhausen benannte Fläche am Nesselberg, die sich südlich an die bereits in der Prioritätenliste von 2005 ausgewiesene Vorzugsvariante anschließt.

Im November 2014 wurden die Marburger Außenstadtteile als Förderschwerpunkte in das hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Das in diesem Zusammenhang erstellte Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) wurde im November 2016 von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen anerkannt.

Die im IKEK enthaltene Baulückengegenüberstellung ergab für Dilschhausen 5 Baulücken im Innenbereich im Jahr 2016 sowie 2 Baulückenschließungen in den letzten 10 Jahren.

Die Bemühungen der aus Dilschhausen stammenden Vorhabenträgerin um ein für ihr Vorhaben geeignetes Baugrundstück im Innenbereich hatten keinen Erfolg.

Das aktuell geplante Baugebiet mit 2 Bauplätzen ist im IKEK benannt und stellt keine Konkurrenz zu den Zielen der Dorfentwicklung dar.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen bzw. befindet sich in einem Grenzbereich zwischen Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Landwirtschaft, wobei die Abgrenzung nicht parzellenscharf ist. In den die Ortslage umgebenden Vorbehaltsgebieten stehen keine Flächen zur baulichen Entwicklung zur Verfügung bzw. sind auch städtebaulich nicht sinnvoll: eine zusätzlich erforderliche Erschließungsstraße würde einen höheren Flächenverbrauch (und somit Verlust von wertvollem Boden) bedeuten, was eher zu einer Zersiedelung der Landschaft und/ oder Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ortsbildes beitragen könnte. Die im Regionalplan Mittelhessen ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“, in denen eine bauliche Eigenentwicklung formal möglich wäre, sind somit aus städtebaulicher Sicht überwiegend als für Bebauung ungeeignet einzustufen.

Die Arrondierung der bereits durch Abrundungssatzung festgestellten im Zusammenhang bebauten Ortslage mit zwei Baugrundstücken entlang der vorhandenen, bisher nur einseitig bebauten Anwohnerstraße ist daher folgerichtig und städtebaulich vertretbar. Zudem wird mit den Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft angestrebt.

Die Standorteignungskarte des Landes Hessen weist für das Plangebiet lediglich eine mittlere Ackereignung aus. Der bisherige Nutzer benötigt die Fläche nicht mehr für die Landwirtschaft. Um formal dem durch das nur rd. 2.230 m² große Plangebiet verursachten Verlust von ausgewiesener Vorrangfläche für die Landwirtschaft entgegen zu wirken, ist eine entsprechende Reduzierung der die Siedlung umgebenden Vorbehaltsfläche zugunsten einer Ausweitung der Vorrangfläche an anderer Stelle im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen denkbar.

Im Hinblick auf die mit der geplanten Bebauung einhergehende Bodenversiegelung bzw. den Verlust der Bodenfunktionen gilt ebenfalls, dass aufgrund der Standortwahl an bereits vorhandener Erschließungsstraße und aufgrund der geringen Größe des Baugebietes der Eingriff geringstmöglich gehalten wird und dass an anderer Stelle keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen bzw. aus städtebaulichen Gründen für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet sind.

1.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marburg als eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darstellt ist und als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, wird parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan der Kommune innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Zur Umsetzung des Planziels wird die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg als vorbereitende Bauleitplanung durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der zukünftigen Bodennutzung dar.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung soll die Planungsfläche als Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden.

Ca. 650 m nördlich der Ortslage Dilschhausen wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ausgewiesen (Gemarkung Dilschhausen, Flur 6, Flurstück 8).

2 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich berührt. Es sind sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers neu zu erstellen.

