Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/6566/2018** Status: öffentlich Datum: 29.11.2018
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Brüning, Monika

Beratungsfolge:

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17/1 für das Gebiet "In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen

Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
   Die unter den Nummern 01 bis 09 in der Anlage 1 aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt. Die unter der Nummer 10 in der Anlage 1 aufgeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

2. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17/1 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen wird festgestellt.

Sachverhalt:
Planungsziele
Mit dem Bebauungsplan Nr. 17/3 und der im Parallelverfahren durchgeführten Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von 12 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Ronhausen entsprechend

den im November 2015 beschlossenen Zielsetzungen zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen schaffen, um insbesondere der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen.
Das geplante Baugebiet ist im IKEK (Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept), das im Zusammenhang mit der Anerkennung der Marburger Außenstadtteile als Förderschwerpunkt des hessischen Dorfentwicklungsprogramms erstellt wurde, benannt und steht nicht in Konkurrenz zu den Zielen der Dorfentwicklung.

Verfahrensablauf
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2018 die Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 17/3 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 gefasst.
Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 und des Bebauungsplanes Nr. 17/3 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 statt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 07.04.2018 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter www.marburg.de. Neben den Planunterlagen selbst waren gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch die umweltbezogenen Informationen in Form der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den Themenbereichen Siedlungserweiterung im Außenbereich/ Regionaler Grünzug/Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Bodenschutz, Wasserschutz, Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz Gegenstand der öffentlichen Auslegung; ebenso das Protokoll des Scopingtermins zur Klärung des Umfangs der Umweltprüfung vom 11.05.2016. Sämtliche Unterlagen standen während der Auslegungsfrist sowohl durch Aushang im Bauamt als auch im Internet unter marburg.de für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Prüfung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Der Ortsbeirat des Stadtteils Ronhausen hat zu der Planung im Rahmen der Offenlage keine Bedenken vorgebracht. Vielmehr wurde in der Sitzung am 25.05.2018 beschlossen, ein Schreiben bezüglich der Grundstücksvergabe an einheimische Interessenten an den Magistrat zu richten. Dieses Schreiben mit Datum vom 05.06.2018 liegt dem Fachdienst 61 vor. Neben der Feststellung der Dringlichkeit der Realisierung des kleinen Baugebietes aus Sicht des Ortsbeirates enthält es Details zur Nicht-Verfügbarkeit von Baulücken sowie über Grundstücksinteressenten und ist daher aus Datenschutzgründen dieser Vorlage nicht beigefügt.
Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ist im Zuge der Offenlage eine Stellungnahme zu der Planung eingegangen. Darüber hinaus haben sich mehrere Interessenten für Einfamilienhaus-Grundstücke vor, während und nach der Offenlage telefonisch oder persönlich über die Planung informiert. Insgesamt kann von mehr als 20 Interessenten für das Baugebiet ausgegangen werden, davon nach Auskunft des Ortsbeirats mindestens 5 aus Ronhausen selbst und weitere 6 aus dem Stadtteil Cappel. (Anmerkung: Die vorrangige Vergabe der Bauplätze an Einheimische ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.)

In der als Anlage 1 beigefügten Tabelle, die Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, sind die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger, die im Zuge der Offenlage Anregungen zu der Planung vorgebracht haben, zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Kopien der Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die im Zuge der Offenlage vorgebrachten Anregungen überwiegend die Bebauungsplanebene betreffen und größtenteils in den Entwurfsunterlagen zur Offenlage bereits berücksichtigt waren oder als redaktionelle

Änderungen bzw. Ergänzungen in die Planunterlagen zum Satzungsbeschluss eingeflossen sind. Die Anregungen einer Privatperson sind teilweise berücksichtigt worden: die nicht berücksichtigten Anregungen betreffen die Meinung, die im Plangebiet anzutreffende Fauna sei unvollständig erfasst (vgl. Anlage 1, Seite 8).

Redaktionelle Änderungen der Planunterlagen
Der Planteil zur Flächennutzungsplanänderung ist gegenüber dem Entwurf zur Offenlage unverändert.
Die redaktionellen Änderungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung umfassen lediglich die Angaben zum Verfahrensstand sowie einen Hinweis zum Umweltbericht, der sowohl für den Bebauungsplan Nr. 17/3 als auch für die Flächennutzungsplanänderung gilt. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem aktuellen Verfahrensstand, den bisher erfolgten Abstimmungen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen geringfügig redaktionell überarbeitet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.
Der Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Umweltberichtes enthält eine überarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die von Seiten der UNB geforderten artenschutzrechtlichen Einzelartprüfungen. Aus letzteren haben sich keine zusätzlichen Maßnahmenerfordernisse ergeben.

Näheres ist den anliegenden Planunterlagen zu entnehmen. Zum Umweltbericht einschließlich Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz wird auf die Anlagen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 17/3 verwiesen.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Mit Datum vom 31.10.2018 wurde zwischen der Vorhabenträgerin Geissler Infra GmbH und der Universitätsstadt Marburg ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der sämtlichen Regelungsbedarf zur Realisierung des Neubaugebietes „In der Hohl“ zum Inhalt hat. Damit ist gewährleistet, dass die Planung und Realisierung des Baugebietes für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral erfolgt.

Der Bau einer Löschwasserzisterne für den Stadtteil Ronhausen dient der Beseitigung eines bereits vorhandenen Mangels und ist damit nicht ursächlich eine Folge des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 17/3. Gleichwohl ist mit den Stadtwerken Marburg die Planung und Kostentragung abzustimmen mit dem Ziel, bis zum Zeitpunkt der Realisierung der ersten Wohngebäude im Baugebiet „In der Hohl“ die ausreichende Löschwasserversorgung für den gesamten Stadtteil Ronhausen sicherzustellen.

Anlagen:
1. Tabelle Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge (= Bestandteil der Beschlussvorlage)
2. Im Zuge der Offenlage eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen
3. Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1
4. Begründung
   (Umweltbericht und Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz s. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 17/3)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61
K	B

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

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit **Zusammenfassung der Stellungnahmen**	**Behandlung der** **Stellungnahmen (Abwägung)**
01 Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Dillenburg Schreiben vom 25.04.2018	
Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwiesen. Darin wurde darauf hingewiesen, dass Maßnahmen gegen Emissionen der L 3089 zu Lasten der Stadt gehen.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Das Baugebiet liegt ca. 150 m von der Ortsdurchfahrt (L 3089) entfernt. Durch die in diesem Bereich befindliche umfangreiche Bebauung besteht bereits ein wirksamer aktiver Schallschutz. Darüber hinaus weist die L 3089 nach der aktuellen Verkehrsmengenkarte 2015 nur eine Belastung von 1.225 Kfz/Tag auf. Maßnahmen gegen Emissionen der L 3089 sind daher nicht erforderlich.
Hessen Mobil bittet nach Verfahrensende um Übersendung einer rechtskräftigen Planfassung.	Der Bitte wird gefolgt.
02 Hessen Forst - Forstamt Kirchhain Schreiben vom 26.04.2018	
Es wird ein unzureichender Abstand der Gebäude zu den angrenzenden Waldbeständen bemängelt. Umstürzende Bäume könnten zu einem Sicherheitsrisiko für Menschen werden und auch Sachbeschädigungen an Gebäuden verursachen. Darüber hinaus führt das Heranrücken der Wohnbebauung zu unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Belastungen des Waldbesitzers durch zahlreiche Kontroll- und Sicherungsarbeiten. Desweiteren kommt es zu gravierenden Erschwernissen in der Waldbewirtschaftung (Holzernte), da bei der Fällung von Bäumen von einem Gefahrenbereich auszugehen ist, der die doppelte Baumlänge (60 Meter) beträgt. Ferner werden die ökologischen Waldrandfunktionen durch einen unzureichenden Sicherheitsabstand beeinträchtigt.	**Die Anregungen sind berücksichtigt.** Der im Südosten des Plangebietes befindliche Wald befindet sich in Hanglage und ist umgrenzt von Wirtschaftswegen. Zu diesen Wirtschaftswegen besteht bereits eine Verkehrssicherungspflicht vor herabstürzenden Ästen und umstürzenden Bäumen durch den Waldeigentümer. 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. Der südöstlich daran anschließende Hochwald aus Kiefern und Buchen ist bereits mehr als 40 m von dem nächstgelegenen Baufenster als maßgebliche Bezugsfläche entfernt.

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
	Die Forderungen nach einem ausreichend großen Sicherheitsabstand sowie dem Erhalt der ökologischen Waldrandfunktion sind daher berücksichtigt.
03 Regierungspräsidium Gießen Schreiben vom 16.05.2018 **Obere Landesplanungsbehörde** Unter Verweis auf die Stellungnahme zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird die Vorlage von: • Konkreten Eigenbedarfsnachweisen der örtlichen Bevölkerung • Nachverdichtungsnachweisen (Darstellung der 11 Baulücken und Dokumentation des Vorgehens um diese für eine Bebauung verfügbar zu machen) gefordert und darum gebeten, die Beschlussvorlage hierzu vorab der Beschlussfassung durch den Magistrat zur Kenntnis vorzulegen.	**Die Anregungen werden berücksichtigt.** **Die Anregungen sind berücksichtigt.** In Kapitel 1.4.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass die Zahl der Baulücken bereits seit mehreren Jahren nahezu konstant ist und im Zeitraum von 2003 bis 2016 lediglich 2 Baulücken geschlossen werden konnten. Aus zahlreichen Gesprächen der Stadt mit dem Ortsbeirat von Ronhausen wurde deutlich, dass die Eigentümer dieser Baulücken kein Interesse am Verkauf der Flächen haben, da sie diese z. B. als Gartenland nutzen oder für eine spätere Bebauung durch eigene Nachkommen zurückhalten. Der Ortsbeirat hat der Stadt gegenüber mehrfach seine Befürchtung nach einer Überalterung des Ortes durch Abwanderung der jungen Bevölkerung mangels Bauland geäußert. Dies sei bereits mehrfach der Fall gewesen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse der Daten zur Innenentwicklung konnte darüber hinaus belegt werden, dass in Ronhausen auch kein leerstehendes Wohngebäude existiert. Demgegenüber steht das hohe Interesse an Ronhausen als Wohnstandort. Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist die Nachfrage nach Bauplätzen deutlich höher, als die Anzahl der hier geplanten rd. 12 Bauplätze. Nach aktueller Auskunft des Ortsbeirates Ronhausen sind zwischenzeitlich insgesamt 4 Baulücken im Ort geschlossen, und derzeit wird eine Scheune mit Förderung aus dem Dorfentwicklungsprogramm zum Wohnhaus umgebaut. Insofern ist klar festzuhalten, dass • die seit vielen Jahren in Ronhausen vorhandenen Baulücken nicht auf dem Grundstücksmarkt verfügbar oder aktivierbar sind • der Bedarf an Wohnbauland aufgrund der vorliegenden Nachfragen noch deutlich höher ist, als die aktuell geplanten rd. 12 Bauplätze. Einzelnachweise mit detaillierten Informationen

