

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/6084/2018</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 25.01.2018

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Brüning, Monika

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg:  
Bebauungsplan Nr. 17/3 für das Gebiet "In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen**

**hier: Ergänzter Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2016 erweiterten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17/3 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.“

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20. Mai 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/3 für den Bereich „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2016 war zunächst nur die zur Bebauung vorgesehene, rd. 8.000 m<sup>2</sup> umfassende Fläche am südöstlichen Ortsrand Ronhausens erfasst. Im Verlauf des Planungsprozesses wurden Erschließungs- und Grünflächen ergänzt, so dass parallel zum Offenlagebeschluss ein erneuter Aufstellungsbeschluss für das insgesamt rd. 1,6 ha umfassende Plangebiet erforderlich wird.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von 12 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser entsprechend den im November 2015 beschlossenen Zielsetzungen zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen schaffen. Abweichend vom ersten Aufstellungsbeschluss wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB erstellt, da der Vorhabenträger (Fa. Geissler Infra GmbH, Kirchhain) die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, nicht aber die Einzelbauvorhaben ausführen wird. Das normale zweistufige Regelverfahren mit Bebauungsplan nach § 2 BauGB und Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Universitätsstadt Marburg und dem Vorhabenträger nach § 11 BauGB ist hierfür die geeignete Wahl. Der städtebauliche Vertrag regelt sowohl die Kostenträgerschaft und die Vorgaben für die Erschließung und den erforderlichen Ausgleich, als auch die Modalitäten für den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke an Bauwillige.

Vorab der Erarbeitung des Vorentwurfes der Planung einschließlich Umweltbericht fand am 11.05.2016 mit Vertretern der Fachbehörden ein Scoping-Termin zur Klärung des Umfangs der Umweltprüfung statt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter 1.3.3 sowie im Umweltbericht unter 2.5 dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01. bis einschließlich 23.12.2016 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; diese hatten Gelegenheit, sich bis zum 20.01.2017 zu der Planung zu äußern. Darüber hinaus standen der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 mit Begründung innerhalb des o. a. Zeitraums im Internet zur Verfügung. Der Ortsbeirat des Stadtteils Ronhausen hat sich in seiner Sitzung am 13.01.2017 mit der Planung befasst. Zuvor war der Vorentwurf in einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum geplanten Baugebiet am 16.12.2016 durch Vertreter des Fachdienstes Stadtplanung, das Planungsbüros sowie den Vorhabenträger vorgestellt worden.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage haben sich, auch unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

#### Erschließung:

Gegen die im Vorentwurf vorgesehene Erschließung über die Straße „In der Hohl“ durch eine Stichstraße mit Wendehammer bestanden Bedenken bezüglich einer zu hohen Belastung der Straße „In der Hohl“ von Seiten der Anwohner. Entsprechend der Bitte des Ortsbeirats, eine durchgehende Erschließung zu prüfen, fand nun die Alternativlösung Eingang in den Entwurf, so dass der Verkehr ebenfalls von der Straße „Am Steinmühlfeld“ abfließen kann.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Die östlich an das geplante Siedlungsgebiet angrenzende, zur Extensivierung vorgesehene landwirtschaftliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Gemäß der im Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz unter 5. enthaltenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach Umsetzung der o. g. Maßnahme noch ein Ausgleichsdefizit in Höhe von rd. 31.000 Bewertungspunkten. Dieses soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom städtischen Ökopunktekonto abgebucht werden. Die UNB hat dafür die Ökokontomaßnahme „Umwandlung eines Fichtenforstes (Gemarkung Marburg, Flur 24, Flst. 31/1) durch Rodung (2009) und Eichenaufforstung“ angeboten. Der Ankauf der Ökopunkte durch den Vorhabenträger wird durch eine Verkaufsvereinbarung mit der UNB geregelt und wird gleichzeitig über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die südlich der Straße „In der Hohl“ angrenzenden landwirtschaftlichen Teilflächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um klarzustellen, dass hier auch in Zukunft keine weitere Siedlungsentwicklung erfolgen soll. Ohnehin würde eine Bebauung hier zu nahe an den Wald heranrücken.

Das Regierungspräsidium Gießen (Obere Landesplanungsbehörde) hatte im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Bedenken hinsichtlich einer möglichen Konkurrenz des geplanten Baugebietes zu den Zielen der Dorfentwicklung vorgebracht. Zwischenzeitlich konnte die Fragestellung mit dem zuständigen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geklärt werden, so dass die Bedenken ausgeräumt werden können.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht und Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz wurden entsprechend dem fortgeschrittenen Planungsstand, den bisher erfolgten Abstimmungen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet bzw. ergänzt.

Näheres ist dem anliegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Fa. Geissler Infra GmbH 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.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Anlagen:

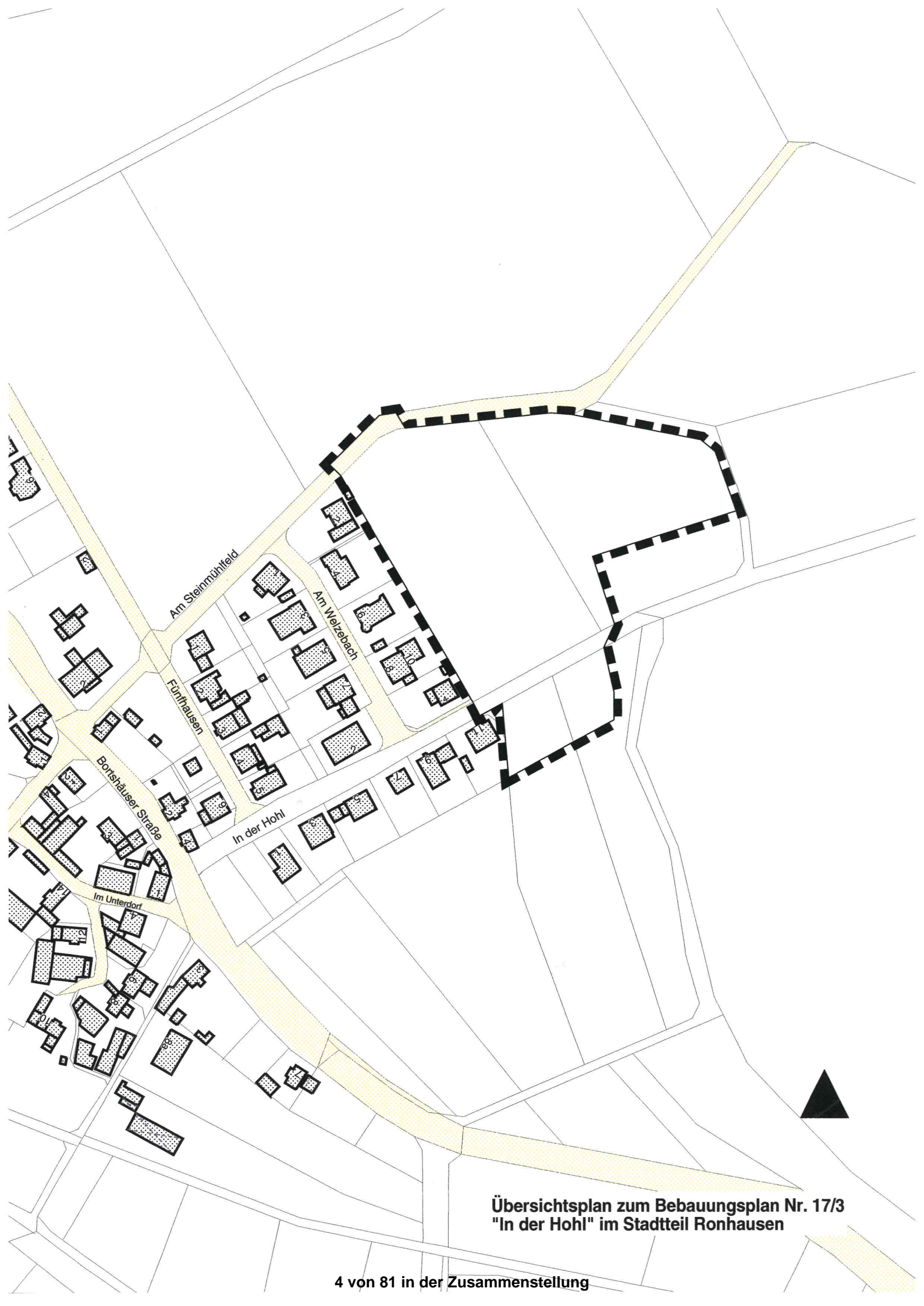
**Anlagen:**

1. Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17/3
2. Bebauungsplan Nr. 17/3 einschl. textlicher Festsetzungen (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)
4. Umweltbericht (Entwurf, als Teil der Begründung)
5. Grünordnungskonzept (Anlage zum Umweltbericht)
6. Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz
7. Bestandsplan zum Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		

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



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 17/3  
"In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 17/3**  
**DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG**  
**FÜR DAS GEBIET: IN DER HOHL**  
**IM STADTTEIL RONHAUSEN**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **20.05.2016** beschlossen.

Oberbürgermeister

**ANHÖRUNGSVERMERK**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **01.12.2016** bis einschließlich **23.12.2016**.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am \_\_\_\_\_.

Oberbürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ beschlossen worden.

Oberbürgermeister

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Marburg, den \_\_\_\_\_

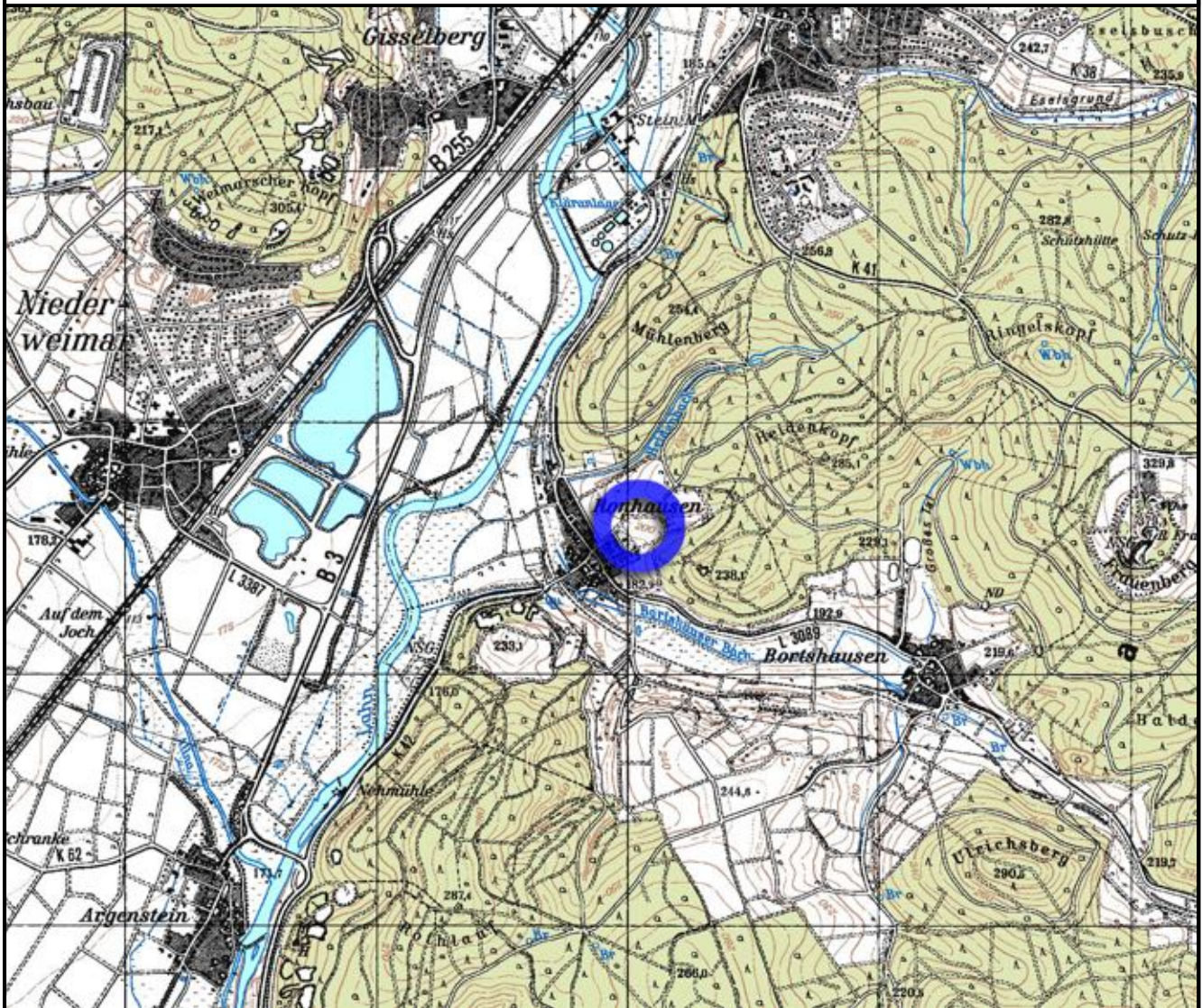
Oberbürgermeister

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister

# Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

**Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Stand: Januar 2018

bearb.: Blinn / Hausmann

gez.: Schweinfest



gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

**Maßstab 1 : 1.000**

<b>WA</b>	<b>I + U</b>
GRZ 0,3	GFZ 0,3
E/D 	15° - 45°
	FH 10 m (talseitig)

Steinmühlfeld



25

27

Lochacker

28

Flur 3

Priv.

29/4

29/1

87/2

29/10

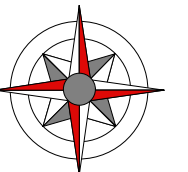
Flur 4

85/1

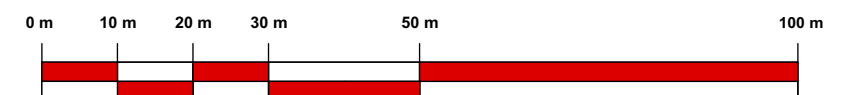
3/7

1

N



Maßstab 1 : 1.000



## PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA

**Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

**Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

**Höhe baulicher Anlagen** □  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

FH 10m  
(talseitig)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe (FH) von max. 10 m nicht überschreiten, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Oberkante der Hauptfirstlinie.

**Grundflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl

**Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse** □  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

I + U

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
Aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse darf das Untergeschoss (**U**) – in der Ausprägung als Kellergeschoss oder Garagengeschoss (i.S. von § 21a BauNVO) – als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) ausgebaut werden.

GFZ

Geschossflächenzahl  
Keller- und Garagengeschosse werden nicht in die Geschossflächenzahl eingerechnet.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser

**Garagen und Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Straßenflächen einen Abstand von mind. 5 m aufweisen.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

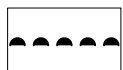


Verkehrsberuhigter Bereich



Wirtschaftsweg

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



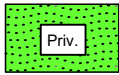
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Führung von Versorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

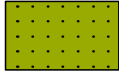


**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



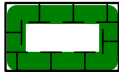
Private Grünfläche

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch Düngeverzicht und standortangepasste Pflege nachhaltig zu extensivieren.  
(Ausführungshinweise: zwei- bis dreischürige Mahd, Trocknung des Schnittguts auf der Fläche, max. kurze Nachweide zulässig)

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

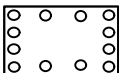
Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen (max. mittelkronig) vorzunehmen. Anregungen dazu liefert die in der Begrünung zum Bebauungsplan enthaltene beispielhafte Pflanzliste. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Wohngebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.  
Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

Im Wohngebiet sind Hof- und private Wegeflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplatzflächen sind aufgrund des Grundwasserschutzes in versiegelter Form herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten.



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

Maßnahme: Entwicklung einer Randeingrünung  
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige Randeingrünung aus überwiegend standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)

**Förderung der Sonnenenergienutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.



## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO)

### **Dachform und Dacheindeckung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer (auch Zeltdächer) auszuführen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

### **Dachgestaltung und -aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in braunen bis roten Erdfarbtönen vorzunehmen. Die Verwendung stark reflektierender Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) ist nicht zulässig.

### **Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Wohngeschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

### **Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.

### **Einfriedungen und Stützmauern gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

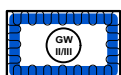
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

## HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



### **Trinkwasserschutzgebiet - Zone II (GW II) bzw. III (GW III)**

Trinkwasserschutzgebiet für den Flachbrunnen Ronhausen und den TB Ronhausen der Stadtwerke Marburg - auf die hierzu erlassene Schutzgebietsverordnung wird verwiesen (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)

### **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Altlasten / Bodenkontaminationen**

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

### **Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

### **Schutz von Versorgungsleitungen**

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

### **Bodenschutz**

Die Obere Bodenschutzbehörde formuliert folgende Hinweise zum Bodenschutz:

- Der vom Hang herabkommende Niederschlag ist ggf. (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten.
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Bei verdichtetem Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung eine Tiefenlockerung durchzuführen. Danach sollte der Boden nicht mehr befahren werden.

**Bebauungsplan Nr. 17/3**  
**„In der Hohl“**

*im Stadtteil Ronhausen*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

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

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**  
**und**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**gem. § 4 (2) BauGB**

Januar 2018

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3	Verfahren.....	3
1.3.1	Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen .....	3
1.3.2	Verfahrensschritte .....	3
1.3.3	Scopingtermin.....	3
1.3.4	Anpassung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren.....	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	6
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	7
2.2	Kommunale Bauleitplanung .....	10
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP).....	10
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene .....	10
2.3	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) .....	10
2.4	Fachplanerischer Rahmen.....	12
<b>3</b>	<b>Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans.....</b>	<b>14</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse.....	15
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.3.1	Bauweise.....	15
3.3.2	Baugrenzen .....	15
3.4	Höhe baulicher Anlagen .....	15
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
3.6	Baugestaltung.....	16
3.6.1	Dachgestaltung.....	16
3.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen .....	16
3.7	Verkehrerschließung.....	17
3.7.1	Abschätzung des Verkehrsaufkommens.....	17
3.7.2	ÖPNV-Anbindung .....	20
3.8	Fläche für die Landwirtschaft.....	20
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung von Umweltbelangen .....</b>	<b>20</b>
4.1	Grünordnungskonzept .....	20
4.2	Berücksichtigung des Klimaschutzes.....	22
4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich.....	22
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Beispielhafte Pflanzliste.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>25</b>

**Abbildungen**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25 .....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis .....	2
Abbildung 4: Panoramaaufnahme des Plangebietes von Nordosten .....	2
Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt .....	7
Abbildung 6: Alternativflächen / Grundwasserschutz.....	7
Abbildung 7: FNP – vor der Änderung .....	10
Abbildung 8: FNP – nach der Änderung.....	10
Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt.....	12
Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt.....	13
Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil.....	14
Abbildung 12: RMV - Haltestellenplan.....	20
Abbildung 13: RMV - Haltestellenplan.....	20
Abbildung 14: Schemaskizze - Regenwassernutzung.....	21

**Teil B: Umweltbericht**

**Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

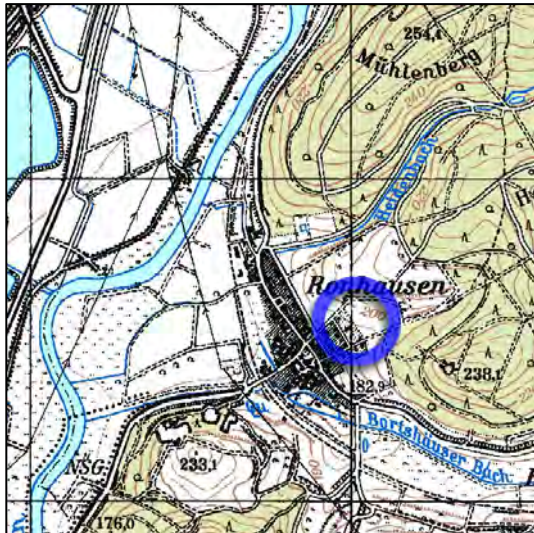


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

Im Marburger Stadtteil Ronhausen besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. In den letzten 5 Jahren erfolgten 7 Abwanderungen, welche z.T. auf mangelnde Baumöglichkeiten im Ort zurückzuführen sind. Zwar sind 11 Baulücken in Ronhausen kartiert, jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Seit 2003 konnten lediglich zwei Baulücken in Ronhausen geschlossen werden. Es bestehen daher Befürchtungen, dass die Bevölkerungszahl des Stadtteils insbesondere durch den Wegzug junger Familien schrumpft und die Bevölkerungsstruktur zunehmend überaltert.