2.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll über den vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Stadtwerke Marburg in der nördlich anschließenden Ortslage Dilschhausen erfolgen.
Die zu errichtende Leitung zur Wasserversorgung des Plangebietes kreuzt die Wegeparzelle 17/3 der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen sowie den zu dieser Wegeparzelle zugehörigen - östlich der Wegeparzelle anschließenden – Wegeseitengraben. Weiterhin wird die o. a. Leitung über Privatgelände verlegt.
Die konkrete Planung und Ausführung zur Erstellung der Wasserversorgung des Plangebiets wird zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Marburg unmittelbar abgestimmt und in dieser Form innerhalb des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marburg geregelt.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Zisternen gefasst und einer Verwertung zugeführt werden (z. B. Brauchwassernutzung, Nutzung für gärtnerische Zwecke).
Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll überschüssiges Niederschlagswasser, das über den Überlauf der Zisterne austritt, in eine Versickerungsmulde eingeleitet und dezentral (ortsnah) versickert werden, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.
Die Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

2.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer sollen über einen vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals der östlich anschließenden Ortslage Dilschhausen erfolgen. Es ist zu prüfen, ob angesichts einer geplanten dezentralen Versickerung des Regenwassers von den Dachflächen der Gebäude eine Entwässerung im Trennsystem notwendig ist.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll weitestgehend verwertet werden (als Brauchwasser), wenn wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser ist in Regenwassernutzungsanlagen / Retentionszisternen mit Drosselsystem zu sammeln und solchen Einsatzbereichen zuzuführen, die keiner Trink- und Grundwasserqualität bedürfen (z.B. Kühlung, Reinigung von Gebäuden oder Außenflächen, Toilettenspülung oder Bewässerung von Grünflächen). Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist (ggf. über einen Überlauf der Brauchwasserverwertung) in eine Versickerungsmulde einzuleiten und dezentral zu versickern. Die Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

2.3 Abflussregelung

Die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung soll durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigung von Hof- und Stellflächen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als Schotterflächen anzulegen. Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Sitzplätzen oder Gehwegen auf Baugrundstücken mit bituminösen Decken oder betonierten Flächen sind nicht zulässig. Stattdessen sind luft- und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden wie: wassergebundene Decken, Porenpflaster, Natursteinkleinpflaster, Fugenpflaster – keine Platten – Fugen nicht vermörtelt. Für schmale Gartenwege bis 0,75 m Breite ist die Verwendung von Platten zulässig.

2.4 Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzzonen.

Die externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Dilschhausen, Flur 6, Flurstück 8 – Teilbereich) liegt in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlage im Ortsteil Caldern der Gemeinde Lahntal. Die Schutzgebietsverordnung steht dem Vorhaben nicht entgegen, ist jedoch zu beachten.

2.5 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenstruktur und zur Umsetzung der Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

Die Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zur Auskofferung im Bereich der Grundfläche des jeweiligen gepl. Gebäudes zu beschränken. Weiterer Bodeneingriff oder Bodenabtrag ist unzulässig.

Im Bereich der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude ist der nährstoffreiche A -Horizont des Bodens (oberste Bodenschicht = Mutterboden) zurückzunehmen. Der Mutterboden ist nach dessen Abgrabung seitlich zu lagern und zu sichern und zur weiteren Nutzung in den nicht überbaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Bereich des Planungsgebietes zu verbringen.

Die im Zuge der Auskofferung ausgebrachten unteren Bodenschichten des B-Horizontes oder eventuelle des C-Horizontes (unterhalb des Mutterbodens) sind beim Wiederaufbau oder der Wiedereinlagerung des Bodens außerhalb der überbauten Fläche in aufgelockerter Form unterhalb des später zu überlagernden Mutterbodens einzubringen.

Sollte übermäßiger Bodenaushub anfallen, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann oder soll, ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden – z. B. ehem. Rohstoffabbaugebiet) zuzuführen. Eine Begutachtung des Bodens mit dem entsprechenden Ergebnis der Unbelastung ist im Vorfeld einzuholen. Sollte das Gutachten zum Ergebnis einer Belastung des Bodens kommen, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4) unverzüglich zu informieren und die weitere Entwicklung mit der Behörde abzustimmen.

Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitestgehend zu vermeiden, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden. Auch der potentielle Eintrag von umweltgefährdenden Zuflüssen, Zuträgen oder Abträgen (Treibstoffe und/oder Schmierstoffe der Baufahrzeuge und sonstigen Kraftfahrzeuge sowie von Baugeräten, Auspuffausstoß der Baufahrzeuge, Reifenabrieb der Baufahrzeuge) in den Boden soll infolge dieser Vorgabe vermieden werden, da bei Durchfeuchtung oder Durchnässung des Bodens durch das im Boden existierende Wasser die o. a. umweltgefährdenden Zuflüsse, Zuträge oder Abträge leicht in den Boden eingetragen werden können.

