

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/6501/2018</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 22.10.2018
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Bernd Kintscher

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  
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfungstweide"  
- Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bericht über das Verfahren und die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich „Pfungstweide“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Sachverhalt:

Für die am 31.03.2017 eingeleitete Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich „Pfungstweide“ ist der formale Verfahrensschritt der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 (1) BauGB und die gleichzeitige „Beteiligung der Behörden“ gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 19.03.2018 – 27.04.2018 durchgeführt worden. Während dieses Zeitraums konnten sämtliche Vorentwurfsunterlagen des Flächennutzungsplans im Bauamt und/oder im Internet eingesehen werden. Ortsbeirat und betroffene Eigentümer waren bereits im Vorfeld der eigentlichen Beteiligungsphase in den Planungsprozess involviert und mit dem Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung einverstanden.

Im Zuge des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gingen keine Anregungen ein, die eine Änderung des Vorentwurfs veranlassten.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung Nr.15/2 sind **keine finanziellen Auswirkungen** für die Universitätsstadt Marburg verbunden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger wird geregelt, dass sämtliche mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Entwicklungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Anlagen:

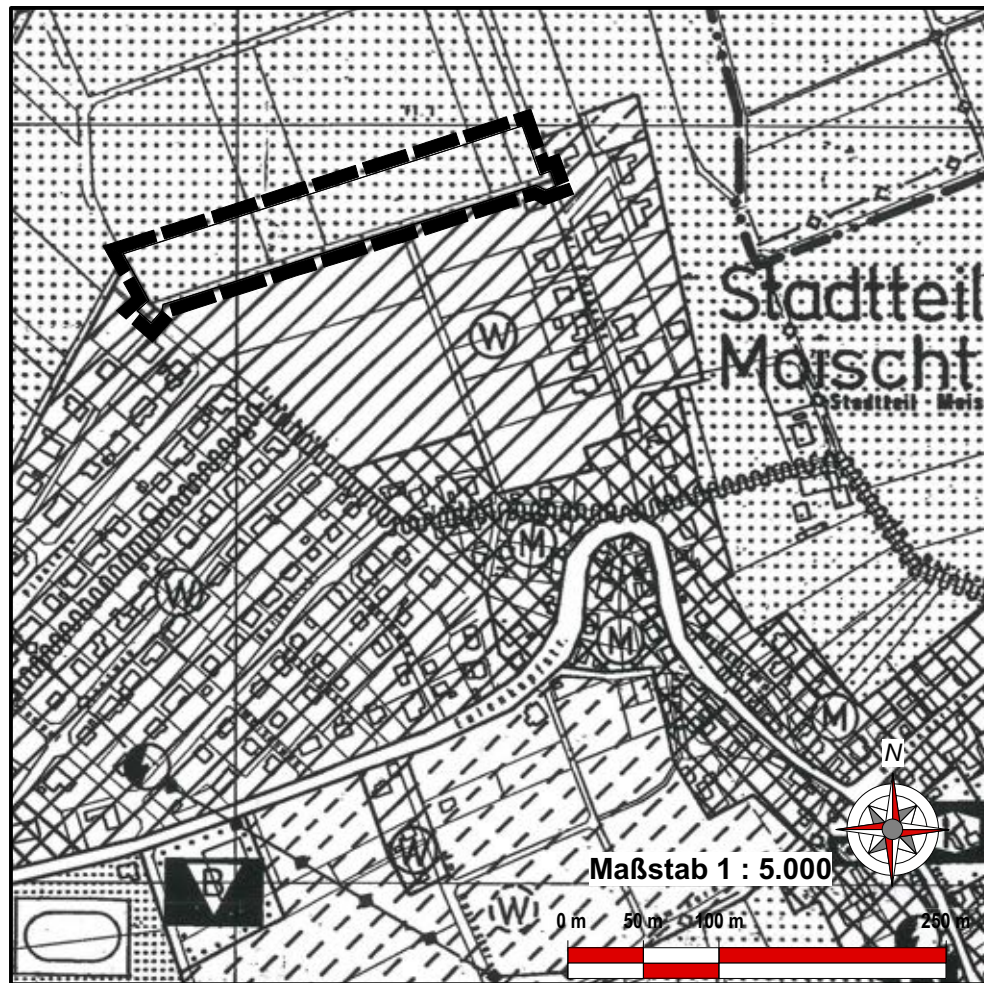
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich „Pfungstweide“ (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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