Bereits seit einigen Jahren erfolgen daher Bemühungen zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes für den Eigenbedarf in Ortsrandlage entlang der einseitig erschlossenen Straße *Am Alten Rasen*. Diese scheiterten jedoch bislang an den Schutzanforderungen für die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Marburg (WSG-ID 534-069, festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)<sup>1</sup>.

Zu Beginn des Jahres 2016 hat nun die Fa. Geissler Infra GmbH Interesse zur Entwicklung eines Baugebietes, dass sich an den aktuellen baulichen Siedlungsrand zwischen den Ortsstraßen *In der Hohl* und *Am Steinmühl* anschließt.

Neben der Befriedigung aktueller Anfragen soll mit dieser Planung aber auch unter Vorsorgegesichtspunkten sichergestellt werden, dass ein kurz- bis mittelfristig ausgerichtet ausreichendes und vielfältiges Angebot an Bauflächen zur Verfügung steht und die Entwicklung des Stadtteils Ronhausen durch die Bereitstellung von attraktiven Bauflächen gesichert und vorangetrieben wird.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Auf der insgesamt rd. 7.000 qm großen Fläche soll ein Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, dass einen hohen Wohnwert besitzt und auf die Bedürfnisse v.a. junger Familien ausgerichtet ist.

Da die vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehen ist, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich und wird im parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

<sup>1</sup> vgl.: Hydrogeologische Stellungnahme des HLUg vom 19.11.2013, Az 89-0520-780/13 Sk.





Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Ronhausen:

Flur 3	Flurstücke 29/3, 29/4, 70/2 (tlw.)
Flur 4	Flurstücke 1 (tlw.), 2 (tlw.), 85/1 (tlw.)

Das Gelände steigt mit durchschnittlich 11,3 % in nordöstlicher Richtung an. Vom tiefsten Punkt im Südwesten bis zum höchsten Punkt im Nordosten ist ein Höhenunterschied von 14 m zu verzeichnen.

### 1.3 Verfahren

#### 1.3.1 Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Ergänzend dazu wird zwischen der Fa. Geißler Infra GmbH und der Universitätsstadt Marburg ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem u.a. Fragen der Erschließung sowie die Ableistung der planexternen Kompensationsverpflichtung geregelt werden.

#### 1.3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Bauleitplanung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.05.2016
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 01.12.2016 bis 23.12.2016
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB <sup>2</sup>	vom 01.12.2016 bis 23.12.2016
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—·—·—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—·—·—

#### 1.3.3 Scopingtermin

Am 11.05.2016 fand im Bürgerhaus Ronhausen ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, der Stadtwerke, des Ortsbeirates und des Vorhabenträger statt. Vom

<sup>2</sup> s.o.

Dezernat Regionalplan (Regierungspräsidium Gießen) sowie vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, Wiesbaden) gingen schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine, dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehenden fachlichen Gründe bestehen. Der notwendige Eingriff in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug nach Regionalplan Mittelhessen 2010 ist auf Grundlage einer Alternativenprüfung, die sich auch mit den Funktionen des Regionalen Grünzuges auseinanderzusetzen hat, zu begründen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Schutzzzone II des Trinkwasserschutzbereiches wurde empfohlen, dass auf den Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen.

Da im Plangebiet mit gespanntem Grundwasser zu rechnen ist, wurde von tiefen Bohrungen abgeraten. Die Versorgung neuer Gebäude mit Heizenergie mittels Erdwärme ist aus diesem Grund auszuschließen.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung (inkl. artenschutzfachlichem Beitrag) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

#### 1.3.4 Anpassung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden, neben redaktionellen Anpassungen, folgende Änderungen am Vorentwurf vorgenommen:

- Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt nun über eine Durchgängige Straße, welche als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischfläche gestaltet wird.
- Die östlich angrenzende Ausgleichsmaßnahme wurde in den Geltungsbereich mitaufgenommen und durch zeichnerische sowie textliche Festsetzungen gesichert.
- Der verbleibende Ausgleichsbedarf wurde bilanziert und wird vom Ökopunktekonto der Universitätsstadt Marburg abgebucht.
- Die südlich angrenzenden Flächen jenseits der Straße „In der Hohl“ wurden ebenfalls in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Mit deren Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ soll klargestellt werden, dass diese Flächen mit der Bebauung des Plangebietes nicht „schleichend“ zum Innenbereich nach § 34 BauGB werden.
- Es wurden allgemeine Hinweise zum Bodenschutz in die Planunterlagen mitaufgenommen.

#### 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.*

*Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.*

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>3</sup>*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>4</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre“<sup>5</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>4</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>5</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>6</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

#### 1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

--> Wie die „Auswertung der Analysedaten zur Innenentwicklung in Marburg“ (August 2016) zeigt ist der Anteil leerstehender Wohngebäude im gesamten Stadtgebiet gering. Bis auf Ausnahmen handelt es sich um umzugs- oder umbaumotivierten Leerstand. In Ronhausen ist kein leerstehendes Wohngebäude kartiert.<sup>7</sup>

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg sind aktuell in Ronhausen 11 Baulücken kartiert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass sich die Potentiale, die sich aus Gebäudeleerständen und Baulücken ergeben, nur eingeschränkt aktivieren lassen. Persönliche und finanzielle Rahmenbedingungen führen oftmals dazu, dass geringes Interesse an der Umnutzung von Gebäuden oder an der Veräußerung einer bebaubaren Grundstücksfläche besteht. Ebenso stehen hohe Preisvorstellungen der Eigentümer der möglichen Veräußerung eines Anwesens, eines Gebäudes oder eines bebaubaren Grundstücks entgegen. Dies äußert sich in Ronhausen in der Weise, dass seit 2003 lediglich zwei Baulücken geschlossen werden konnten.

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und bereits im Zugriff des Vorhabenträger ist.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.
- > Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperre berührt. Die Fläche besitzt, aufgrund des Zuschnittes, der Topographie sowie ihres vergleichsweise niedrigen Ertragspotenzials, keine besondere landwirtschaftliche Bedeutung. Die Stadt Marburg bewertet die Überplanung der Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits jedoch als erforderlich und hinnehmbar.

---

<sup>7</sup> aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 48, Universitätsstadt Marburg, September 2016

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

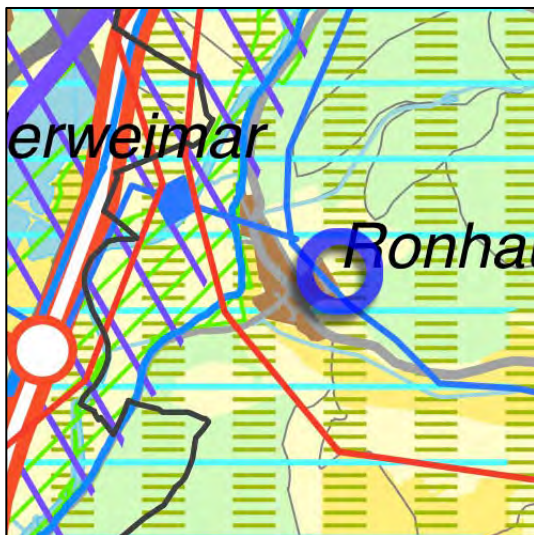


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt



Abbildung 6: Alternativflächen / Grundwasserschutz

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (Plansätze 6.3-2 und 6.3-3 des Regionalplans) und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (Plansatz 6.1.4-12) dargestellt.

Hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes erfolgte im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit dem HLNUG als zuständige Fachbehörde. Die Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung im Bereich „In der Hohl“ wurde unter Verweis auf die Regelungen der geltenden Schutzgebietsverordnung festgestellt.

In *Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft* ist der Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Diese Gebiete können unter diesem Vorbehalt für kleinflächige Siedlungsentwicklungen zur Deckung des Eigenbedarfs im Anschluss an bebaute Ortslagen herangezogen werden.<sup>8</sup>

Das Plangebiet wird vom derzeit letzten örtlichen Landwirt im Nebenerwerb bewirtschaftet. Mit dem Vorhabenträger existiert bereits Einigkeit über den Flächenerwerb. Das Ertragspotenzial der Flächen wird nach BODEN-Viewer als „gering“ bis „mittel“ eingestuft. Die beträchtliche Geländeneigung erschwert die Bewirtschaftung der Fläche. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen erscheint die hier vorgesehene vergleichsweise kleinflächige Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zur Deckung des Eigenbedarfs vertretbar.

Zudem besteht eine Überlagerung mit dem regionalplanerischen Ziel „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ belegt (Plansatz 6.1.2-1, inkl. Begründung).

In dieser Ausweiskategorie hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* unzulässig.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> aus: RPM 2010, Ziel 6.3-3

<sup>9</sup> aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-1

Die einzige, nach den Ausweisungen des Regionalplans, mögliche Alternative zur Schaffung von Bauplätzen in Ronhausen wäre der Bereich östlich der Ortsstraße „Am alten Rasen“ im Nordwesten des Plangebietes, der von der Ausweisung des „Regionalen Grünzuges“ freigestellt ist. Dieser Straßenabschnitt ist lediglich entlang der Westflanke einseitig bebaut, so dass sich eine Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite aus städtebaulicher Sicht aufdrängt. Die Ortsstraße „Am alten Rasen“ bildet jedoch die Grenze zwischen den Schutzzonen II und III des *Trinkwasserschutzgebietes für den Flachbrunnen Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) und den TB Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) der Stadtwerke Marburg (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)* – siehe dazu auch in Kap. 1.3.3.

Da die noch unbebaute Straßenseite sowie die östlich anschließenden Flächen innerhalb der Schutzzone II liegen, erfolgte bereits im Jahr 2013 eine Abstimmung mit dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (heute: HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Nach Prüfung der hydrogeologischen Gegebenheiten wurde die Baugebietsentwicklung *„aufgrund der relativ hohen Gebirgsdurchlässigkeit und Wasserwegsamkeit der anstehenden Schichten des Mittleren Buntsandsteins der Volpriehausen-Folge in der Zone II vom Einzugsgebiet des Tiefbrunnens und Flachbrunnen Ronhausen und der derzeitigen hydrogeologischen und hydraulischen Datenlage“<sup>10</sup>* abgelehnt.

Die o.g. Alternativfläche scheidet demnach aus Gründen des Grund- bzw. Trinkwasserschutzes für eine bauliche Inanspruchnahme aus. Die übrigen Randbereiche der Siedlungslage von Ronhausen scheiden für eine Baugebietsentwicklung aufgrund der z.T. mehrfachen Überlagerung entgegenstehender Vorrangausweisungen (Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Forstwirtschaft) sowie aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht aus.

Lediglich das aktuelle Plangebiet ist aus erschließungstechnischer Sicht für die kleinflächige Baugebietsentwicklung geeignet, da an das angrenzend bereits vorhandene Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeknüpft werden kann, so dass gem. erfolgter Abstimmung im Vorfeld, neben der o.g. Prüfung möglicher Alternativen auch die Betroffenheit der Funktionen des Regionalen Grünzugs darzustellen ist.

- *Vorranggebiete Regionaler Grünzug sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung nach innen und außen multifunktional begründet.<sup>11</sup>*
- *Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft.<sup>12</sup>*
- *Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist (jedoch) ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.<sup>13</sup>*
- *Dabei sind Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, nicht zulässig.<sup>14</sup>*

---

<sup>10</sup> zitiert aus: Schreiben des HLUg vom 19.11.2013 (Az.: 89-0520-780/13 Sk)

<sup>11</sup> aus: RPM 2010, Begründung zu 6.1.2-1 bis 6.1.2-3

<sup>12</sup> aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-1

<sup>13</sup> aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-2

<sup>14</sup> aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-3

- *Hinsichtlich der Erholungsvorsorge haben die Vorranggebiete Regionaler Grünzug die Aufgabe, eine wohnungsnaher Erholung der Bevölkerung zu gewährleisten. Grundvoraussetzung ist neben der Eignung die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit.<sup>15</sup>*

Die vorliegende Planung dient der Schaffung von ca. 12 Bauplätzen die zur Deckung des Eigenbedarfs von Ronhausen dringend benötigt werden. Das Baugebiet verschiebt den Siedlungsrand in diesem Abschnitt um ca. 70 m in die derzeit freie Landschaft. Damit liegt das Planvorhaben im Bereich dessen, was auf der Maßstabebene der Regionalplanung darstellbar ist. Das Vorhaben ist bezogen auf diese Betrachtungsebene als kleinflächig und an der Grenze zur Raumbedeutsamkeit einzustufen.

Durch restriktive Festsetzungen zur Bauweise, Bebauungsdichte und –höhe wird sichergestellt, dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf klimatische oder lufthygienische Verhältnisse entstehen können.

Das Plangebiet selbst besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die im Norden und Süden flankierenden Ortsstraßen gehen in nordöstlicher Richtung über in Wirtschaftswege, die eine Bedeutung für Erholungssuchende besitzen. Insbesondere der im Norden tangierende Wirtschaftsweg stellt eine Verbindung zum Waldrand dar, der mit Sichtachsen über Ronhausen und das Lahntal eine lokale Bedeutung für die Naherholung besitzt.

Die Zugänglichkeit der Landschaft wird über eine geplante Fußwegeverbindung sichergestellt. Durch ergänzende Festsetzungen zur randlichen Eingrünung und zur Begrenzung der Baufelder im Norden zur Freihaltung von Sichtachsen wird dem Belang der Freiraumerholung Rechnung getragen.

---

<sup>15</sup> aus: RPM 2010, Begründung zu 6.1.2-1 bis 6.1.2-3

## 2.2 Kommunale Bauleitplanung

### 2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 7: FNP – vor der Änderung



Abbildung 8: FNP – nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17/1 „In der Hohl“). Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene westliche Teil des Plangebietes wird daher zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der zur Ableistung von Ausgleichsverpflichtungen bestimmte östliche Teil wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 17/3 „In der Hohl“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Marburg entwickelt sein werden.

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Gelände ist demnach gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

## 2.3 Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

*Im Jahr 2005 wurde für Marburg insgesamt und für die Außenstadtteile im Besonderen eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet. Aufbauend darauf wurde ein Beschluss gefasst, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen vorrangig für Ortsansässige und kostenneutral erfolgen soll. Mit dieser Entwicklungsaussage war auch die Zielsetzung verbunden, den stattfindenden Strukturwandel in den Dörfern aufgrund der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, dem*



*Verlust u.a. der Nahversorgungsangebote, der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, der Zunahme des Anteils älterer Bewohner in den Ortskernen und dem zunehmenden Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit geeigneten Initiativen und Maßnahmen zu begegnen.*<sup>16</sup>

Ausgelöst durch die Ergebnisse und Erfahrungen aus der Dorfentwicklung in Marburg-Schröck 2005/2007 wurde auf Antrag der Region Marburger Land im Dezember 2008 das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für alle 15 Außenstadtteile Marburgs im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER durch das hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligt.

Im Rahmen dieses Projektes wurde eine Kartierung der städtebaulichen Problemlagen und der Gebäudeleerstände in den Außenstadtteilen vorgenommen.

Die umfassende Analyse des Gebäudeleerstands ergab ferner, dass die „Innenentwicklung“ in den 15 Außenstadtteilen eine der zentralen Aufgaben der Siedlungsentwicklung sein wird. Die Fortführung der Kartierungen zum Gebäudeleerstand, die Entwicklung von städtebaulichen und baulichen Konzepten und Maßnahmen für die Problemlagen in den Ortskernen, die Bereitstellung von Beratungsangeboten für Eigentümer und Bauherren, die Information der Öffentlichkeit und die Einbindung der Ortsbeiräte und politischen Entscheidungsträger in den Diskussionsprozess wurden als Zielsetzungen für die künftige Dorfentwicklung formuliert.

Der Prozess zur Erarbeitung des IKEK für die 15 Außenstadtteile erfolgte im Zeitraum von März 2015 bis September 2016 auf der Grundlage des, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung verfassten, „Leitfadens zur Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes“ im Rahmen der Dorfentwicklung in Hessen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 18.11.2016 wurde das Konzept beschlossen und zwischenzeitlich auch von der WiBank bereits bestätigt.

In der im Rahmen des IKEK erarbeiteten Wohnungsmarktanalyse der Universitätsstadt Marburg (2015) wurde – entgegen der Einschätzung aus dem Jahr 2005 – der Markt sowohl im Segment des Kauf- als auch des Mietmarktes als angespannt dargestellt. Gem. Wohnraumversorgungskonzept Marburg von Oktober 2015 wird bis zum Jahr 2020 ein immenser Neubaubedarf festgestellt. Zur Bedarfsdeckung sieht ein Grundsatzbeschluss der Universitätsstadt Marburg vom September 2015 die Ausweisung kleinerer angepasster Baugebiete in den Außenstadtteilen vor, die u.a. zur Entlastung der städtisch geprägten Stadtteile beitragen sollen. Unter anderem sollen in Ronhausen ca. 10 Wohneinheiten entwickelt werden.<sup>17</sup>

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur „Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand“ im IKEK formuliert<sup>18</sup>:

- *Marburg hat einen hohen Wohnungsbedarf bis 2020.*
- *Mit dem Grundsatzbeschluss aus 2005 zur strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird seitdem die Innenentwicklung in den Vordergrund der Siedlungsentwicklung gestellt.*
- *Das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Rahmen der Dorfentwicklung Schröck (2005 - 2007) und das LEADER-Projekt der Region Marburg-*

---

<sup>16</sup> aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

<sup>17</sup> ebenda, S. 45 + 46

<sup>18</sup> ebenda, S. 49

ger Land „Unsere Dörfer – Perspektiven für die Zukunft“ (2010) waren wichtige Bausteine, um den Gebäudeleerstand zu erfassen, Bewusstsein für das Thema in der Öffentlichkeit zu schaffen und Lösungswege zur Behebung des Leerstands aufzuzeigen.

- In den letzten Jahren konnten Erfolge bei der Erschließung von innerörtlichen Baulücken und in der Nutzung leerstehender Gebäude erzielt werden.
- Die Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne ist Hauptziel und Schwerpunkt der Initiativen und Maßnahmen der Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen.
- Die Ausweisungen kleinerer Baugebiete in 4 Stadtteilen sind Arrondierungen bestehender Siedlungsflächen und stehen nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung eines dringend benötigten Angebotes an Baugrundstücken, da die vorhandenen Baulücken bereits seit vielen Jahren nicht vermarktbar sind und/oder hinsichtlich deren Lage und Zuschnitt nicht der Nachfragesituation entsprechen. Insofern ist das Baugebiet als ergänzende Bemühung zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für Bauwillige zu verstehen und steht, entsprechend der im IKEK formulierten o.g. Eckpunkte, nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

## 2.4 Fachplanerischer Rahmen

### Wasserschutz

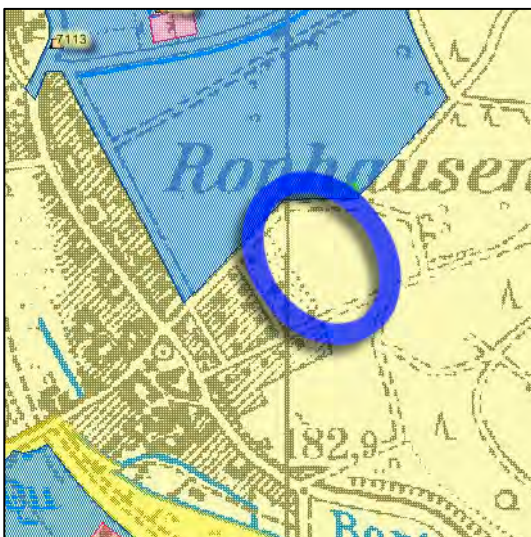


Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) hat zum Scopingtermin vom 11.05.2016 nachfolgende Hinweise und Anregungen geäußert:

*Der Planungsstandort liegt in der Zone III (WSG-ID 534-069), unmittelbar an die Zone II angrenzend, des Trinkwasserschutzgebietes für den Flachbrunnen Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) und den TB Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) der Stadtwerke Marburg (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493).*

*Die nächsten Trinkwassergewinnungsanlagen liegen 260 m (TB Ronhausen) und 331 m nördlich (FB Ronhausen) sowie rd. 398 m südwestlich (Hilgerquelle,*

*Ronhausen) entfernt.*

*Nach der Festsetzungsverordnung sind in der weiteren Schutzzone (Zone III) folgende Handlungen verboten:*

- *nach II. c), Nr. 5a: das unterirdische und Nr. 5b) das oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten,*

- nach II. c), Nr. 6: *größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung.*

Nach dem DVGW Regelwerk W 101, Teil 1 der aktuellen Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (Stand Juni 2006) besteht in der Zone III ein allgemein hohes Gefährdungspotential für

- die Ausweisung neuer Baugebiete,
- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser),
- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und –leitungen (näheres regelt DWA A 142),
- Bohrungen,
- Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen.