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
	über Grundstückseigentümer bzw. Bauinteressenten verbieten sich aus Datenschutzgründen.
Der Nachweis der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Grundsätzen des Dorfentwicklungskonzeptes (IKEK) ist zwischenzeitlich erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Grundwasser, Wasserversorgung	
Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Flach- und Tiefbrunnen Ronhausen der Stadtwerke Marburg. Die maßgeblichen Verbote der Schutzgebietsverordnung stehen der Planung nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	
Gewässer, deren Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Sonstige gewässerbezogene Belange werden durch die Untere Wasserbehörde bewertet.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung geäußert.
Kommunales Abwasser, Gewässergüte	
Das Abwasser soll im Mischsystem der Kläranlage Cappel zugeführt werden. Das zusätzliche Abwasser belastet das Regenüberlaufbecken / Pumpwerk B24 in Ronhausen. Für die bestehende Einleitungserlaubnis dieses Beckens ist ein Änderungsantrag im Hinblick auf das Größere Einzugsgebiet zu stellen. Die zusätzliche Baufläche ist nicht im aktuellen SMUSI-Bestandsnachweis für das Einzugsgebiet der KA Cappel enthalten. Mit dem Antrag ist daher ein geänderter SMUSI-Nachweis vorzulegen. Im Übrigen wird auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014 verwiesen.	**Die Anregungen werden berücksichtigt.** Das Plangebiet soll, gem. Anregung der Stadtwerke Marburg, im Trennsystem entwässert werden. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung und werden dort berücksichtigt.
Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz	
Nachsorgender Bodenschutz: In der Altflächendatei des Landes Hessen sind für den Planungsraum keine Einträge vorhanden. Trotzdem wird empfohlen, bezüglich evtl. stillge-	**Der Hinweis wurde berücksichtigt.** Der Stadt liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) im Planungsraum vor. Von Seiten der beteiligten Kreisbehörden wurden ebenfalls kei-

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
legter gewerblicher oder militärischer Anlagen weitere Informationen bzw. Auskünfte beim Fachamt der Stadt Marburg und bei der Wasser- u. Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.	ne entsprechenden Hinweise geäußert.
Vorsorgender Bodenschutz: Es wird auf die Bedeutung des Bodens als unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen hingewiesen. Es wird auf die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018) verwiesen. Es wird angeregt, den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens im Umweltbericht Folge zu leisten.	**Die Hinweise werden berücksichtigt**.
Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	
Es wird auf die Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.	In dieser Stellungnahme wurden keine Bedenken zu Bauleitplanung, sondern lediglich Hinweise für die Umsetzungsebene geäußert. Insofern besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.
Bauleitplanung	
Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Änderung des BauGB 2017 zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Auslegungsfrist sowie der Einstellung der Unterlagen in das Internet gelten.	**Die Hinweise wurden berücksichtigt**. Eine Verlängerung der Auslegungsfrist war nicht erforderlich, da hierfür kein wichtiger Grund vorlag.
04 Stadtwerke Marburg GmbH Schreiben vom 10.04.2018	
	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
<u>Stromversorgung</u> Eine Versorgung mit LWL ist nicht möglich. Zur Erschließung des Baugebietes mit Stromversorgungsleitungen ist eventuell ein Netzausbau notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Gas- und Wasserversorgung</u> Für das geplante Baugebiet ist eine Bereitstellung von Löschwasser nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aufgrund der geodätischen Hochpunkte	Nach Aussage der Stadtwerke kann die Löschwasserversorgung für das Baugebiet nur zum Teil aus dem Trinkwasserversorgungsnetz erfol-

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
mit dem vorhandenen Versorgungsnetz nicht möglich. Ein Gasversorgungsnetz liegt nicht vor.	gen. Es wurde eine zusätzliche Stellungnahme vom städtischen Fachdienst Brandschutz eingeholt. Danach ist eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Stadtteil Ronhausen bereits im Bestand nur unzureichend gewährleistet. Gemäß Abstimmung zwischen Stadt Marburg, dem Vorhabenträger und den Stadtwerken soll die fehlende Löschwassermenge über eine neu zu errichtende Löschwasserzisterne sichergestellt werden. Damit das zusätzliche Löschwasser für den gesamten Stadtteil zur Verfügung stehen kann, soll diese Zisterne an einer zentralen Stelle (z.B. Parkplatz Bürgerhaus) errichtet werden.
<u>Abwasser</u> Es wird auf die Stellungnahme an den FD Stadtplanung vom 06.05.2016 verwiesen. Darin wurde folgende Vorgaben formuliert: 1. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen 2. Durch die Erschließung darf keine Abflussverschärfung erfolgen. 3. Im Bebauungsplan ist ein Verweis auf § 37 (4) HWG aufzunehmen. 4. Die Erschließungsplanung ist im Vorfeld mit den Stadtwerken abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden berücksichtigt.
<u>Abwasserverband</u> Das Baugebiet ist nicht in der aktuellen SMUSI Berechnung der Kläranlage Cappel berücksichtigt. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Entwässerungsplanung durch eine entsprechende Nachberechnung berücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.
05 Deutsche Telekom Technik GmbH E-Mail vom 27.04.2018	
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen (Tel.: 0641 - 963-7195), so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungs-	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Es wird ein entsprechend lautender Hinweis für die Ausführungsebene in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen.

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)

arbeiten schriftlich angezeigt werden.

06 Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, FB Bauen, Wasser- und Naturschutz
Schreiben vom 08.06.2018

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Es ist zu prüfen, ob die Dimensionierung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens für die neue Erschließung ausreichend ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser eine separate Einleiteerlaubnis zu beantragen. Die DWA Regelwerke M 153, A 117 sowie A 138 sind zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit den Stadtwerken wurde der Einbau von Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine Abflussverschärfung ins weiterführende, verrohrte Gewässer stattfindet.
Die übrigen Hinweise betreffen die Ausführungsebene und werden dort berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen an der Lahn sind vorab mit der unteren Wasserbehörde und dem Gewässerunterhaltungsverband Lahn-Ohm abzustimmen.

Von den Ausgleichsmaßnahmen an der Lahn wurde Abstand genommen und stattdessen eine Kompensation über das Biotoppunktekonto der Universitätsstadt Marburg festgelegt.

Abwasserrechtlich für den Einzugsbereich der Kläranlage Cappel ist die obere Wasserbehörde Regierungspräsidium Gießen zuständig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Ronhausen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

In den Entwurfsunterlagen befinden sich bereits Hinweise auf die Lage im Schutzgebiet und die Schutzgebietsverordnung.

07 Abwasserverband Marburg
Schreiben vom 18.04.2018

Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

Das Baugebiet ist nicht in der aktuellen SMUSI Berechnung der Kläranlage Cappel berücksichtigt.
Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzunehmen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Entwässerungsplanung durch eine entsprechende Nachberechnung berücksichtigt.
Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)

08 Fachdienst 60.11
Schreiben vom 10.04.2018

Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene des Bebauungsplans und wird dort berücksichtigt.

09 Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 18.05.2018

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Die Bilanzierung. muss in zweierlei Hinsicht überarbeitet werden:
Zum einen ist das Zielbiotop 06.31 0 „Extensiv genutzte Frischwiese" mit 36 anstelle von 44 WP um 8 Wertpunkte abzuwerten.
Zum anderen muss die zwischenzeitlich bereits anderweitig vertraglich gebundene Fläche von 440 qm aus der Ausgleichsfläche herausgerechnet werden.
Zusätzliche Ausgleichsdefizite können über das bereits herangezogene Ökokonto kompensiert werden.
Die 2-3-schürige Heuwiesennutzung muss vertraglich festgeschrieben werden. Es ist im Vorfeld zu klären, ob geeignete Pächter/Nutzer zur Verfügung stehen, da davon der Erfolg der Maßnahme abhängt. Für die evtl. erfolgende Nachweide sind maximale Besatzdichten und -zeiten festzulegen sowie Zeitrahmen.

Die Anregung wird berücksichtigt.
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet und die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. -zahlungen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Artenschutz

Für die in der Ortslage nachgewiesenen Arten mit ungünstiger Prognose ist eine Art-für-Art Prüfung durchzuführen, um ggf. erforderliche Maßnahmen ableiten zu können. Für diese Arten ergeben sich neben direktem Habitatverlust u.a. veränderte räumliche Beziehungen zum bisher angrenzenden Teillebensraum (Nahrungshabitat) durch die geplante Bebauung.
Im Einzelnen sind dies: Bluthänfling (rote Art), Haus- und Feldsperling sowie Stieglitz (gelbe Arten). Eventuell können gezielte Maßnahmen die Aufwertung des Lebensraums bewirken. Dies sind z.B. gezielte Anpflanzungen auf den Grundstücken oder die Installation spezieller Nistkästen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde um die geforderten Einzelartprüfungen ergänzt; zusätzlich erforderliche Maßnahmen ergeben sich aus der Art-für-Art-Betrachtung nicht.