## Flächennutzungsplan vor der Änderung



### PLANZEICHEN

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

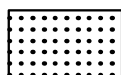


Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

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



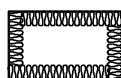
Flächen für die Landwirtschaft

### SONSTIGE PLANZEICHEN



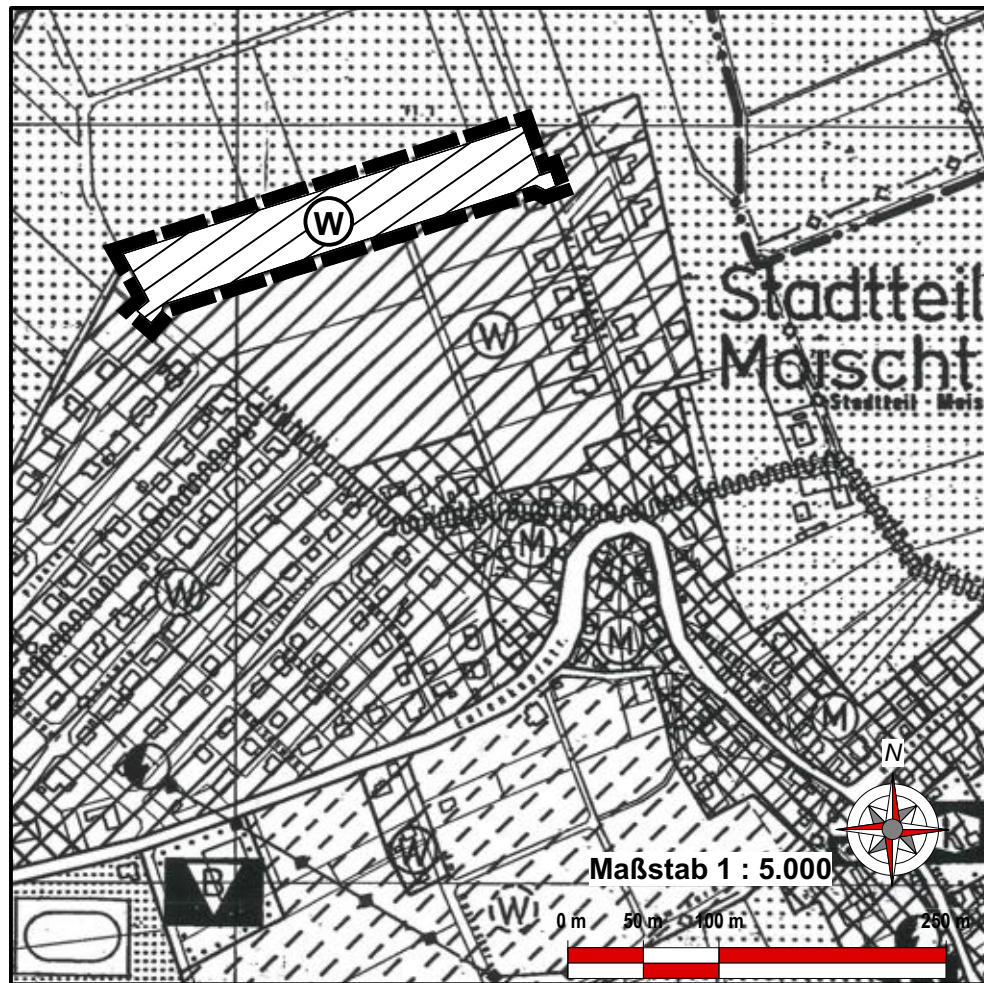
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Flächennutzungsplanänderung

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



Wasserschutzgebiet, Zone IIIB

## Flächennutzungsplan nach der Änderung



### PLANZEICHEN

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

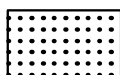


Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

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



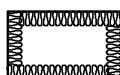
Flächen für die Landwirtschaft

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Flächennutzungsplanänderung

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



Wasserschutzgebiet, Zone IIIB

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 15/2 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH PFINGSTWEIDE IM STADTTEIL MOISCHT

