

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/6086/2018</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	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Kenntnisnahme	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Kenntnisnahme	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 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 Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.“

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/3 für das Gebiet „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 Zuge des Planungsprozesses und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt, so dass parallel zum Offenlagebeschluss ein erneuter Aufstellungsbeschluss für das insgesamt rd. 1,6 ha umfassende Plangebiet erforderlich wird.

Zu Beginn des Planungsprozesses 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 zur Flächennutzungsplanänderung unter 1.3.3 kurz zusammengefasst und waren Grundlage für den Entwurf des Umweltberichtes (Anlage zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 17/3).

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 Überarbeitung der Planung zur Offenlage haben sich, auch unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

#### Erschließung (betrifft die Bebauungsplanebene):

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 und in der Flächennutzungsplanänderung 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 zum Bebauungsplan 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. 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.

#### Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach Süden:

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. Auf Flächennutzungsplanebene ist keine Änderung erforderlich – die Grenze zum Außenbereich ist weiterhin durch die östliche Grenze des bebauten Grundstücks In der Hohl 11 definiert.

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 zur Flächennutzungsplanänderung und der Umweltbericht wurden entsprechend dem fortgeschrittenen Planungsstand, den bisher erfolgten Abstimmungen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet bzw. ergänzt.

Näheres ist dem anliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sowie dem Umweltbericht 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

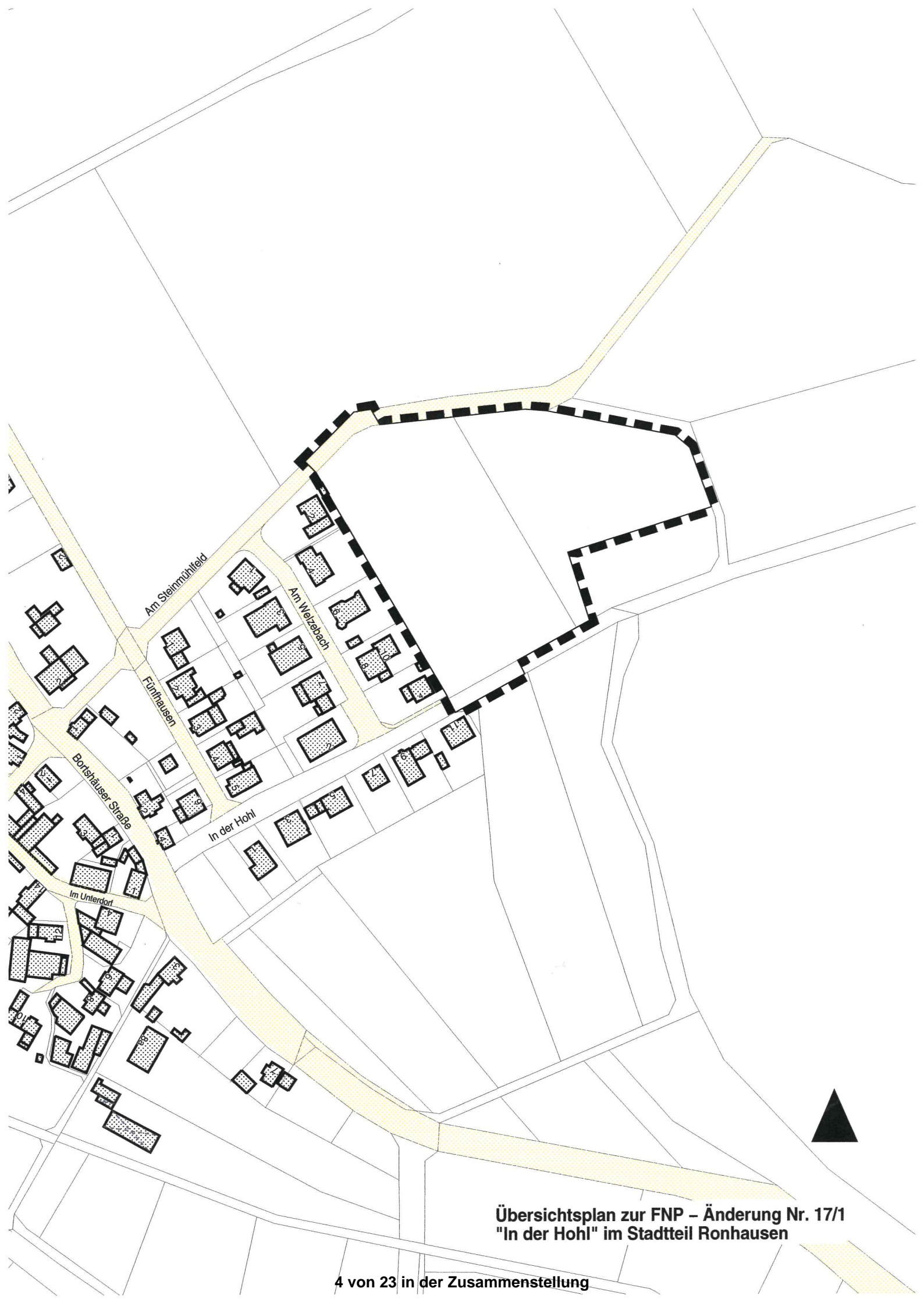
Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
  2. Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 (Entwurf)
  3. Begründung (Entwurf)
- (Umweltbericht s. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 17/3)