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen Neben großmaschigen Zaunelementen sollte die Möglichkeit der Bodenfreiheit von Zaunanlagen (ca. 20-25 cm) eingeräumt werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken wird um den Ausführungshinweis ergänzt.
Nachrichtliche Übernahme Folgende Punkte sind in der nachrichtlichen Übernahme aufzuführen: 1. An bzw. in den Fassaden der neuen Gebäude, der Nebengebäude oder im Hausgartenbereich sind Brut- und Nistmöglichkeiten für Vogel- und Fledermausarten des Siedlungsbereiches vorzusehen (z.B. Nistkästen, Fledermausbretter oder -dachziegel). 2. Glasfassaden sind so auszuführen, dass kein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Punkt „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen.
10 Privatperson Schreiben vom 14.05.2018	
	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
Es ist sicherzustellen, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebietes über die Straße „In der Hohl“ weiterhin angefahren werden können und die Zufahrt nicht durch parkende Autos behindert wird. Die Aufstellung eines Verkehrsschildes „Absolutes Halteverbot“ wird angeregt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Aufstellen von Verkehrsschildern gehört nicht zu den Regelungsinhalten der Bauleitplanung. Die Erforderlichkeit wird durch den hierfür zuständigen Fachdienst Straßenverkehrsbehörde geprüft und ggf. veranlasst.
Die im Bebauungsplan aufgeführten Tiere sind unvollständig erfasst. Nicht aufgeführt sind z.B. Blindschleiche, Molche und die u.E. schützenswerten Greifvögel, wie z.B. Habicht, Milan etc.	Der Hinweis wird zurückgewiesen, da Methodik, Ergebnisse und Schlussfolgerungen bzw. Empfehlungen des artenschutzfachlichen Gutachtens weder von den Naturschutzbehörden, noch den beteiligten Naturschutzverbänden inhaltlich bemängelt wurden. Die nicht näher qualifizierte Beobachtung von Greifvögeln, die über dem Plangebiet Ausschau nach Kleinnagern gehalten haben, ist kein relevanter Sachverhalt zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Die geschützten Brut- und Ruhestätten liegen außerhalb. Tötungs- und Störungsumstände sind aufgrund der Baugebietsentwicklung nicht in Betracht zu ziehen.

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit -Zusammenfassung der Stellungnahmen-	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
Es kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Regierungspräsidiums Gießen in den Planentwurf eingeflossen sind, so dass befürchtet wird, dass möglicherweise aus naturschutzfachlicher Sicht der Planung nicht zugestimmt werden könnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In keiner Stellungnahme der genannten Behörden zur Offenlage wurden erhebliche Bedenken gegen die Planung oder Hinweise auf eine Nicht-Vollziehbarkeit vorgebracht.
Offenzulegen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind die Planungen zu Aufstellung von Windkraftanlagen im Waldgebiet Bortshausen / Ronhausen / Wolfshausen.	In die Planung einbezogen werden können nur genehmigte Vorhaben oder planerische Vorgaben aus übergeordneten Plänen und Programmen. Das genannte Windparkprojekt liegt innerhalb eines „Vorranggebietes für die Windenergienutzung“ nach dem genehmigten Teilregionalplan Energie. In Richtung dieses im Süden von Ronhausen gelegenen Vorranggebietes befinden sich, dem hier geplanten Wohngebiet vorgelagert, bereits bebaute Siedlungsflächen südlich der Straße „In der Hohl“ sowie im Bereich der „Bortshäuser Straße“. In der Planung zum Windpark zu berücksichtigen ist nach aktueller Erlasslage ein Mindestabstand von 1 km zu Wohnsiedlungsbereichen. Der Ausweisung des o.g. Vorranggebietes liegt, gem. aktueller Erlasslage, ein Mindestabstand von 1 km zu Wohnsiedlungsbereichen zugrunde. Der Abstand zu dem hier geplanten Wohngebiet beträgt mindestens 1,2 km, so dass auf Grundlage der geltenden Rechtslage keine Einschränkungen bestehen. Diesbezüglich sind auch keine Hinweise/Anregungen von Seiten der Genehmigungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen geäußert worden.
„Die Benutzung unserer Flächen für Lkw, Baustoffe o.ä. während einer möglichen Bauzeit wird grundsätzlich untersagt.“	Die Benutzung privater Flächen durch Dritte ist ohne Zustimmung der Eigentümer generell nicht zulässig und auch nicht vorgesehen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
FD 61
Anlagen 01 02 03

DER MAGISTRAT
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Eing.: 27. April 2018

EING. 26.04.2018 09:02

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fd. Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
26. April 2018
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

Aktenzeichen	BE 12.01.2 Wa - 34 c 1
Bearbeiter/in	Wagner, Kilian
Telefon	(02771) 840 270
Fax	(02771) 840 300
E-Mail	kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum	25. April 2018

L 3089, Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Ronhausen
Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 für den Bereich "In der Hohl" [Entwurf 01/2018]
Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 11.04.2018, Az.: 61 br

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans sollen "Flächen für Landwirtschaft" künftig als "Wohnbaufläche" sowie als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt werden.

Werden meine Hinweise zu dem mir parallel vorgelegten Bebauungsplan Nr. 17/3 "In der Hohl" berücksichtigt, stimme ich der Änderung des Flächennutzungsplans zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kilian Wagner

Kilian Wagner

HESSENFORST
Forstamt Kirchhain

HESSEN

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Eing.: 02. Mai 2018

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
FD 61
Anlagen 01 02 03

HessenForst Kirchhain • Hangelburg 2 • 35274 Kirchhain

An den
Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61 Stadtplanung und Denkmalschutz

35035 Marburg

ENG. 30.04.2018 03:48

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
02. Mai 2018
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

Aktenzeichen	P 21 Marburg
Bearbeiter/in	Peter Becker
Durchwahl	-22
Fax	-40
E-Mail	Peter.Becker@forst.hessen.de
Az.	61 br
Ihre Nachricht vom	11.04.2018
Datum	26.04.2018

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg:
Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 für den Bereich „In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen
Stellungnahme des Forstamtes Kirchhain gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der mir zu Stellungnahme vorliegenden Planungsunterlage liegt im südöstlichen Teilbereich ein unzureichender Abstand der Gebäude zu angrenzenden Waldbeständen vor. Sollten angrenzende Waldbäume umstürzen (Sturm, Schädigungen etc.) ist mit erheblichen Beschädigungen zu rechnen. Bei Jungbeständen ist zu berücksichtigen, dass diese durch zunehmendes Höhenwachstum bis zu 35 Meter Höhe erreichen können. Wesentlicher aber als die Sachbeschädigung des Gebäudes ist das Verletzungsrisiko für den Menschen: durch die Bauweise am Waldrand mit unzureichendem Sicherheitsabstand besteht ein erhöhtes Verletzungsrisiko durch herabfallenden Äste oder Kronenteile; selbst bei einer ordnungsgemäßen Durchführung von regelmäßigen Verkehrssicherungsmaßnahmen ist ein Restrisiko nicht auszuschließen. Dies führt zu einer unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Belastung des Waldbesitzers durch zahlreiche Kontroll- und Sicherungsarbeiten. Darüber hinaus kommt es zu gravierenden Bewirtschaftungserschwernissen in der Waldbewirtschaftung (Holzernte), da bei der Fällung von Bäumen von einem Gefahrenbereich auszugehen ist, der die doppelte Baumlänge (60 Meter) beträgt. Ferner sind die ökologischen Waldrandfunktionen als Belange des Umweltschutzes gemäß dem BauGB in Verbindung mit § 16 Hessischem Forstgesetz zu berücksichtigen. Ein unzureichender Waldabstand beeinträchtigt diese Funktionen erheblich.
Auch der Regionalplan Mittelhessen 20 (Kapitel 6.4-8 (G)) fordert ausreichende Waldabstände zu Gebäuden.
Aus den genannten Gründen ist ein Abstand von Gebäuden zu Wald von 30 Metern zwingend einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
(Becker, FAm)

HessenForst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
HessenForst Kirchhain
Hangelburg 2
35274 Kirchhain

Kontakt
Telefon: 06422/9427-0
Telefax: 06422/9427-40
ForstamtKirchhain@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Bernd Wegener

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

DER MAGISTRAT der Universitätsstadt Marburg Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt Eing.: 24. Mai 2018

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg Eing. 22. Mai 2018 Anlagen

26/61

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/110-2014/9
Dokument Nr.:	2018/158416
Bearbeiter/in:	Astrid Josupeit
Telefon:	+49 641 303-2352
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	br 61
Ihre Nachricht vom:	11.04.2018
Datum	16. Mai 2018

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 für den Bereich „In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen

Magistrat der Universitätsstadt Marburg 25. Mai 2018 Fachdienst Stadtplanung Eingang

Verfahren nach §§ 4(2), 3(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.04.2018, hier eingegangen am 16.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiter: Herr Bellof, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Ich verweise auf meine Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.01.2017.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich dabei um verbindliche Vorgaben, die in nachfolgenden Planungsverfahren strikt zu beachten sind. Dieser Vorgabe kommt die bisherige Begründung nicht nach.

Ich bitte darum, dass mir die Beschlussvorlage über die von mir vorgebrachten Bedenken, hier die geforderte Vorlage von

- *Konkreten Eigenbedarfsnachweisen der örtlichen Bevölkerung,*
- *Nachverdichtungsnachweisen (Darstellung der 11Baulücken und Dokumentation des Vorgehens um diese für eine Bebauung verfügbar zu machen)*

vor Beschlussfassung durch den Magistrat der Universitätsstadt Marburg zur Kenntnis gegeben wird.

Die nachgeforderte Klärung einer Vereinbarkeit dieser Planung mit den Grundsätzen des Dorfentwicklungsprogrammes (Integriertes Kommunales Entwicklungs Konzept) ist zwischenzeitlich erfolgt. Aufgrund der, von der Stadt Marburg dem Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gegenüber nachgewiesenen Innenentwicklungsstrategie, stimmt das für IKEK zuständige Ministerium der Entwicklung eines Neubaugebietes in Ronhausen als mit dem Innenentwicklungsgrundsatz des IKEK-Programms verträglich zu.

Unter der Voraussetzung, dass die noch ausstehenden o.a. Angaben nachvollziehbar dargestellt und begründet werden, ist der Plan mit den Zielen des RPM 2010 vereinbar.