Ein allgemein weniger hohes Gefährdungspotential für

- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser),
- Baustelleneinrichtungen.

Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Zone II wird eine Fremdüberwachung der geplanten Baumaßnahmen und eine Überwachung der Grundwasserqualität des Rohwassers des TB und FB Ronhausen sowie der Hilgerquelle für den jeweiligen Bauzeitraum der Bodeneingriffe (Einbau von Abwasserleitungen, Fundamentgründung etc.) empfohlen. In diesen Trinkwassergewinnungsanlagen wird bereits eine kontinuierliche Trübungsmessung durchgeführt. Darüber hinaus wird aus Sicht des Grundwasserschutzes empfohlen, die Entwässerung der PKW-Stellplätze über die Kanalisation zu planen.

#### Landwirtschaft / Boden

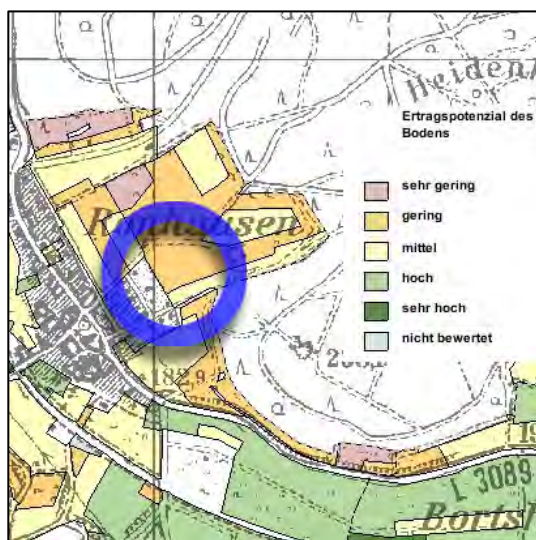


Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt

Nach BODEN-Viewer ist das Ertragspotenzial der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen als „gering“ bis „mittel“ einzustufen.

Insofern ist von keiner besonderen Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion auszugehen, die einer Baugebietsausweisung im Wege stehen könnte.

#### Naturschutz

Nach NATUREG Viewer (Aktualisierungsstand: 05.12.2014) sind für das Plangebiet sowie für dessen Umfeld keine Schutzgebiete und Schutzobjekte verzeichnet.



### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 1 zulässigen Vollgeschossen (I) mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO und soll den möglichen Ausnutzungsgrad auf die Vorgaben aus der angrenzend vorhandenen Bebauung beschränken.

In die Berechnung der Geschossflächenzahl fließen gem. § 20 BauNVO nur die Geschossflächen von Vollgeschossen nach landesrechtlichen Vorschriften ein. Untergeschosse (als Garagen oder Kellergeschosse) fließen in die Berechnung nicht mit ein, selbst dann nicht, wenn sie topographiebedingt die Grenze zur Vollgeschossigkeit überschreiten.

Die o.g. Regelung lässt darüber hinaus auch den Ausbau und die Nutzung eines Dachgeschosses bis an die Grenze zur Vollgeschossigkeit zu.

## 3.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

### 3.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt bei einer Beschränkung der Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser.

Demzufolge dürfen die Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand (als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser) errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO).

### 3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraße und der städtebaulichen Zielvorstellung zur randlichen Eingrünung.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit soll insbesondere klargestellt werden, dass diese baulichen Anlagen nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden dürfen. Dies würde, neben den entstehenden Gefahren durch unübersichtliche Ein- und Ausfahrten auch zu einer Verunklärung des Straßenbildes führen. Bislang dominiert im angrenzenden Baugebiet ein Straßenraum, der durch die beidseitig anschließenden 5 m tiefen und i.d.R. begrünten Bereiche ein einheitliches Wesensmerkmal besitzt. Zufahrten, Stellplätze und/oder Hofflächen sind dort ebenfalls zulässig; eine Bebauung über Erdgleiche durch die o.g. Anlagen jedoch nicht.

## 3.4 **Höhe baulicher Anlagen**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 10 m Firsthöhe entspricht dem Vorsorgeprinzip und soll im konkreten Fall gewährleisten, dass keine Gebäudehöhen entstehen, welche das Landschaftsbild stören. Die festgesetzte Obergrenze der Firsthöhe entspricht der im Westen anschließenden Bebauung.

Als unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird der mittlere natürliche Geländeanchnitt der talseitigen Außenwand festgesetzt (vom Architekten in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen). Als Firsthöhe wird die Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes bestimmt.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

### **3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden im Baugebiet die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Der Stadt Marburg liegen bereits mehrere konkrete Nachfragen vor, die ein Interesse an freistehenden Einfamilienhäusern bekunden, so dass absehbar ist, dass, entsprechend der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur, überwiegend Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit entstehen werden. Dennoch wird aus Vorsorgegründen eine Begrenzung der max. Anzahl der Wohneinheiten mit aufgenommen, um sicher zu stellen, dass nicht doch ein Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten entsteht.

### **3.6 Baugestaltung**

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

#### **3.6.1 Dachgestaltung**

Die Vorschriften zur zielen in erster Linie auf die Lage des Wohngebietes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung „Am Welzebach“ ab. Es werden Regelungen getroffen zu den zulässigen Dachformen, zur Dachneigung, zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten und –einschnitten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus dem o.g. angrenzenden Baugebiet entnommen wurden und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

#### **3.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen**

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich ein-sehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städte-bauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Aus-wirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung, Stützmauern und an die Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter formuliert.

Danach sind Grundstückseinfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

Auch zu Stützmauern entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden gestalterische Vorgaben formuliert. Demnach sind sie entlang der Grenzen zu benachbarten Grundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern – mit Ausnahme von Stützmauern aus Naturstein – sollten begrünt werden. Pflanzsteine und Böschungssteine sollten vermieden werden.

### **3.7 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist als Schleifenstraße konzipiert und wird als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischfläche gestaltet. Die Anbindung erfolgt über die beiden Ortsstraßen „Am Steinmühlfeld“ im Norden und „In der Hohl“ im Süden. Beide Straßen münden in südwestlicher Richtung nach ca. 150 m auf die Ortsdurchfahrt „Bortshäuser Straße“ (L 3089).

Damit wird dem im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Wunsch der Anlieger Rechnung getragen. Dies wird nach Auffassung der Stadt angesichts des nur geringen Verkehrsaufkommens als vertretbar erachtet. Das Dezernat Grundwasserschutz / Wasserversorgung hatte mit Email vom 06.03.2017 mitgeteilt, dass gegen diese Erschließungsform aus fachlicher Sicht „keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.“

Nach Vorgabe der Stadt soll der 6,00 m breite öffentliche Verkehrsraum „In der Hohl“ im Zuge des Endausbaus gepflastert und mit einer mittig angeordneten 30 cm breiten Muldenrinne geplant werden. Beidseitig angeordnete einzelne Parkflächen sollten mit andersfarbigem Pflaster gekennzeichnet werden. Aus Vorsorgegründen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplatzflächen aufgrund des Grundwasserschutzes in versiegelter Form herzustellen sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten.

#### **3.7.1 Abschätzung des Verkehrsaufkommens**

Da das Baugebiet an bestehende örtliche Erschließungsstraßen angeschlossen wird, wurde eine Abschätzung der zu erwartenden zusätzlichen Belastungen der betroffenen Ortsstraßen, basierend auf den „*Hinweise[n] zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen*“, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, vorgenommen.

### 3.7.1.1 Abschätzung der Einwohner

Das Verkehrsaufkommen eines Gebietes, gemessen in der Zahl der Ortsveränderungen, die dort innerhalb eines Zeitintervalls Quelle oder Ziel haben, hängt maßgeblich von den dort wohnenden und arbeitenden Personen ab.

Anhaltswerte für die Zahl der Einwohner lassen sich aus Kennwerten der Flächennutzung ableiten. Sofern keine aktuellen Bestandsdaten vorliegen, kann auf die in den Bebauungsplänen festgesetzten Parameter zur Art und Maß der baulichen Nutzung zurückgegriffen werden.

Der Bebauungsplan legt die Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Im Gebiet sind keine Arbeitsplätze zu erwarten. Rd. 86% der Gesamtfläche ist Nettobaufläche (rd. 0,7 ha). Gemeinbedarfsflächen sind nicht vorgesehen.

Das gesamte Baugebiet ist in offener Bauweise geplant. Unter Berücksichtigung der angrenzend bestehenden Bebauung und der Ortsrandlage wurde eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern<sup>19</sup> festgesetzt. Je Wohngebäude sind dabei max. 2 Wohnungen zulässig.

Wegen der z.T. erheblichen Bandbreite der städtebaulichen Orientierungswerte ist eine Überprüfung der Schätzwerte durch vergleichende Betrachtung anhand der umgebenden Bebauung oder ähnlich strukturierter Gebiete zweckmäßig.

	minimal	mittel	maximal
aus Bruttobauland – EW/ha	48	68	88
aus Nettobauland – EW/ha	14	32	49
aus Wohneinheiten und Haushaltsgröße	15	41	60
<b>Mittelwerte</b>	26	<b>47</b>	66

Aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen aus den angrenzenden Baugebieten sowie Baugebieten mit vergleichbaren Rahmenbedingungen, ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Einwohnerzahl im aktuell geplanten etwa im Bereich noch unterhalb des Mittelwertes liegen dürften.

### 3.7.1.2 Abschätzung der Wege

Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wird daher eine Einwohnerzahl von rd. 45 EW zugrunde gelegt, um mit dem Ergebnis „auf der sicheren Seite“ zu liegen. Die nachfolgenden Berechnungsergebnisse sind damit tendenziell überschätzte Werte. Für den bewohnerbezogenen Besucherverkehr werden näherungsweise dieselben Werte für Wegezähl, Verkehrsmittelwahl, Binnenverkehrsanteile und dieselbe Tagesganglinie unterstellt, wie für den Einwohnerverkehr.

Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der 45 Einwohner 167 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege (10%) außerhalb des Gebietes verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rd. 150 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5% von allen Wegen der Einwohner) werden rd. 8 Wege zurückgelegt.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung

<sup>19</sup> diese dürften jedoch nur untergeordnete Bedeutung haben



NMIV (Einwohner)	30%:	150 Wege x 0,30 = ca.	45 Wege	(Fuß, Rad)
ÖPNV (Einwohner)	10%:	150 Wege x 0,10 = ca.	15 Wege	(Bus)
MIV (Einwohner)	60%:	150 Wege x 0,60 = ca.	90 Wege	(Pkw)
NMIV (Besucher)	30%:	8 Wege x 0,30 = ca.	2 Wege	(Fuß, Rad)
ÖPNV (Besucher)	10%:	8 Wege x 0,10 = ca.	1 Wege	(Bus)
MIV (Besucher)	60%:	8 Wege x 0,60 = ca.	5 Wege	(Pkw)

Für die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten ergibt sich bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2:

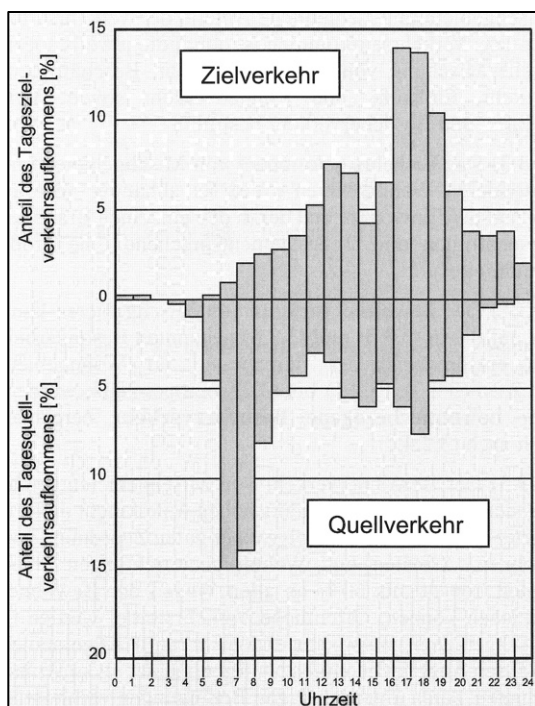
$$90/1,2 = 75 \text{ Pkw-Fahrten (Einwohnerverkehr)}$$

$$5/1,2 = 4 \text{ Pkw-Fahrten (Besucherverkehr)}$$

75 + 4 = ca. 79 Kfz-Fahrten bzw. rd. 1,8 Kfz-Fahrten/Einwohner.

**Das resultierende werktägliche Verkehrsaufkommen von ca. 79 Kfz-Fahrten teilt sich hälftig in Quell- und Zielverkehr auf.**

Zur Ermittlung der Spitzenbelastung sind die Ganglinien für die einzelnen Verkehrszwecke zu beachten.



Tagesganglinie des Pkw-Quell- und Zielverkehrs im Bewohnerverkehr eines Wohngebietes

Wenn vereinfachend für alle Fahrtzwecke die Ganglinie des Bewohnerverkehrs verwendet wird, ergeben sich die insgesamt höchstbelasteten Stunden morgens zwischen 6 und 7 Uhr (Quellverkehr) und abends zwischen 16 und 18 Uhr (Zielverkehr), mit einem Stundenanteil von je 13% bis zu 15% (jeweils ca. 5 Fahrten/h im Ziel- und Quellverkehr) am Tagesverkehr.

In den übrigen maßgeblichen Tagesstunden (7 – 22 Uhr) bewegt sich der Anteil im Zielverkehr bei ca. 2% bis 4% (ca. 1 bis 2 Fahrten/h) und im Quellverkehr bei ca. 3% bis 5% (ca. 1 bis 2 Fahrten/h) vom Tagesverkehr.

Das angrenzende Straßennetz ist in Bezug auf Straßenquerschnitt und Ausbaustandard dazu in der Lage dieses geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

### 3.7.2 ÖPNV-Anbindung

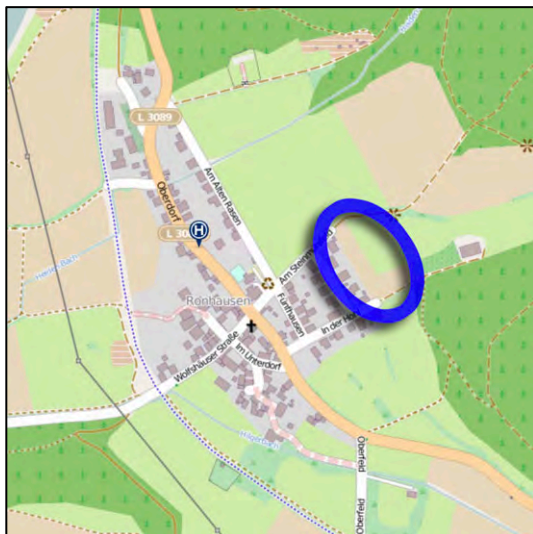


Abbildung 12: RMV - Haltestellenplan

Abfahrt: Marburg-Ronhausen  
 gültig vom 25.10.2016 bis 25.10.2016  
Die RMV-Fahrpläne sind werktags aktuell. Sie erhalten sonst den jeweils am nächsten aktuellen Stand. Dienstleistungen auf der Strecke und Sonderverkehre können zu Abweichungen vom Regelplan führen. Informationen Sie sich einfach unter [www.rmv.de](http://www.rmv.de) (Fahrpläneaktuell) / Verkehrsleistungen.

Produkte:  
 ● Bus 13 Richtungen: Marburg Südbahnhof, Ebsdorfergrund-Hachborn Am Lindacker, Ebsdorfergrund-Richshausen, Marburg-Bortshausen Bürgerhaus  
 ● AST AS13 Richtungen: Marburg Südbahnhof

Linie	Zeit	Richtung	Linie	Zeit	Richtung
	0:00			15:00	
13 AST täglich	00:10	Marburg Südbahnhof 00:30	13	15:57	Ebsdorfergrund-Richshausen 16:20 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
	5:00		13	16:43	Marburg Südbahnhof 16:56 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	05:42	Marburg Südbahnhof 05:55 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr		17:00	
	6:00		13	17:14	Marburg-Bortshausen Bürgerhaus 17:17 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	06:27	Marburg Südbahnhof 06:40 17. bis 28. Okt 2016 Mo - Fr	13	17:20	Marburg Südbahnhof 17:33 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
	7:00		13	17:49	Ebsdorfergrund-Richshausen 18:12 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	07:17	Marburg Südbahnhof 07:30 17. bis 28. Okt 2016 Mo - Fr		18:00	
	8:00		13	18:35	Marburg Südbahnhof 18:48 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	08:47	Marburg Südbahnhof 09:00 17. bis 28. Okt 2016 Mo - Fr		19:00	
	9:00		13	19:14	Marburg-Bortshausen Bürgerhaus 19:17 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	09:49	Ebsdorfergrund-Hachborn Am Lindacker 10:06 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13	19:20	Marburg Südbahnhof 19:33 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
	10:00			20:00	
13	10:37	Marburg Südbahnhof 10:50 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	20:10	Marburg Südbahnhof 20:30 nicht 3. Dez
	11:00			21:00	
13	11:59	Ebsdorfergrund-Hachborn Am Lindacker 12:16 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	21:10	Marburg Südbahnhof 21:30 nicht 3. Dez
	12:00			22:00	
13	12:37	Marburg Südbahnhof 12:50 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	22:10	Marburg Südbahnhof 22:30 nicht 3. Dez
	13:00			23:00	
13	13:52	Ebsdorfergrund-Richshausen 14:15 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	23:10	Marburg Südbahnhof 23:30 nicht 3. Dez
	14:00				
13	14:42	Marburg Südbahnhof 14:55 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr			

Abbildung 13: RMV - Haltestellenplan

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist über die im Westen an der Ortsdurchfahrt „Bortshäuser Straße“ (L 3089) in fußläufiger Erreichbarkeit befindliche RMV-Haltestelle „MR-Ronhausen“ in Richtung Marburg sowie in Richtung Ebsdorfergrund über die Buslinie 13 sowie in den Abendstunden über das AST AS13 in guter Verbindungsqualität gewährleistet.

### 3.8 Fläche für die Landwirtschaft

Die südlich jenseits der Straße „In der Hohl“ liegenden landwirtschaftlichen Flächen werden in den Geltungsbereich miteinbezogen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Da die Grundstückseigentümer an einer baulichen Inanspruchnahme nicht interessiert waren, wird mit dieser Festsetzung klargestellt, dass auch nach Bebauung des neuen Wohngebiets keine schleichende Entwicklung zum Innenbereich gem. § 34 BauGB erfolgt und eine evtl. künftige Bebauung der Flächen einer bauleitplanerischen Steuerung bedarf.

## 4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

### 4.1 Grünordnungskonzept

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im Erweiterungsgebiet:

### Baugebietsdurchgrünung

Die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergienutzung bedingt, dass von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sind die Pflanzgebote darum auf strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen zu begrenzen.

### Baugebietseingrünung

An der künftigen Siedlungsgrenze im Norden sollen die Baugrundstücke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen auch mit Gehölzen intensiv eingegrünt werden. Zum Schutz einer Verstellung der Ausblickssituation ist auch hier von volumenbildenden Großgehölzen abzusehen.

### Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt und ortsprägende Firstbauweisen sichergestellt werden.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

### Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser



Abbildung 14: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Ein nachgeschalteter Überlauf in den öffentlichen Kanal ist zulässig.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen. In Anbetracht der Nachbarschaft zur Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes wurde, auf Empfehlung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus dem Scopingtermin auf eine wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen verzichtet.

### Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

## **4.2 Berücksichtigung des Klimaschutzes**

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.<sup>20</sup>

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

## **4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich**

*Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.*

---

<sup>20</sup> zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

Die im Bebauungsplan enthaltenen und den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind im Kapitel 4.1 „Grünordnungskonzept“ beschrieben.

Darüberhinausgehend erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in der Anlage „Biotope/ Artenschutz“ zum Umweltbericht dargelegt. Demnach ist das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück 29/4 (i.U. von rd. 5.400 qm) zu extensivieren:

Das teils vom Wohngebiet beanspruchte Weidegrünland setzt sich hangaufwärts nach Osten fort. Die Biotopausstattung wurde im Zuge der Gesamtaufnahme bereits beschrieben (s. dort). Im Hangbereich ist das Grünland edaphisch bedingt verhaagert, in den Refugialstandorten der umgebenden Säume und Böschungen sind Spenderarten für eine zügige Vegetationsentwicklung einer extensiven Heuwiese bereits vorhanden. Ein eingeschlossener Ackerrest/Ackerbrache im Süden wird über Brachemahd in die Entwicklung einbezogen.

