

# Bebauungsplan Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ der Stadt Marburg

Notizen zur Begründetheit der Normenkontrollklage, von Dr. A. Matusch i.V. für MIO e.V. 16.04.2025

## Inhalt

1.	Im Ergebnis fehlerhafte Natura 2000-Vorprüfung .....	2
1.1	Annahme falscher Voraussetzungen .....	3
1.1.1	Unzulässige Einengung der Fragestellung .....	3
1.1.2	Strategische Umweltprüfung im Rahmen der Regionalplanung ersetzt nicht Natura 2000 - Prüfung auf Vorhabenebene .....	3
1.1.3	Kumulativwirkung mit anderen Vorhaben abgestritten .....	3
1.2	FFH-Verträglichkeit-Gebiete .....	5
1.2.1	Schutzzweck Hauptflugrouten von FFH-Anhang II-Fledermausarten .....	5
1.2.2	Erhaltungszielbestimmende FFH-Anhang-IV Fledermausarten .....	7
1.2.3	Erhaltungszielbestimmende weitere Arten.....	8
1.2.4	Fehlende bzw. falsche Aussagen zum aktuellen Zustand des FFH-Gebietes .....	9
1.2.5	Unplausible und rein punktuelle fledermauskundliche Erfassung nur des Nordteils des Plangebietes .....	9
1.2.6	Planerische Festsetzungen ungeeignet zum Schutz von Leitstruktur und Dunkelkorridor .....	11
1.2.7	Weitere Natura-2000 Gebiete im Prüfraum .....	13
1.3	FFH-RL Anh.-II und VSRL Anh. I-Arten – faktische Schutzgebiete .....	14
1.4	Sonstige Schutzgebiete und geschützte Naturbestandteile.....	15
2.	Festlegungen verstoßen gegen geltendes Recht / Vollzugshindernisse .....	15
2.1	Erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG .....	15
2.1.1	Allee (Biototyp 41.05.04, RLD 3 = gefährdet <sup>16</sup> ) .....	16
2.1.2	Periodisches Flachgewässer (Eutropher Tümpel Biotop-Typ 24.04.05, RLD 3 = gefährdet <sup>16</sup> ) .....	16
2.2	Direkteinleitung von potentiell kontaminiertem Niederschlagswasser u.a. eines Großparkplatzes ins Grundwasser, Niederschlagswasserführung.....	17
2.2.1	Entsorgungskonzept für das Niederschlagswasser.....	17
2.2.2	Rechtliche Vorgaben und ihre Erfüllung .....	17
2.2.3	Zum Versickerungsversuch, Unterlage 8.....	22
2.2.4	Dimensionierung und Auslegung der Niederschlagswasserführung und -Rückhaltung.....	23
2.2.5	Regenrückhaltebecken Festlegung Legende 9. ....	25
2.3	Lärmschutz .....	28
2.4	Bodenschutz .....	36
2.5	Artenschutz § 44 BNatSchG.....	37
2.6	Stellplatzsatzung.....	38
2.7	Weitere Vollzugshindernisse .....	38
3.	Fehlende Konformität mit übergeordneter Planung .....	38
3.1	Zeichnerische Festsetzungen.....	38
3.2	Textliche Festsetzungen Regionalplan und Landesentwicklungsplan.....	40
3.3	Zentralitätsgebot .....	43
3.3.1	Bündelung der Angebote der Daseinsfürsorge und der Güterversorgung .....	43
3.3.2	Kaufkraft im grundversorgten Nahbereich .....	43
3.4	Beeinträchtigungsverbot .....	45
3.4.1	Umsatzverlagerungen und Kaufkraftverluste.....	45
3.4.2	Vorschädigungen und Gefährdungen .....	46
3.4.3	Erfolgte Fördermaßnahmen.....	46
3.5	Verletzung weiterer Ziele des Regionalplan RPM2010 .....	47
3.6	Verstoß gegen weitere Ziele der Raumordnung.....	47
4.	Nur zum Schein getroffenen Festlegungen – reine Negativplanung .....	48
4.1	Mischgebiet als bewohnbare Lärmschutzwand .....	48
4.2	Randstreifen privater Bestands-Wohnhausgrundstücke soll Radweg weichen.....	56
4.3	Einfahrt Kundenparkplatz wegen 9 dB(A) höherer Grenzwerte öffentliche Verkehrsfläche .....	56
4.4	Buswendeschleife Joker für Erschließungsstraße in rückwärtigen zweiten Bauabschnitt.....	56
4.5	Kunden- zu Anwohnerparkplätzen damit Teilfläche nicht zum Gewerbelärm zählt.....	57
4.6	Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen .....	57
4.7	Lügen in der Begründung zum Bebauungsplan.....	57
5.	Mängel der (Plan-)Umweltprüfung und des Umweltberichtes.....	62
6.	Abwägungsmängel a) Ermittlungsfehler b) unterbliebene Konfliktlösung.....	69
7.	Fehlerhafte Darstellung des Verfahrens, vorzeitige, teilweise illegale Tätigkeit auf dem Gelände .....	70
8.	Literatur, soweit nicht im Fließtext .....	74

## 1. Im Ergebnis fehlerhafte Natura 2000-Vorprüfung

Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) nach § 34 BNatSchG ist nach § 1a IV BauGB unmittelbar geltendes Verfahrensrecht in der Bauleitplanung. Übergeordnet einschlägig sind Artikel 1 – 11 EU-FFH-RL und Artikel 1 – 4 EU-VSRL. Das Verfahren ist speziell durch Art. 6 Abs. 3, 4 FFH-RL und der hierzu ergangenen Rechtsprechung normiert.

