

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen-Nr.: VO/6047/2018 |
| | Status: öffentlich |
| | Datum: 08.01.2018 |
| Dezernat: | I |
| Fachdienst: | 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz |
| Sachbearbeiter/in: | Kintscher, Bernd |

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich "Am Kuhweg"**

- Bericht über das Ergebnis der Prüfung eingegangener Anregungen
- **Zustimmungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
 - die aufgeführte Stellungnahme des RP Gießen wird nicht berücksichtigt; es werden keine Änderungen gegenüber dem Entwurf des Flächennutzungsplans notwendig;
2. Der (Teil-) Änderung des Flächennutzungsplans Nr.22/3 im Bereich Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Für den am 30.06.2017 beschlossenen Entwurf der Teiländerung Nr. 22/3 des Flächennutzungsplans wurde der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in Form des öffentlichen Aushangs der Unterlagen in den Räumen des Stadtbauamts sowie der Präsentation der Unterlagen im Internet im Zeitraum vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 durchgeführt; der zugehörige Hinweis in Form der Amtlichen Bekanntmachung erfolgte am 22.07.2017 in der örtlichen Presse. Die ebenfalls gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB wurde im gleichen Zeitraum

durchgeführt. Der Ortsbeirat Hermershausen befassete sich am 03.08.2017 mit der Planung; er stimmt dem offen gelegten Vorhaben zu.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 22/3 wurde parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22/3 durchgeführt. Die unten vorgeschlagene Behandlung der Anregung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans behandelt, da sie überwiegend dieser Planungsebene zuzuordnen ist. Im Zuge der Offenlage der beiden Bauleitplänenwürfe ging allerdings auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Anregung zum naturschutzrechtlich und baurechtlich vorgeschriebenen Ausgleich ein. Darin wurde das offen gelegte Ausgleichskonzept für nicht ausreichend erachtet. In Absprache mit Vertretern der UNB, der Landwirtschaft (angesiedelt beim Landkreis MR-BID), dem Landschaftsplaner und der Bauverwaltung wurde deshalb eine neue, größere Ausgleichsfläche südöstlich des Stadtteils bestimmt und gegenüber derjenigen der offen gelegten Entwurfsfassung ausgetauscht. Dieser Flächentausch erforderte eine zweite - eingeschränkte - Offenlage auch auf Ebene des Flächennutzungsplans. Die Dauer der erneuten Auslegung wurde auf den Zeitraum vom 01.12.2017 bis einschließlich 15.12.2017 beschränkt. Im Zuge der erneuten Offenlage wurde sowohl von dem eingeschränkten Kreis der beteiligten Behörden als auch von der Öffentlichkeit keine weitere abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben; eine ausführliche Behandlung der im Zuge der Offenlage abgegebenen Stellungnahme erübrigt sich daher.

Es wird vorgeschlagen die Anregung des RP Gießen wie folgt zu behandeln:

| Name | Inhalt | Stellungnahme |
|----------------------|---|--|
| RP Gießen | a) Die Planung steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung: der Eigenentwicklungsbedarf für den Stadtteil Hermershausen beträgt 0,6 ha. Es besteht ein Zielkonflikt mit den Inhalten des Regionalplans, da neben dem überproportionalen Umfang der Planung (0,9 ha) auch der „Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ in der Begründung nicht ausreichend erläutert ist. | Zu a) Die rein rechnerisch abgeleitete Bemessung des „Eigenentwicklungsbedarf“ widerspricht den grundsätzlichen Zielen einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde, die bei der Suche und Bemessung von Baugebieten insbesondere auch städtebaulich-landschaftsplanerische, verkehrliche, erschließungstechnische oder auch eigentumsrechtliche/umsetzungstechnische Fragestellungen berücksichtigen muss. Unter dieser Prämisse steht diese Baugebietsentwicklung im Einklang mit dem Grundsatz 5.1-4 des Regionalplans 2010 (Anlage Auszug aus der Begründung des Regionalplanes 2010). Zudem wirkt bei den Baugebietsentwicklungen in den Außenstadtteilen die Planungshoheit der Gemeinde im besonderen Maße, da die in 2005/2015 gefassten Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen mitsamt den vorangegangenen Baugebietsanalysen und Klarstellungen zum „Eigenbedarf“ besonders zu gewichten sind. Mit den die Bauleitplanungen begleitenden vertraglichen Regelungen zwischen dem Magistrat und den Eigentümern einwerfender Grundstücke wird zudem abgesichert, dass sowohl städtebauliche, und damit ebenfalls die Aspekte der gesamten Stadtteil-Entwicklung, als auch soziale Aspekte im |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>b) Im Zusammenhang mit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fehlt die Erfassung der Flächenreserven in B-Plänen und unbeplanten Innenbereich sowie deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit.</p> <p>c) Vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig (Ziel 5.4.5 RPM 2010). Es wird darauf hingewiesen, dass im IKEK, das der Aufnahme in das</p> | <p>Zuge der Baulandausweisung besonders gewichtet werden. Im Übrigen ist in der Begründung ausführlich dargelegt, dass die Baulandbereitstellung in Marburg, nicht zuletzt aufgrund der topographischen Einschränkungen im Bereich der Kernstadt „arbeitsteilig“ zwischen der Kernstadt einerseits und den Außenstadtteilen andererseits erfolgen muss; das Segment des freistehenden Einfamilienhauses, welches auch von Bewohnern der Marburger Kernstadt nachgefragt wird, ist innerhalb des gesamten Stadtgebietes zum weit überwiegenden Teil nur in den Außenstadtteilen zu bedienen. Die Nachfragesituation zum Baugebiet ist ausführlich auf S. 6 der Begründung beschrieben. Diese Nachfrage ist auf Grund der von den Bauinteressenten bereits hinterlegten Reservierungssumme verbindlich – anders als die üblicherweise abgegebenen rein verbalen Äußerungen zu Bauwünschen. 4 von 10 Bauinteressenten haben Bezug zu Hermershausen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, es sind gegenüber der Entwurfssfassung des Flächennutzungsplans keine Änderungen notwendig.</p> <p>Zu b) Auf den Seiten 4 und 5 der Begründung zur FNP-Änderung ist das Baulandpotential im gesamten Stadtteil analysiert; darüber hinaus wird anhand der Längsschnittanalyse über die Entwicklung der Baulandreserven der letzten 20 Jahre auf Fragen der Nutzung und Verfügbarkeit fundiert Rechenschaft abgelegt. Die Anregung ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, es sind gegenüber der Entwurfssfassung des Flächennutzungsplans keine Änderungen notwendig.</p> <p>Zu c) Festsetzungen zur Begrenzung der Wohneinheiten sind ausschließlich auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen. Der Flächennutzungsplan ist von dieser Anregung nicht betroffen; im Rahmen der Abwägung zum parallelen Bebauungsplanverfahren wird auf diese Anregung wie folgt eingegangen: <i>„Die geringfügige Siedlungserweiterung um ca. 0,9 ha bzw. 10 Baugrundstücke mit theoretisch denkbaren 20 WE stellt daher</i></p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Förderprogramm zugrunde liegt, die geplante Ausweisung von Bauland für 12 Wohneinheiten genannt ist, der Bebauungsplan jedoch 2 Wohneinheiten je Gebäude, also 22 Wohneinheiten zulässt. Es soll geklärt werden, ob dies von Seiten des Förderungsgebers mitgetragen wird; ansonsten läge ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor.</p> <p>d) Das Thema Bodenschutz ist nicht ausreichend thematisiert.</p> | <p><i>keine Konkurrenz zu den Zielen des Dorfentwicklungsprogramms dar. Eine nochmalige Abklärung der Fragestellung mit dem RP-Gießen erübrigt sich. Diese Position ist zwischenzeitlich auch dem zuständigen Landesministerium gegenüber mitgeteilt und von diesem wiederum akzeptiert worden.“</i></p> <p>Die Anregung wird im Detail im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens behandelt; es sind gegenüber der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans keine Änderungen notwendig.</p> <p>Zu d) Die Anregungen zum Bodenschutz können nur auf Ebene der Baugenehmigung umgesetzt werden; der Fachdienst Bauaufsicht wurde über die Anregung informiert und wird die entsprechenden Maßnahmen im Zuge der Baugenehmigungen mit zu berücksichtigen.</p> <p>Die Anregung wird auf Ebene der Baugenehmigung behandelt, es sind keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans notwendig.</p> |
|--|---|---|