Die Gesamtfläche soll durch Düngeverzicht und standortangepasste Pflege in Form einer zweischürigen Heuwiese (Trocknung auf der Fläche) nachhaltig extensiviert werden. Die Intensivweide wird (incl. der Brache) extensiviert. Da in überschaubaren Zeiträumen noch Weidezeiger den Bestand prägen, soll der Wert für die Extensivweide als Folgenutzung gewählt werden. Die bereits verhaagerte Weide wird zügig von den Saumflächen her angereichert, weshalb in überschaubaren Zeiträumen eine Extensivwiese herstellbar ist.

Bei Maßnahmenumsetzung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von – 30.907 Biotopwertpunkten. Dieses wird auf Vorschlag der städtischen Naturschutzbehörde vom städtischen Ökopunktekonto abgebucht. Weitere Regelungen hierzu werden i.R. eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

(genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen: siehe Anlage Biotope/Artenschutz zum Umweltbericht)

## 5 Flächenbilanz

	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Wohnbauflächen	7.257 qm	45,7 %
Straßenflächen	1.317 qm	8,3 %
Fußweg	223 qm	1,4 %
Grünfläche	5.398 qm	34,0 %
Fläche für die Landwirtschaft	1.685 qm	10,6 %
<b>GESAMT</b>	<b>15.880 qm</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Baugrundstücke</b>	<b>12</b>	
<b>Ø Größe</b>	<b>605 qm</b>	

Der Bebauungsplan bereitet die Erschließung und Bebauung von bisher als Außenbereich zu bewertenden Flächen in einem Umfang von rd. 0,8 ha vor.

Davon entfallen auf die rd. 12 neuen Bauplätze eine Gesamtfläche von rd. 0,7 ha, was einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm entspricht. Die zur Erschließung erforderlichen neuen Verkehrsflächen umfassen rd. 0,15 ha, die Ausgleichsflächen rd. 0,7 ha.

## 6 Beispielhafte Pflanzliste

### Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

### Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

### Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis</i> – Arten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wein
<i>Lonicera</i> – Arten	Geißschlinge
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

## 7 Begriffsbestimmungen

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3 (Beispiel)**

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel:  $700 \text{ qm} * 0,3 = 210 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 210 qm Grundfläche überbaut werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,3 (Beispiel)**

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel:  $700 \text{ qm} * 0,3 = 210 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 210 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Ergänzend wird bestimmt, dass die Flächen von Untergeschossen (Garagen- / Kellergeschosse), die topographiebedingt die Grenze zur Vollgeschossigkeit überschreiten, nicht in die Berechnung der Geschossflächenzahl einfließen.

### **Vollgeschosse – I + U**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse darf das Untergeschoss (**U**) – in der Ausprägung als Kellergeschoss oder Garagengeschoss (i.S. von § 21a BauNVO) – als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) ausgebaut werden.

### **Baugrenze**

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### **Bauweise – o / ED**

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Bebauungsplan Nr. 17/3**  
**„In der Hohl“**

*im Stadtteil Ronhausen*

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB**

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**  
**und**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**gem. § 4 (2) BauGB**

Januar 2018

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)



<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Umweltprüfung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
2.1	Rahmen des Umweltberichts.....	2
2.2	Lage des Plangebietes und Übersicht .....	3
2.3	Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.4	Übergeordnete Planwerke .....	5
2.5	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Plangebiet.....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB</b> .....	<b>6</b>
3.1.1	Schutzgutbezogene Auswirkungen.....	6
3.1.2	Schutzgutübergreifende Auswirkungen und Wechselbeziehungen .....	14
3.2	Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung .....	15
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	15
3.4	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall.....	16
3.4.1	Auswirkungen.....	16
3.4.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung .....	16
3.5	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	16
3.5.1	Grünordnungskonzept .....	16
3.5.2	Ergänzende Grünordnungshinweise .....	18
3.5.3	Überwachungsmaßnahmen.....	19
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>19</b>
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten.....	19
4.2	Monitoring gem. § 4c BauGB.....	19
<b>5</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>20</b>

## Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der TK 5120, Abgrenzung im Luftbild (Quelle HVBG) .....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 2: Ausblickssituation vom Nordrand des Plangebiets .....</i>	<i>11</i>

## Tabellen

<i>Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen. ....</i>	<i>1</i>
<i>Tabelle 2: Kurzübersicht zum Plangebiet.....</i>	<i>4</i>
<i>Tabelle 3: Übergeordnete Planwerke.....</i>	<i>5</i>
<i>Tabelle 4: Spezifische gesetzliche Anforderungen.....</i>	<i>5</i>
<i>Tabelle 5: Resultierende Schutzgutfolgen, nach Einbez. landschaftspflegerischer Maßnahmen<sup>14</sup></i>	

## Karten

*Grünordnungskonzept*

## Anlagen

*Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz, mit Bestandsplan, Dezember 2017*

## 1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll Wohnraum am Ostrand des Marburger Stadtteils Ronhausen entwickelt werden. Auf rd. 8.300 qm soll ein Wohngebiet mit 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen. Es entfallen rd. 7.200 qm auf die Wohnbaufläche und rd. 1.100 qm auf die Erschließung.

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar östlich an die Wohnbebauung entlang der Ortsstraße „Am Welzebach“ an. Es beansprucht landwirtschaftliche Flächen und wird begrenzt und erschlossen über die beiden Ortsstraßen „Am Steinmühlfeld“ im Norden und „In der Hohl“ im Süden. In nördlicher, südlicher und östlicher Richtung schließen an das Plangebiet weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden konnten.

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Erheblichkeit/ Kompensationsanforderung:
Biologische Vielfalt	Gesetzlicher Biotopschutz und Schutzgebiete sind nicht betroffen. Nachhaltige Artenschutzfolgen sind im Zuge einer Planumsetzung nicht erwartbar. Verluste an Vegetationsflächen können durch Ausgleichsmaßnahmen im Bezugsraum kompensiert werden.	-
Boden	Durch die Überbauung eintretende Funktionsverluste können durch Minderungsmaßnahmen im Gebiet, und Funktionsverbesserungen im Zusammenhang mit dem biologischen Ausgleichsvollzug, kompensiert werden.	-
Klima und Luft	Durch Begrünungs- und Baugestaltungsaufgaben werden umgebungsrelevante Auswirkungen vermieden.	±
Kultur- und Sachgüter	Bekannte Boden- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen. Sofern dennoch bei Erdarbeiten Zeugnisse zutage gefördert werden sind diese gemäß HDSchG zu sichern.	±
Landschaft	Die räumliche Eigenart wird durch die Siedlungserweiterung nicht beeinträchtigt. Eigenartsprägende Sichtbeziehungen können durch die Gebietsgliederung sowie Bau- und Grüngebotsbeschränkungen qualitativ erhalten werden.	±
Mensch	Gesundheitserhaltung, Wohlbefinden und gesundes Wohnen werden nicht beeinträchtigt, die Kapazitäten für gesundes Wohnen im ländlichen Stadtteil Ronhausen werden verbessert.	±
Wasser	Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet, Zone III für den Flachbrunnen Ronhausen und den TB Ronhausen der Stadtwerke Marburg (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493). Die mit einem WA eröffneten Nutzungsmöglichkeiten kollidieren bei einer Erschließung über die brunnenferne Straße „In der Hohl“ nicht mit den Grundwasserschutzgebieten. Das Niederschlags-Retentionsvermögen ist durch Oberflächenwassermanagement erhaltbar. Einleiterbelastungen können vermieden werden.	±

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

X	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden ( <u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden ( <u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	resultierende Aufwertung

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen. Besondere ökologische Wechselwirkungen, die sich über die Einzelbetrachtung der Schutzgutfolgen hinaus ergeben könnten, wurden nicht ermittelt. Mögliche Konfliktsituationen bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind überwindbar.

Die Planung ist in Bezug auf die Schutzgüter "Biologische Vielfalt" und "Boden" mit nachhaltigen Beeinträchtigungen verbunden. Die Schutzgutfolgen bleiben aber durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung sowie durch Ausgleichsmaßnahmen beherrschbar (Nachweise siehe "Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz").

## 2 Einleitung

### 2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise“ verlangt werden kann.

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern;

unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot bleiben der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unzugänglich. Soweit artbezogene Risiken bekannt werden, die voraussichtlich einer Planumsetzung entgegenstehen würden, ist eine Folgenbewältigung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Die historisch-kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind insgesamt zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die zu erwartenden Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

## 2.2 Lage des Plangebietes und Übersicht

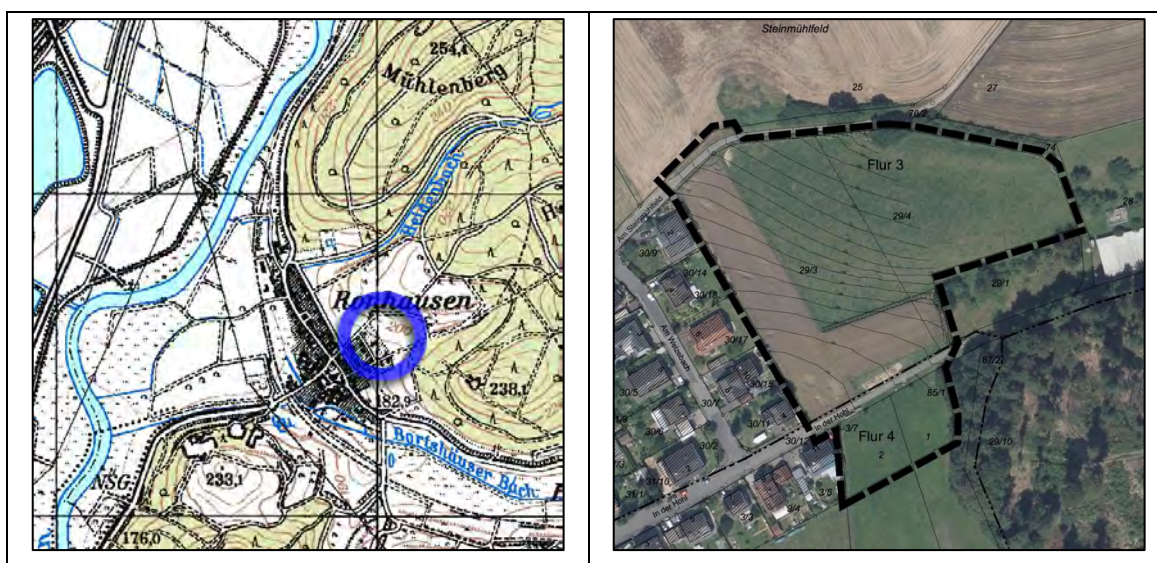


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der TK 5120, Abgrenzung im Luftbild (Quelle HVBG)

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Ronhausen und stellt aufgrund der nördlich angrenzenden Wasserschutzgebietszone II derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und bereits im Zugriff des Vorhabenträger ist.

Die Fläche steigt in nordöstlicher Richtung von 190 m ü. NN auf 210 m ü. NN an und wird überwiegend als Intensivacker, in dem hangaufwärts liegenden Bereich als Viehweide genutzt. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Wohnbebauung der Ortsstraße „Am Welzebach“ an, in Richtung Norden, Osten und Süden schließen

sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Hangaufwärts gehend die Offenlandflächen in die bewaldeten Hänge des Heidenkopfes über.

Das Plangebiet wird begrenzt und erschlossen über die beiden Ortsstraßen „Am Steinmühlfeld“ im Norden und „In der Hohl“ im Süden. Beide Straßen münden in südwestlicher Richtung nach ca. 150 m auf die Ortsdurchfahrt „Bortshäuser Straße“ (L 3089).

Zwischenzeitlich wurden auch die südlich der Straße „In der Hohl“ liegenden Grundstücke in einer Bebauungstiefe mit in den Geltungsbereich einbezogen und rein zur Klarstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Darüber hinaus wurde auch die östlich an das Baugebiet angrenzende Ausgleichsfläche als solche festgesetzt und gesichert.

Table 2: Kurzübersicht zum Plangebiet

TK 25:	5218 Niederwalgern
Landkreis/ Kommune/ Gemarkung:	Marburg-Biedenkopf/ Stadt Marburg/ Ronhausen
Lage:	"Steinmühlfeld", Flur 3 und 4
Rechts-/Hochwert (zentriert):	3483039/ 5624564
Höhe ü.N.N.:	190 - 210 m
Exposition:	Nordost ansteigend
Größe des Plangebiets:	rd. 1,6 ha

### 2.3 Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtteil Ronhausen sind bereits seit langem keine qualifizierten Wohnbaugrundstücke vorhanden, so dass in den letzten 5 Jahren 7 Abwanderungen erfolgten, welche z.T. auf mangelnde Baumöglichkeiten im Ort zurückzuführen sind.

Bereits seit einigen Jahren erfolgen daher Bemühungen zur Ausweisung eines neuen Wohngebiets für den Eigenbedarf in Ortsrandlage entlang der einseitig erschlossenen Straße „Am Alten Rasen“. Diese scheiterten jedoch bislang an den Schutzanforderungen für die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebiets der Stadtwerke Marburg (WSG-ID 534-069, festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)<sup>1</sup>.

Dem Bedarf folgend soll nun eine moderate Wohngebietserweiterung, vorrangig für freistehende, in Hausgärten eingebettete Bebauung in einer erholsamen Umgebung östlich an die Wohnbebauung an der Ortsstraße „Am Welzebach“ angrenzend ausgewiesen werden.

Auf der 8.300 qm großen Baufläche können 12 Bauplätzen entstehen. Es entfallen rd. 1.300 qm auf die Erschließung sowie rd. 7.200 qm auf die Wohnbauflächen, welche intensiv mit Laubgehölzen einzubinden sind.

<sup>1</sup> vgl.: Hydrogeologische Stellungnahme des HLUg vom 19.11.2013, Az 89-0520-780/13 Sk.

## 2.4 Übergeordnete Planwerke

Tabelle 3: Übergeordnete Planwerke

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamte Planfläche: „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ --&gt; Eine ausführliche Darlegung über den Umgang mit regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen erfolgt i.R. der Begründung zum Bebauungsplan.</li> </ul>
Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg (FNP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamte Planfläche: Fläche für die Landwirtschaft. --&gt; FNP-Änderung für den Bereich des Baugebiets erfolgt im Parallelverfahren.</li> </ul>

## 2.5 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Plangebiet

Im Zusammenhang mit der Planung sind die folgenden gesetzlichen Anforderungen und Satzungen zu den Schutzgütern einzubeziehen:

Tabelle 4: Spezifische gesetzliche Anforderungen

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festgesetzte oder geplante Schutzgebiete sind innerhalb eines 300 m-Wirkradius (gem. UP zum RPM 2010) nicht betroffen.</li> <li>• Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG sind nicht betroffen.</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangige Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind keine Schutzobjekte gemäß § 19 DSchG HE angezeigt. Tatsächliche Funde sind nach § 20 DSchG zu behandeln.</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Lage im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (RPM 2010) und der besonderen Ausblickssituation sind spezifische Schutzanforderungen zu beachten.</li> </ul>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betroffene Schutzgebiete: Trinkwasserschutzgebiet Zone III für den Flachbrunnen Ronhausen und den TB Ronhausen der Stadtwerke Marburg (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493).</li> </ul>

### Ergebnisse des Scopings

Am 11.05.2016 fand in Ronhausen ein Scopingtermin mit Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, der Stadtwerke, des Ortsbeirates und des Vorhabenträger statt. Vom Dezernat Regionalplan (Regierungspräsidium Gießen) sowie vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, Wiesbaden) gingen schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine, dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehenden fachlichen Gründe bestehen. Der notwendige Eingriff in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug nach Regionalplan Mittelhessen 2010 ist auf Grundlage einer Alternativenprüfung, die sich auch mit den Funktionen des Regionalen Grünzuges auseinanderzusetzen hat, zu begründen (vgl. hierzu Begründung zum Bebauungsplan).

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes wurde empfohlen, dass auf den Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen.

Da im Plangebiet mit gespanntem Grundwasser zu rechnen ist, wurde von tiefen Bohrungen abgeraten. Die Versorgung neuer Gebäude mit Heizenergie mittels Erdwärme ist aus diesem Grund auszuschließen.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung (inkl. artenschutzfachlichem Beitrag) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

## 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB




*Hinweise:*

*Aufgrund der reinen Sicherungsdarstellung für den Bestand im Süden der Straße „In der Hohl“ als landwirtschaftliche Nutzfläche (Flst. 1 und 2) sind für diesen Bereich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft abzarbeiten.*

*Die Beschreibung und Bewertung des Planausgleichs erfolgt in der Anlage „Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz“.*

### 3.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen

Skala der resultierenden Erheblichkeit für die nachfolgenden Schutzguttabelle:

	starke Konfliktsituation vorhanden, nicht auflösbar
	keine/ geringe Aufwertung oder Konfliktsituation, auflösbar
	kein Konflikt, geringe bis mäßige Aufwertung erwartbar

**Schutzgut Biologische Vielfalt**Bestand:

- Schutzgebiete/ -objekte<sup>2</sup>: Nicht betroffen.
- Bestandsaufnahme und Realnutzung: Die Erhebungen und Maßnahmenableitungen sind in der beigefügten Anlage "Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz" fachgutachterlich aufbereitet (siehe dort!).
- Artenschutz: Siehe Anlage!

Analyse:

- Vegetation/ Biotope: Im Geltungsbereich wurde eine Magerweide, aber keine nach BNatSchG und HAGBNatSchG geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen (LRT) nach der FFH-Richtlinie gefunden. Lebensstätten für Arten i.S. der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie wurden nicht identifiziert.
- Umfeldstrukturen: Deutlich erhöhte Erhaltungswerte sind für die Feldgehölze zu konstatieren, die das Plangebiet umgrenzen.
- Artenschutzanforderungen: Es sind keine Hinweise auf Vorkommen oder Belange von Arten bekannt worden, die einer Planumsetzung aus artenschutzrechtlichen Gründen entgegenstehen.

Konflikt:

- Dem örtlichen Naturhaushalt gehen durch Neuversiegelungen Biotopflächen in einem relevanten Umfang verloren. Diese erfüllen in einem gesamträumlichen Kontext integrierte Schutzfunktionen, woraus sich Kompensationserfordernisse ableiten. Die betroffene Magerweide gehört zu den rückläufigen Biotopausprägungen, denen ein erhöhter Erhaltungswert zukommt.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Die geplanten Grundstücksfreiflächen (Hausgärten) sind weitgehend als unversiegelte Gartenflächen herzustellen und mit Laubgehölzen intensiv zu gliedern und einzugrünen.

Kompensationserfordernis:

- Verluste an belebter Boden- und Vegetationsfläche durch zusätzliche Erschließung und Bauentwicklung sind im örtlichen Naturhaushalt auszugleichen.  
Für die Magerweide wird ein unmittelbarer Ausgleich durch Aufwertung geeigneter Nachbarflächen vorbereitet (vgl. Anlage).  
Der resultierende externe Ausgleichsbedarf soll vorrangig durch Abbuchung vom städtischen Ökopunktekonto abgeleistet werden.

<sup>2</sup> Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.



## Schutzgut Boden

### Bestand:

Schutzgebiete: Keine.

- Geologisch fußt das Plangebiet auf den tonigen Sandsteinen des Unteren Buntsandstein. Die Böden im Plangebiet sind aus solifluidalen, lösslehmhaltigen Sedimenten (Solifluktsdecken) gebildet und gehören zu den Braunerden. In den steileren Mittelhangbereichen ist von einer abnehmenden Mächtigkeit des Bodens sowie trockeneren Standortbedingungen auszugehen (auch angezeigt durch die verhagerte Weidegesellschaft an der Hangleiste des Plangebiets).
- Im künftigen Baugebiet weisen die Böden eine mittlere Standorttypisierung, ein geringes Ertragspotential, eine sehr geringe Feldkapazität und ein sehr geringes Nitratrückhaltevermögen auf. Nur ein Streifen im Tälchen im Süden wird überwiegend etwas höher bewertet (Quelle Bodenvierer Hessen).