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

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Flach- und den Tiefbrunnen Ronhausen der Stadtwerke Marburg, festgesetzt mit Anordnung des Regierungspräsidenten in Kassel vom 25.10.1967 (StAnz. 48/1967 S. 1493). Die maßgeblichen Verbote stehen den Planungen nicht entgegen.

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

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (Ausgleichsmaßnahmen im und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke etc.) werden durch die zuständige Untere Wasserbehörde bewertet.

Für die zu vertretenden Belange bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Das Abwasser aus dem Baugebiet soll im Mischsystem erschlossen und der Kläranlage Cappel zugeführt werden. Das zusätzliche Abwasser belastet das Regenüberlaufbecken / Pumpwerk B24 in Ronhausen. Für die bestehende Einleitungserlaubnis dieses Beckens ist ein Änderungsantrag im Hinblick auf das größere Einzugsgebiet zu stellen. Die zusätzliche Baufläche ist **nicht** im aktuellen SMUSI-Bestandsnachweis für das Einzugsgebiet der KA Cappel enthalten. Mit dem Antrag ist daher ein geänderter SMUSI-Nachweis vorzulegen.

Im Übrigen verweise ich auf die Arbeitshilfe *„Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“* vom Juli 2014. Darin sind u.a. die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserentsorgung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst. Sie finden die Arbeitshilfe auf der Homepage des RP Gießen unter dem Stichwort *„Bauleitplanung“*.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

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

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

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

Hinweis:

*Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS mobile** bzw. **DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.*

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html .

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Der im *HLNUG-BodenViewer* beschriebene geringe und sogar sehr geringe Funktionserfüllungsgrad des Bodens im Plangebiet steht einzig im Bezug auf landwirtschaftliche Nutzung. Das bedeutet nicht, dass der Boden an dieser Stelle naturschutzfachlich weniger wertvoll ist. Solche Böden eignen sich im Übrigen hervorragend als Ausgleichsflächen. Selbstverständlich dann nicht mehr, wenn sie bebaut worden sind.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018)

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens im Umweltbericht ist Folge zu leisten.

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 19.01.2017 zu diesem Projekt haben weiterhin Bestand.

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19.01.2017. Dem habe ich nichts hinzuzufügen oder zu ergänzen.

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

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

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

Von der Abgabe einer erneuten Stellungnahme wird abgesehen, da sich seit der letzten keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

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

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

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Ich verweise auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer

Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen https://bauleitplanung.hessen.de/ zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.

- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

Josupeit

Regierungspräsidium Gießen

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
FD 6/61
Anlagen 01 02 03
24/1
EING. 23.01.2017 08 38

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/110-2014/9
Dokument Nr.:	2017/15247
Bearbeiter/in:	Astrid Josupeit
Telefon:	+49 641 303-2352
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	61 br
Ihre Nachricht vom:	05.12.2016
Datum	19. Januar 2017

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 für den Bereich „In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
26. Jan. 2017
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Eing.: 25. Jan. 2017

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 05.12.2016, hier eingegangen am 19.12.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

Die Stadt Marburg beabsichtigt die Ausweisung eines kleinen Neubaugebiets zur Deckung des Eigenbedarfs des Stt. Ronhausen. Vorgesehen ist die Entwicklung von ca. 12 Bauplätzen von Ein- und Zweifamilienhäusern auf einer Fläche von rund 0,8 ha. Der Bereich wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* dargestellt. Zudem ist der südöstliche Bereich mit dem Ziel *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* überlagert.

In den ***Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft*** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2, RPM 2010). Dies ist vorliegend geschehen – der Begründung, das Vorhaben beeinträchtige den Belang Landwirtschaft nicht erheblich, kann gefolgt werden. Zudem ist in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* für Ortsteile, für die im Regionalplan keine *Vorranggebiete Siedlung Pla-*

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

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

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

Gütesiegel
Familienfreundlicher Arbeitgeber
Land Hessen

nung ausgewiesen sind, eine Siedlungstätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung möglich (vgl. Ziele 5.2-4 und 6.3-3, RPM 2010). Aus der Begründung geht allerdings nicht hervor, wie groß der Bedarf ist und ob dieser tatsächlich einen Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung darstellt. Um hinsichtlich der Wahrung dieses Ziels abschließend Stellung nehmen zu können, ist eine entsprechend Ergänzung der Unterlagen erforderlich.

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ist darüber hinaus das Ziel „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**" von besonderer Bedeutung. Entsprechend Ziel 5.2-5 ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Unterlagen gehen auf diese Vorgabe nur bedingt ein und verweisen auf eine Auswertung der Analysedaten zur Innenentwicklung in Marburg, die für Ronhausen kein leerstehendes Gebäude und 11 Baulücken kartiert, die allerdings alle derzeit nicht verfügbar sind. Wo die Grundstücke liegen und in welcher Gestalt sich die Stadt um ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit bemüht hat, wird allerdings nicht dargestellt. Ein besonderes Gewicht hat das Ziel 5.2-5 im Zusammenhang mit der Dorfentwicklung. Die Stadt Marburg (ohne Kernstadt) erhält seit dem Jahr 2014 eine entsprechende Förderung. Kommunen müssen vor der Aufnahme in das Förderprogramm und während seiner Laufzeit auf die Ausweisung von konkurrierenden Baugebieten verzichten (vgl. Ziel 5.4-5, RPM 2010). Eine langfristige Sicherung der Dorfkerne wäre gerade bei zeitgleich ausgewiesenen Neubaugebieten kaum zu gewährleisten. In der Begründung wird auf die Inhalte des IKEK eingegangen, das aufgrund eines hohen Wohnungsbedarfs für die Gesamtstadt u.a. auch die Entwicklung von ca. 10 Wohneinheiten in Ronhausen vorsieht. Das IKEK wurde laut Begründung zum B-Plan bereits von der WiBank bestätigt. Laut Begründung zum B-Plan sind allerdings max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, so dass mit der Planung max. 24 Wohneinheiten realisiert werden können. Diesbezüglich bedarf es einer erneuten Klärung, ob das Wohngebiet seitens des Trägers der Förderung mitgetragen wird. Sollte die Größe des Wohngebiets den Zielen der Dorfentwicklung widersprechen, läge auch ein Zielverstoß hinsichtlich Plansatz 5.4-5 vor. Auch in diesem Zusammenhang spielt die Bedarfsfrage (s.o.) eine große Rolle.

Die ***Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz*** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Der geplante Geltungsbereich liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III – diesbezüglich hat bereits eine Abstimmung mit dem HLNUG stattgefunden, das die Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Ge- und Verbote festgestellt hat.

In den ***Vorranggebieten Regionaler Grünzug*** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. 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 (vgl. Ziel 6.1.2-1, RPM 2010). Aufgrund der sehr geringfü-

gigen Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und den in der Begründung zum B-Plan gemachten Erläuterungen ist nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs zu rechnen. Hinzu kommt, dass der östlich „Am alten Rasen" vom *Regionalen Grünzug* freigestellte Bereich aufgrund der dort festgesetzten Wasserschutzgebietszone II nach Prüfung des HLUNG nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung steht.
Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme ist erst nach Ergänzung der Unterlagen um die o.g. Aspekte möglich.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiter: Herr Muth, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4142

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Flach- und den Tiefbrunnen Ronhausen der Stadtwerke Marburg, festgesetzt mit Anordnung des Regierungspräsidenten in Kassel vom 25.10.1967 (StAnz. 48/1967 S. 1493). Die maß-geblichen Verbote stehen den Planungen nicht entgegen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Frau Keuser/Herr Koch, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4179/-4173

Die Planung tangiert kein Überschwemmungsgebiet, so dass eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde nicht erforderlich ist.
Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Begründung zum Flächennutzungsplan enthält keinerlei Angaben zum vorgesehenen Abwasserkonzept (z.B. Mischsystem / Trennsystem?). Insofern ist eine detaillierte Stellungnahme meinerseits nicht möglich.
Ich verweise daher auf die Arbeitshilfe *„Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen"* vom Juli 2014. Darin sind u.a. die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserentsorgung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst. Sie finden die Arbeitshilfe auf der Homepage des RP Gießen unter dem Stichwort *„Bauleitplanung"*.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz:

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

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

Vorsorgender Bodenschutz:

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen.

Grundsätzliche Ziele sind u. a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.

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

Nach meiner Aktenlage sind keine bestehenden Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.
Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).
Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

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

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

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

Gegen das Vorhaben werden vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen. Gemäß den Standorteignungskarten des Landes Hessen handelt es sich um Flächen, die eine geringe Nutzungseignung für den Landbau darstellen und zudem ei ne beginnende Erosionsgefährdung aufweisen. Aus agrarstruktureller Sicht werden keine Nachteile für die örtliche Landwirtschaft erwartet.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Im Südosten wird die Siedlungsfläche bzw. die Baugrenze relativ dicht an den Waldrand (Staatswaldabteilung 13) herangeführt. Hier sollte auch aus ökologischer Sicht ein größerer Abstand eingehalten werden.
Der erforderliche Sicherheitsabstand (Gefahrenbereich) kann beim Hess. Forstamt Kirchhain erfragt werden.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Planungsrechtlicher Hinweis

Für den weiteren Verfahrensablauf möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass nach der Rechtsprechung (*Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 – 15N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -)* der Hinweis auf einen Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügt. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3(2) BauGB zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Josupeit
Josupeit

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
12. April 2018
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
Eing.: 12. April 2018
Anlagen
01 02 03

61

Stadtwerke Marburg GmbH Postfach 2180 35009 Marburg

Magistrat der Stadt Marburg
FB 6 - Planen Bauen Umwelt
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Eing.: 13. April 2018

STADTWERKE
MARBURG

Netze
Planung / Dokumentation
Ansprechpartner:
Markus Scholz
Tel.: 06421 205 714
Fax: 06421 205 300
markus.scholz@swmr.de

10. April 2018 / IHa

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 für das Gebiet „In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen

VDE TSM GEPRÜFT
DVGW TSM GEPRÜFT
DWA TSM Bestätigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf oben genanntes Schreiben und nehmen wie folgt Stellung:

Stromversorgung

Eine Versorgung mit LWL ist nicht möglich. Zur Erschließung des Baugebietes mit Stromversorgungsleitungen ist eventuell ein Netzausbau notwendig.