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **31.03.2017** 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 19.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 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 DER FNP-ÄNDERUNG** Marburg, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

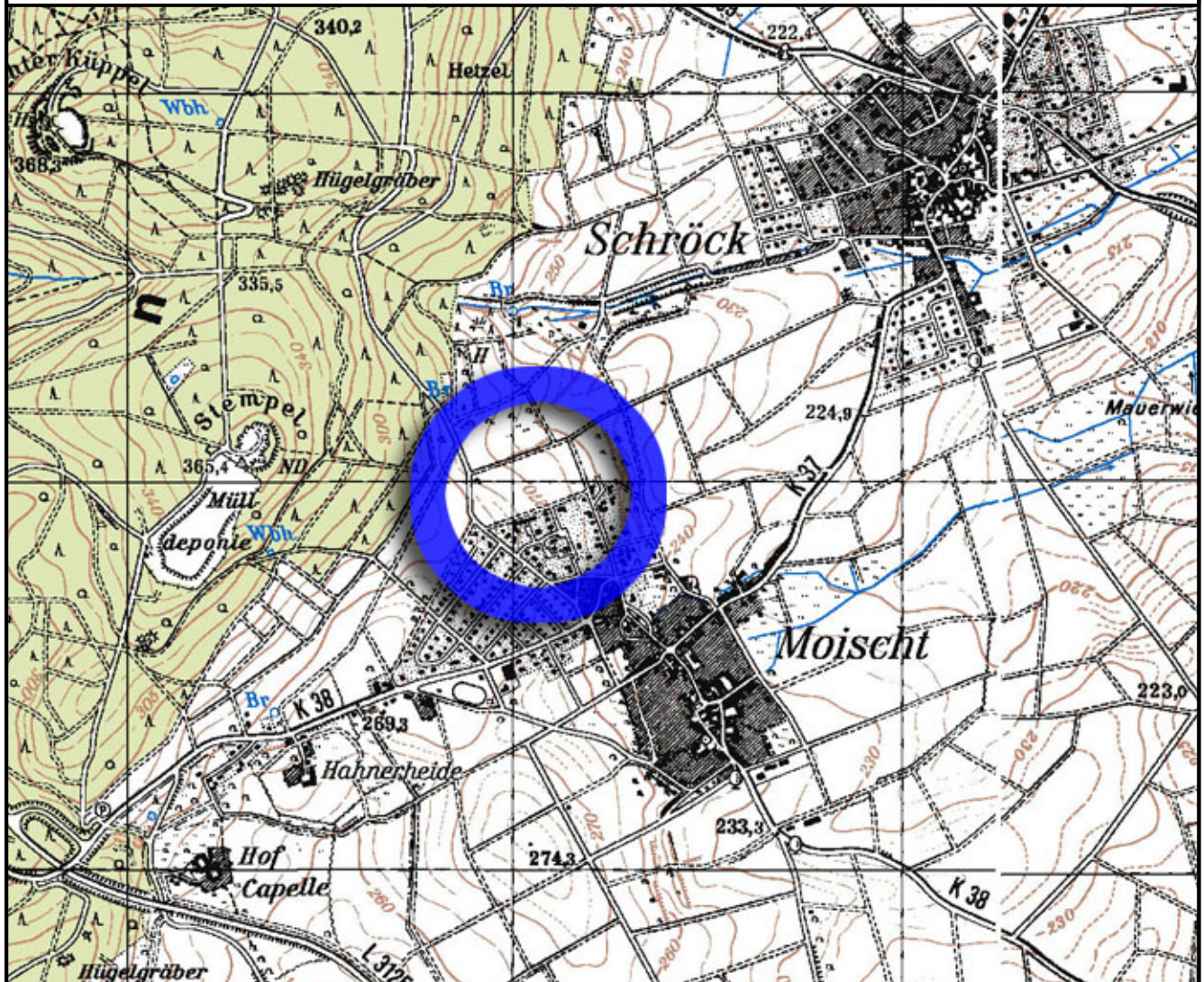
## GENEHMIGUNGSVERMERK

## VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

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

Oberbürgermeister

## Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

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

Stand: September 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-Änderung Nr. 15/2 nördlich „Pfingstweide“**