### Analyse:

- Zentrale Qualitäten mächtiger Braunerden liegen i.d.R. in der *Speicher- und Reglerfunktion* (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzulagern, anzulagern und abzapfen), der *Biotischen Lebensraumfunktion*<sup>3</sup> (Bodentypen mit sehr hoher Bedeutung durch regional besondere Standortfaktorenkombination) sowie der *Natürlichen Ertragsfunktion* (potentielle Bodenfruchtbarkeit).
- Der Geltungsbereich ist aber durch die lange dauernde intensive Acker- und Grünlandnutzung als euhemerob einzustufen, weshalb bereits von einer mittleren Belastung der natürlichen biotischen Tragfunktion des Bodens auszugehen ist. Gem. der Einstufung im Bodenvierer Hessen ist die Wertigkeit für die Agrarproduktion als gering einzuschätzen, ebenso wie die Speicher- und Reglerfunktion. Aufgrund der Verhagerung im Mittelhangbereich ist hier jedoch von einer mittleren Bedeutung für die Biotische Lebensraumfunktion auszugehen.

### Konflikt:

- Aufgrund der zusätzlich zulässig werdenden Versiegelung kommt es in erheblichem Umfang zu einer Beanspruchung von Boden geringer bis mittlerer Funktionalität. Auch bei einer sorgsam Wiederverwendung a.a.O. wird die Leistungsfähigkeit des beanspruchten Bodenmaterials bei Baumaßnahmen nachhaltig gemindert werden.

### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Im Baugebiet sind die Versiegelungsanteile zu begrenzen und bodenbelastende Beanspruchungen in den verbleibenden Freiflächen zu reduzieren. Gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der verdrängte, belebte und humose Oberboden zu Rekultivierungszwecken einzusetzen und zu regenerieren.

### Kompensationserfordernis:

- Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Funktionsaufwertung im räumlichen Zusammenhang Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von beanspruchten Böden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen. Gemäß dem Handlungsleitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch eine Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer der Archivfunktion) erhöht werden, dabei seien multifunktional wirkende Maßnahmen zu bevorzugen. Solche "multifunktionalen Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“  
Durch Extensivierung von Nachbarflächen (Maßnahmenbeschreibung vgl. Anlage) sind die integrierenden Zielstellungen zu erfüllen.

<sup>3</sup> Bodentypen, die auf Grund von besonderen Standortfaktorenkombinationen (z.B. selten/ trocken/ nass) eine hohe Bedeutung für die Biotopfunktion haben.

## Schutzgut Klima und Luft

### Bestand:

Vorrangige Schutzgebiete: Keine.

- Die örtliche Situation ist zur subatlantisch getönten Mittelgebirgsregion zu rechnen, die von der, noch vorherrschenden, Westwinddrift vom Regenschatten des Rothaargebirges profitiert.
- Das Plangebiet ist klimagünstig flach nach Südsüdwest geneigt. Es liegt innerhalb der Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen der Ronhäuser Ackerflur, an den bewaldeten Abstromflächen des Mühlenbergs und Heidenkopfs. Der im Grund des Tälchens liegenden Straße „In der Hohl“ ist eine lokale, untergeordnete Funktion als Frisch- und Kaltluftabflussbahn für den Stadtteil Ronhausen zuzuordnen.

### Analyse:

- An die Fläche sind keine klimaschützenden Vorrangfunktionen gebunden.
- Bei Freihaltung des Tälchens mit der Straße „In der Hohl“ ist nicht von einer Beeinträchtigung des Lokalklimas auszugehen.
- Energetisch stellt sich die Südexposition als Gunstfaktor dar, denn der Standort erhält dadurch leicht erhöhte Wärmesummen. Bioklimatisch ist das Gebiet als Gunstlage für eine Wohngebietsentwicklung einzustufen.

### Konflikt:

- Auch bei nur leicht erhöhten Wärmesummen und der Windoffenheit des Hangzone könnte es im Sommer aufgrund der Versiegelungsgrade und der Hochausbauten zu mäßigen gebietsbürtigen Wärmebelastungen kommen.
- Für die nachhaltige Nutzung regenerativer Energien können im Baugebiet Dach-Solaranlagen eingesetzt werden. Ohne nachbarschützende Regelungen im Bebauungsplan können die Anlagen aber auch in der Hanglage vor allem im Winterbetrieb durch Nachbarbauten oder Bäume verschattet werden.

### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Es sind die allgemeingültigen Anforderungen an den Klimaschutz in ländlichen Baugebieten zu beachten. Dazu gehören ein hoher Anteil an Gartenflächen durch Begrenzung der Grundflächenzahl und Begrenzung des Versiegelungsgrads in Freianlagen sowie Auflagen zur grundstücksbezogenen Durchgrünung mit Gehölzen.
- Um nachbarlichen Effizienzbeschränkungen privater Solaranlagen entgegenzuwirken sollen die Bauhöhen insgesamt beschränkt und die innere Durchgrünung auf niedrig bleibende Gehölzen begrenzt werden, die nicht zu einer nachhaltigen Verschattung benachbarter Dachflächen führen. Geeignet sind laubtragende, winterkahle Großsträucher und Bäume II. Ordnung, die vorrangig giebelständig zu pflanzen sind.
- Auch an den Außenrändern des Baugebiets sollte, um Einflüsse auf den Luftabfluss zu vermeiden, auf die Verwendung von Großgehölzen verzichtet werden.

### Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand:

Schutzobjekte/ -kategorien: Konkrete Schutzobjekte/ -kategorien liegen für die Planfläche nicht vor (z.B. gem. Denkmalschutzgesetz oder als „Vorbehaltsgebiet für besondere Landschaftsbildfunktionen“ gem. RPM-UP).

- Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden.

#### Analyse:

- Im Zuge von Bodenaufschlüssen ist im Bezugsraum der Altsiedellandschaft des Lahntals jederzeit mit historischen und prähistorischen Funden zu rechnen. Solche Bodendenkmale sind nach § 19 DSchG als Zeugnisse des kulturellen Erbes geschützt.

#### Konflikt:

- Da im geplanten Baugebiet keine schützenswerten Güter des kulturellen Erbes und Sachgüter dokumentiert sind, ergeben sich auch keine vorsorgenden Erhaltungsanforderungen. Es ist aber im alten Siedlungsraum des Lahntals und seiner Nebentäler prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und nach den Denkmalschutzbestimmungen bei öffentlichem Interesse zu bergen und zu dokumentieren wären. Diese Anforderungen könnten bauverzögernd wirken, sind aber zu dulden.

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Nicht erforderlich.

#### Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

### Schutzgut Landschaft

#### Bestand:

Nach RPM 2010 liegt das Plangebiet in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, in welchem die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen haben.

- Das Plangebiet selbst zählt zur naturräumlichen Haupteinheit *Marburg-Gießener Lahntal* und hier zum Übergang zwischen den *Lahnbergen* und der *Marburger Lahntalsenke*.
- Die Ortslage Ronhausen orientiert sich deutlich am Talverlauf des „Bortshäuser Bachs“ und dem Straßenverlauf, neuere Wohngebietsentwicklungen erfolgten entlang der „Hohl“. Das Bortshäuser Tal ist v.a. von landwirtschaftlich genutzten Niederungen, die durch Hecken kulturraumtypisch gegliedert sind, geprägt, die mit zunehmendem Höhengewinn auf nährstoffärmeren Buntsandsteinböden in geschlossene, steilere Hochwaldgebiete übergehen. Das Plangebiet ist in den Unterhang eines agrarisch genutzten, flacheren Riedels eingebettet.

#### Analyse:

- Raumprägend ist die großmaßstäbliche Bereichsgliederung, die durch Naturraum - übergreifende Sichtbezüge und Orientierung über die offene Beckenlandschaft der Weimarer Lahntalweitung erfahrbar wird. Für das Erleben bedeutend ist die Portalsituation, die sich vom Waldrand und auch im Verlauf des Flurwegs „Am Steinmühlfeld“ oberhalb des Plangebiets ergibt: Eingerahmt von den bewaldeten Lahntalhängen öffnet sich hier der Blick über die Naturräume *Lahnberge* und *Marburger Lahntalsenke* bis weit über das *Gladenbacher Bergland*.
- Auch nördlich oberhalb des Plangebiets ergibt sich aus der Feldflur heraus ein schöner, von Gehölzen pittoresk umrahmter Talblick mit Bedeutung für die landschaftsbezogene Naturerholung (vgl. Bestandskarte in der Anlage).



Abbildung 2: Ausblickssituation vom Nordrand des Plangebiets

- Eine zweite wesentliche Orientierungsachse bildet von dieser Betrachterposition aus die Talachse des Bortshäuser Bachtals, das sich von Ronhausen hin nach Osten streckt. Diese Achse bleibt indes durch die geplante Entwicklung unbedrängt, da sich eine Bebauung mit begrenzter Höhenentwicklung in das Muldentälchen am Weg „In der Hohl“ orientiert.

#### Konflikt:<sup>4</sup>

- Durch die Entwicklung des Wohngebiets kann es durch Hochbauten zu einer Verstellung der qualitätsvollen Ausblickssituation vom oberen Baugebietsrand auf die, um das Weimarer Lahntal gruppierten, Naturräume kommen.

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Es werden Festsetzungen zur Gliederung und Durchgrünung sowie zur Bauhöhenbegrenzung und Baugestaltung des Bauflächenzugewinns getroffen. Dadurch wird ein Einfügen in das Ortsbild von Ronhausen gewährleistet. Die Siedlungszone weist auch nach der maßvollen Randentwicklung weiterhin einen, unter den Geländერიedel an den bewaldeten Marburger Lahnbergen untergeordneten, Bereichsabschluss zur umgebenden Kulturlandschaft auf.
- Durch die Eingrünung mit wuchsbegrenzten Laubgehölzen und die (geringfügige) Zurücknahme der Baugrenze vor der erholungsträchtigen Flurwegverlängerung „Am Steinmühlfeld“ kommt es zu einer verträglichen Anlagerung, aber nicht zu einer unzulässigen Abtrennung der genusssträchtigen Ausblickssituation über das Lahntal.

#### Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

<sup>4</sup> Nach § 1 (4) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

## Schutzgut Mensch

### Bestand:

Schutzgebiete: Keine

- Landnutzungsverteilung: Das geplante Baugebiet wird vom derzeit letzten örtlichen Landwirt im Nebenerwerb als Acker bzw. Grünland bewirtschaftet. Das Ertragspotenzial der Flächen wird nach Bodenvierer Hessen als „gering“ bis „mittel“ eingestuft. Im Osten schließt sich Hochwald an, der durch Nutzungsaufgabe und Sukzession mit jüngeren Spontangehölzen auch über einen begrenzenden Flurweg vor dem Talweg "In der Hohl" vorgedrungen ist.
- Wohnen, Industrie und Gewerbe: Das Plangebiet grenzt östlich an ein bestehendes Wohngebiet an und ist dreiseitig von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Wald umschlossen.
- Freizeit und Erholung: Der Fläche selbst ist keine erhöhte Freizeit- und Erholungsfunktion zuzuordnen. Eine lokale, hohe Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge zwischen der Ortslage und dem hangaufwärts liegenden Wald. Westlich der Fläche entlang des Siedlungsrandes verläuft der Planetenlehrpfad „Marburg-Treis/Lumda“, auf der anderen Talseite entlang des Bortshäuser Bachs der Hessische Fernradweg E 1.
- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die verkehrliche Erschließung ist über die Ortsstraße „In der Hohl“ gesichert, welche das Plangebiet an die Ortsdurchfahrt „Bortshäuser Straße“ (L 3089) anbindet, wo sich auch eine ÖPNV-Haltestelle befindet.  
Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss und Verlängerung des vorhandenen öffentlichen Leitungsnetzes erfolgen.

### Analyse:

- Landnutzungsverteilung: Die Landwirtschaftsstruktur wird im Zuge der Siedlungserweiterung nicht verschlechtert, mit dem Vorhabenträger besteht seitens des Bewirtschafters Einigkeit über die Flächenwidmung. Der talseitig vorverlagerte Waldrand ist als Mantelgebüsch anzusprechen, das nach waldbaulichen Prinzipien in vorrangiger Verjüngung zu erhalten ist. Zusätzliche Verkehrssicherungsanforderungen, etwa durch Windwurf von Altbäumen, sind deshalb aus einem Heranrücken der Bebauung heraus nicht zu begründen.
- Wohnen, Industrie und Gewerbe: Das Baugebiet führt die angrenzende Wohngebietsentwicklung gleichsinnig fort.
- Freizeit und Erholung: Die Dargebote für die stille Erholung im Wohnumfeld der Ronhäuser Fluren bleiben in umfassender Weise zugänglich und individuell erfahrbar.
- Infrastruktur: „Das angrenzende Straßennetz ist in Bezug auf Straßenquerschnitt und Ausbaustandard dazu in der Lage das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen“ (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. „Verkehrerschließung“).

### Konflikt:

- Nicht ersichtlich.

### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Die fußläufigen Verbindungsachsen sind zu erhalten und die Freizeitfunktion des Wegesystems, auch außerhalb des Plangebiets, durch Festsetzungen zur Eingrünung zu stärken.

### Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

### Schutzgut Wasser

#### Bestand:

Schutzgebiete/ -objekte: Der Planungsstandort liegt in der Zone III (WSG-ID 534-069), unmittelbar an die Zone II angrenzend, des Trinkwasserschutzgebietes für den Flachbrunnen Ronhausen und den TB Ronhausen der Stadtwerke Marburg (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493).

- Grundwasser: Hydrogeologisch zählt der Plangrund zu den Sandsteinen des Unteren Buntsandsteins, welche eine „geringe“ Grundwasserergiebigkeit bei einer „wechselnd großen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit“ aufweisen (Standortkarte Hessen).
- Stillgewässer, Fließgewässer, Quellen: Innerhalb des Geltungsbereichs - keine.
- Umfeldstrukturen: Keine Hinweise.

#### Analyse:

- Schutzgebiete/ -objekte: Hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes erfolgte im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit dem HLNUG als zuständige Fachbehörde. Die Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung im Bereich „In der Hohl“ wurde unter Verweis auf die Regelungen der geltenden Schutzgebietsverordnung festgestellt.

Das Wohngebiet wird, auf ausdrücklichen Wunsch der Anlieger, über eine durchgängige Ortsstraße erschlossen und somit auch der nördliche Wirtschaftsweg in die Erschließung mit einbezogen. Dies ist jedoch angesichts der bereits bestehendenverkehrlichen Nutzung durch die Bewohner des westlich angrenzenden Wohngebiets (Erschließung hier ebenfalls über die beiden Straßen „Am Steinmühlfeld“ und „In der Hohl“), der nur geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens sowie der vom WSG II weg gerichteten Fallrichtung des Geländes als vertretbar einzustufen. Das Dezernat Grundwasserschutz / Wasserversorgung hatte mit Email vom 06.03.2017 mitgeteilt, dass gegen diese Erschließungsform aus fachlicher Sicht „keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.“

- Grundwasser: Aufgrund der fehlenden Hinweise auf Wasseraustritte o.Ä. ist nicht von problematischen Grundwasserverhältnissen für eine Bebauung auszugehen. Allerdings ist auch innerhalb der holozänen Solifluktsdecken im Mittelgebirge generell auch mit Hangzugwasser in begrenztem Umfang zu rechnen.

#### Konflikt:

- Bei Einhaltung der Trinkwasserschutzgebietsvorschriften und der allgemeinen Vorschriften zur Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht mit einer qualitativen oder quantitativen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen.

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Erhalt der hohen Grundwasserneubildungsraten bei gleichzeitigem Schutz der Grundwasserqualität durch Begrenzung von Oberflächenabflüssen durch vorrangige Nutzung der Versickerungsmöglichkeiten des Untergrunds auf den Grundstücken (z.B. Sickermulden, Kombi-Zisternen, Bewässerung) sowie Einhaltung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung (StAnz. Hess. 48/1967, S. 1493). Darüber hinaus sollte aus Vorsorgegründen auf den Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt werden.

#### Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

Tabelle 5: Resultierende Schutzgutfolgen, nach Einbez. landschaftspflegerischer Maßnahmen

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Resultierende Erheblichkeit, verbleibende Kompensationserfordernis:
Biologische Vielfalt	Vermeidung, Minderung, Ausgleich zu Erhaltung der örtlichen Naturhaushaltsfunktionen	±
Boden	Erhaltung zentraler Bodenfunktionen im lokalen Naturhaushalt	±
Klima und Luft	Erhaltung der Luftqualität und des Regenerationsvermögens, Sicherung der Nutzungsfähigkeit regenerativer Ressourcen	±
Kultur- und Sachgüter	Schutz denkmalrelevanter Ortsbezüge, Erkenntnisgewinn und Sicherung des kulturellen Erbes	±
Landschaft	Erhalt der räumlichen Eigenart, verbesserter Siedlungsschluss und Sicherstellung des räumlichen Sich-Einfügens	±
Mensch	Erhaltung von Gesundheit und Wohlbefinden, erholsame Wohn- und Wohnumfeldfunktion, bei günstigen Versorgungs- und Lagebeziehungen	±
Wasser	Verbot der Verschlechterung der Retentionsfunktion, der Abfluss- und Grundwasserverhältnisse	±

Die resultierende Erheblichkeit der Planung für die geprüften Schutzgüter ist als geringfügig einzustufen. In Bezug auf die Biologische Vielfalt und den Boden kommt es zu mäßig spezifischen Funktionsverlusten im lokalen Naturhaushalt. Durch Vermeidung und Minderung im Geltungsbereich sowie durch die Ausgleichsmaßnahmen im Bezugsraum sind die Verluste vollständig kompensierbar.

### 3.1.2 Schutzgutübergreifende Auswirkungen und Wechselbeziehungen

Die schutzgutinternen Regelungen zur Vermeidung und Minderung greifen schutzgutübergreifend ineinander und sind deckungsgleich.

Hinsichtlich sonstiger Schutzgutverflechtungen ist in sachgerechter Anwendung der Thematik auf die vorliegende Planung zu konstatieren, dass

- keine Wechselwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung bekannt sind,
- langfristige Auswirkungen oder Wirkungsverlagerungen auf ökosystemare Wechselwirkungen die entscheidungserheblich sind, nicht erkannt werden können.

Darüber hinaus sind auch keine vorhabenübergreifenden Umweltauswirkungen auf geplante Projekte durch die vorliegende Bauleitplanung bekannt.

### 3.2 Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung

Die Folgen einer Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter sind bereits in vorangegangenen Kapiteln abgearbeitet worden bzw. werden zum Gegenstand der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemacht. Zu betrachten bleiben daher die Folgen bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung.

#### Durchführung der Planung:

Der Satzungsbeschluss führt zur planungsrechtlichen Sicherung der Siedlungserweiterung im Osten des Stadtteils Ronhausen. Die Entwicklung folgt dem Bedarf und kann mit der Rahmensetzung durch die übergeordneten Planungsebenen verträglich gestaltet werden.

Aufgrund der Lagegunst und der guten infrastrukturellen Anbindung ist mit einer zügigen Belegung zu rechnen, da im Stadtteil keine weiteren, spontan umsetzbaren Angebote vorhanden sind.

#### Nicht-Durchführung der Planung:

Die noch nicht bebauten Flächen würden voraussichtlich landwirtschaftlich weiter genutzt werden, obwohl aufgrund von Lage und Bodenverhältnissen keine herausragenden Potentiale und Zukunftsaussichten für eine ökonomische Landbewirtschaftung vorhanden sind.

Für den Stadtteil Ronhausen sind in dem Fall, aufgrund fehlender Alternativen, weitere Abwanderungen wahrscheinlich, was einer positiven Entwicklung des ländlich geprägten Stadtteils entgegensteht.

### 3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die einzige, nach den Ausweisungen des Regionalplans, mögliche Alternative zur Schaffung von Bauplätzen in Ronhausen wäre der Bereich östlich der Ortsstraße „Am alten Rasen“ im Nordwesten des Plangebietes. Diese Alternativfläche scheidet jedoch aus Gründen des Grund- bzw. Trinkwasserschutzes (Lage innerhalb des WSG Zone II) für eine bauliche Inanspruchnahme aus.

Die übrigen Randbereiche der Siedlungslage von Ronhausen scheiden für eine Baugebietsentwicklung aufgrund der z.T. mehrfachen Überlagerung entgegenstehender Vorrangausweisungen des RPM 2010 (Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Forstwirtschaft), und somit aus naturräumlichen und land-/ forstwirtschaftlichen Gründen, sowie aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht ebenfalls aus.

Lediglich das aktuelle Baugebiet ist aus erschließungstechnischer Sicht für die kleinflächige Baugebietsentwicklung geeignet, da an das angrenzend bereits vorhandene Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeknüpft werden kann und gleichzeitig nur eine untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaftsstruktur hat. Den Anforderungen an den Landschaftsschutz kann durch Auflagen zur Ein- und Durchgrünung sowie Festsetzungen zur Höhe und Lage baulicher Anlagen hinreichend begegnet werden.