Gas- und Wasserversorgung

Für das geplante Baugebiet ist eine Bereitstellung von Löschwasser nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aufgrund der geodätischen Hochpunkte mit dem vorhandenen Versorgungsnetz nicht möglich. Ein Gasversorgungsnetz liegt nicht vor.

Abwasser

Vorgaben zur Entwässerung müssen gemäß unserer Stellungnahme an Frau Brüning vom 6. Mai 2016 eingehalten werden.

...

STADTWERKE MARBURG

Abwasserverband Marburg

Eine Baugebietserweiterung ist nicht in der aktuellen SMUSI-Berechnung der Kläranlage Cappel berücksichtig. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Marburg GmbH
- Planung / Dokumentation -

Dr. Bernhard Müller
Geschäftsführer

i.A. Markus Scholz
Abteilungsleiter

Anlage(n)

Hinweis:
Katasterkarte ungenau, da aus analogen Karten digitalisiert!

Die im Plan eingezeichneten Leitungen sind nicht maßgerecht dargestellt und geben lediglich die ungefähre Lage an. Bei Erdarbeiten sind im Bereich von Versorgungsleitungen z.B. Suchschachtungen vorzunehmen. Es ist daher unbedingt das Merkblatt „Richtlinien für Planungs- und Tiefbauarbeiten im Versorgungsbereich der Stadtwerke Marburg GmbH“ zu beachten. Die Weitergabe der Pläne an Dritte ist untersagt.

N

STADTWERKE MARBURG

Stadtwerke Marburg GmbH

Strom - Gas - Wasser - Wärme - Abwasser

Projekt: In der Hohl - Teilbereich		
Plan Nr.	Plantyp: Versorgungsleitungen	
Maßstab: 1:1000	Erstellt von: swm	Erstellt am: 21.02.2018

Zeichenerklärung:

GAS

- Gas–Ltg. Hochdruck (VGD)
- Gas–Ltg. Mitteldruck (VGM)
- Gas–Ltg. Niederdruck (VG)
- Gas–Ltg. Anschluss
- Gas–Ltg. außer Betrieb
- Gas–Fremdleitung
- Gas–Schieber, offen
- Gas–Schieber, zu
- Gas–Schieber (VA)
- Reduzierstück
- Übergang

WASSER

- Wasser–Ltg.
- Wasser–Ltg. Anschluss
- Wasser–Ltg. außer Betrieb
- Wasser–Fremdleitung
- Wasser–Schieber, offen
- Wasser–Schieber, zu
- Wasser–Schieber (VA)
- Unterflurhydrant
- Überflurhydrant
- 1484010 Hydrantennummer
- Reduzierstück
- Übergang

STROM

- Mittelspannungsfreileitung
- Mittelspannungskabel
- Mittelspannungsmuffe
- Niederspannungsfreileitung
- Niederspannungskabel
- Niederspannungsmuffe
- Hausanschlussfreileitung
- Hausanschlusskabel
- Hausanschlussmuffe
- Beleuchtungsfreileitung
- Beleuchtungskabel
- Beleuchtungsmuffe
- Leuchte
- Fernmelde–/Steuerkabel
- Fernmelde–/Steuerk.–muffe
- Erdung
- Stromkabel außer Betrieb

WÄRME

- Trassenmitte Wärmeleitung
- Wärmeleitung, Vorlauf
- Wärmeleitung, Rücklauf
- Wärmeleitung außer Betrieb
- Reduzierstück
- Armatur

ABWASSER

- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Mischwasserkanal
- Schmutzwasserkanal, stillgelegt
- Regenwasserkanal, stillgelegt
- Mischwasserkanal, stillgelegt
- Schachtmittelpunkt
- Deckelmittelpunkt

LWL (Glasfaser)

- LWL–Trasse Stadtwerke MR
- LWL–Trasse, Fremdeigentum
- LWL–Trasse, versch. Eigentümer
- LWL–Trasse außer Betrieb
- TE LWL–Verteiler
- MH LWL–Erdbauwerk (Schacht)
- A LWL–Hausanschluss
- LWL–Trassenabzweig

ALLGEMEIN

- offene Skizze, relev.Hinweis
- 4.00 Maßzahl
- (4.00) gerechnetes Maß
- 4.00 Ungefährmaß

Von: "Tesseraux, Jens" <Jens.Tesseraux@swmr.de>
An: 'Monika Bruening' <Monika.Bruening@marburg-stadt.de>
CC: '"info@grosshausmann.de"' <info@grosshausmann.de>, '"barg@hgeissler.de"'...
Datum: 06.05.2016 09:13
Betreff: AW: Siedlungserweiterung "In der Hohl", Mbg.-Ronhausen

Sehr geehrte Frau Brüning, anbei unsere Vorgaben:

1. Die entwässerungstechnische Erschließung hat im Trennsystem zu erfolgen, d.h. getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser.

2. Durch die Erschließung darf keine Abflussverschärfung ins weiterführende, verrohrte Gewässer stattfinden. Demnach ist eine zentrale oder auch dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung/Verwertung/Versickerung vorzusehen. Je nach technischer Lösung sind dafür Flächen (z.B. für ein offenes Erdbecken mit anschl. Drosselung des Abflusses) vorzusehen.

3. Im B-Plan auf jeden Fall Verweis auf Hess. Wassergesetz § 37 (4)" Verwertung von Niederschlagswasser von der Person bei der es anfällt".

4. Die Planung ist seitens des Vorhabenträgers im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dipl.-Ing. Jens Tesseraux

Stadtwerke Marburg GmbH
Bereich Netze
Abt. 26 - Abwasser -

Telefon (06421) 205-758
Telefax (06421) 205-300
jens.tesseraux@swmr.de<mailto:jens.tesseraux@swmr.de>

P Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Stadtwerke Marburg GmbH
Am Krekel 55, 35039 Marburg

http://www.stadtwerke-marburg.de<http://www.stadtwerke-marburg.de/>
info@swmr.de

Geschäftsführer: Norbert Schüren / Dipl.-Ing. Rainer Kühne
Eingetragen im Amtsgericht Marburg HRB 2448
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Bürgermeister Dr. Franz Kahle

Von: Monika Bruening [mailto:Monika.Bruening@marburg-stadt.de]
Gesendet: Mittwoch, 4. Mai 2016 13:28
An: Tesseraux, Jens
Cc: info@grosshausmann.de; barg@hgeissler.de; Kötter, Monika
Betreff: Siedlungserweiterung "In der Hohl", Mbg.-Ronhausen

Sehr geehrter Herr Tesseraux,

Brüning, Monika

Von: Bettina.Klose@telekom.de
Gesendet: Freitag, 27. April 2018 13:16
An: Brüning, Monika
Betreff: Bauleitplanverfahren; hier: Bebauungsplanentwurf Nr. 17/3 für den Bereich "In der Hoh", ST Ronhausen sowie Änd. des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrteFrau Brüning,

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 13.12.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Mit freundlichen Grüßen
Bettina Klose

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Produktion Technische Infrastruktur 24 Gießen
Bettina Klose
Projektierung und Baubegleitung 2
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
+49 641 963-7195 (Tel.)
E-Mail: Bettina.Klose@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
FB 61
61

Anlagen	01	02	03
X			

LANDKREIS MARBURG BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

EING. 11.06.2018 13:16

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst 61
Barfüßerstraße 11

35035 Marburg

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Eing.: 12. Juni 2018

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
14. Juni 2018
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Herr Haupt
Zimmer:	231
Telefon:	06421 405-1535
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	HauptV@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/14.17/2016-0074
	(bitte bei Antwort angeben)

08.06.2018

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Bebauungsplan Nr. 17/3 für den Bereich "In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen und Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 in diesem Bereich (Parallelverfahren)

- Ihr Schreiben vom 11.04.2018; Az.: 61 br

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unserer Fachbereiche Ländlicher Raum und Verbraucherschutz sowie Gesundheitsamt bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

<u>Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz</u>
Die Unterlagen vom 17.04.2018 wurden vom Fachdienst Wasser und Bodenschutz zur Kenntnis genommen. Gegenüber der Stellungnahme anlässlich des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2017 ergeben sich keine Änderungen. In dieser heißt es:

1. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß der Planungsunterlagen nach der Rückhaltung durch Zisternen in den öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Hier ist zu prüfen, ob die Dimensionierung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens für die neue Erschließung ausreichend ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

2. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen an der Lahn sind vorab u. a. mit der Unteren Wasserbehörde und dem Gewässerunterhaltungsverband Lahn- Ohm abzustimmen.
3. Der Gewässerunterhaltungsverband Lahn- Ohm ist im Verfahren zu beteiligen.
4. Abasserrechtlich für den Einzugsbereich der Kläranlage Cappel ist die obere Wasserbehörde RP Gießen zuständig.
5. Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Ronhausen. Die zugehörige Schutzgebietsbestimmung ist daher zu beachten.

Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Haupt

Abwasserverband Marburg

Abwasserverband Marburg · Am Krekel 55 · 35039 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61 – Stadtplanung und Denkmalschutz
Frau Brüning
Barfüßerstraße 11
35035 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
20. DEZ. 2016
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61
Anlagen 01 02 03

EING. 19.12.2016 07:40

Abwasserverband Marburg
Ansprechpartner:
Uwe Erdel
Tel.: 06421 205 762
Fax: 06421 205 300
E-Mail: uwe.erdel@swmr.de
Öffnungszeiten:
Montag - Donnerstag:
7.15 -12.30 und 13.00 -16.00 Uhr
Freitag : 7.15 - 12.45 Uhr

13. Dezember 2016 / HFi

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 und Bebauungsplan Nr. 17/3 für den Bereich „In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen
Ihre Schreiben vom 5. Dezember 2016

Sehr geehrte Frau Brüning,

zur oben genannten Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 sowie dem Bebauungsplan Nr. 17/3 nimmt der Abwasserverband Marburg wie folgt Stellung:

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17/3 liegt nicht im Einzugsgebiet der SMUSI - Berechnung für die Kläranlage Marburg - Cappel aus dem Jahr 2014 / 2015. Da die geplanten Flächenerweiterungen dem Ingenieurbüro nicht mitgeteilt wurden, konnten die Flächenerweiterungen bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Eine Entwässerung der geplanten Baugrundstücke im Trennsystem wäre dennoch möglich. Für eine Entwässerung der Grundstücke im Mischsystem wären weitergehende Untersuchungen beziehungsweise eine Überprüfung der aktuellen SMUSI-Berechnung notwendig, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Wir empfehlen daher die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Abwasserverband Marburg

Rainer Kühne
Geschäftsführer

Abwasserverband Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
20. DEZ. 2016
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

Abwasserverband Marburg · Am Krekel 55 · 35039 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61 – Stadtplanung und Denkmalschutz
Frau Brüning
Barfüßerstraße 11
35035 Marburg

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61
Anlagen 01 02 03
EING. 19.12.2016 07:40

Abwasserverband Marburg

Ansprechpartner:
Uwe Erdel

Tel.: 06421 205 762
Fax: 06421 205 300
E-Mail: uwe.erdel@swmr.de

Öffnungszeiten:
Montag - Donnerstag:
7.15 -12.30 und 13.00 -16.00 Uhr
Freitag : 7.15 - 12.45 Uhr

13. Dezember 2016 / HFi

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 und Bebauungsplan Nr. 17/3 für den Bereich „In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen
Ihre Schreiben vom 5. Dezember 2016

Sehr geehrte Frau Brüning,

zur oben genannten Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 sowie dem Bebauungsplan Nr. 17/3 nimmt der Abwasserverband Marburg wie folgt Stellung:

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17/3 liegt nicht im Einzugsgebiet der SMUSI - Berechnung für die Kläranlage Marburg - Cappel aus dem Jahr 2014 / 2015. Da die geplanten Flächenerweiterungen dem Ingenieurbüro nicht mitgeteilt wurden, konnten die Flächenerweiterungen bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Eine Entwässerung der geplanten Baugrundstücke im Trennsystem wäre dennoch möglich. Für eine Entwässerung der Grundstücke im Mischsystem wären weitergehende Untersuchungen beziehungsweise eine Überprüfung der aktuellen SMUSI-Berechnung notwendig, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Wir empfehlen daher die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Abwasserverband Marburg

Rainer Kühne
Geschäftsführer

- 60.11 st -

Marburg, 09.05.2018
Tel: 1602

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
09. Mai 2018
Fachdienst Stadtplanung
Eingang

An – 61 –

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan Nr. 17/3
„In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im o.g. Verfahren geben wir folgende Anregungen:

1. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin aus dem abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag erfasst u.a. auch die Herstellung des Straßenteilstücks „Am Steinmühlfeld" zwischen dem bereits ausgebauten Bestand und dem Übergang zu der das Neubaugebiet erschließenden Straße.

   Da die Anlage „Am Steinmühlfeld" topographisch höher gelegen ist als das für das Baugebiet vorgesehene benachbarte Flst. 29/3, wäre zu prüfen, ob auf den beiden nördlichen Baugrundstücken jeweils ein Böschungsrecht zugunsten der Straßen- bzw. Wegeanlegung „Am Steinmühlfeld" einzutragen ist.

2. Zur Vermeidung einer Zufahrtnahme vom Wirtschaftsweg sollte geprüft werden, ob auf dem nordöstlichst gelegenen Baugrundstück ein Zu- und Ausfahrtverbot zum Wirtschaftsweg festgesetzt werden sollte (analog wie dies auf dem südöstlichen Baugrundstück bereits geschehen ist).

3. Im Textteil (Begründung) wird im Unterpunkt 3.7 „Verkehrserschließung", letzter Absatz, angeführt, dass „…der 6,00 m breite öffentliche Verkehrsraum „In der Hohl" im Zuge des Endausbaus gepflastert und …"

   Ausweislich der bestehenden Vorplanungen soll lediglich die eigentliche Erschließungsstraße (also die auf dem Flst. 29/3 gelegene Verkehrsfläche) gepflastert werden. Bei den nördlichen und südlichen „Eingängen" ins Baugebiet, also den Weiterführungen der Straßen „Am Steinmühlfeld" und „In der Hohl", werden hingegen die Fahrbahnflächen asphaltiert angelegt. Wir regen an, die bestehende Formulierung entsprechend abzuändern.

69/69.2 Si
Untere Naturschutzbehörde

Marburg, 18. Mai 2018
Tel. 201 - 1709

An 61

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 sowie Bebauungsplan Nr. 17/3 für den Bereich „In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die vorgelegten Unterlagen wurden in naturschutzfachlicher Hinsicht unter Beteiligung des Naturschutzbeirats der Stadt Marburg geprüft.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans.

Den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan kann aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt werden, allerdings sind noch einige Punkte zu überarbeiten, die teilweise bereits in unserer letzten Stellungnahme vom 20. Jan. 2017 aufgeführt wurden:

Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Die Bilanzierung muss in zweierlei Hinsicht überarbeitet werden:
- Zum einen ist das Zielbiotop 06.310 „Extensiv genutzte Frischwiese" mit 36 anstelle von 44 WP um 8 Wertpunkte abzuwerten*.
- Zum anderen muss die zwischenzeitlich bereits anderweitig vertraglich gebundene Fläche von 440 qm aus der Ausgleichsfläche herausgerechnet werden.

Zusätzliche Ausgleichsdefizite können über das bereits herangezogene Ökokonto kompensiert werden.

Die 2-3-schürige Heuwiesennutzung muss vertraglich festgeschrieben werden. Es ist im Vorfeld zu klären, ob geeignete Pächter/Nutzer zur Verfügung stehen, da davon der Erfolg der Maßnahme abhängt. Für die evtl. erfolgende Nachweide sind maximale Besatzdichten und –zeiten festzulegen sowie Zeitrahmen.

*Begründung: Vergleichbare Ausgleichs-Flächen in Ronhausen, deren Nutzung vor ca. 15 Jahren entsprechend verändert wurde, haben – wahrscheinlich auch durch die hohen Stickstoff-Einträge aus Niederschlägen bedingt – immer noch nicht ihren erwarteten Zielzustand erreicht. Auch die bereits vertraglich ausgebuchte Fläche aus der bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche wurde mit einem Wert von 36 Wertpunkten bilanziert.

Andere Referenzflächen in Marburg, bei denen ebenfalls spontane Einwanderung von Kräutern benachbarter Flächen seit Jahren prognostiziert wurde, zeigen eine deutlich langsamere Entwicklung als erwartet.

Dieser Ansatz ist darüber hinaus einfacher umzusetzen, da eine vom Gutachter geforderte über mindestens 5 Jahre regelmäßig jährliche Begutachtung der Fläche entfällt, mit der Option, Nachbesserungen zu treffen. Darüber hinaus erfahren Ausgleichflächen in direkter Nachbarschaft zu Bau- und Wohngebieten im Allgemeinen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Nährstoffeinträge (Freizeitnutzung, Hundekot etc.).

Artenschutz

Für die in der Ortslage nachgewiesenen Arten mit ungünstiger Prognose ist eine Art-für-Art-Prüfung durchzuführen, um ggf. erforderliche Maßnahmen ableiten zu können. Für diese Arten ergeben sich neben direktem Habitatverlust u.a. veränderte räumliche Beziehungen zum bisher angrenzenden Teillebensraum (Nahrungshabitat) durch die geplante Bebauung. Im Einzelnen sind dies: **Bluthänfling (rote Art), Haus- und Feldsperling sowie Stieglitz (gelbe Arten).** Eventuell können gezielte Maßnahmen die Aufwertung des Lebensraums bewirken. Dies sind z.B. gezielte Anpflanzungen auf den Grundstücken oder die Installation spezieller Nistkästen.

Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen

Neben großmaschigen Zaunelementen sollte die Möglichkeit der Bodenfreiheit von Zaunanlagen (ca. 20-25 cm) eingeräumt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Folgende Punkte sind in der nachrichtlichen Übernahme aufzuführen:

1. An bzw. in den Fassaden der neuen Gebäude, der Nebengebäude oder im Hausgartenbereich sind Brut- und Nistmöglichkeiten für Vogel- und Fledermausarten des Siedlungsbereiches vorzusehen (z.B. Nistkästen, Fledermausbretter oder -dachziegel).
2. Glasfassaden sind so auszuführen, dass kein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht.

Jochen Friedrich
Fachdienstleiter

Brüning, Monika

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 14. Mai 2018 21:31
An: Brüning, Monika
Betreff: Baugebiet In der Hohl, Marburg-Ronhausen (archiviert im CC DMS)

Sehr geehrte Frau Brüning,

nach Einsicht der diversen Unterlagen geben wir fristgemäß die folgende Stellungnahme ab :

- Der durch Änderung des Bebauungsplanes von 17/3 in 17/1 weggefallene Gebietsstreifen auf der rechten Wegseite gehört meiner Frau und wird vom "zweiten" Nebenerwerbslandswirt bewirtschaftet. Es ist unbedingt sicherzustellen, daß ganzjährig diese Fläche von der Straße "In der Hohl" befahren werden kann und nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt wird; dies wird bei Bebauung zwangsläufig geschehen, es gibt genug Beispiele. Ein Verkehrsschild "Absolutes Halteverbotsschild" sollte u.E. Abhilfe schaffen können und somit die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sicherstellen; siehe Schreiben Reg.-Präsidium Gießen vom 19.01.2017.

- Die aufgeführten Tiere im Bebauungsplan " Inder Hohl" (Lageplan Bestands-u. Konfliktplan), Stand 09/2015 sind unvollständig erfaßt; nicht aufgeführt sind z.B. Blindschleiche, Molche und die u.E. schützenswerten Greifvögel, wie z.B. Habicht, Milan etc.