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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



Übersichtsplan zur FNP – Änderung Nr. 17/1  
"In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 17/1 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: IN DER HOHL IM STADTTEIL RONHAUSEN

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **20.05.2016** beschlossen.

Oberbürgermeister

## ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB haben in der Zeit vom **01.12.2016** bis einschließlich **23.12.2016** stattgefunden.

## OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis  
stattgefunden.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am \_\_\_\_\_ vollendet.

Oberbürgermeister

## FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am  
\_\_\_\_\_ förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

**AUSFERTIGUNG DES FNP-ÄNDERUNG** Marburg, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

## GENEHMIGUNGSVERMERK

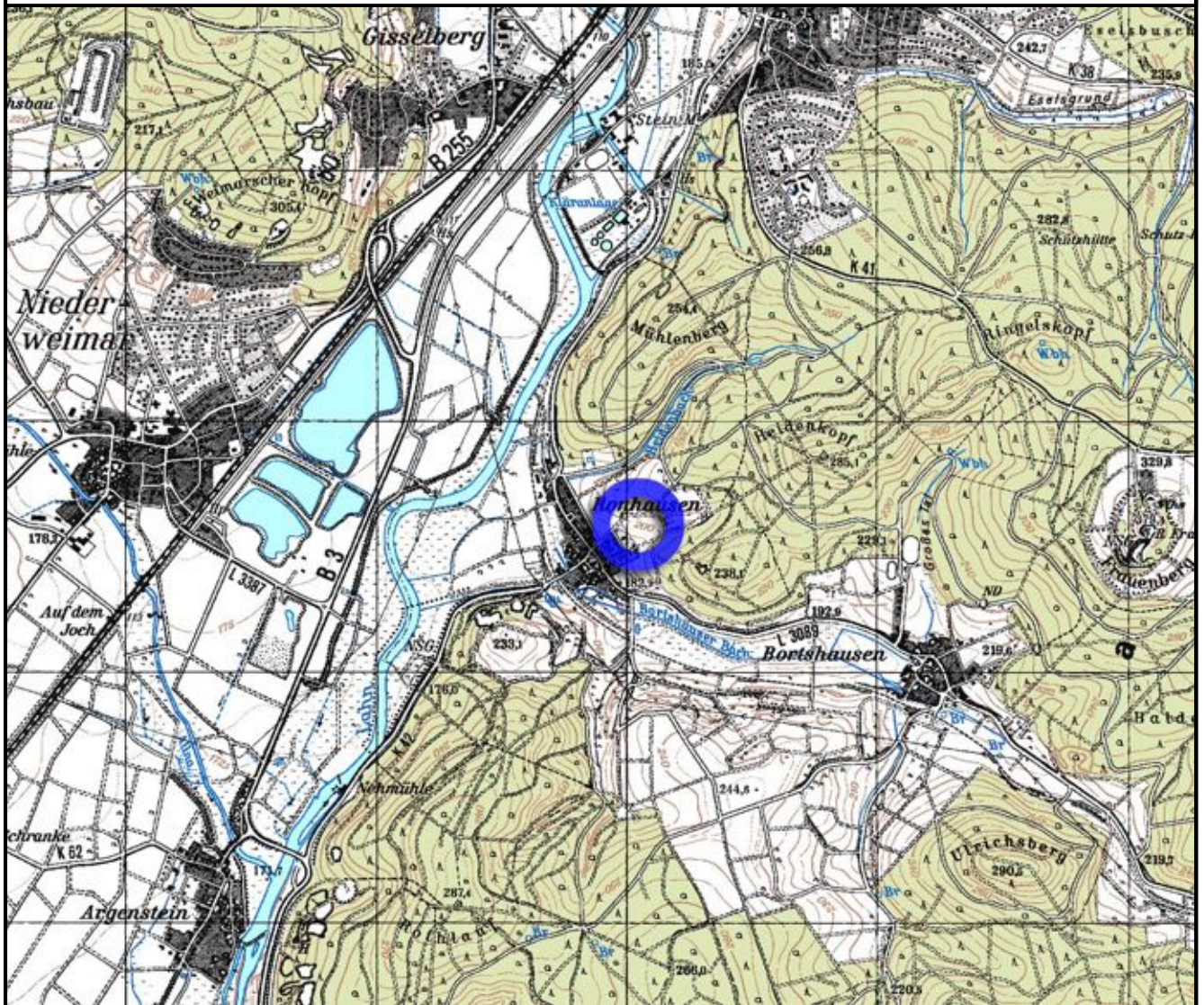
## VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