*im Stadtteil Moischt*

<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**

September 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
1.2.1	Scopingtermin.....	2
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	4
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	7
2.2	Kommunale Bauleitplanung .....	7
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP).....	7
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene .....	8
2.3	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) .....	8
2.4	Fachplanerischer Rahmen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25 .....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis.....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RPM – Ausschnitt Moischt .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: FNP – vor der Änderung .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 6: FNP – nach der Änderung.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt.....</i>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<i>Abbildung 8: BODEN-Viewer - Ausschnitt.....</i>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

**Teil B: Umweltbericht** (es wird in diesem Verfahrensstadium 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

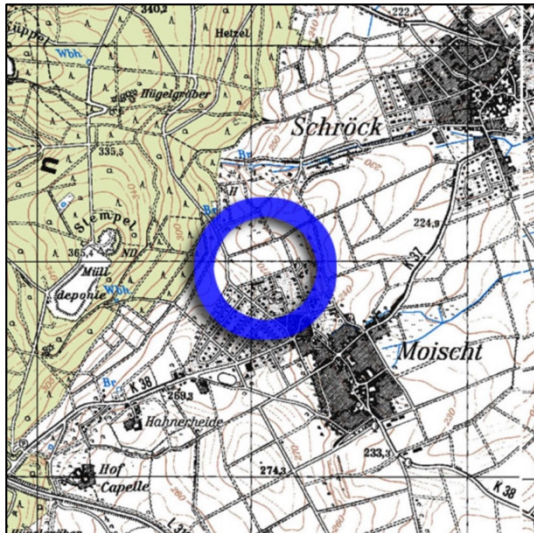


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

Im Marburger Stadtteil Moischt besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Zwar sind 6 Baulücken in Moischt kartiert, jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Auf der insgesamt rd. 1,1 ha großen Fläche soll ein Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen.

Zwischen der Stadt Marburg und dem Vorhabenträger wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass die Bauplätze ausschließlich an Selbst-

nutzer, die noch kein Wohneigentum besitzen, zur kurzfristigen Bebauung veräußert werden. Eine Liste mit Bauinteressenten liegt dem Ortsbeirat bereits vor.

Der Bedarf sowie die Vereinbarkeit dieser bedarfsorientierten Neuausweisung mit den Bestrebungen der Universitätsstadt Marburg zur Innenentwicklung wurde im „Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept<sup>1</sup>“ dargelegt.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Da die vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich und wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 31.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/7 „Pfungstweide“ im Stadtteil Moischt sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 15/2 nördlich „Pfungstweide“ beschlossen.

<sup>1</sup> „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, Universitätsstadt Marburg, September 2016

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

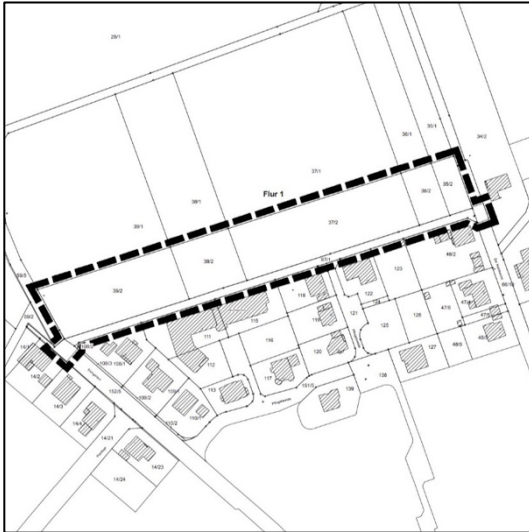


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Moischt und grenzt unmittelbar an den durch Wohnbebauung geprägten derzeitigen Siedlungsrand an.

In nördlicher Richtung schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Das Plangebiet wird flankiert von den Ortsstraßen „Eichgarten“ im Westen und „Zur Hainbuche“ im Osten. Beide Straßen münden in südlicher Richtung nach ca. 250 m - 350 m auf die Ortsdurchfahrt „Eulenkopfstraße“.