In Folge der Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen und im Ergebnis ausführlicher Informationsveranstaltungen mit dem Ortsbeirat und den Eigentümern der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen, wurden parallel zum Bauleitplanverfahren weitergehende Zielsetzungen, beispielsweise zur zügigen Bebaubarkeit und zur vollständigen Übernahme der Entwicklungskosten, vertraglich zwischen der Universitätsstadt Marburg und den Eigentümern geregelt. Aufgrund des außerordentlichen Engagements des Ortsvorstehers liegen für alle Grundstücke Bauinteressenten vor; darunter 4 Bauwillige mit Bezug zum Stadtteil.

Kosten für die Universitätsstadt Marburg im Zusammenhang mit der Planung entstehen nicht.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Wieland Stötzel
Bürgermeister

Anlagen:

- Stellungnahme des RP Gießen
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22/3
- Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22/3

Beteiligung an der Vorlage durch:

| | | | |
|--------------|--------------|--|--|
| FBL 6 | FD 61 | | |
| | | | |

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



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßer Straße 11
35037 Marburg



Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/110-2014/10
Dokument Nr.: 2017/249722

Bearbeiter/in: Anne Demandt i.V.
Telefon: +49 641 303-2351
Telefax: +49 611 327644362
E-Mail: anne.demandt@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 61 bk-fr
Ihre Nachricht vom: 25. Juli 2017

Datum: 31. August 2017

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 22/3 für den Bereich „Am
Kuhweg“ im Stadtteil Hermershausen**

Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 25. Juli 2017, hier eingegangen am 31. Juli 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 23.02.2017.

In der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung werden unter Ziff. 3 die regionalplanerischen Belange abgehandelt. Es wird hier jedoch lediglich die Flächendarstellung in der Plankarte des RPM 2010 erwähnt und „dass danach die Inanspruchnahme < 5 ha für die **Eigenentwicklung** des Stadtteiles möglich ist und somit die Planung mit den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB im Einklang steht“.

Dies ist jedoch nicht der Fall.

Ich zitiere deshalb meine zum Vorverfahren abgegebene Stellungnahme, da die dort aufgeführten Zielverletzungen weiterhin vorliegen.

„Die Stadt Marburg beabsichtigt die Ausweisung eines kleinen Neubaugebiets zur Deckung des Eigenbedarfs des Stt. Hermershausen. Vorgesehen ist die Entwicklung von 11 Bauplätzen von Ein- und Zweifamilienhäusern auf einer Fläche von

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



rund 0,9 ha. Der Bereich wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „VBG für Landwirtschaft“ dargestellt.

In den „VBG für Landwirtschaft“ ist für Ortsteile, für die im Regionalplan keine „Voranggebiete (VRG) Siedlung Planung“ ausgewiesen sind, eine Siedlungstätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung möglich (vgl. Ziele 5.2-4 und 6.3-3, RPM 2010). Dieser Eigenentwicklungsbedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf (105 ha für Marburg vgl. Tabl. Ziel 5.2-7 RPM 2010) enthalten und beträgt anteilig für Hermershausen ca. 0,6 ha. Aus der vorliegenden Begründung geht nicht hervor, wie groß der Bedarf ist und ob dieser tatsächlich einen Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung darstellt. Um hinsichtlich der Wahrung dieses Ziels abschließend Stellung nehmen zu können, ist eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen erforderlich.