*(vgl. a. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. Regionalplan Mittelhessen)*



### 3.4 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

#### 3.4.1 Auswirkungen

Bezogen auf das Vorhaben ist der Havarie-Fall (z.B. Heizöltransporter) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wasserschutzgebietszone II sowie baubedingte Anschnitte des Grundwasserleiters denkbar.

#### 3.4.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Unter Berücksichtigung der vom WSG II weg gerichteten Fallrichtung kann durch Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Ableitung des Straßen-Oberflächenwassers in die Kanalisation) sowie eines wohngebietsentsprechend verkehrsberuhigt gestalteten Straßenraums (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkung, gute Sichtverhältnisse) möglichen Havarie-Situationen entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus kann möglichen baubedingten Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Einhaltung der Ver- und Gebote in Zone III des Trinkwasserschutzgebiets (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493) begegnet werden.

### 3.5 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.5.1 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept dient der verträglichen Einfügung des geplanten, bislang noch unbebauten, Wohngebiets.

Schutzmaßnahmen aufgrund unmittelbar rechtlicher Bindungen:

**Trinkwasserschutzgebiete** Die Ver- und Gebote in Zone III im Trinkwasserschutzgebiet der Flachbrunnen Ronhausen und TB Ronhausen (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493) sind einzuhalten. Darüber hinaus ist das auf den Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen.

**Schutz der Freiraumfunktionen** Die Häuser sind vor dem Weg „Am Steinmühlfeld“ so anzuordnen und einzugrünen, dass eine Verstellung der Ausblickssituation von den Lahnbergen auf das Weimarer Lahntal vermieden wird.

Weitere grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im geplanten Baugebiet:

- Baugebietsdurchgrünung:** Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass von einer Durchgrünung mit großwüchsigen Gehölzen abzusehen ist<sup>5</sup>. Innerhalb des Gebiets sind die Pflanzgebote darum auf volumenbildende, strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen zu begrenzen.
- Baugebietseingrünung:** An der Siedlungsgrenze im Norden und Osten sollen die Baugrundstücke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen mit Laubgehölzen intensiv (kronenschlüssig) eingegrünt werden. Zur Verhinderung einer Verstellung der Ausblicksituation sind die Pflanzgebote hier ebenfalls auf max. mittelkronige Gehölzarten zu beschränken.
- Erhaltung des Ortsbildes/ Umgebungsschutz:** Mit Festsetzungen sollen eine aufgelockerte Bebauung und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.
- Energienutzung, Immissionsschutz:** Die Luftreinhaltung und die Möglichkeiten des Klimaschutzes sind vorrangig zu verfolgen. Die Möglichkeiten und Vorteile der Nahwärmeversorgung sind zu erwägen, die Optimierungsmöglichkeiten durch eine Ortssatzung sollten ausgeschöpft werden. Um den rentierlichen Betrieb von Solaranlagen zu gewährleisten sollten Dachflächen nicht durch südlich unmittelbar angrenzende Firstbauten verschattet werden. Schützend wirkt ein Ausschluss nord-süd-orientierter Hauptfirste für die unmittelbar aneinanderstoßenden Baufelder.
- Deckschichtfunktion der Böden:** Im Baugebiet sind die Versiegelungsanteile durch Einhaltung der ortstypischen Grundflächenzahl (GRZ 0,3) zu begrenzen und bodenbelastende Beanspruchungen in den Freiflächen zu minimieren. Die Niederschlagsinfiltration ist auf leistungsfähigen Deckschichten durch Ausschluss von Vollversiegelungen zu fördern.
- Arten- und Biotopschutz:** Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.
- Einfriedungen sollen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein.
- Um Insekten vor dem Massensterben in Außenbeleuchtungen zu bewahren, sollen Lichtanlagen vorrangig mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten, Natriumlampen) ausgestattet werden. Alle Leuchten sind

<sup>5</sup> Der Ausschluss von Großbäumen I. Ord. soll Hausherrn, die sich für Solarinstallationen entscheiden, einen Vertrauensschutz gegenüber möglichen Verschattungen bieten, die von Nachbargrundstücken ausgehen könnten.

so zu installieren, dass die Lichtkegel v.a. nach unten und nicht in Anschlussflächen, wie nördlich vorhandenen Gehölze, abstrahlen.

### 3.5.2 Ergänzende Grünordnungshinweise

- Pflanzliste

#### Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

#### Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

#### Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)

Hinweis:

Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

*Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Amorpha fruticosa* (Bastardindigo), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Rhus hirta* (Essigbaum), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Vaccinium angustifolium* x *corymbosum* (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

### 3.5.3 Überwachungsmaßnahmen

Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahme werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, die Umsetzung erfolgt durch den Vorhabenträger, die Ausführung wird durch die Stadt kontrolliert.

## 4 Zusätzliche Angaben

### 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden. Die Quellen sind aus dem Literaturverzeichnis (s.u.) ersichtlich.

### 4.2 Monitoring gem. § 4c BauGB

Die Städte und Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, welche auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind möglichst frühzeitig festzustellen und zu beheben.

Die Bauverwaltung der Universitätsstadt Marburg wird nach einem Zeitraum von 5 Jahren nach Realisierung des Vorhabens eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bauleitplans ersichtlich werden, so wird die Stadt prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

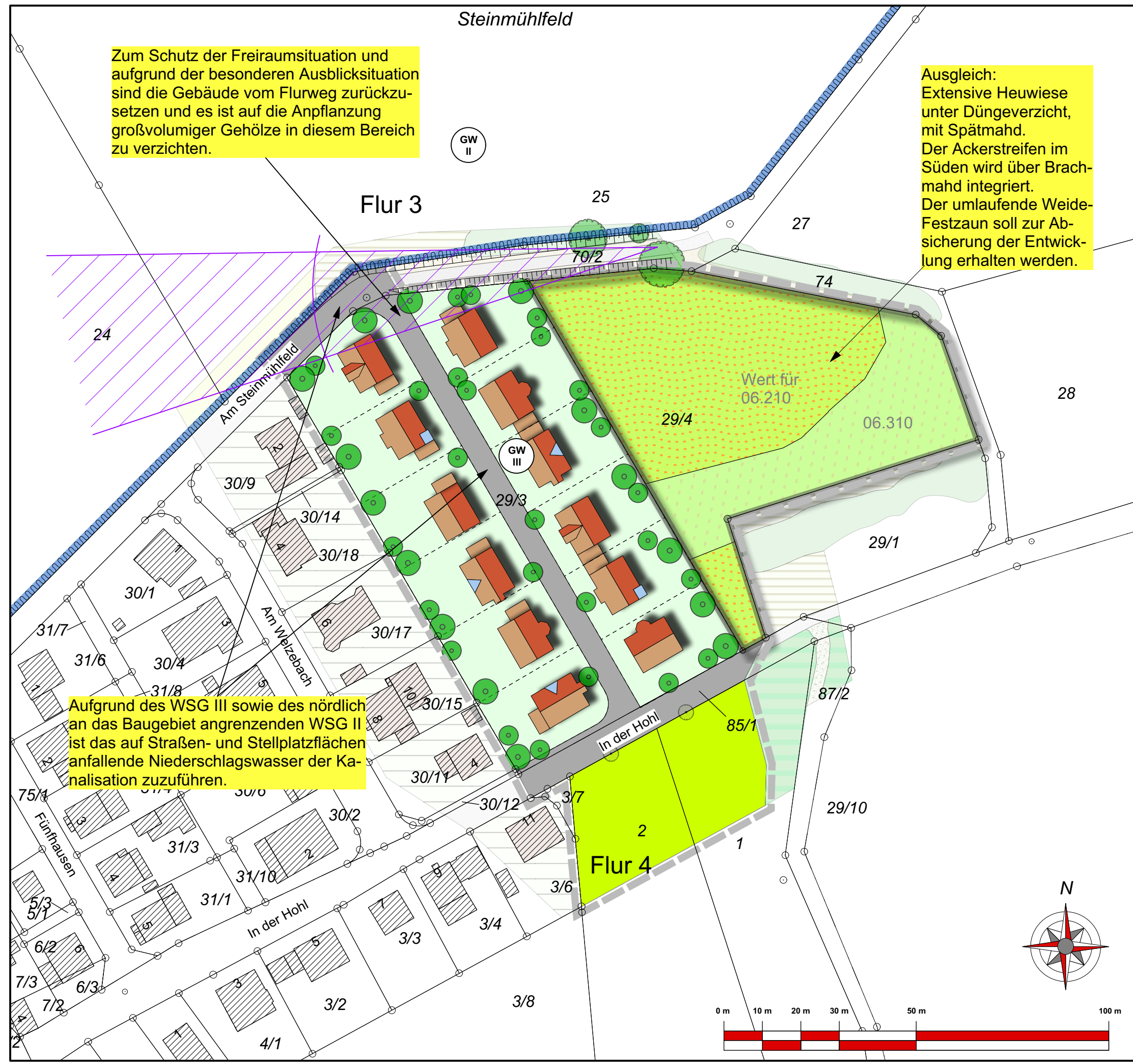
Für die Universitätsstadt Marburg

Januar 2018

## 5 Quellenverzeichnis

- Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2016): Floraweb. - [www.floraweb.de](http://www.floraweb.de).
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2016): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – [www.wisia.org](http://www.wisia.org).
- Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen (2002): Landkreis Marburg-Biedenkopf I. - Vieweg Verlag.
- Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg.
- Geologische Karte von Hessen. – 1 : 50.000.
- Geoportal Hessen (2016): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de).
- HA - Hessen Agentur GmbH (2016): Hessen-Tourismus. – [www.hessen-tourismus.de](http://www.hessen-tourismus.de)
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2016): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – [www.lagis-hessen.de](http://www.lagis-hessen.de)
- HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2016): Bodenviewer Hessen. – [www.bodenviewer.hessen.de](http://www.bodenviewer.hessen.de).
- HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2016): Die Naturräume Hessens und ihre Haupteinheiten. - <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>.
- HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2016): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen. – [www.gruschu.hessen.de](http://www.gruschu.hessen.de).
- HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2016): Geotope in Hessen. - [www.geotope.hessen.de](http://www.geotope.hessen.de).
- HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2016): Hessisches Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM). – Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), [www.halm.hessen.de](http://www.halm.hessen.de).
- HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2016): Retentionskataster Hessen (RKH).
- HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2016): Umweltatlas Hessen. - [www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/](http://www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/).
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016): Die Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Hessen – Natura 2000-Verordnung. – [www.natura2000-verordnung.hessen.de](http://www.natura2000-verordnung.hessen.de).
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016): Naturschutz-Informationssystem Hessen (Natureg). – [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de).
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2016): Bodenviewer Hessen. - <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>.
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2016): Windrosenatlas Hessen. - <http://windrosen.hessen.de/viewer.htm>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1974): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden.

- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B., 1983: "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2016): Kulturdenkmäler in Hessen. – [www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de).
- Regierungspräsidium Gießen (2002): Landschaftsrahmenplan Mittelhessen.
- Regierungspräsidium Gießen (2010): Regionalplan Mittelhessen.
- Regierungspräsidium Gießen (Entwurf 2014): Hochwassergefahrenkarte. – Entwurf des Hochwasserrisikomanagementplans Lahn-Ohm, Stand März 2014, Gießen.
- Standortkarte von Hessen: Gefahrenkarte Bodenerosion durch Wasser. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung. – 1 : 50.000.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2016): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - [www.staedtebauliche-klimafibel.de](http://www.staedtebauliche-klimafibel.de).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2016): Städtebauliche Lärmfibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - [www.staedtebauliche-laermfibel.de](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de).



Zum Schutz der Freiraumsituation und aufgrund der besonderen Ausblickssituation sind die Gebäude vom Flurweg zurückzusetzen und es ist auf die Anpflanzung großvolumiger Gehölze in diesem Bereich zu verzichten.

Ausgleich:  
 Extensive Heuwiese unter Düngeverzicht, mit Spätmahd.  
 Der Ackerstreifen im Süden wird über Brachmahd integriert.  
 Der umlaufende Weide-Festzaun soll zur Absicherung der Entwicklung erhalten werden.

Aufgrund des WSG III sowie des nördlich an das Baugebiet angrenzenden WSG II ist das auf Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen.

**Legende**

**Grüngliederung im Plangebiet**  
 (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht, Kap. "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen/ Grünordnungskonzept")

- Straßenausbau für Kfz-Verkehr
- Deckenausbau für Fußwege
- Hauptgebäude mit Firstausrichtung (schematisch)
- Grundstücksflächen mit gärtnerischer Gestaltung
- Baugebietsdurch- und Eingrünung, Neuanlage (vorr. mit kleinen bis mittelgroßen Gehölzen)

**Beachtung fachgesetzlicher Anforderungen**

- Trinkwasserschutzgebiet Zone II bzw. III: Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)
- Ausblickssituation: Freihaltung des Portalblicks von Hochbauten und großvolumigen Gehölzen

**Ausgleichsmaßnahme Extensivierung**

- 06.210 Weide, extensiv
- 06.310 Extensiv genutzte Frischwiese

**Nachrichtlich:**

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**Bebauungsplan "In der Hohl"**

**Lageplan Grünordnungskonzept**

Stand: 01/2018

bearb.: Blinn    gez.: Schweinfest    gepr.: Groß

**Groß & Hausmann**  
 Umweltplanung und Städtebau  
 Bahnhofsweg 22  
 35098 Walmer (Lahn)  
 FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
 http://www.grosshausmann.de  
 info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

**Bebauungsplan Nr. 17/3**  
**„In der Hohl“**

*im Stadtteil Ronhausen*

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

**Anlage: Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz**

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**  
**und**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**gem. § 4 (2) BauGB**

Januar 2018

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)



# Inhalt

## Bericht

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung, Lagebeschreibung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ergebnisse .....</b>	<b>2</b>
2.1	Realnutzung und Biotope .....	2
2.2	Strukturdiagnose.....	5
2.3	Festgestellte Arten.....	6
<b>3</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen und Schwellenwerte .....</b>	<b>9</b>
3.1	Biotopschutz .....	9
3.2	Artenschutzrechtlicher Rahmen.....	9
<b>4</b>	<b>Artenschutz - Wirkfaktoren und Risiken .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....</b>	<b>12</b>
5.1	Ermittlung des Eingriffsumfangs im Baugebiet.....	12
5.2	Beschreibung und Bilanzierung des Ausgleichs.....	14
5.3	Gesamtergebnis .....	15

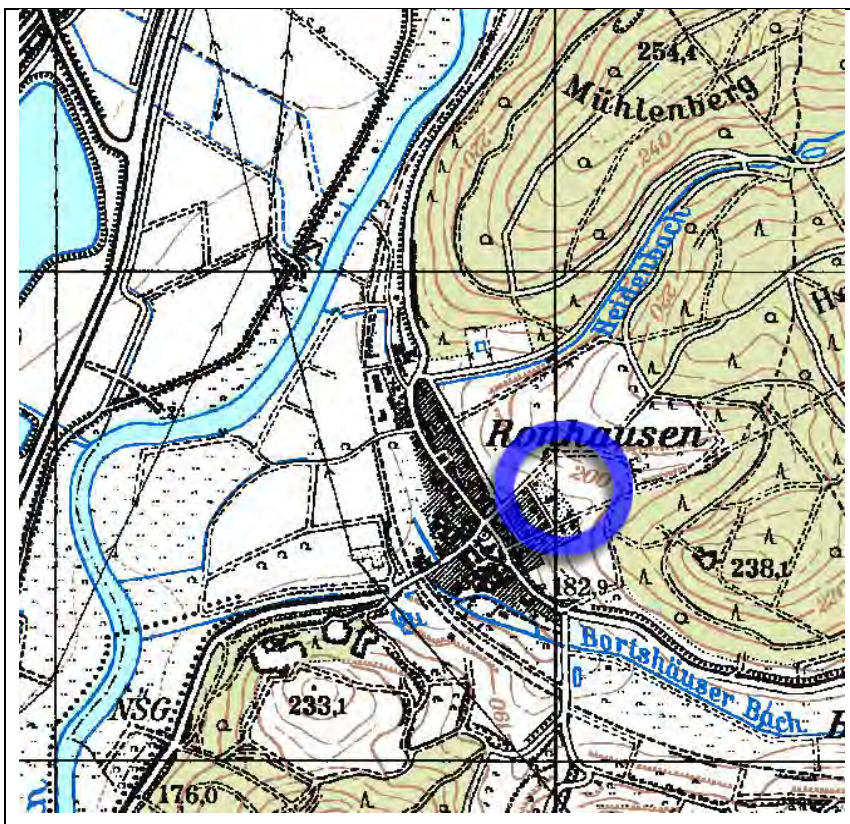
## Anlage

Karte zur Bestandsaufnahme

## 1 Aufgabenstellung, Lagebeschreibung

Die Stadt Marburg plant ein Wohngebiet unter dem Heidenkopf am Nordostrand des Stadtteils Ronhausen. Der vom Hochwaldgebiet der Lahnberge umsäumte Talriedel wird als Agrarland bewirtschaftet, das talwärts von der Ronhäuser Neubausiedlung abgeschlossen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten, Neben der Bestandsdokumentation zum Aufstellungszeitpunkt sind dies der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich und die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG. Durch Erhebungen ist auch zu erkunden, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"<sup>1</sup> Kap. 2.2.4). Soweit erforderlich, umfasst die Aufgabenstellung die Aufbereitung arten- und biotopschutzrechtlicher Vermeidungsgebote und die Vorbereitung von Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen.



### Lage

Das Plangebiet erstreckt sich an dem südwestwärts einfallenden Siedlungssporn Ronhausens, über der Einmündung des Bortshäuser Bachs in das Marburger Lahntal. Es wird im Norden von der Ortsstraße "Am Steinmühlfeld" und im Süden von der Verlängerung der Straße "In der Hohl" erschlossen. Beide Wege führen in das Waldgebiet der Lahnberge.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der TK 5218 Niederwalgern

### Örtliche Erfassung

Es wurde eine Biotop-, Struktur- und Artenerfassung durchgeführt, mit folgenden Methoden:

- a) Örtliche Erhebungen mit Vorrang für die Realnutzungs-/ Biotopausstattung im Januar und April 2016, mit einer Ergänzungsprüfung im Juli 2016.
- b) Vorrangige Erfassung der Vogelarten und sonstigen Tieraktivitäten sowie von mittelbaren Vorkommenshinweisen (Unterschlüpfе, Brutstätten, Hinterlassenschaften), durch Fernglasbeobachtung, Absuche und Verhör sowie Detektorkontrolle zu Fledermausaktivitäten, an folgenden Terminen des Jahres 2016:

<sup>1</sup> HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“.

13. Mai 2016	09.20 - 10.00 Uhr	sonnig, schwachwindig, frühlinghaft 21°C.
13. Mai 2016	20.30 - 22.30 Uhr	Nachtbeginn, Halbmond, frühlinghaft 19°C.
09. Juni 2016	08.30 - 09.00 Uhr	sonnig, windstill, frühlinghaft 16°C.
22. Juni 2016	21.20 - 22.20 Uhr	Bürgerliche Dämmerung, >Halbmond, frühlinghaft 21°C.
23. Juni 2016	00.10 - 01.00 Uhr	Astronomische Dämmerung, <Vollmond, frühlinghaft 20°C.
07. Juli 2016	10.20 - 11.00 Uhr	sonnig schwachwindig, frühlinghaft 23°C.
11. Juli 2016	08.15 - 08.50 Uhr	wechselnd bewölkt schwachwindig, sommerlich 24°C.
27. Juli 2016	12.00 - 13.00 Uhr	teilbewölkt, schwachwindig, sommerlich 25°C.

- c) Beurteilung der Ergebnisse mit Ableitung von Hinweisen und Empfehlungen zur Vermeidung/Minderung rechtlicher und ökologischer Folgen. Soweit Risiken hinsichtlich von biotop- und artenschutzrechtlichen Verbotverletzung vermutet werden können, folgt eine biotopschutzrechtliche Einschätzung bzw. überschlägliche Ermittlung i.S. "Hessischer Artenschutzleitfaden".

## 2 Ergebnisse

### 2.1 Realnutzung und Biotope

#### Beschreibung des Bestandes:

- Rahmenbedingungen und Übersicht

Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Biotopflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der erkennbaren Artenausstattung.

Das Untersuchungsgebiet umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen nördlich der Ortslage. Ein Ackerstreifen an der Gartenfront des Neubaugebiets wird hangseitig von Weidegrünland abgelöst. Im direkten Umfeld sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, Randbereiche eines größeren Waldgebiets sowie Offenlandgehölze (Hecken, Einzelbäume) vorhanden.