- Inwieweit die Gegebenheiten/Unterlagen zwischenzeitlich aufgrund der Ausführungen der "Unteren Naturschutzbehörde" und dem "Reg.-Präsidium Gießen" Einfluß genommen haben in die vorliegenden Flächennutzungspläne kann nicht nachvollzogen werden. Demnach könnte z.B. aus naturschutzfachlicher Sicht dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

- Die Vergaberichtlinien werden zeigen, ob tatsächlich durch die Schaffung eines Baugebietes die örtlichen Interessenten berücksichtigt werden und die Abwanderung aufgefangen wird.

- Offenzulegen und insbesondere für mögliche Interessenten wären u.E. auch die Planungen zur Aufstellung von Windkraftanlagen (Höhe gesamt ca. 240 m) im gegenüberliegenden Waldgebiet Bortshausen/Ronhausen/Wolfshausen; der Ortsbeirat ist seit 2013 informiert und mit den "Waldinteressenten" dürften bereits Verträge mit dem Errichter bestehen.

- Die Benutzung unserer Flächen für LKW, Baustoffe o.ä. während einer möglichen Bauzeit wird grundsätzlich untersagt.

Ihrer geschätzten Antwort entgegensehend verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

[redacted]
35043 Marburg

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 Stadtverordneten-versammlung 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 erfolgte im Zeitraum vom **16.04.2018** bis einschließlich **18.05.2018**. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am **07.04.2018**.

Oberbürgermeister

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

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES FNP-ÄNDERUNG Marburg, den

Oberbürgermeister

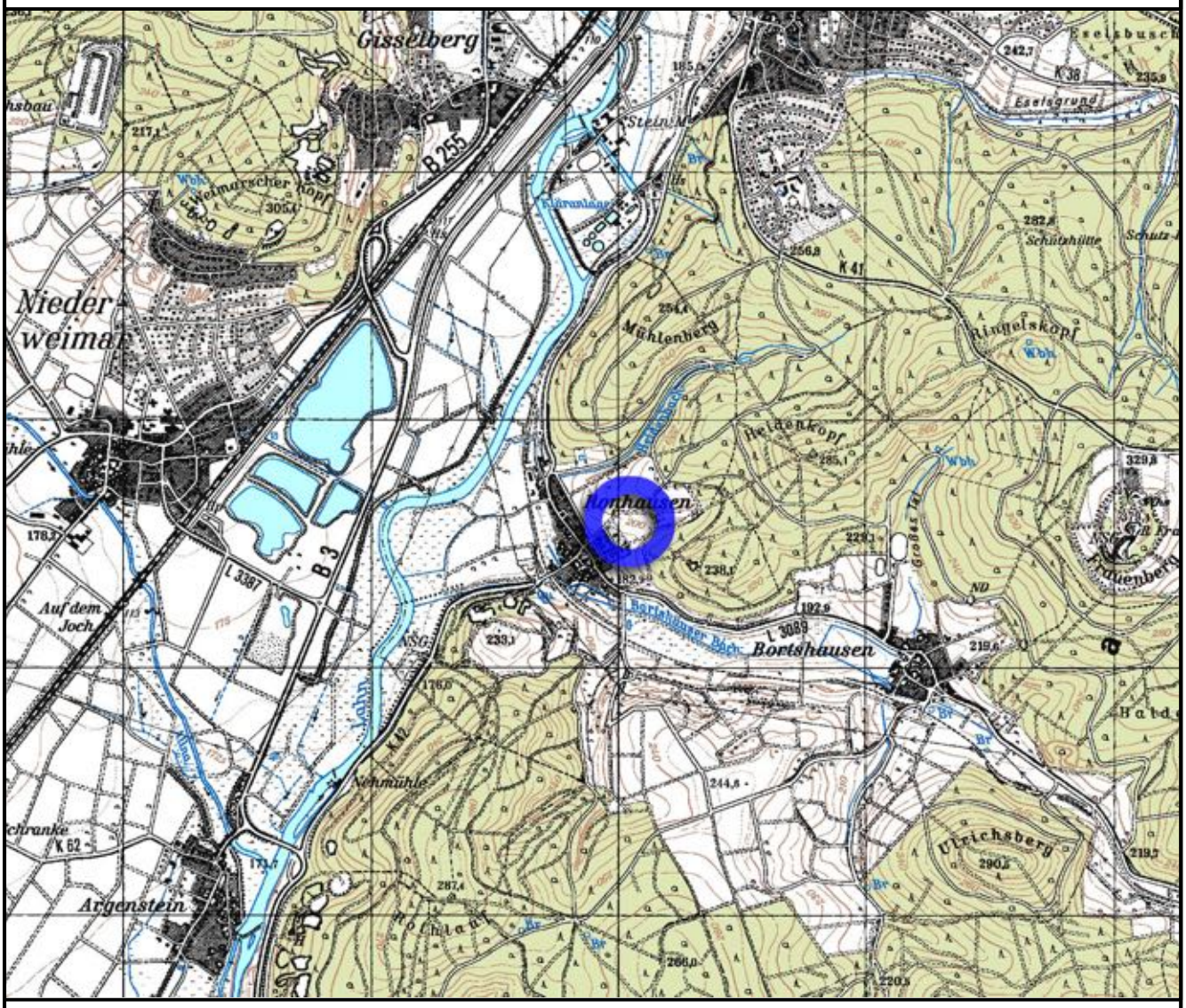
GENEHMIGUNGSVERMERK

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

Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Stand: September 2018

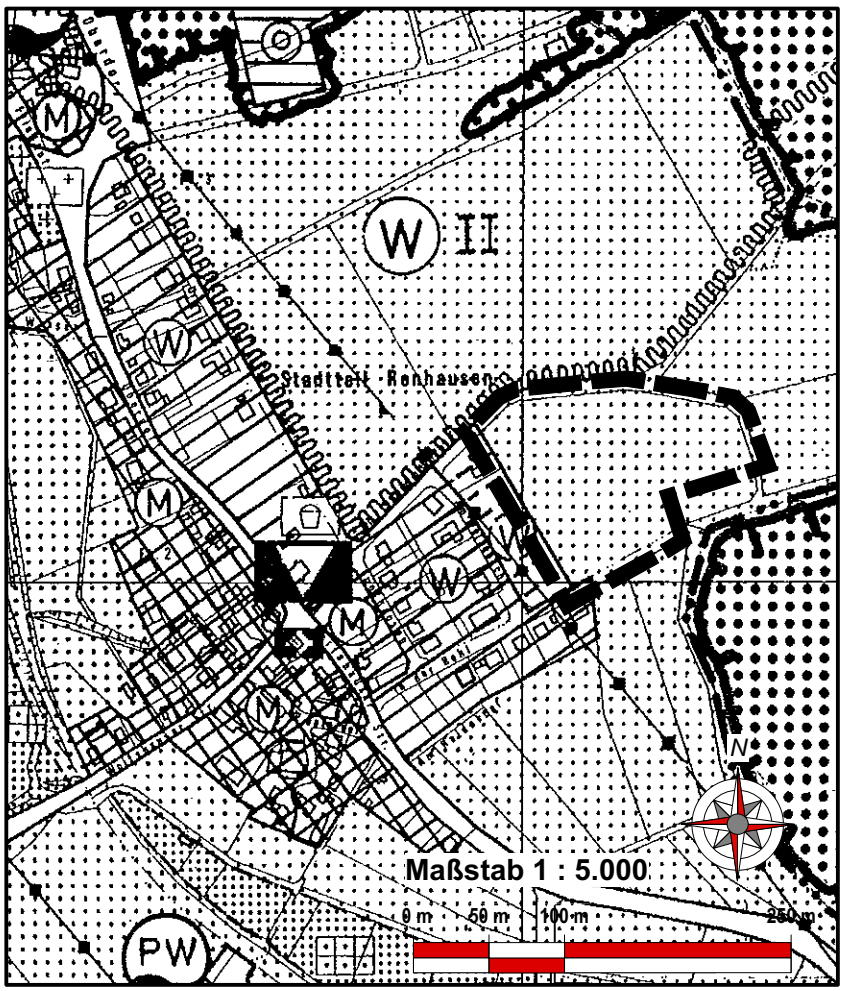
bearb.: Blinn / Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 5.000

Flächennutzungsplan vor der Änderung



PLANZEICHEN

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

W — Wohnbauflächen

M — 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

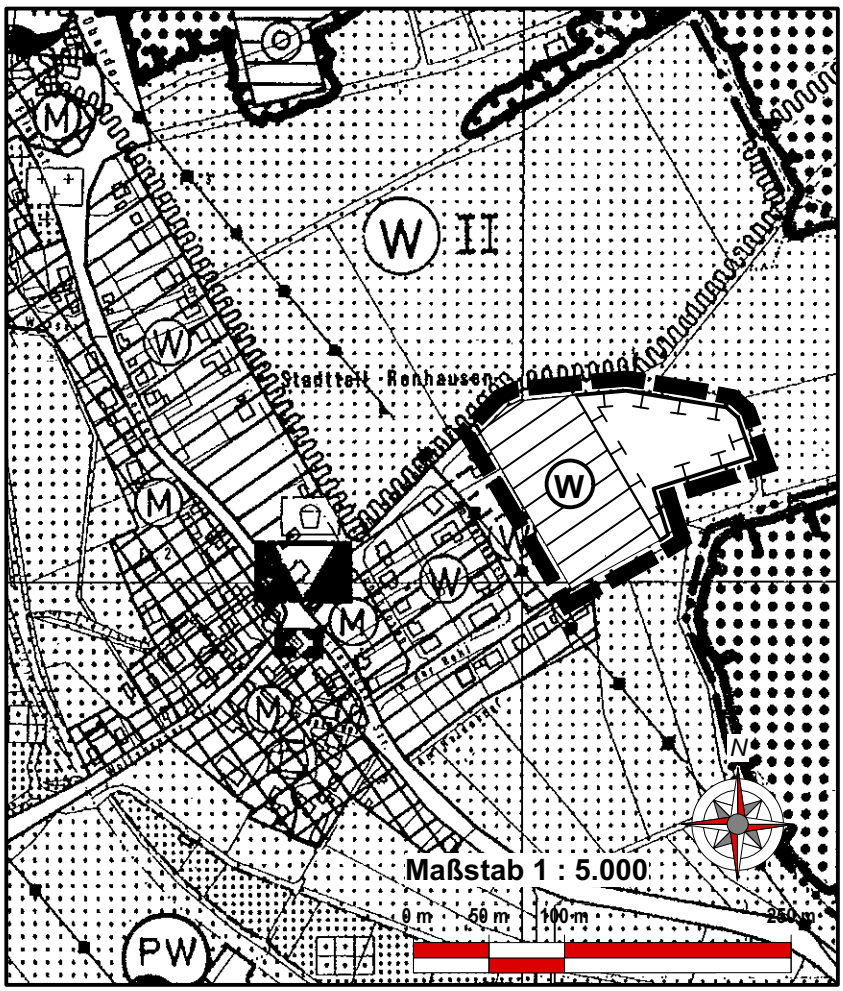
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