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ist darüber hinaus das Ziel „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ von besonderer Bedeutung. Entsprechend Ziel 5.2-5 ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf vorrangig in den „VRG Siedlung Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Unterlagen gehen auf diese Vorgabe nicht ein. Ein besonderes Gewicht hat das Ziel 5.2-5 im Zusammenhang mit der Dorfentwicklung. Die Stadt Marburg (ohne Kernstadt) erhält seit dem Jahr 2014 eine entsprechende Förderung. Kommunen müssen vor der Aufnahme in das Förderprogramm und während seiner Laufzeit auf die Ausweisung von konkurrierenden Baugebieten verzichten (vgl. Ziel 5.4-5, RPM 2010). Eine langfristige Sicherung der Dorfkerne wäre gerade bei zeitgleich ausgewiesenen Neubaugebieten kaum zu gewährleisten. In der Begründung wird auf die Inhalte des IKEK eingegangen, jedoch wird von dem Neubaugebiet aufgrund der geringen Größe und vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Wohnungsmarktperspektive keine negative Wirkung auf die Zielsetzung des Programms erwartet.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen des parallel laufenden Bauleitplanverfahrens eines Neubaugebietes in Ronhausen wurde von der WiBank aufgrund des integrierten kommunalen Marburger Entwicklungskonzeptes der Entwicklung eines Neubaugebietes mit 12 Wohneinheiten in Hermershausen als mit dem Innenentwicklungsgrundsatz des Programms verträglich zugestimmt. Laut Festsetzung zum B-Plan sind allerdings max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, so dass mit der Planung max. 22 Wohneinheiten realisiert werden können. Diesbezüglich bedarf es einer erneuten Klärung, ob das Wohngebiet seitens des Trägers der Förderung mitgetragen wird. Sollte die Größe des Wohngebiets den Zielen der Dorfentwicklung widersprechen, läge auch ein Zielverstoß hinsichtlich Plansatz 5.4-5 vor. Auch in diesem Zusammenhang spielt die Bedarfsfrage (s.o.) eine große Rolle.

Im weiteren Verfahren sind deshalb die Unterlagen um die o.g. Aspekte zu ergänzen.

In der zurzeit vorliegenden Form widerspricht die Planung den Aussagen des RPM 2010.“

In den Ziff. 1. und 2. der vorliegenden Begründung wird zwar teilweise auf die o.g. Belange eingegangen, jedoch können die dort aufgeführten Begründungen, die vorliegenden Widersprüche zu den Zielformulierungen nicht entkräften.

Z. B. wird auf Seite 3 im letzten Absatz erläutert, dass die Planung nicht „ausschließlich dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“, sondern als „Baustein innerhalb der (gesamstädtischen!) Marburger Strategie der zielgruppenspezifischen Wohnraumversorgung“ dienen soll. Ich weise deshalb nochmals darauf hin, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietsfläche nur für die örtliche Eigenentwicklung zielangepasst ist.

Bezüglich der Darstellung der fehlenden Nachverdichtungsmöglichkeit ist die Ermittlung nicht nur auf den Ortskern zu beschränken, sondern auf den gesamten durch rechtskräftige Bebauungspläne überplanten Bereich auszudehnen. Weiterhin weise ebenfalls nochmal ausdrücklich auf die Problematik der konkurrierenden Baugebiete innerhalb des IKEK- Programms hin. In diesem Zusammenhang zitiere ich aus dem Schreiben des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 27.10. 2016 (AZ.: VII8-86m-02.03.06), in dem „vor dem Hintergrund des nachgewiesenen Wohnraumbedarfs in vier Ortsteilen kleine und nachfrageorientierte Baugebiete mit ca. 36 Wohneinheiten“ ausgewiesen werden dürfen. Die Verteilung der 36 Wohneinheiten wurde dann folgendermaßen vorgenommen:

- Dilschhausen >2 WE
- Hermershausen <12 WE
- Ronhausen > 10 WE
- Moischt > 12 WE

Insgesamt ist auch in dieser jetzt vorliegenden Form die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich dabei um verbindliche Vorgaben, die in nachfolgenden Planungsverfahren strikt zu beachten sind. Ich bitte darum, dass mir die Beschlussvorlage über die von mir vorgebrachten Bedenken und Anregungen vor Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben wird.

Die Problematik der mit der Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete innerhalb des IKEK-Programms ist hier noch bei weiteren im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen der Stadt (Dilschhausen „BP Nr. 29/2 Am Nesselberg“ und Ronhausen „BP Nr. 17/3 In der Hohl“) vorhanden. Ich empfehle deshalb dringend, diese Problematik zusammengefasst mit den zuständigen Trägern der Fördermittel zu erörtern.

Innerhalb einer erneuten Vorlage der Planungen oder der entsprechenden Abwägungen sollte die Begründung zu den regionalplanerischen Belangen thematisch in einem Kapitel zusammengefasst erfolgen.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB 63 - Bauen, Wasser- und Naturschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es ca. 100 m nordwestlich des v. g. Planungsraums folgenden Eintrag in der AFD gibt:

| Schlüssel-Nr. | Gemarkung / Gemeinde | UTM-Koordinaten oder Straße und Hausnummer | Art der Altfläche | max. Gefährdungsklasse (1-5) | Status / Bemerkung |
|---------------------|-----------------------|--|--|------------------------------|---|
| 534.014.130-000.022 | Marburg-Hermershausen | UTM-Ost: 478014 UTM-Nord: 5626638 | Altablagerung: ehem. Müllplatz mit unbekannten Einlagerungen | 4 | bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich |

Da die Stadt Marburg die Altfläche damals nicht im Rahmen des AFR-Förderprogramms hat untersuchen lassen und auch seither keine Untersuchungen stattgefunden haben, kann ich nicht beurteilen, ob von der Fläche eine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung für das geplante Wohngebiet ausgeht. Ich empfehle die Durchführung einer historischen Recherche (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche). Das Ergebnis ist mir (Dez. 41.4) zur Prüfung vorzulegen.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeamt) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Marburg einzuholen.

Vorsorgender Bodenschutz:

In den Ausführungen zum Schutzgut Boden wird darauf verwiesen, dass die Bodenfunktionen im Bereich der zukünftigen Hausgärten erhalten bleiben, oder wiederhergestellt werden. Es fehlen jedoch Angaben darüber, wie der Boden während der Bauphasen geschützt werden soll, damit die Funktionen tatsächlich erhalten bleiben / wiederhergestellt werden. Es wird außer Acht gelassen, dass einmal verdichteter oder vermischter Boden zumeist irreversibel geschädigt ist (->Ausgleich notwendig), auch wenn er im Endzustand wieder unversiegelt vorliegt. Hierzu sind

Maßnahmen vorzuschlagen, um dies zu verhindern / minimieren und wie diese umgesetzt und kontrolliert werden sollen, da die Umsetzung in der Hand der Bauherren liegt (z.B. Verpflichtung innerhalb des Kaufvertrags / Baugenehmigung o.ä., Kontrolle der Umsetzung).