- Ackerfläche

Die Ackerfläche (Gerste) wies nur in Randbereichen eine nennenswerte Ackerwildkrautflora auf. Das Wildkrautspektrum umfasst Arten sowohl nährstoffarmer (Windhalm-Gesellschaften – Verband Aphanion) als auch nährstoff- und basenreicher Standorte (Ehrenpreis-Sonnenwolfsmilch-Gesellschaften - Verband Veronico-Euphorbion). Hieraus lässt sich ein Übergangscharakter zwischen beiden Ausprägungen ableiten. Folgende Arten konnten nachgewiesen werden: Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnlicher Ackerfrauenmantel (*Aphanes arvensis*), Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*), Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*), Echte Kamille (*Matricaria recutita*), Gebräuchlicher Erdrauch (*Fumaria officinalis*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Klebkraut (*Galium aparine*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Rainkohl (*Lapsana communis*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und Sonnenwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*).

Am Südostrand der Ackerparzelle befindet sich eine kleine Brachfläche, welche zur Ablagerung von Mist und Erdaushub verwendet wird. Neben Arten stickstoffreicher Standorte wie Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-

Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) konnte der in Hessen als rückläufig (RL V, vgl. HMULF 2008) geltende Acker-Krummhals (*Anchusa arvensis*) nachgewiesen werden.

- Grünland

Das Grünland des Plangebiets ist mit einem Festzaun umfriedet und unterliegt einer intensiven Rinderbeweidung (Standweide). Während wenig geneigte Flächenanteile einer artenarmen und nährstoffreichen Weidelgrasweiden-Ausprägung (*Lolio-Cynosuretum* hoher Trophiestufe) zugeordnet werden können, hat sich auf stärker geneigtem Gelände und an hangseitigen Randflächen eine Weidegesellschaft trocken-magerer Standorte (*Lolio-Cynosuretum luzetosum*) etabliert. Bei gleichmäßig verteilter Nutzungsintensitäten sind wohl Bodeneigenschaften für die standörtliche Differenzierung verantwortlich.

Folgende Pflanzenarten konnten nachgewiesen werden: Acker-Vergissmeinnicht (*Veronica arvensis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderales*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*).

Störzeiger: Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*), Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*).

Mager-/ Trockenheitszeiger: Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Geflecktes Johanniskraut (*Hypericum maculatum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Kleine Pimpinella (*Pimpinella saxifraga*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*, nur kleinflächig unter Weidezaun), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*).

Im Umfeld des Plangebiets sind weitere Grünländer intensiver Nutzung vorhanden (Weiden, sonstiges, vermutlich aus Ackernutzung hervorgegangenes Grünland). Kleinere Anteile der angrenzenden Grünlandflächen liegen brach. Es handelt sich hierbei um artenarme, von wenigen Gräsern und Saumarten geprägte Brachen. Teilweise zeigt die Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) eine initiale Verbuschungstendenz an.

- Angrenzende Biotope und Nutzungen

Die angrenzende neuere Wohnbebauung beinhaltet typische Ziergartennutzungen (Rasen, Ziergehölze und –stauden).

Nördlich des Plangebietes befinden sich wegparallele Hecken aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) und einzelnen älteren Steileichen (*Quercus robur*). Die im Kontakt zu den Hecken stehenden Wegrandsäume beinhalten allgemein verbreitete Wiesenarten und nitrophile Saumarten wie z.B. Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

In einer östlich vom Geltungsbereich anschließenden Brachfläche hat sich eine Baumhecke entwickelt. Bestandsbildende Arten sind Birke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Hasel (*Corylus avellana*) und Besenginster (*Cytisus scoparius*).

Richtung Osten erstreckt sich der Forst (Unterhangbewaldung des „Heidekopfs“). Es handelt sich um einen Mischwald aus Eiche, Kiefer, Buche und Fichte. Einzelne Altkiefern (Überhälter) erreichen Durchmesser bis über 60 cm.

Am Südwestrand hat sich der Wald über den begrenzenden Flurweg in Richtung der Ortslage vorgeschoben. Es ist ein fragmentarischer Waldmantel mit Kirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Besenginster (*Cytisus scoparius*) entstanden

- Fotoübersicht zur Realnutzung



Abbildung 2: Blick von Süden über den Ortsrand zum Weimarer Kirschenberg (Winteraspekt)



Abbildung 3: Blick von Norden über den Ortsrand i.R. Bortshausen (Frühjahrsaspekt)



Abbildung 4: Das Plangebiet vom nördlichen Ortsrand her in Richtung des Lahnbergewaldes (Frühjahr)

**Beurteilung der Biotopausstattung:**

Die verhagerte Weidefläche beinhaltet eine Artenkombination aus Magerkeitszeigern, die in intensiv genutzten Kulturlandschaften zunehmend verdrängt wird. Hieraus lässt sich eine erhöhte Bedeutung für die lokale floristische Vielfalt und ein mäßig erhöhter Biotopwert ableiten. Nach Rennwald (2000) gelten hagere Weidegesellschaften (Lolio-Cynosuretum, Bestände von Standorten niedriger Trophiestufe) im deutschen Mittelgebirgsraum als gefährdet (RL 3).

Der Biotopwert der sonstigen Weideflächen sowie des Ackers ist vergleichsweise gering. Es handelt sich hierbei um überall häufige, durch Intensivnutzung geprägte Lebensräume.

Die verhagerten Fläche haben sich unter der Beweidung der erosionsträchtigen Hangleiste entwickelt. Durch den gleichförmigen Weidedruck sind aber prägende Arten von Extensivwiesen in die benachbarten Wegraine abgedrängt worden.

Von heraus gehobener Bedeutung und besonderem naturschutzfachlicher Erhaltungswert sind die um das Plangebiet laufenden Heckenzeilen (Bedeutung für das Landschaftsbild, Habitatfunktion) und die benachbarten Waldränder (Naturnähe, Habitatfunktion).

**2.2 Strukturdiagnose**

Im Fokus stehen die folgenden Strukturen:

Am Wegrain am Nordrand des Gebiets sind südexponierte Böschungen, und im Verhagebereich der Viehweide schütter bewachsene, ebenfalls südlich geneigte Bodenstellen vorhanden. An den Stellen könnten sich wärmeliebende Reptilien und Insekten konzentrieren.

Die umgebenden Feldgehölze und Einzelbäume sowie der Waldrand können Vögeln als Brutstätte und Rückzugsbereich dienen.

Der Ortsrand ist von neuerer Wohnbebauung geprägt, die gewöhnlich keine besonderen Wohnstättenangebote für synanthrope Arten bereithält. Allerdings sind ältere, eingewachsene Gärten mit Gehölzen, Schuppen und Lagerplätzen vorhanden, in denen eine gewisse Anzahl an Spalten und Höhlungen erwartet werden kann.

Artenschutzrelevante Brut- und Lebensstätten, wurden im Kartierbereich (Plangebiet mit den unmittelbar anstoßenden Strukturen, im Umfang der Darstellung im Bestandsplan) in folgendem Umfang nachgesucht:

1. Ast- und Stammhöhlungen sowie Holz- und Rindenspalten aber auch künstliche Nisthilfen, die als Vogel- und Fledermausbrutplätze, Zwischenquartiere oder auch Überwinterungsquartiere dienen können (Sichtung von Besiedelungshinweisen wie Fährten, Nistmaterial, Verkotung, Nahrungsreste).
2. Stehendes und liegendes, vorrangig starkstämmigeres Totholz als Brutstätte für Kerbtiere (oberflächliches Absuchen von Fraßgängen, Auswurf, Tierreste).
3. Ansammlungen aus Kompostmaterial, die als Brutstätte für Kerfe und als Rückzugs- und Überwinterungsort für Igel oder Kriechtiere dienen können (Anheben von Belägen, Schürfe).
4. Aufheizpunkte (wie Steine, sonstige Mineralstoffe und Baureste) an schütter bewachsenen Böschungen und an Stützmauern, oberflächlich erkennbare Erdbauten.
5. Spaltenquartiere, Nischen und Höhlungen an Bauten (wie 1.).

Tabelle 1: Strukturerofassung und Diagnose von dauerhaften Lebensstätten und Tierresten

Struktur:	Befund
Horste, auffällige Freinester	Im Bereich wurden keine dauerhaft nutzbaren Horste (z.B. Typ "Krähenvogel-Nest") gefunden.
Organischer Zersatz	Auf dem Gelände sind keine einschlägigen, artenschutzrelevanten Ansammlungen und Spuren vorhanden.
Offenwasserflächen	Offenwasserflächen sind nicht vorhanden.
Erdbauten, Spalten/ Klüfte, Spannungspunkte	Nördlich entlang des Gebiets ist die heckengedeckte Wegeböschung geeignet. Abgesucht wurden vor allem Bauschuttbrocken und Autoreifen, an denen sich Reptilien v.a. im Übergangszeiten gerne ausrichten. Es zeigten sich keine Reptilien und auch keine typischen, wärmeliebende Kertiere und es wurden auch keine Spuren (Häutungsreste o.ä.) gefunden.
Baumhöhlen/ -spalten	Die insgesamt jüngeren und vitalen Gehölze im Gebiet beinhalten noch keine nutzbaren Brutstättenangebote. Das gilt auch für eine etwas ältere, aber gesunde Solitäreiche im Norden.
Nutzbare Strukturen von Bauwerken und Nisthilfen	In der umgebenden Siedlungsbebauung sind v.a. im alten Dorf Unterschlupfmöglichkeiten für einschlägige Tierarten an Dachüberständen, in Schuppen und Materiallagern vorhanden, die z.B. von Sperlingsvögeln und z.B. auch von Zwergfledermäusen genutzt werden. An das Baugebiet anstoßende Fassaden sind aber frei von Zeugnissen gewohnheitsmäßiger Rückzugsstätten-Nutzungen.

## 2.3 Festgestellte Arten

### Pflanzen

Im Geltungsbereich wurden keine nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

Der auf einer Brachfläche vorkommende Acker-Krummhals (*Anchusa arvensis*) gilt regional (NO) als Art der Vorwarnliste (RL V, vgl. HMULV 2008). Es handelt sich um ein Ackerunkraut, das sich mit Klettsamen schnell auf geeignete Orte verbreiten kann. Ein besonderer Schutzwert der Fläche lässt sich aus dem Vorkommen nicht ableiten.

### Vogelwelt

An vier Erhebungsterminen wurden durch den Marburger Ornithologen Eckstein 30 Vogelarten erfasst, die ganz überwiegend in den Wald- und Feldgehölzen und in der Ortslage von Ronhausen kartiert wurden. Auch brutanzeigendes Verhalten wurde im Waldrand und in den Heckenzügen oberhalb des Gebiets, aber auch im Ortskern von Ronhausen festgestellt.

Brutvögel mit "nichtgünstiger Prognose" (s.u.) sind in der Ortslage; Bluthänfling, Haus- und Feldsperling sowie der Stieglitz; in Heckensäumen der nächsten Umgebung die mit mehreren Bruten erfasste Goldammer; dem Waldrand im Osten ist die Wacholderdrossel zuzuordnen; aus dem geschlossenen Hochwald heraus wurde der Schwarzspecht verhört. Spechtbäume, beim Schwarzspecht sind dies vor allem langschäftige Altbuchen, wurden im Waldrandbereich nicht festgestellt.

### Fledermäuse

Das Plangebiet ist eine alte, klimagünstig gelegene Viehweide im Dorfanschluss. Solche Flächen können ökonomische, wochenstubennahe Jagdhabitats für die Breitflügelfledermaus sein, weshalb zur Ausflugszeit Stichprobenkontrollen durchgeführt wurden. Tatsächlich wurde in der Nacht des 23. Juni ein Massenflug des Brachkäfers (*Amphimallon solstitiale*) über

der Weide beobachtet, ohne dass es aber zu einer Versammlung jagender Breitflügelfledermäuse gekommen wäre.

Tatsächlich konnte die über Laufäußerungen gut erfassbare Breitflügelfledermaus nur einmal kurz registriert werden, eine vorrangige Beziehung zum Ortsrand von Ronhausen ist daraus nicht ableitbar.

In Bezug auf die Identifikation weiterer Arten ist die gewählte Methode v.a. gruppenbezogenen Zuordnung geeignet. Alle, nach den Beobachtungsumständen festlegbaren, Artdeterminationen konnten der Zwergfledermaus zugeordnet werden. Die synanthrope Art ist insgesamt in Siedlungen recht häufig und verbreitet, regelmäßige Beobachtungen betreffen die Jagd im angrenzenden Wohngebiet.

Table 2: Festgestellte Fledermausarten bei den Abendkontrollen

Gruppe/Art	Datum	13.05. abends	22.06. abends	23.06. nachts	Hinweise
<b>Fledermäuse</b>					
Breitflügelfledermaus		Jagd 1			kurzzeitige Beobachtung
Zwergfledermaus		Jagd 1	Jagd 1	Jagd +	kein Quartierhinweis

Nachweisangaben: Q = Brutquartier, W = Winterquartier, NG = Nahrungsgast, x = Einzelbeobachtung ohne Statushinweis, 1 = einzelne Individuen mehrfach; + = mehrere Individuen mehrfach, () = Status indirekt, abgeleitet, ? = nachweisbedingt unsicher.

#### Sonstige Arten

Im Frühjahr wurden vorrangig Reptilien und Tagfalter sowie Widderchen an charakteristischen Sonnungsstellen gesucht, bei der Sommerbegehung stand der Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Fokus. Einschlägige streng geschützte oder gefährdete Arten wurden bei den Nachsuchen nicht festgestellt.

Table 3: Erfasste Arten der engeren Umgebung mit Status- und Nachweisangaben

#### Erläuterungen der Tabelle:

- Gefährdung:

B = Deutschlandweit; H = Hessenweit;

0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste.

- Schutz

§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV,

Vogelschutzrichtlinie: VSR I "Schutzgebiete auszuweisen", VSR Z = "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz".

Art. 1 = Pauschalschutz der europäischen Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach der VSR.

- Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:

U2 = ungünstig-schlecht; U1 = ungünstig – unzureichend; FV = günstig; XX = unbekannt;

Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0= sporadisch; + rel. häufig-verbreitet.

Quellen: **Farbfeld** = Trendangaben für Hessen nach Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (SVW 2014), (...) = Regionalangaben aus HGON/NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", sowie durch eigene Einschätzung aus Erhebungen mit mittel- und nordwesthessischem Schwerpunkt.

- Habitatschwerpunkt während der Brutzeit:

**A**=Agrarland; **H**=Heckenzüge; **G**=gehölzreiche Übergänge; **U**=Ufer/Gewässer; **S**=Siedlungszone (Kulturfolger); **W**=Waldlandschaft; **A-H**=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); **/N**=Nadelgehölze obligat; **A/H**=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Mögliche Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; **x** = keine; **()** = eventuell möglich.



Art	RL H/D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tung Trend H, regional	Winterstatus Zusatz- hinweise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brut- platz-, r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorrang- habitat/ Plan- geb.
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	2/V	IV	§§	FV +	inaktiv/ lethar- gisch in Stollen von 11-03	Kulturfolger Wochenst. 05-M07, dann Balz- Zwischenq.	Gebäude, gerne über dorfnahen Viehweiden Käfer jagend <b>Durchflug, einzeln</b>	(A)S (o)
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	3/-	IV	§§	(FV) +	inaktiv/ lethar- gisch in Stollen von 11-03	Kulturfolger Wochenst. 04-M08, dann Balz- Zwischenq.	Spalten(Fassaden)- Besiedler, Auswahl in Schwärmphase, im Win- terquartier = (o) <b>jagend, mehrfach</b>	S o
Amsel (Turdus merula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-06	Heckenbrüter Freibrüter <b>mehrfach, Siedlung und Gehölze</b>	A/H-S o
Blaumeise (Parus caeruleus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen <b>Waldrand</b>	S-G-W o
Bluthänfling (Carduelis cannabina)	3/V	Art.1	§	(U2) +	Teilzieher, Tiefelandart	Nistperiode ab 04-07	Freibrüter Büsche, auch Kolonien, zweibrütig <b>Wohnsiedlung</b>	G-S (o)
Buchfink (Fringilla coelebs)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel Teilzieher	Nistperiode ab 04-06	Gehölzbrüter Freibrüter <b>mehrfach Umgebung</b>	G-S-W o
Buntspecht (Dendrocopos major)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-06	Höhlenbrüter Gehölze <b>Feldgehölz im Osten</b>	G-W (S) x
Dorngrasmücke (Sylvia communis)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 05-07	Heckenbrüter Freibrüter bodennah <b>mehrfach Gehölzränder</b>	G-S o
Eichelhäher (Garrulus glandarius)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Gehölzbrüter v.a. im Wald <b>mehrfach Waldränder</b>	W-G-(S) (o)
Elster (Pica pica)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Gehölzbrüter auch Gar- tenstadt <b>mehrfach, Siedlung</b>	G-W-S o
Feldsperling (Passer montanus)	V/V	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlen/Nischenbrüter (o für Kolonien) Gehölz/ Bauten, Koloniebildung <b>Einzelbruten in Wohn- siedlung u. Hecke Nord</b>	G-S o
Fitis (Phylloscopus trochilus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 05-08, Zweitbrut!	Gehölzbrüter auch Gar- tenstadt <b>einzeln, Wald im Osten</b>	G-S x
Gartengrasmücke (Sylvia borin)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter <b>mehrfach Randgehölze</b>	G-S-W o
Goldammer (Emberiza citrinella)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Zug(Strich)- vogel	Nistperiode ab 04-07	Freibrüter/Heckenbrüter an Rainen/Kleingehölzen <b>Drei Brutplätze in Rand- gehölzen</b>	G-S o
Grünling (Carduelis chloris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-08	Gehölzbrüter Freibrüter <b>mehrfach in Siedlung</b>	G-S o
Grünspecht (Picus viridis)	-/-	Art.1	§§	(FV) +	Jahresvogel Winterbalz	Nistperiode ab 03-08	Höhlen-Nischenbrüter Gehölze (Nisthilfen) r <b>einzeln Gehölz im Osten</b>	G (S) (o)
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Nischenbrüter Gehölze Bauten <b>mehrfach in Siedlung</b>	G-S (o)
Haussperling (Passer domesticus)	V/V	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlen/Nischenbrüter (o) (Gehölz)Bauten Kolonien <b>mehrere Einzelbruten in Wohnsiedlung</b>	G-S o
Kohlmeise (Parus major)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel, Winterbalz	Nistperiode ab 03-08 Zweitbrut!	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen <b>mehrfach Siedl. u. Wald</b>	W-G-S (o)

Art	RL H/D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tung Trend H, regional	Winterstatus Zusatz- hinweise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brut- platz-, r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorrang- habitat/ Plan- geb.
Mehlschwalbe (Delichon urbicum)	3/V	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-06	Gebäudebrüter, Mörtel- nester truppweise, v.a. über Siedlung	S o
Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter mehrfach Randgehölze	W-G-(S) (o)
Rabenkrähe (Corvus corone)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Strichvogel	Nistperiode ab 03-07	Baumbrüter Freibrüter Horste einzeln als Nahrungsgast	W-G-(S) o
Ringeltaube (Columba palumbus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-08	Baumbrüter Freibrüter Horste mehrfach Wald, Siedlung	W-G-(S) o
Rotkehlchen (Erithacus rubecula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-07	(Hecken) Bodenbrüter Frei-(Nischen-)brüter einzeln Waldrand	G-(W)-S (o)
Schwarzspecht (Dryocopus martius)	-/-	VSRI	§§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 03-08	Höhlenbrüter, v.a. lang- schäftige Altbuchen einzeln Wald Ost	W x
Singdrossel (Turdus philomelos)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Baumbrüter auch Garten- stadt einzeln Wald Ost	G-S (o)
Sommergoldhähnchen (Regulus ignicapillus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07 Fichten	Baumbrüter auch Park- baumbestand mehrfach Wald Ost	W(S) x
Star (Sturnus vulgaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlenbrüter (Nisthilfe) (o) Koloniebrüter Truppweise Siedlungs- rand	G-S o
Stieglitz (Carduelis carduelis)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Teilzieher	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter Einzelbrut in Wohnsied- lung	G(S) o
Wacholderdrossel (Turdus pilaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Gehölzbrüter Freibrüter auch koloniebildend Einzelbrut in Waldrand	G-(S) o
Zaunkönig (Troglodytes troglodytes)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher Winterrevier	Nistperiode ab 04-07	Nischen(Boden)-brüter Gehölze Spalten mehrfach Wald	G-(W)-S x
Zilpzalp (Phylloscopus collybita)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter bodennah mehrfach Wald	G-W-(S) o

### 3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Schwellenwerte

#### 3.1 Biotopschutz

Im Plangebiet wurden keine geschützten Biotop e i.S. § 30 BNatSchG bzw. § 19 HAGB-NatSchG festgestellt.