Das Gelände fällt sanft nach Osten, in Richtung der Straße „Zur Hainbuche“.

### 1.2.1 Scopingtermin

Am 07.09.2017 fand im Plangebiet ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Naturschutzbehörde, des Fachdienstes Landwirtschaft (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und der Stadtwerke statt.

In Bezug auf den ursprünglich geplanten Z-förmige Verlauf der Erschließungsstraße äußerte der Fachdienst Landwirtschaft die Vermutung, dass die Straße in den beiden engen Kurven von landwirtschaftlichen Fahrzeugen beschädigt werden wird. Daher wurde diese Straßenführung zugunsten einer Erschließung auf der Trasse des vorhandenen schnurgeraden Wirtschaftsweges aufgegeben. Die Reduzierung der Gefahr durch zu schnell fahrende Fahrzeuge wird, in Absprache mit dem Ortsbeirat, durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgen.

In Anbetracht der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen großflächig ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen in nördlicher Richtung soll eine Anschlussmöglichkeit für künftige Baugebietserweiterungen in Verlängerung der Wegeparzelle Flst. 121 vorgesehen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das gesammelte Schmutzwasser wird weiterführend an die Mischwasserkanalisation in der Straße „Zur Hainbuche“ angeschlossen. Anfallendes Oberflächenwasser ist mittels zentralen und/oder dezentra-

len Rückhaltemaßnahmen auf den heutigen unbebauten Zustand zu reduzieren, und wird weiterführend entlang der sich am Ostrand der Baugebietes anschließenden Wegeparzelle über offenen Gräben in nördliche Richtung abgeleitet.

Bei den Anwesenden bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass es vor Ort keine Möglichkeiten zur Kompensation des Bodenverlustes gibt.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bewirtschaftete Ackerflächen betrifft, wurde die Einschätzung geäußert, dass der Umfang des erforderlichen Ausgleichs vergleichsweise gering ausfallen wird.

Ein artenschutzfachlicher Beitrag liegt vor. Diesbezüglich wurden keine Einschränkungen der Erschließung und Bebauung attestiert.

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 Verfahren

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Bauleitplanung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2017
2.	Scopingtermin	07.09.2017
3.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB <sup>2</sup>	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
5.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
7.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	___. ___. 2018

### 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 Ak-*

---

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

*tionsfelder 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>

#### 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.

--> Bereits seit 2005 betreibt die Universitätsstadt Marburg eine strategische Baulandentwicklung für die sogenannten Außenstadtteile. Sie unterscheidet sich von der reinen Angebotsplanung unter anderem durch die Gewährleistung einer umgehenden Bereitstellung des neu geschaffenen Baulandes für den Wohnungsmarkt; die Orientierung der Verkaufspreise des erschlosse-

---

<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.

nen Baulandes an den Bodenrichtwerten kann zudem als ein Beitrag zur „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ [§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB] gewertet werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den Eigentümern der einwerfenden Flächen und/oder eines beauftragten Entwicklers auf der einen Seite und der Universitätsstadt Marburg auf der anderen werden diese Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten genauso fixiert, wie die vollständige Übernahme sämtlicher Entwicklungskosten durch die Eigentümer der einwerfenden Grundstücke bzw. des eingeschalteten Entwicklers.

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

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

--> 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 Moischt sind 3 leerstehende Wohngebäude kartiert.<sup>7</sup>

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg konnten während der vergangenen 10 Jahre 7 Baulücken geschlossen werden. Aktuell sind in Moischt noch 6 Baulücken kartiert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass sich die Potenziale, 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.

---

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



Abbildung 4: Baulücken in Moischt auf ALK-Basis

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und für die bereits der Flächenzugriff geklärt ist.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets in dieser Lage 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 zwar, aufgrund des Zuschnittes, der Topographie sowie ihres Ertragspotenzials vergleichsweise gute Rahmenbedingungen für die Landbewirtschaftung. Gleichzeitig besitzt die Fläche aber auch alle Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung, da sie über drei Anschlüsse an das Ortsstraßennetz sowie über die bereits unmittelbar an und z.T. durch das Plangebiet führende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur verfügt.