Das Thema Bodenerosion von offen gelegten Baufeldern am Hang mit Abfluss in Richtung Ortschaft wird überhaupt nicht thematisiert.

Insofern besteht ein Bedarf, die Unterlagen nachzubessern.

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

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung 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).

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Demandt i.V., Dez. 31, Tel. 0641/303-2351

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

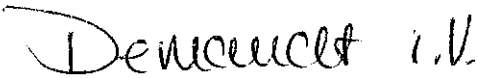
Im Hinblick auf die Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (vgl. § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) ist die gesamte Ortslage (insbesondere Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen) zu betrachten und nicht nur der Ortskern. Ich

verweise in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme des Dezernats 31 – Regionalplanung.

Diese Darstellung ist auch auf Ebene des Bebauungsplans maßgeblich und sollte deshalb auch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die **Fachdezernate 53.1 – Obere Forstbehörde** sowie **53.1 – Obere Naturschutzbehörde** meines Hauses wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Demandt i.V.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 22/3
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: Nördlich „Am Kuhweg“
IM STADTTEIL Hermershausen**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom
bis die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in
der Zeit vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden.

1. OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.07.2017.

2. OFFENLEGUNGSVERMERK

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2017 bis 15.12.2017 stattgefunden.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 23.11.2017 vollendet.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DER FNP-ÄNDERUNG Marburg, den

Oberbürgermeister

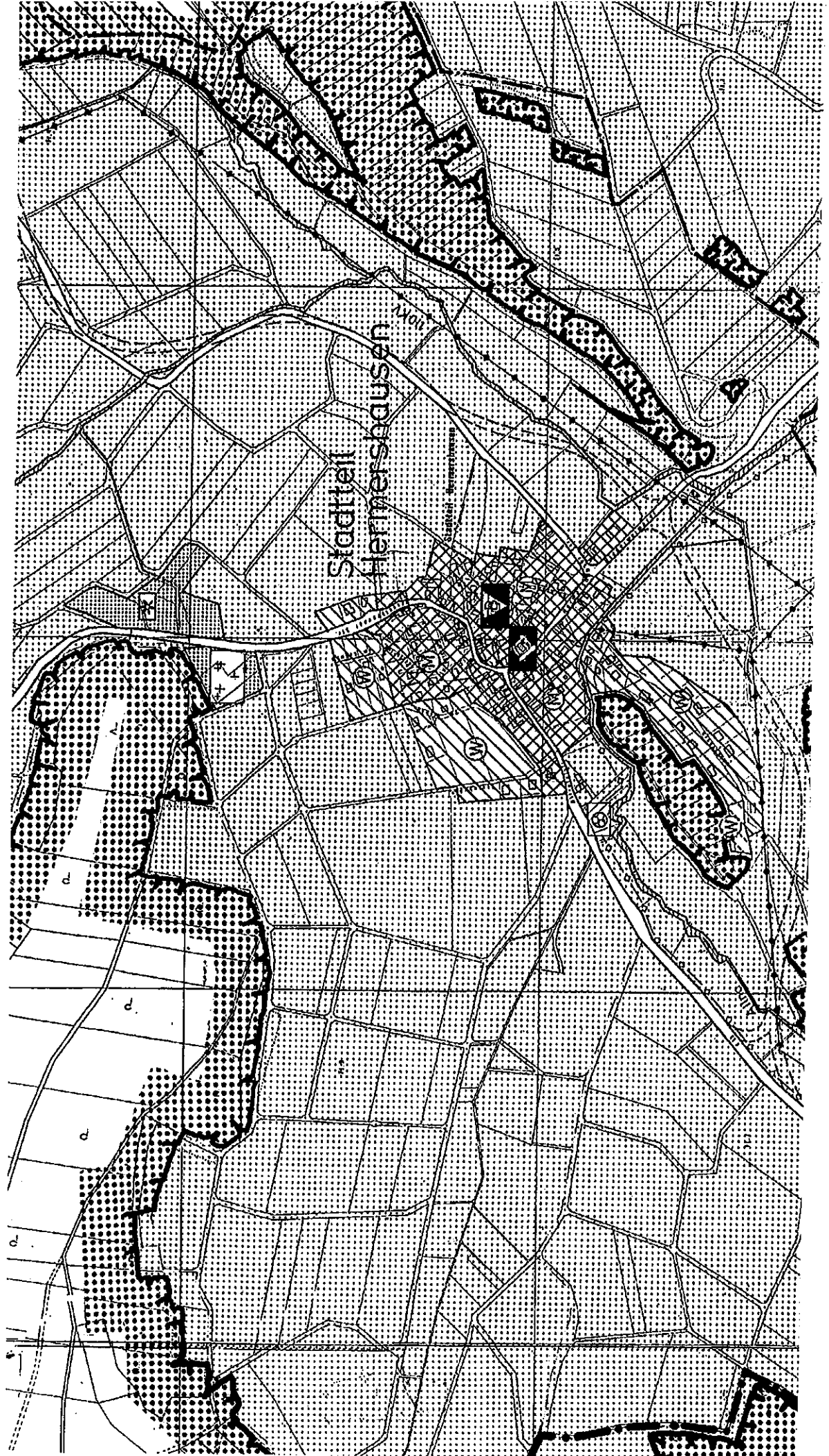
GENEHMIGUNGSVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