W II — Wasserschutzgebiet, Zone II

Flächennutzungsplan nach der Änderung



PLANZEICHEN

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

W — Wohnbauflächen

M — 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

W II — Wasserschutzgebiet, Zone II

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17/1
„In der Hohl"

im Stadtteil Ronhausen

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

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

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1

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

2 Planerische Rahmenbedingungen 6

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

3 Umweltbericht 13

Abbildungen

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

Teil B: Umweltbericht *(es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 17/3 verwiesen)*

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

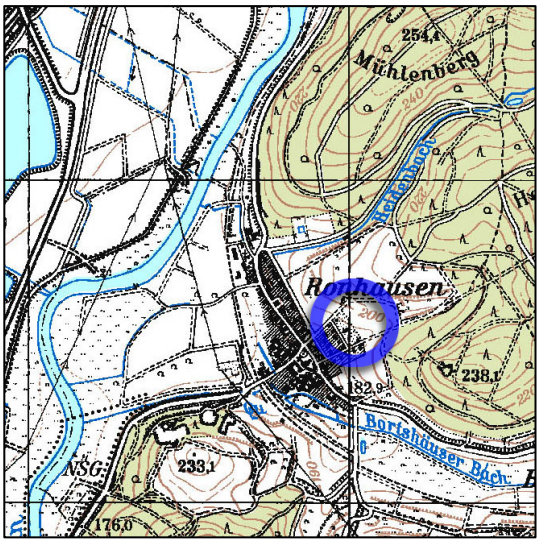


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

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 vor einigen Jahren erfolgten daher Bemühungen zur Ausweisung eines neuen Wohngebiets für den Eigenbedarf in Ortsrandlage entlang der einseitig erschlossenen Straße *Am Alten Rasen*. Diese scheiterten jedoch 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)[1].

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.

[1] 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 „Inder 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[2]	vom 01.12.2016 bis 23.12.2016
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 16.04.2018 bis 18.05.2018
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 16.04.2018 bis 18.05.2018
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 Trinkwasserschutzgebietes wurde empfohlen, dass auf den Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen.

[2] s.o.

Da im Plangebiet mit gespanntem Grundwasser zu rechnen ist, wurde von tiefen Bohrungen abgeraten. Die Versorgung neuer Gebäude mit Heizenergie mittels Erwärme 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 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.“[3]

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[4]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[5]) 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*

---

[3] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[4] § 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.“

[5] § 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“.[6]

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. [7]

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 Gebäudeleer- ständen 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.

---

[6] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

[7] aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 48, Universitätsstadt Marburg, September 2016

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

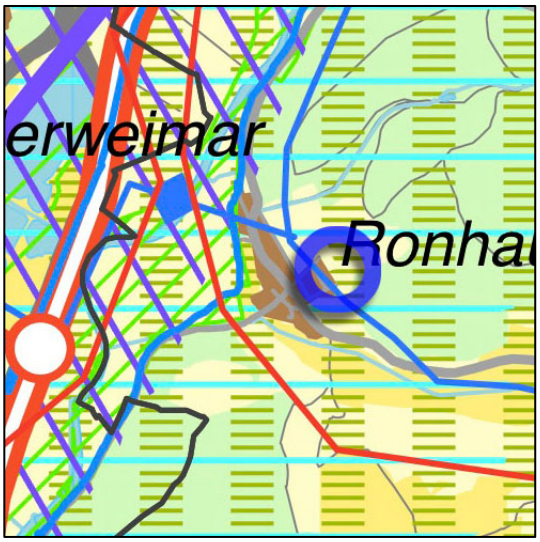


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

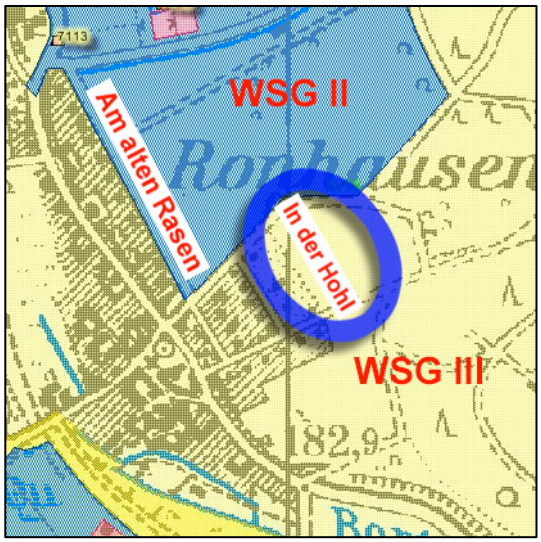


Abbildung 5: Alternativflächen / Grundwasserschutz

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.[8]

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 Ausweisungskategorie 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.[9]

---

[8] aus: RPM 2010, Ziel 6.3-3

[9] 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“*[10] 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.*[11]
- *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.*[12]
- *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.*[13]
- *Dabei sind Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, nicht zulässig.*[14]

---

[10] zitiert aus: Schreiben des HLUG vom 19.11.2013 (Az.: 89-0520-780/13 Sk)

[11] aus: RPM 2010, Begründung zu 6.1.2-1 bis 6.1.2-3

[12] aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-1

[13] aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-2

[14] aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-3

- *Hinsichtlich der Erholungsvorsorge haben die Vorranggebiete Regionaler Grünzug die Aufgabe, eine wohnungsnahe Erholung der Bevölkerung zu gewährleisten. Grundvoraussetzung ist neben der Eignung die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit.*[15]

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 Maßstabsebene 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.

[15] 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

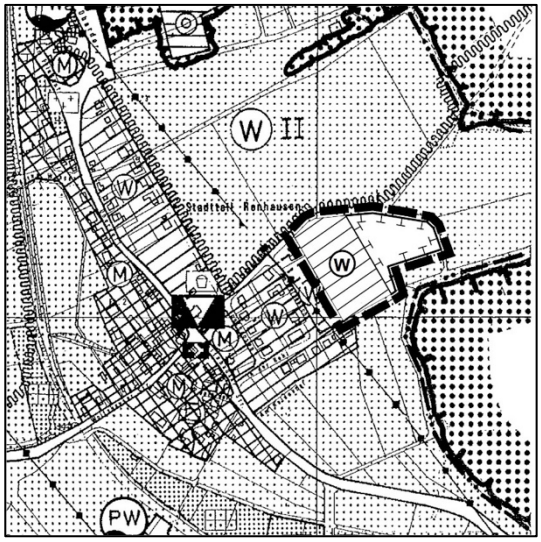


Abbildung 7: FNP – nach der Änderung

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 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.[16]

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.[17]

---

[16] aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

[17] ebenda, S. 45 + 46

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur „Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand“ im IKEK formuliert[18]:

- *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.

[18] ebenda, S. 49

2.4 Fachplanerischer Rahmen

Wasserschutz

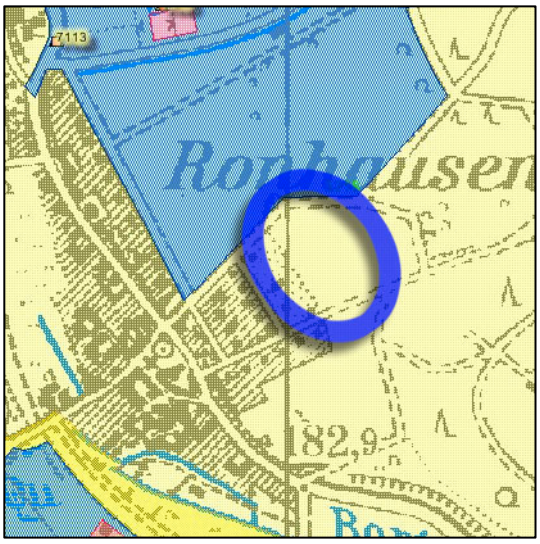


Abbildung 8: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt

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

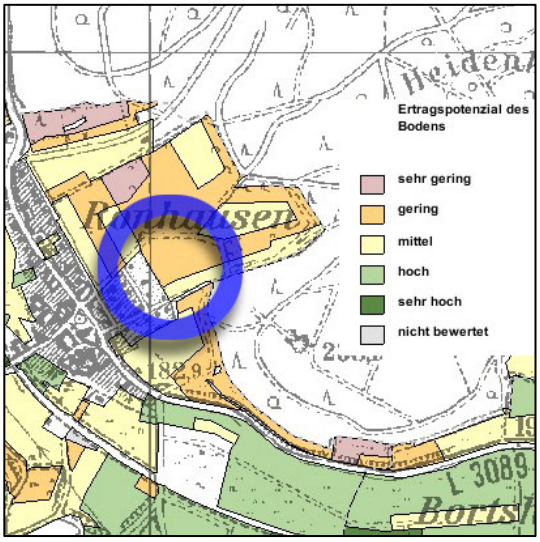


Abbildung 9: BODEN-Viewer - Ausschnitt

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 zum Bebauungsplan Nr. 17/3 „In der Hohl" hat auch für den vorliegenden Flächennutzungsplan, welcher parallel aufgestellt wird, Gültigkeit.

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 ausreichend ist.

Universitätsstadt Marburg September 2018