Die Stadt Marburg bewertet daher die Überplanung dieser Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits als erforderlich und vertretbar.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

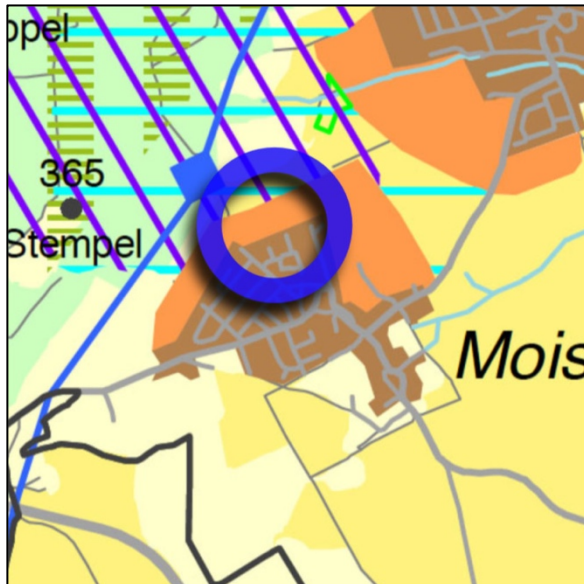


Abbildung 5: RPM – Ausschnitt Moischt

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" ausgewiesen.

Der aktuell geplanten bedarfsorientierten Ausweisung von Wohnbauflächen vorrangig für die Eigenentwicklung ist bereits durch das Integrierte kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) der Universitätsstadt Marburg inhaltlich abgestimmt.

Der Planung stehen demnach keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

### 2.2 Kommunale Bauleitplanung

#### 2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

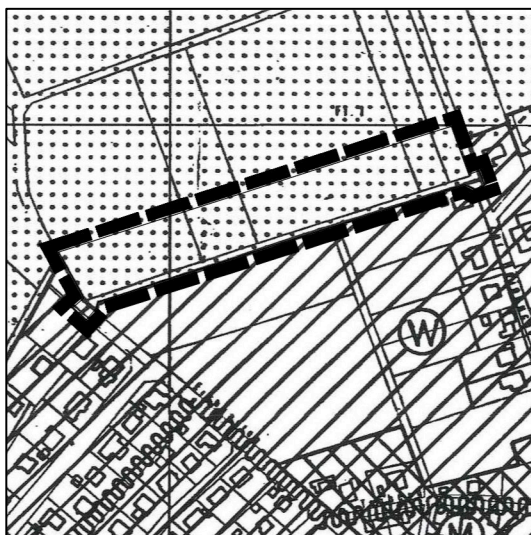


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

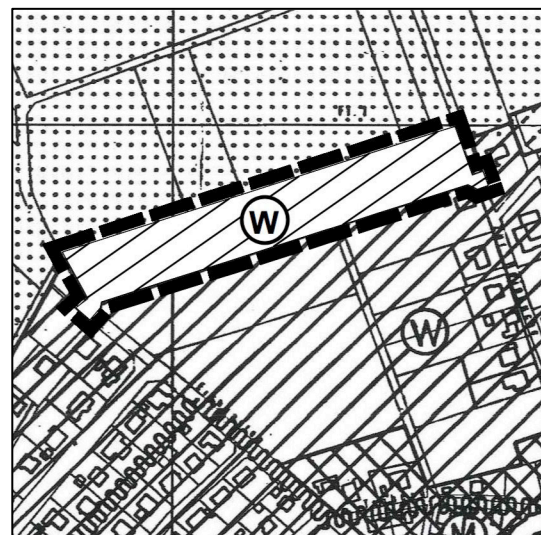


Abbildung 7: FNP – nach der Änderung

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. 15/7 „Pfungstweide“.