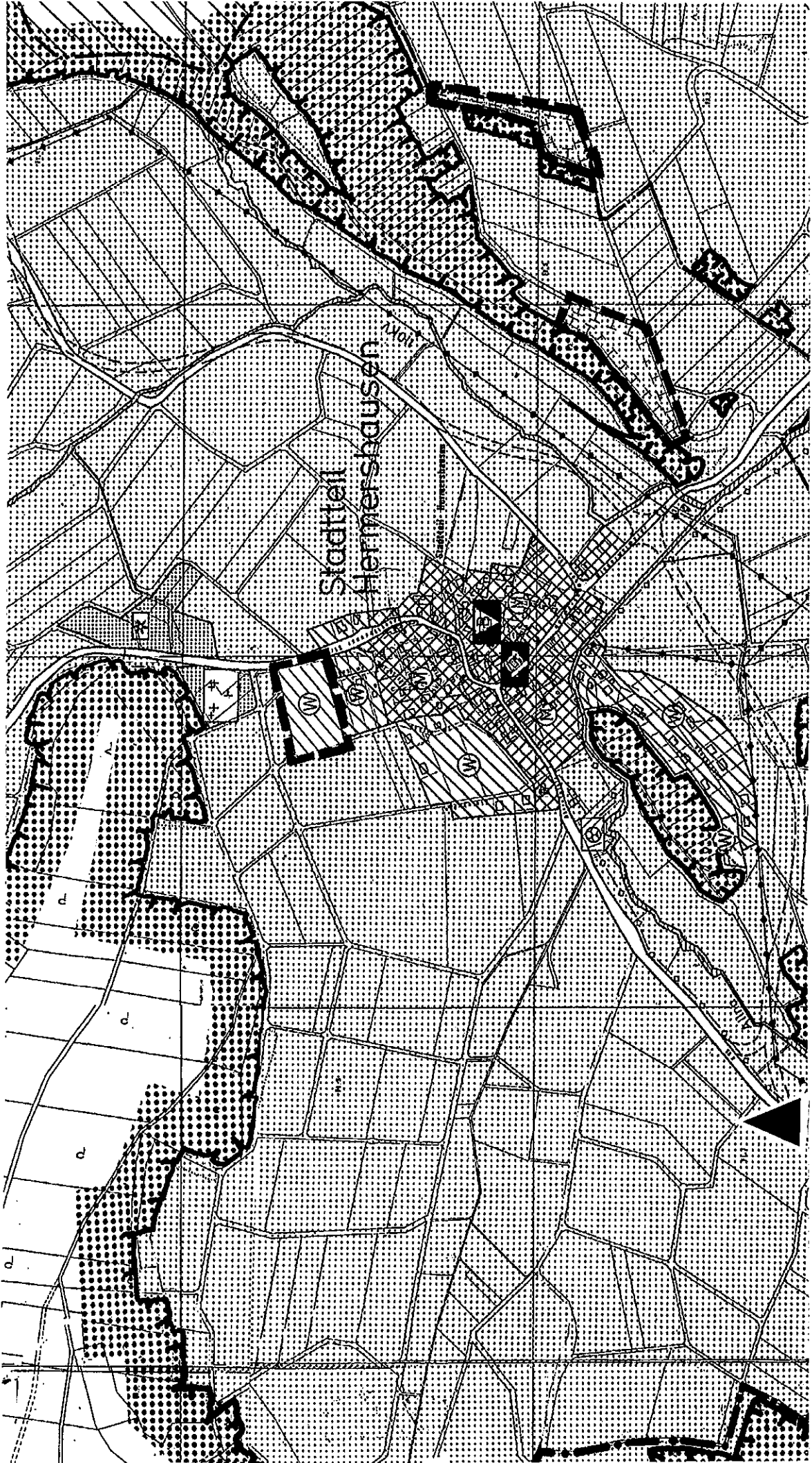
Die Erteilung der Genehmigung wurde am öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
M = 1 : 5000



Änderung des Flächennutzungsplans
M = 1 : 5000



Planzeichenerklärung

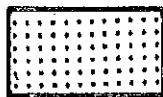
Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990



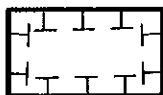
Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Flächen für die Landwirtschaft



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Begründung

zur

FNP-Änderung Nr. 22/3; MR-Hermershausen

nördlich „Am Kuhweg“

Inhalt:

1. Veranlassung und Planziel
2. Alternative Baulandpotentiale und Nachfragesituation
 - 2.1 Alternativen im Bestand versus gesamtstädtische Nachfragesituation
 - 2.2 Nachfragesituation
3. Regionalplan
4. Darstellungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Landschaftsplan
5. Umweltschutz

1. Veranlassung und Planziel

Bereits seit 2005 betreibt die Universitätsstadt Marburg eine strategische Baulandentwicklung für die sogenannten Außenstadtteile. Sie unterscheidet sich von der reinen Angebotsplanung unter anderem durch die Gewährleistung einer umgehenden Bereitstellung des neu geschaffenen Baulandes für den Wohnungsmarkt; die Orientierung der Verkaufspreise des erschlossenen Baulandes an den Bodenrichtwerten kann zudem als ein Beitrag zur „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ [§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB] gewertet werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den Eigentümern der einwerfenden Flächen und/oder eines beauftragten Entwicklers auf der einen Seite und der Universitätsstadt Marburg auf der anderen werden diese Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten genauso fixiert, wie die vollständige Übernahme sämtlicher Entwicklungskosten durch die Eigentümer der einwerfenden Grundstücke bzw. des eingeschalteten Entwicklers.

Mit der Abkehr von der reinen Angebotsplanung hin zu einer stärker an der Nachfrage orientierten Baugebietsausweisung in den Außenstadtteilen wird zum einen auf den laufenden Prozess des demografischen Wandels, in diesem Falle auf die abnehmende Zahl der Nachfragerhaushalte reagiert und zum anderen, ein dem jeweiligen Stadtteil angemessenes Neubautwicklungspotential für ein bestimmtes Wohnungsmarktsegment (Einfamilienhaus zur Selbstnutzung) zur Verfügung gestellt, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der Ortskerne im Rahmen des integrierten Dorfentwicklungskonzeptes (IKEK) zu konterkarieren.

Die geplante Wohnbaufläche im Anschluss an den Kuhweg wurde bereits in 2002/2005 im Rahmen einer Alternativenprüfung für die Zwecke eines Wohngebietes als geeignet qualifiziert. Ebenfalls in 2005 wurde anhand einer Prioritätenliste die Reihenfolge der Baulandausweisungen in den Marburger Außenstadtteilen beschlossen; die Reihenfolge orientiert sich u.a. anhand der lokal vorhandenen Baulandreserven, der städtebaulich-landschaftsplanerischen Qualität potentiell geeigneter Neubaugebiete und der Nutzung/Nähe vorhandener sozialer Infrastruktureinrichtungen.