Auf Grundlage europäischer Verordnungen nach § 19 BNatSchG geschützte Lebensraumtypen (LRT) und Lebensstätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### 3.2 Artenschutzrechtlicher Rahmen

Verbote der allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG:

Diese gelten nach Abschnitt 5 Satz 2 und 3 nicht für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und für zulässige Bauvorhaben, zu deren Umsetzung nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss. Die Belange der nur national geschützten Arten werden bei Planungs-

und Zulassungsvorhaben prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung (bei sich dort ergebenden konkreten Anforderungen) berücksichtigt (pauschale Freistellung nach § 44(5) BNatSchG).

Für die örtliche Bauleitplanung ergeben sich keine konkreten Anforderungen zur Erhaltung besonders geschützter Arten und Strukturen.

Für die festgestellten Fledermäuse und Vogelarten greift das verschärfte europäische Schutzregime, das mit den §§ 44 u. 19 BNatSchG gefasst ist.

Der "Besondere Artenschutz" nach Abschnitt 3 des BNatSchG stellt somit den Prüfraum.

- § 44(1) BNatSchG: Es ist verboten,
  1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
  5. Bei zulässigen Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB liegt ein Verstoß gegen das Brut- und Ruhestättenverbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen (europäischer Vogelarten) auch gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Auf die **Ebene der Bauleitplanung** sind die Regelungen zum "Besonderen Artenschutz" gemäß Kap. 2.2.4 des "Hessischen Artenschutzleitfadens" anzuwenden. Danach erfassen die Artenschutzverbote "erst die tatsächliche Vorhabensverwirklichung und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Aufstellung von Bauleitplänen". Der Plan darf aber nicht mit Artenschutzverboten belastet sein, die einer Umsetzung definitiv entgegenstehen. Zum Planerhalt genügt es allerdings, dass eine naturschutzrechtliche Ausnahme- oder Befreiungsmöglichkeit besteht.<sup>2</sup>

- Nach § 19 BNatSchG "Schadensregelung" sind (*auszugsweise bezügl. Bauleitpl.*) für Handlungen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume haben, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG durchzuführen. Bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen die (*u.a.*) auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuches zulässig sind, liegt keine Schädigung vor.

#### **4 Artenschutz - Wirkfaktoren und Risiken**

- **Tötungsrisiken durch Bau, Anlage und Betrieb**

Unter Beachtung des "Hessischen Artenschutzleitfadens" wären bei der Planumsetzung direkte Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder deren Entwicklungsformen denkbar. Innerhalb der konkret abgegrenzten Plangebietsfläche sind aber nur intensive Agrarflächen

---

<sup>2</sup> OVG Koblenz, Urt. v. 13.2.2008 - 8 C 10368/07.OVG, NuR 2008, 410 ff: Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung. Für die Rechtmäßigkeit des B.-Plans ist das Vorliegen einer Befreiungslage hinreichend.

betroffen, in denen keine Jungenaufzucht festgestellt wurde. Für Arten, die in der Umgebung brüten, entsteht kein einschlägiges Tötungsrisiko.

Im auf die Bauphase folgenden Betrieb des Wohngebiets können aufgrund der Grünbindungen späterhin Artenschutzanforderungen dem Gebiet zuwachsen, indem sich vor allem die streng geschützten Vogelarten aus der schon bestehenden Wohnsiedlung sich auch in den neuen Gärten oder an Gebäuden ansiedeln. Gemäß der einschlägigen Gesetze werden solche Zuwächse jeweils individuell zu beachten und zu bewältigen sein. Alle Regelungen zur Arterhaltung unterliegen auch innerhalb des angestrebten Satzungsrechts der Öffnungsklausel des §44(5) BNatSchG, wobei das Tötungsverbot nach § 44(1) als Vermeidungsvorschrift unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten weiterhin Gültigkeit behält.

- **Störungen durch den Bau- und Anlagenbetrieb**

Nach dem "Hessischen Artenschutzleitfaden" können Balz, Paarung, Brutplatzwahl, Produktion von Nachkommen, Eientwicklung und Schlupf sowie die Aufzucht bis zur Selbständigkeit betroffen sein. Relevant sind aber nur erhebliche Störungen; das sind solche, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population<sup>3</sup> einer Art verschlechtert.

Im Bezugsraum sind mögliche Auswirkungen von Lärm, Licht, Stäuben, Erschütterungen und Bewegungsunruhe nicht einschlägig. Die festgestellten Brutvögel der Umgebung sind an Habitatstrukturen gebunden, die hohe Raumanteile besetzen. Situationsgebunden kann deshalb der Brutplatz auf Randstörungen hin kleinräumlich variiert werden ohne dass dadurch Aufzucht- oder gar lokale Populationsverluste erwartet werden müssten. Die siedlungsgebundenen Arten zeichnen sich ohnehin präadaptiv durch immissionsbezogene Gewöhnung aus.

- **Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Nach dem "Hessischen Artenschutzleitfaden" betrifft das Verbot, wie bereits schon vor dem BNatSchG 2007 durch die Rechtsprechung klargestellt, nicht den Lebensraum der Arten insgesamt, sondern nur selektiv die bezeichneten Lebensstätten. Geschützt ist demnach der als Ort der Fortpflanzung oder Ruhe dienende Gegenstand, z.B. ein einzelnes Nest oder ein Höhlenbaum, und zwar allein wegen dieser ihm zukommenden Funktion. Bezogen auf die vorbereitende Planungsebene ist das Erhaltungsgebot auch auf Strukturen anwendbar, die sich nach der Kartierung zur tatsächlichen Nutzung durch die einschlägigen Arten besonders eignen. Ein Erhaltungsgebot ist somit ganz allgemein auf die Gehölze im Plangebiet anzuwenden.

Bei Arten ohne feste Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt allerdings die Beurteilung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang in den Vordergrund. Innerhalb des Habitat-Zusammenhangs können demnach etwaige Brutvorkommen ausweichen, solange der Erhaltungszustand der lokalen Population dadurch nicht verschlechtert wird. Das setzt voraus, dass die Brutdichten artspezifisch variabel und auch die Habitatansprüche betroffener Arten nicht zu spezifisch sind.

Im vorliegenden Fall sind keine Arten ermittelt worden, die einschlägige Brut- und Ruhestätten im Gebiet belegen.

---

<sup>3</sup> Für die artenschutzrechtliche Beurteilung sind die Eingrenzung der lokalen Population und der räumliche Zusammenhang an Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit einem möglichst konkreten Ortsbezug maßgeblich. Die BTDrucksache 16/5100 S. 11 bietet eine pragmatische Definition an: "*Eine lokale Population erfasst diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen*".

- **Anforderungen zur Bewältigung von Artenschutzrisiken**

Zur Bauleitplanebene ist, gemäß der Risikoeinschätzung in Kapitel 4, keine Maßnahmenanforderung in Bezug auf das Tötungs- Störungs- und Zerstörungsverbot ableitbar.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der Feststellung einer Vogelbrut bei einem späteren Grundstücksumbau.

## **5 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich**

### **5.1 Ermittlung des Eingriffsumfangs im Baugebiet**

In den Grenzen des Bebauungsplans werden intensive Acker- und Grünlandflächen auf leistungsfähigen Böden für eine Versiegelung und Überbauung beansprucht. Dadurch erfolgt eine Abwertung durch Boden- und Vegetationsverlust bzw. die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in den gärtnerischen Freiflächen, für die gem. BauGB ein Ausgleich zu sichern ist.

Da spezifische Arten- und Biotopschutzbelange im Plangebiet nicht festgestellt wurden und landschaftliche Belange planerisch ausreichend berücksichtigt wurden, sind die Anforderungen an die Spezifität des Ausgleichs mäßig. Wesentlich ist, dass der Ausgleichsumfang in ein plausibles Verhältnis zu den im Baugebiet ermöglichten Verlusten für den örtlichen Naturhaushalt gestellt wird.

#### *Wahl des Bilanzierungsverfahrens*

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind<sup>4</sup>. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biototyp gewandelt werden kann.

#### *Eingriffsbilanz im Baugebiet*

Bei der Bilanzierung werden hinsichtlich des Bestandswerts die örtlich erfasste Realnutzung, hinsichtlich der Entwicklungsprognose die, gemäß der Neufestsetzungen ermöglichten, pauschalierten Flächennutzungen zugrunde gelegt. Im ersten Schritt wird das Wohngebiet im Umfang von 8.000 qm in Bestand und Plan bilanziert.

---

<sup>4</sup> Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitenebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffsausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – Bestand im geplanten Wohngebiet

<b>Biotoptyp: Bestand</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
06.200 (B) Intensive Weidelgrasweide	3.572	21	75.012
06.210 (B) Extensivweide	1.917	36	69.012
09.110 „Ackerbrache“	320	39	12.480
09.150 B Feldraine, Wiesenraine, linear	74	45	3.330
10.510 Sehr stark oder völlig Versiegelte Flächen	238	3	714
10.530 Schotterwege	117	6	702
10.610 (B) bewachsene Feldwege	220	21	4.620
11.191 „Acker, intensiv genutzt“	4.025	16	64.400
<b>GESAMT</b>	<b>10.483</b>		<b>230.270</b>

Tabelle 5: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung im geplanten Wohngebiet

<b>Biotoptyp: nach Grünordnung</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
06.200 (B) Intensive Weidelgrasweide	1.685	21	38.892
Mischwert, gem. folgender Pauschalierung: 09.160 „Straßenränder“, 1/5 der Fläche, 13 BWP, 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 4/5 der Fläche, 3 BWP.	1.538	5	7.690
Mischwert für die Erschließung (Straßenverkehrsfläche, Fußwege, Stellflächen) $(13+(4 \times 3)):5=5$ .			
10.715 Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserrückhaltung Wert für die überbaubare Grundstücksfläche mit Regen- wassermanagement (das anfallende Dachflächenwasser ist vorrangig in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen) (GRZ 0,3 = 30 % der Grundstücksfläche von 7.198 qm).	2.178	6	13.068
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 0,3 = 70 % der Grundstücksfläche von 7.198 qm)	5.082	14	71.148
<b>GESAMT</b>	<b>10.483</b>		<b>130.798</b>

### Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Baugebiet

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 230.270 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung mit GRZ 0,3 sind 130.798 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen entsteht somit ein Defizit von – **99.472 BWP**.

Für dieses Defizit sind weitere Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen.

## 5.2 Beschreibung und Bilanzierung des Ausgleichs

### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Flurstück 29/4 unmittelbar östlich am Geltungsbereich des B.-Plans, Größe 5.400 qm.

Das teils vom Wohngebiet beanspruchte Weidegrünland setzt sich hangaufwärts nach Osten fort. Die Biotopausstattung wurde im Zuge der Gesamtaufnahme bereits beschrieben (s.o.). Im Hangbereich ist das Grünland edaphisch bedingt verpagert, in den Refugialstandorten der umgebenden Säume und Böschungen sind Spenderarten für eine zügige Vegetationsentwicklung einer extensiven Heuwiese bereits vorhanden. Ein eingeschlossener Ackerrest/Ackerbrache im Süden wird über Brachemahd in die Entwicklung einbezogen.

Die Gesamtfläche soll durch Düngeverzicht und standortangepasste Pflege in Form einer zweischürigen Heuwiese (Trocknung auf der Fläche) nachhaltig extensiviert werden. Die Intensivweide wird (incl. der Brache) extensiviert. Da in überschaubaren Zeiträumen noch Weidezeiger den Bestand prägen, soll der Wert für die Extensivweide als Folgenutzung gewählt werden. Die bereits verpagerte Weide wird zügig von den Saumflächen her angereichert, weshalb in überschaubaren Zeiträumen eine Extensivweide herstellbar ist.

- Zielstellung und Erfolgskontrolle:

Zur Extensivierung ist die Fläche nicht mehr zu düngen und zwei bis dreischürig zu pflegen.

Zwei jährliche Pflegegänge als Heuwiese (Schnitt und Trocknung auf der Fläche) sind langfristig sicherzustellen.

Kurze Nachweiden, auch mit Pferden, sind zulässig wenn die Grasnarbe nicht zerstört wird.

Zielüberprüfung: Angesichts des geringen landwirtschaftlichen Ertragspotentials der Wirtschaftsfläche muss nach einer mittleren Zeitspanne (5 Jahre) der Anteil an stickstoffholden Obergräsern gegenüber konkurrenzschwachen Untergräsern um mind. 50% reduziert sein.

Table 6: Werte für die Biotoptypen – Bestand Ausgleichsfläche

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.200 (B) Intensive Weidelgrasweide	3.340	21	70.140
06.210 (B) Extensivweide	1.800	36	64.800
09.110 „Ackerbrache“	45	39	1.755
11.191 „Acker, intensiv genutzt“	210	16	3.360
<b>GESAMT</b>	<b>5.395</b>		<b>140.055</b>

Table 7: Werte für die Biotoptypen – Zielbiotope Ausgleichsfläche

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.210 (B) Wert für Extensivweide	3.595	36	129.420
06.310 (B) Extensiv genutzte Frischwiese	1.800	44	79.200
<b>GESAMT</b>	<b>5.395</b>		<b>208.620</b>

### *Ergebnis Ausgleichsmaßnahme*

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf 140.055 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 208.620 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Es entsteht somit durch die Extensivierung ein Aufwertungsgewinn von **+68.565 BWP**.

### *Sachstand des Eingriffs-Ausgleichs:*

Nach vollständiger Umsetzung der Planung zur Grünlandextensivierung verbleibt ein Aufwertungsdefizit von **-30.907 BWP**.

### *Ableistung des Restausgleichsbedarfs:*

Der verbleibende Restausgleich in Höhe von 30.907 BWP wird auf Vorschlag der städtischen Naturschutzbehörde vom städtischen Ökopunktekonto abgebucht. Weitere Regelungen hierzu werden i.R. eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

## **5.3 Gesamtergebnis**

**Fazit:** Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen können von der Trägerin der Planungshoheit nachgewiesenermaßen bewältigt werden, artenschutzrechtliche Verbote stehen einer Umsetzung nicht entgegen.

Aufgestellt: für die Stadt Marburg,

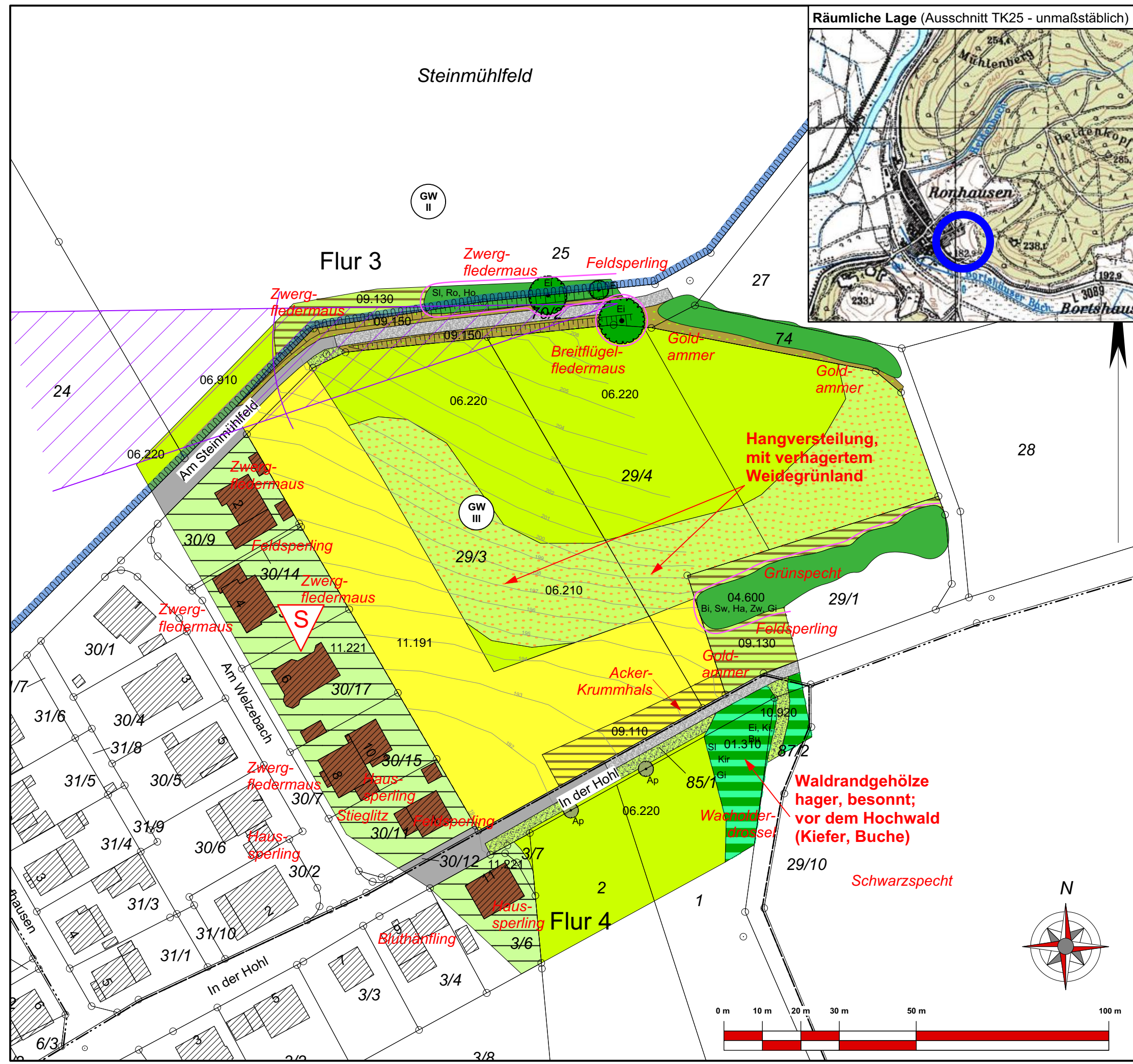
im Januar 2018



Dipl. Biol. Peter Groß

Karte zur Bestandsaufnahme





**Legende**  
**Biotoptypen nach KompVO (erweitert):**

- 01.310 Mischwald
  - 11.191 Acker, intensiv genutzt
  - 09.110 Ackerbrache
  - 06.220 Weide (intensiv)
  - 06.910 intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland
  - 06.210 Weide, extensiv
  - 09.130 Wiesenbrachen und ruderaler Wiesen
  - 09.150 Feld- / Wiesenraie
  - 11.221 strukturarmer Ziergarten
  - 10.610 bewachsene Feldwege, Trittvegetation
  - 10.620 bewachsene Waldwege
  - 10.530 Schotterwege
  - 10.510 völlig versiegelte Flächen
  - 10.710 Gebäude
  - 02.100 Gebüsch, Hecken (standortheimisch)
  - 04.600 Baumhecke
  - 04.110 Laubbaum, standortgerecht
  - 04.110 Obstbaum
- Kurzbezeichnungen der Gehölze:
- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Ap: Apfelbaum    | Ho: Holunder       |
| Bi: Hängebirke   | Ki: Waldkiefer     |
| Bu: Rotbuche     | Kir: Kirschbaum    |
| Ei: Eiche        | Ro: Hundsrose      |
| Gi: Besenginster | Sl: Schlehe        |
| Ha: Hasel        | Zw: Zwetschgenbaum |

- Schutzanforderungen:**
- Biotopbestände (vorr. zu erhalten i.S. Vermeidung/ Minderung nach § 13 BNatSchG)
  - Stieglitz Höhle** Nachweise artenschutzrelevanter Arten und Strukturen
  - Ausblicksituation (Portalblick in die Weimarer Lahntalweitung)
  - Trinkwasserschutzgebiet - Zone II bzw. III Flachbrunnen Ronhausen und TB Ronhausen (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)

- Vorbelastungen im Raum:**
- Siedlung

MARBURG

UNIVERSITÄTSSTADT

---

Bebauungsplan  
"In der Hohl"

---

Lageplan Bestands- und Konfliktplan

Stand: 09/2015

aufg.: Pohl	gez.: Schweinfest	gepr.: Groß
-------------	-------------------	-------------

---

<b>Groß &amp; Hausmann</b> Umweltplanung und Städtebau <small>Bahnhofsweg 22          35098 Weimar (Lehri)          FON 036426/92076 * FAX 036426/92077          http://www.grosshausmann.de          info@grosshausmann.de</small>	<b>Maßstab 1 : 1.000</b> <small>Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen</small>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------