Das Plangebiet wird daher zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15/7 „Pfungstweide“ 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 zunehmendem Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit geeigneten Initiativen und Maßnahmen zu begegnen.<sup>8</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 Universi-

---

<sup>8</sup> aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016



tätsstadt 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 Moischt ca. 12 Wohneinheiten entwickelt werden.<sup>9</sup>

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur „Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand“ im IKEK formuliert<sup>10</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.*

Der vorliegende Bauleitplan 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>9</sup> ebenda, S. 47

<sup>10</sup> ebenda, S. 49

## 2.4 Fachplanerischer Rahmen

### Trinkwasserschutz

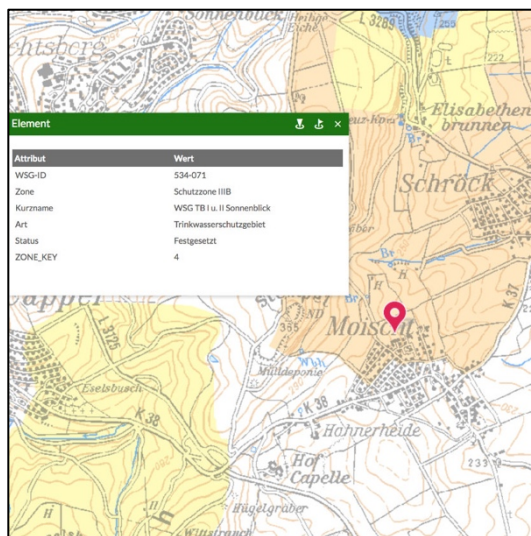


Abbildung 8: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.19737, StAnz. 9/1974, S. 0456).

Die weitere Schutzzone (Zone IIIB) soll vom allem den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. Verboten sind in der Zone IIIB insbesondere:

- die Ablagerung von Öl, Teer, Phenolen, Giften, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig gedichteten Gruben,

- die Abwasserversenkung und die Versenkung radioaktiver Stoffe,
- die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird;
- das Verlegen von Treibstoff- und Ölleitungen.

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.

### Landwirtschaft / Boden

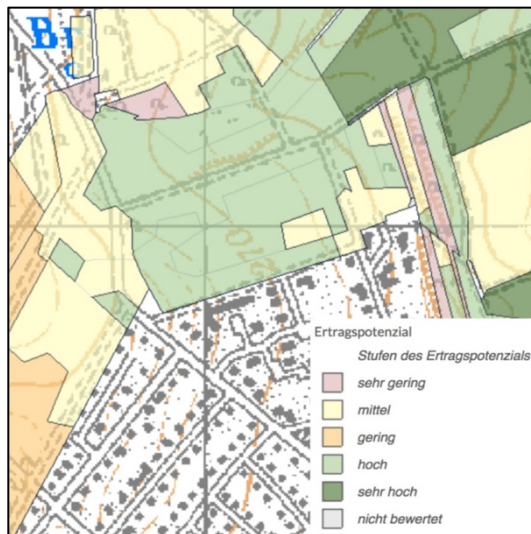


Abbildung 9: BODEN-Viewer - Ausschnitt

Nach dem Bodenviewer Hessen ist das Ertragspotenzial der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Baugebiet als „hoch“ bis „mittel“ einzustufen.

Die Grundsatzentscheidung zur Ausweisung der nördlich an Moischt angrenzenden Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung wurde bereits in der Abwägung auf Ebene des Regionalplan Mittelhessen 2010 durch die Ausweisung als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" getroffen.

Aufgrund der günstigen Topographie, unmittelbar angrenzender Erschließungsstraßen sowie in den Straßen vorhandenen Infrastrukturlinien für die Ver- und Entsorgung besitzt die Fläche eine

besondere Eignung für die Siedlungsentwicklung.

In Anbetracht der konkreten Bedarfslage und des Mangels an Möglichkeiten der Innenentwicklung erscheint die bedarfsorientierte Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen vertretbar.

Im Zuge der Verhandlungen zum Flächenerwerb sind von Seiten des Eigentümers keine Wünsche nach der Bereitstellung von Ersatzflächen für die Landbewirtschaftung geäußert worden.

### Naturschutz

Nach NATUREG Viewer (Aktualisierungsstand: 15.12.2017) sind für das Plangebiet sowie das Umfeld keine Schutzgebiete und Schutzobjekte verzeichnet.

## 3 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf den Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15/7 „Pfungstweide“ verwiesen.

Auf Bebauungsplanebene weisen die umweltrelevanten Aussagen 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.