Im Zuge mehrerer Ortstermine mit den Eigentümern der von dieser Bauleitplanung betroffenen Fläche und dem Ortsbeirat wurden die städtischen Zielsetzungen zur strategischen Bauleitplanung eingehend erläutert. Nach Einverständnis der Eigentümer mit den beschlossenen Bedingungen zur Baulandentwicklung (u.a. Übernahme aller Entwicklungskosten, Verkauf zu Bodenrichtwerten, kurzfristige Bebauung durch Selbstnutzer) fasste der Ortsbeirat im Juni 2015 den Beschluss, das Gebiet nördlich „Am Kuhweg“ als Bauland auszuweisen; die Stadtverordnetenversammlung fasste im Dezember 2015 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in Marburg-Hermershausen im Bereich nördlich „Am Kuhweg“.

Die Entwicklung eines Baugebietes für Selbstnutzer in Form des freistehenden Einfamilienhauses (mit maximaler Integration einer Einliegerwohnung) in Marburg-Hermershausen dient nicht ausschließlich dem „Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ aus Hermershausen. Vielmehr ist auch dieses Wohngebiet auch nur ein Baustein innerhalb der (gesamtstädtischen!) Marburger Strategie der zielgruppen-spezifischen Wohnraumversorgung – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des durch die topografischen Verhältnisse limitierten Baulandes im unmittelbaren Umfeld der Kernstadt.

2. Alternative Baulandpotentiale und Nachfragesituation

Im Zusammenhang mit dem laufenden IKEK-Prozess ist die Notwendigkeit gegeben - die Frage des „ob“ und die Frage des „wieviel“ – im Zusammenhang mit den Neuausweisungen näher zu betrachten.

2.1 Alternative Baulandpotentiale und gesamtstädtische Nachfragesituation

Eingangs muss auch bei dieser Bauleitplanung der Umstand in Erinnerung gerufen werden, dass die Marburger Baulandentwicklung in den letzten 10 Jahren nahezu ausschließlich in der Kernstadt stattgefunden hat. Aufgrund der hier herrschenden planungsrechtlichen Verhältnisse, den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen in Abhängigkeit von spezifischen Lageverhältnissen und der entsprechenden Nachfragesituation wurden hier nahezu ausschließlich Mehrfamilienhäuser umgesetzt. In den Marburger Außenstadtteilen wurden im Vergleichszeitraum lediglich im Stadtteil Cyriaxweimar in 2006 für 11 Einfamilienhäuser, im Stadtteil Wehrhausen in 2010 für 9 und im Stadtteil Haddamshausen in 2015 für 6 Einfamilienhäuser Baurechte neu geschaffen und in Folge der begleitenden vertraglichen Regelungen – zielkonform - kurzfristig baulich genutzt. Neben den genannten Neuausweisungen fand der Einfamilienhausbau in den Marburger Außenstadtteilen im Wesentlichen innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord bzw. in den Baulücken älterer Bebauungspläne statt; beides Angebote, deren Potential sich absehbar erschöpft.

Eine Folge, neben der Abwanderung einzelner Bauwilliger ins Umland, ist, dass auch in Marburg das Nachfragepotential für das freistehende Einfamilienhaus in den letzten Jahren stetig gestiegen ist. Zur Klarstellung: der aktuelle Nachfrageüberhang gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus ist nicht durch ein (Über-) Angebot an Bauland geschaffen worden, sondern ist eindeutig Ergebnis der vorangegangenen Phase einer defensiven Baulandausweisung. Wie bereits unter P.1 der Begründung dargestellt, wird der Baulandrespektive der Wohnungsmarkt in Marburg spätestens nach Verabschiedung der Wohnungsmarktstudie [Magistrat der Universitätsstadt Marburg: Wohnungsmarktanalyse 2004, Inwis 2014] nicht ausschließlich quantitativ sondern nach spezifischen Teilsegmenten betrachtet. Im Rahmen dieser Studie wird dargestellt (S. 31), dass alleine für den Zeitraum 2014 – 2020 innerhalb der Gesamtstadt ca. 385 WE als „Eigenheime“ realisiert werden sollten, um angemessen auf die Nachfrage der „breite(n) Mittelschicht“ (S.31) zu reagieren. Ohne maßvolle Neuausweisungen in einzelnen Außenstadtteilen ist diese Zielsetzung nicht zu erreichen.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB, den Zielvorgaben des Regionalplans Mittelhessens und den Zielsetzungen im Rahmen des IKEK-Programmes im Hinblick auf die Nutzung der Bestandpotentiale ist es selbstverständlich, dass zunächst diese erfasst werden, um möglichst im nächsten Schritt zur Nutzung gebracht werden. In diesem Kontext ist beispielsweise die Bestandserhebung im Rahmen des IKEK zu nennen oder auch die von Ortsvorstehern initiierten Vermittlungsaktionen zwischen Eigentümern von Baulücken und Bauwilligen in verschiedenen Außenstadtteilen. Die Erfahrung zeigt aber auch, dass der Boden- und Häusermarkt in den Außenstadtteilen im Allgemeinen und in Hermershausen im Besonderen als sehr „träge“ zu bezeichnen ist. So ist im Zeitraum 2010 (= Zeitpunkt der Erhebung) bis April 2017 lediglich eins der identifizierten, untergenutzten bzw. leerstehenden Wirtschaftsgebäude gehandelt worden.