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

Oberbürgermeister



## 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

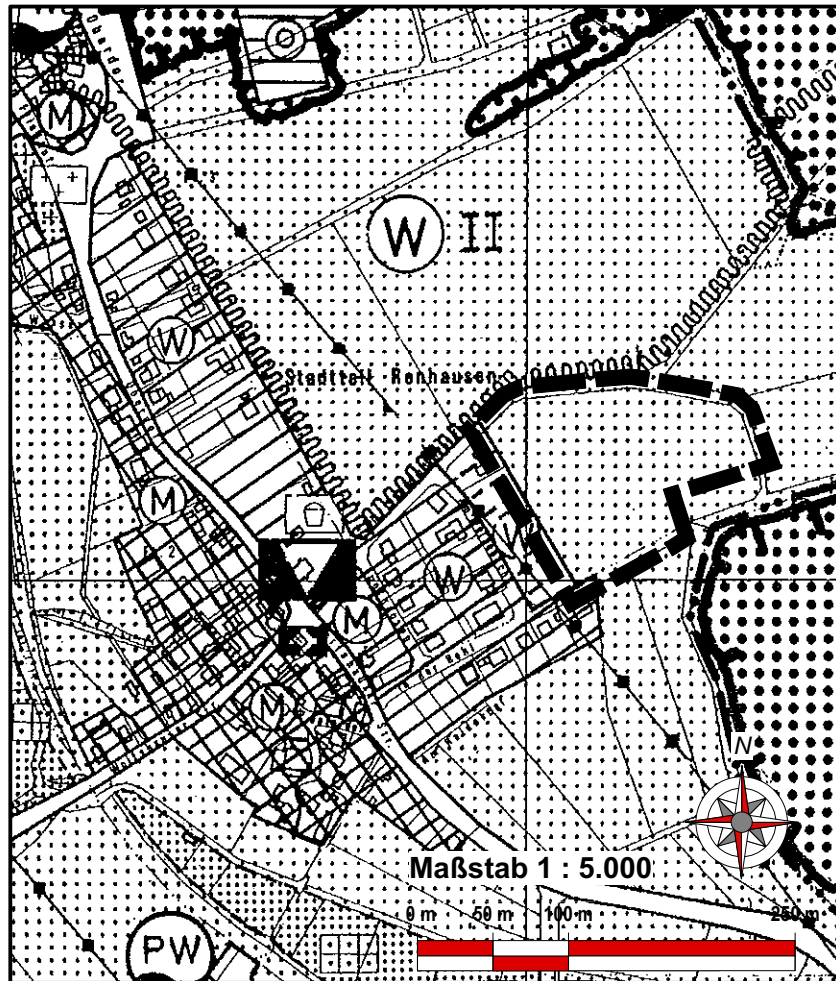
**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

**Maßstab 1 : 5.000**

# Flächennutzungsplan vor der Änderung



## PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO )



Wohnbauflächen



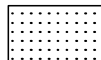
Gemischte Bauflächen

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

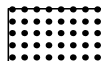


oberirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft  
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB



Landwirtschaft



Wald

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Flächennutzungsplanänderung

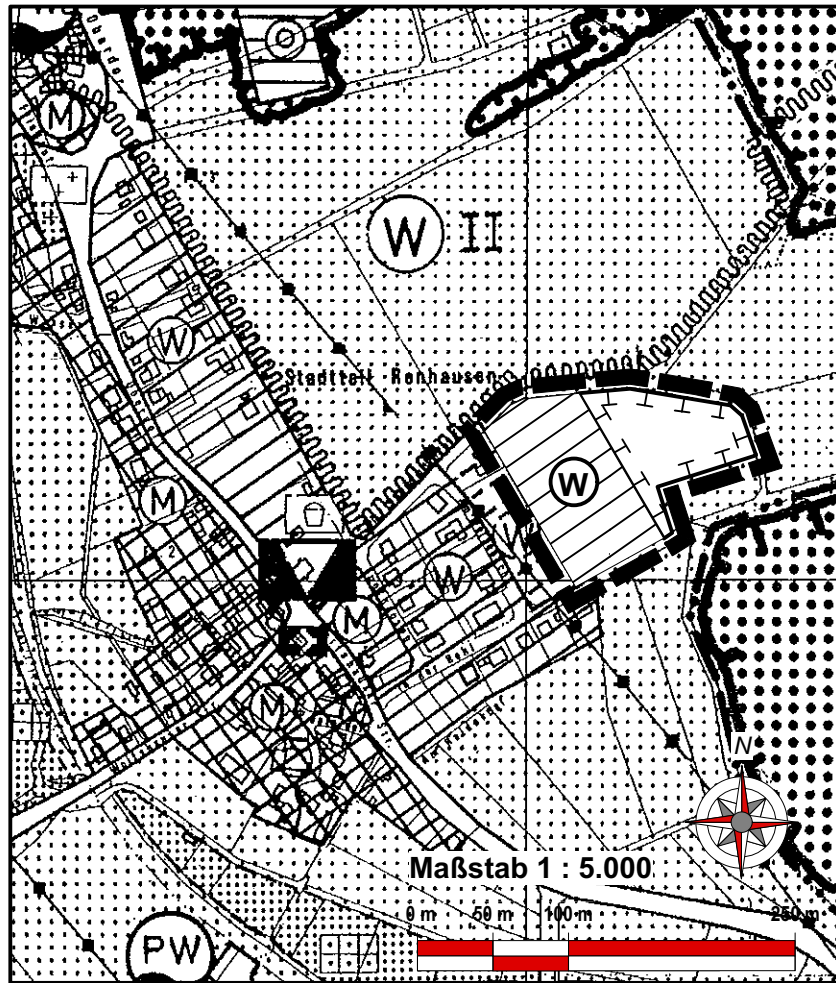
## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



Wasserschutzgebiet, Zone II



# Flächennutzungsplan nach der Änderung



## PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO )



Wohnbauflächen



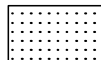
Gemischte Bauflächen

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



oberirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft  
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

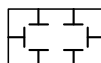


Landwirtschaft



Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft, Durchführung von  
Naturschutzmaßnahmen

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Flächennutzungsplanänderung

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



Wasserschutzgebiet, Zone II



## **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17/1 „In der Hohl“**

*im Stadtteil Ronhausen*

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(siehe: *Umweltbericht zum Bebauungsplan*)

Teil C: Planteil

**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)

## INHALTSVERZEICHNIS

<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	Verfahrensschritte .....	3
1.3.2	Scopingtermin.....	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	6
2.2	Kommunale Bauleitplanung .....	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP).....	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene .....	9
2.3	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) .....	10
2.4	Fachplanerischer Rahmen.....	12
<b>3</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25 .....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Panoramaaufnahme des Plangebietes von Nordosten .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt .....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: Alternativflächen / Grundwasserschutz.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: FNP – vor der Änderung .....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 7: FNP – nach der Änderung.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 8: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 9: BODEN-Viewer - Ausschnitt.....</i>	<i>13</i>

**Teil B: Umweltbericht** *(es wird in diesem Verfahrensstadum auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen)*

**Teil C: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

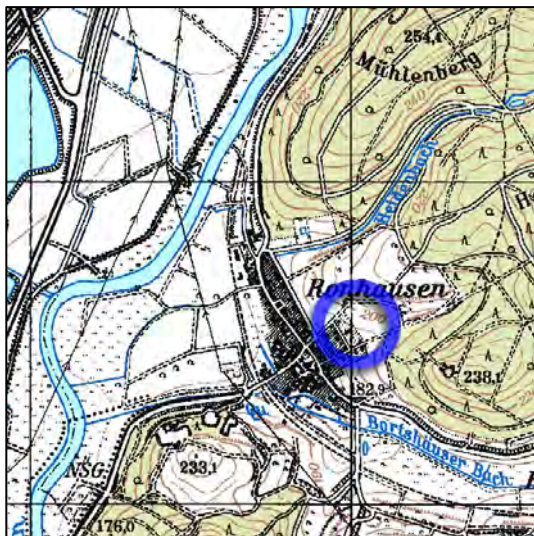


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

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.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 20.05.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 „In der Hohl“ beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Ronhausen und grenzt unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Ortsstraße „Am Welzebach“ an. Es umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha.