Außerhalb des Bereichs der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude (Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) sind Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Abstellen von Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Rohstoffen, Bauzwischenerzeugnissen und Baugeräten zu weitestgehend vermeiden. Eine Befahrung oder ein Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Rohstoffen, Bauzwischenerzeugnissen und Baugeräten außerhalb von nicht unmittelbar betroffenen Bodenbereichen ist unzulässig. Dies soll ausschließlich auf Flächen erfolgen, die bereits einer Verdichtung oder Versiegelung unterlegen sind, oder die davon infolge der vorgegebenen Planung betroffen sein werden.

Bei Bauarbeiten, Abrissarbeiten und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgungen von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) 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).

3 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

3.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Das Gebiet der Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die unmittelbar an das Baugrundstück Flurstück 5/1 benachbarte Ortsstraße „Nesselberg“ bereits verkehrlich erschlossen. Damit ist die verkehrliche Erschließung der Planungsfläche gesichert.
Eine Wendemöglichkeit für den Verkehr besteht im Bereich der der Straße „Nesselberg“ westlich anliegenden Grundstücke des Plangebietes. Weiterhin ist in 30 m Entfernung in nördlicher Richtung eine Wendemöglichkeit im vollständigen Bereich von öffentlichen Straßenflächen gegeben.
Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass dem Straßengelände keinerlei Abwässer zugeleitet werden dürfen.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (innerhalb der Ortslage Dilschhausen besteht eine Anschlußmöglichkeit (Bushaltestelle)für den ÖPNV).

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebietes ist vollständig neu zu erstellen. Es sind sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Kanalanlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers neu zu errichten. Das Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.
Die erforderlichen Leitungen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden nur auf privaten Grundstücken und nicht in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die konkrete Planung und Ausführung zur Erstellung der o. a. Leitungen sowie hinsichtlich der Nutzung der Leitungsrechte wird zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Marburg unmittelbar abgestimmt und in dieser Form innerhalb des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marburg geregelt.

3.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgung des Plangebietes mit den Leistungen durch die Telekom sowie die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird wie folgt geleistet werden:
Die erforderlichen Leitungen für die o. a. Medien werden nur auf privaten Grundstücken und nicht in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die konkrete Planung und Ausführung zur Erstellung der o. a. Leitungen sowie hinsichtlich der Nutzung der Leitungsrechte wird zwischen dem Vorhabenträger und den jeweiligen Versorgern unmittelbar abgestimmt und in dieser Form innerhalb des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marburg geregelt.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Fernmeldeanlagen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Überschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

3.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich gesichert. Der nächste Hydrant liegt in einer Entfernung von 120 m nördlich des Plangebietes. Übungen der örtlichen Feuerwehr haben ergeben, das trotz der Weglänge und des ansteigenden Geländes vom Hydrant zum Planungsgebiet der Druckverlust der Leitungsstrecke nur eine derart geringe Größe hat, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Planungsgebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt werden kann.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplante bauliche Nutzung gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) lässt nicht erwarten, dass Schallimmissionen auftreten werden, die die Richtwerte gemäß TA Lärm überschreiten.

5 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

6 Altlasten und Bergbau

Der Stadt Marburg liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsstandortes liegen der Stadt Marburg keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Bergwerksfeldern vor.

7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

8 Kosten

Der Stadt Marburg entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der Aufstellung des Bebauungsplanes im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes keine Kosten.

Anlagen

Plan:

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 der Stadt Marburg „Am Nesselberg“ im Ortsteil Dilschhausen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29/2 „Am Nesselberg“ mit folgenden integrierten Karten:

Plan mit folgenden Plankarten:

- Plankarte des Bestandes des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg, M. = 1 : 5.000
- Plankarte der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg, M. = 1 : 5.000

Begründung:

- Umweltbericht als Teil der Begründung

Aufgestellt:

Fronhausen, den 18.05.2017

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de
Internet: www.planungsgruppe-mueller.de