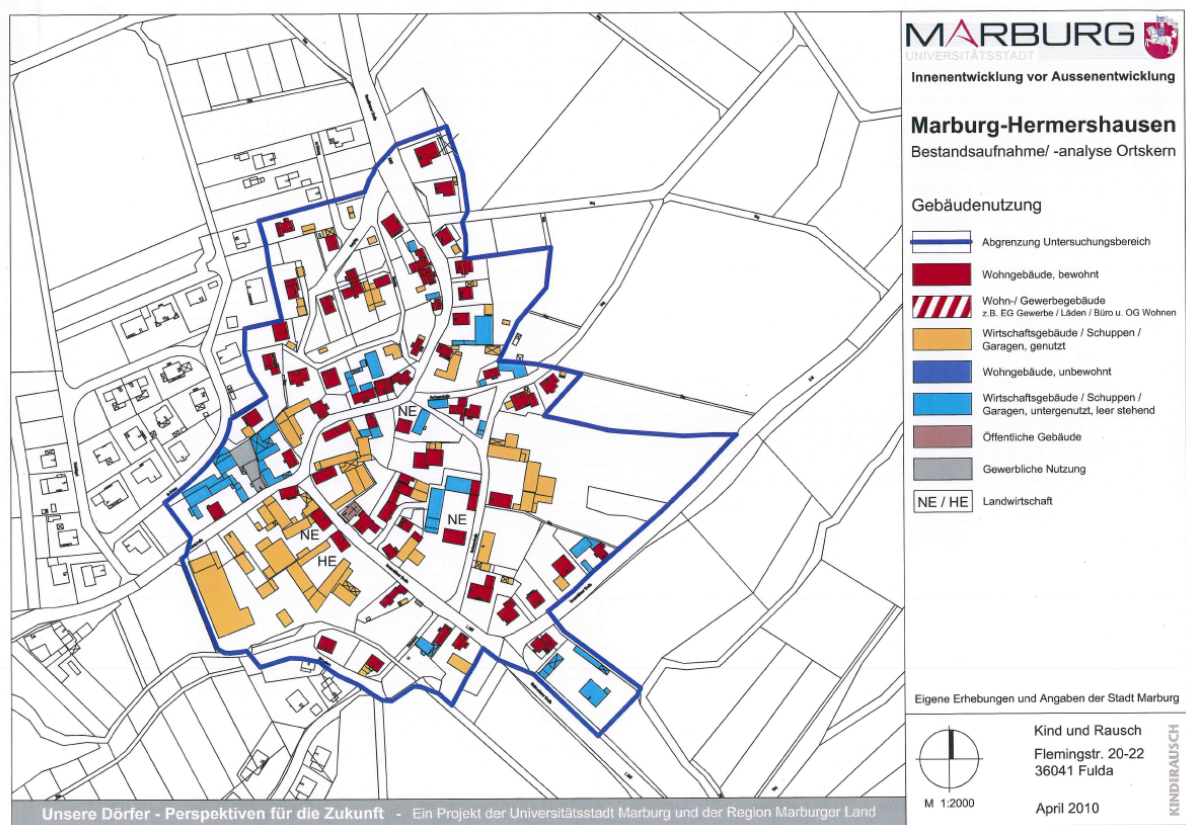


Abb. 1 : Bestandsaufnahme/-analyse Ortskern

Die Entwicklung der „klassischen“ Baulücken (§§ 30 und 34BauGB) im gesamten Stadtteil Hermershausen lässt sich anhand der Erfassungen in den Jahren 1995/2002/2014 nachvollziehen.

| | | |
|-------------|-------------|------------|
| 1995: 22 BL | 2002: 14 BL | 2014: 8 BL |
|-------------|-------------|------------|

Diese Baulücken sind sämtlich in Privateigentum; sie ließen sich auch nach mehrmaligen Vermittlungsversuchen des Ortsvorstehers nicht aktivieren. Es lässt sich nicht absehen, wann bzw. unter welchen Umständen diese Baulandpotentiale marktwirksam werden. Festzustellen ist ferner, dass im Zeitraum 2011 – 2015 lediglich 1 unbebautes Grundstück in Hermershausen gehandelt wurde [Gutachterausschuss für Immobilienwerte (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Marburg. S. 13, 2015]. Die Zahl der Einwohner im Stadtteil bewegte sich von 390 (1995) über 413 (2002) zu 377 (2014). Bei der Betrachtung der EW-Zahl 2014 ist allerdings an die Kalibrierung infolge des Zensus in 2011 zu erinnern.

2.2. Nachfragesituation für das Baugebiet in Hermershausen

Vor dem Hintergrund der übergeordneten Zielsetzungen in Richtung wirtschaftlicher und „kostenneutraler Baulandentwicklung“ (für die Stadt Marburg) sowie der „zügigen Bebauung“ wird regelmäßig im Zuge der Bauleitplanverfahren in den Außenstadtteilen die Zahl ernsthaft interessierter Bauwilliger eruiert; aktuell – im Dezember 2017 - haben für alle der insgesamt 10 avisierten Baurechte Interessenten eine Reservierungsgebühr entrichtet. Das Bauleitplanverfahren wäre auch im Falle Hermershausens, wegen der Anwendung des „Marburger Modells“ (Zwischenerwerb durch die Universitätsstadt Marburg, anschließende Bodenordnung, Verkauf mit Bedingungen) in Folge der genannten Zielsetzungen erst zum Abschluss gebracht worden, wenn sichergestellt ist, dass eine Mindestanzahl Bauwilliger vorhanden ist.

Die ausgewiesenen Baurechte, so lautet eine weitere vertragliche fixierte Bedingung gegenüber den Grundstückskäufern, dienen ausnahmslos der Selbstnutzung.

3. Regionalplan

Die von der FNP-Änderung betroffene Fläche ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß Kapitel 6.3-3 des Regionalplans Mittelhessen 2010 ist auf diesen Flächen die Eigenentwicklung im Anschluss an die bebaute Ortslage in einer Größenordnung von < 5ha möglich. Weitere Entwicklungsziele oder Überlagerungen, die gesondert zu berücksichtigen wären oder einer Baugebietsentwicklung unmittelbar entgegenstehen würden, sind für das Plangebiet nicht dargestellt. Umwelt- und naturschutzfachliche Aspekte als weitergehende Abwägungsgrundlage gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen werden im Detail im Rahmen des Umweltberichtes (Teil der Begründung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens) und des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (Anlage zum Bebauungsplan) aufgearbeitet. Das geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 1 ha steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB.