Das Gebiet wird begrenzt und erschlossen über die beiden Ortsstraßen „Am Steinmühlfeld“ im Norden und „In der Hohl“ im Süden. In nördlicher und östlicher Richtung schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen an.



Abbildung 3: Panoramaaufnahme des Plangebietes von Nordosten

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.

Das Plangebiet wird flankiert von den 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).



## 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.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 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 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 Schutzzone II des Trinkwasserschutzbereiches wurde empfohlen, dass auf den Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen.

---

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

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.

#### 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – 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 „Umwidmungssperrklausel“<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*

---

<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.“*

Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.<sup>6</sup>

#### 1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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.

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

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

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

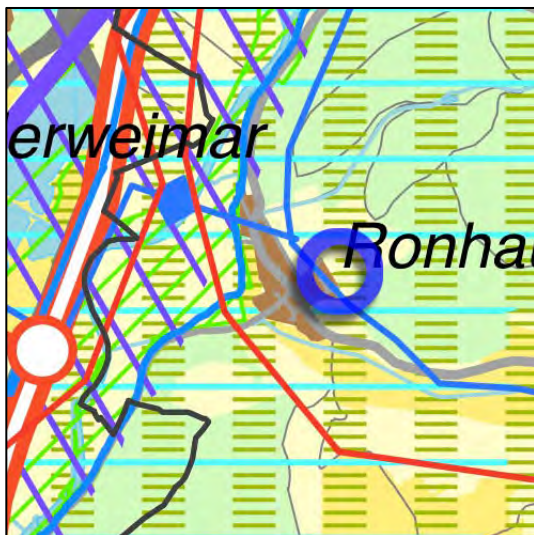


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt



Abbildung 5: 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. 2.3 „Wasserschutz“.

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. 10 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 6: FNP – vor der Änderung



Abbildung 7: 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. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 „In der Hohl“.

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 Bebauungsplans 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>

---

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

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



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 Marburger 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.*

Die vorliegende Bauleitplanung 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.

---

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

## 2.4 Fachplanerischer Rahmen

### Wasserschutz

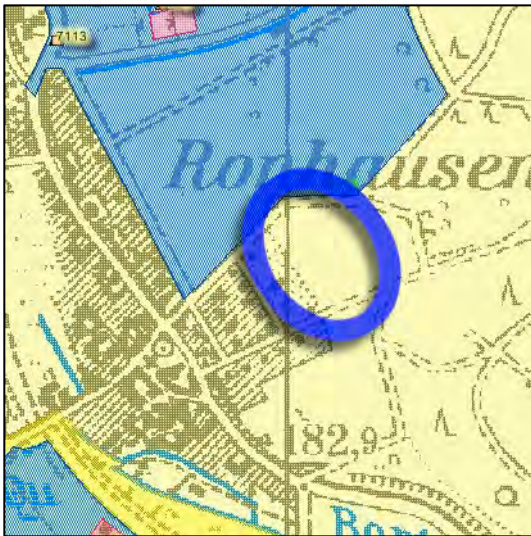


Abbildung 8: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt

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 Roh-*

wassers 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.

### Naturschutz

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

### Landwirtschaft / Boden

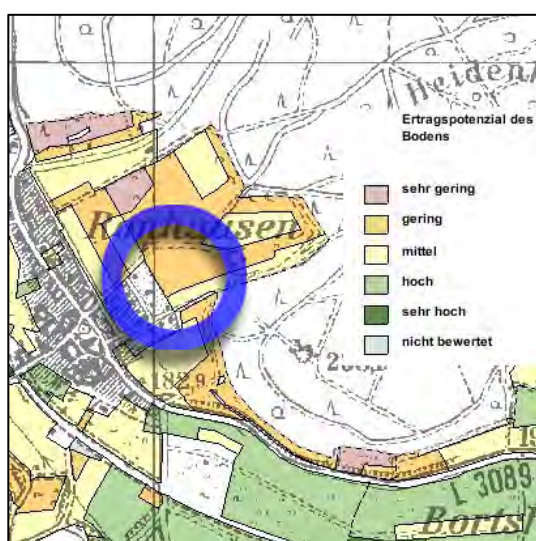


Abbildung 9: BODEN-Viewer - Ausschnitt

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.

## 3 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren fertiggestellt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 17/3 „In der Hohl“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend ist.