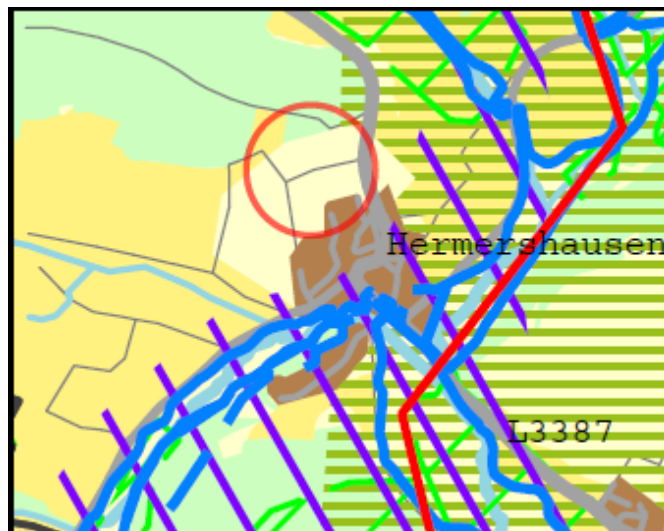


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

4. Darstellungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im noch wirksamen FNP aus dem Jahr 1984 als „ Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

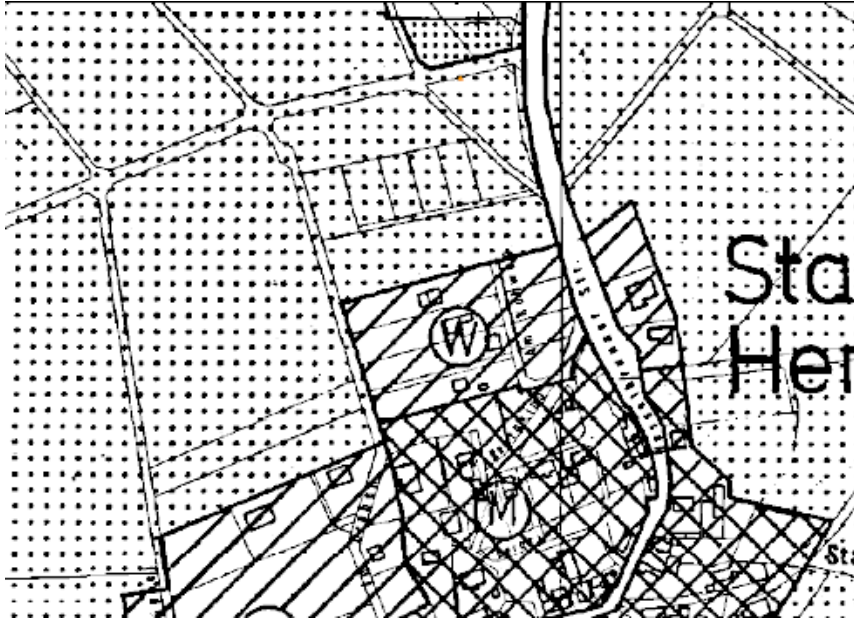


Abb.2: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Marburg

Die zur Zeit der Erarbeitung des FNP in 1984 beabsichtigte Art der Bodennutzung für diese Fläche stünde der geplanten Ausweisung als Wohngebiet entgegen. Nachdem als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ für das geplante Baugebiet beabsichtigt ist, wird die betreffende Fläche im geänderten FNP als „Wohnbaufläche“ („W“) dargestellt. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan kann in Folge somit – entsprechend § 8 Abs.2 BauGB – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die beiden südöstlich von Hermershausen gelegenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt; die Zieldarstellung für diese beiden Ackerflächen umfasst lediglich die Überlagerung („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB, damit die entsprechende Nutzung als extensive Wiese auch planungsrechtlich abgesichert ist.

4.2. Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des „Landschaftsplans für den südwestlichen Teil“ der Stadt Marburg (1999) enthält für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Freihaltung der Bereiche zwischen Ortsrand und Wald (gelbgrüne Flächen) aus klimaökologischen Gründen, Landschaftsbild und für die Landwirtschaft,
- Gebiet mit noch guter Eignung für Erholung und Freizeitnutzung mit eingeschränkter Erlebnisvielfalt

Darüber hinaus sind keine Darstellungen/Ziele enthalten, die einer Baulandentwicklung im Anschluss an die Ortslage in Richtung Friedhof entgegenstehen. Dazu auch: Textteil zum „Landschaftsplan für den südwestlichen Teil“, S. 107. Ebenso stehen die Extensivierungen der südöstlich von Hermershausen gelegenen Ausgleichsflächen im Einklang mit den Zielen des Landschaftsplans.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem „Landschaftsplan für den südwestlichen Teil“

5. Umweltschutz

Die Baugebietsentwicklung im Stadtteil Hermershausen nördlich „Am Kuhweg“ erfolgt trotz noch vorhandener, gleichwohl selbst in der Summe überschaubarer Wohnungsbaureserven in Form von Baulücken und bestehender, teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz. Diese Entwicklungsreserven wurden auf Stadtteilebene u. a. in 1995, 2002 und 2014 sowie im Zuge der Erarbeitung der Bestandsanalysen des IKEK für den Ortskern in 2010 erfasst. Der Abgleich zwischen den Erfassungszeiträumen (Längsschnittanalyse) verdeutlicht dabei den geringen Mobilisierungsgrad der vorhandenen Potentiale für den Wohnungsmarkt – allerdings kein Einzelfall; weder in den Marburger Außenstadtteilen noch im gesamten Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Anders als bei den alten Angebotsbebauungsplänen wird deshalb dieses Bauleitplanverfahren erst zur Rechtskraft gebracht, wenn a) eine Mindestanzahl Bauwilliger vorhanden ist, und somit b) absehbar ist, dass das ausgewiesene Bauland (= Grund und Boden) zügig, komplett und städtebaulich angemessen genutzt wird. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes nördlich „Am Kuhweg“ sind keine ausgeprägten Konflikte mit der Landwirtschaft zu erwarten, da a) die Fläche des Baugebietes selbst, nicht als klassische Landwirtschaftsfläche, sondern als (Hobby-)Pferdeweide genutzt wird und b) die Ausgleichsflächen nur sehr mäßige Bodenwerte aufweisen. Darüber hinaus wurden weitere umweltrelevante Kriterien im Rahmen einer in 2002 durchgeführten Prüfung mehrerer Baugebietsalternativen für Hermershausen berücksichtigt.

Im Übrigen werden die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans im Rahmen des Umweltberichtes (Teil der Begründung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr.22/3 beschrieben.

Marburg; Dezember 2017

Fachdienst 61