Bei Vollzug der Planung sind gegenständlich u.a. erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebiet 5118-301 „Dammelsberg und Köhlersgrund“ zu besorgen.

Ausgangspunkt der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung sind zum einen bereits festgelegte Schutzgebiete (FFH und VSG), zum anderen auch Arten der FFH-RL und der VS-RL, sowie Lebensraumtypen der FFH-RL und der VS-RL, die ggf. ein faktisches Schutzgebiet begründen. Prüfungsgegenstände sind die zum Gebiet formulierten Erhaltungsziele und Schutzzwecke einerseits und die Wirkfaktoren des Vorhabens auf diese andererseits. Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erfolgt zweistufig, erstens Vorprüfung und zweitens die eigentliche vollumfängliche Prüfung. Jede Stufe gliedert sich notwendigerweise in Erfassung / Ermittlung und Bewertung.

Im Rahmen der Vorprüfung ist zunächst zu klären, ob überhaupt die vernünftige Möglichkeit einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele besteht. Die Vorprüfung hat vorwiegend qualitativen Charakter. Die Frage wird in der Regel nach Akten- und Planlage, sowie durch einfache Inaugenscheinnahme zu beantworten sein. Wesentlich der Identifikation solcher möglicher Beeinträchtigungen dient die Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung im Planaufstellungsverfahren. Ergeben sich hier Hinweise, die nicht von vorneherein offenkundig absurd sind, so ist dem nachzugehen und die mögliche Beeinträchtigung existent.

Existiert nur die Möglichkeit einer Beeinträchtigung, so ist formal verfahrenslogisch Stufe 2 der Prüfung eröffnet. Nun ist anhand von Vorbefunden aus Literatur- und Datenbankrecherche ggf. unter Hinzuziehung aktuell eigens für die Prüfung erhobener neuer Originalbefunde die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen zu bewerten, d.h. die Besorgnis durch den naturschutzfachlichen Gegenbeweis auszuräumen (vgl. BVerwG 7 C 21.09 vom 29.09.2011 Rn 40 und 4C 35.13 vom 18.12.2014 Rn. 33). Das BVerwG führte in 9 A 20.05 vom 17.01.2007 hierzu aus: „Die FFH-Verträglichkeitsprüfung setzt die „Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse“ voraus (so EuGH, Urteil vom 7. September 2004 - C-127/02 - Slg. 2004, I-7405, Rn. 54) und macht somit die „Ausschöpfung aller wissenschaftlichen Mittel und Quellen“ erforderlich (so Schlussanträge der Generalanwältin Kokott zu Rs. C-127/02, Slg. 2004, I-7405, Nr. 97).“ und machte in Rn 34-109 auf 36 Seiten detaillierte Vorgaben an den generellen Inhalt einer FFH-VP.

Nur wenn aus wissenschaftlicher Sicht alle vernünftigen Zweifel an Auswirkungen ausgeräumt werden konnten, kann die FFH-VP zugunsten des Plans oder Vorhabens ausfallen (BVerwG 9 A 25/12 vom 23.04.2014). Erst recht nur dann bewendet es sich bei der Vorprüfung zur FFH-VP.

Welche Wirkfaktoren zu betrachten und ob eine Auswirkung erheblich ist, entscheidet sich nicht nach dem Gutdünken von Absolventen der Fachhochschulstudiengänge Stadtplanung und Landschaftsplanung, sondern nach bester wissenschaftlicher Erkenntnis (BVerwG 9 B 43/16 vom 20.03.2018). Die laufende Rechtsprechung hat hierfür Fachkonventionen wie Lambrecht / Trautner 2007 als Maßstab anerkannt (BVerwG 9 A 3/06 vom 12.03.2008 und 9 A 73/07 vom 13.05.2009). Hier sind u.a. ein Katalog der Wirkfaktoren gegeben und explizite Schwellenwerte –u.a. Flächen und Abstände- für die Erheblichkeit aufdefiniert. Insbesondere enthält sie auch im Teil H (ab. S. 83) Hinweise zu graduellen Funktionsverlusten von Natura 2000 Gebieten, wenn sich wie gegenständlich das Vorhaben nicht im festgelegten Natura 2000 Gebiet selbst, sondern dicht daneben befindet. Die Prognose der Erheblichkeit der Auswirkungen erfolgt nicht „per ordre de moufti“ des Planungsbüros, sondern mit einer vertretbaren Methode,

methodengerecht und im Ergebnis nachvollziehbar (BVerwG 9 A 20.05 vom 17.01.2007). Beachtlich sind u.a. die Reichweiten der jeweiligen Wirkfaktoren und entsprechend jeweils die Abgrenzung eines Untersuchungsraumes. Die Anforderungen der einschlägigen BfN-Leitfäden sind bei Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Ausgleich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu beachten. All dies wurde in vorliegender FFH-Vorprüfung nicht umgesetzt.

## **1.1 Annahme falscher Voraussetzungen**

### **1.1.1 Unzulässige Einengung der Fragestellung**

In Unterlage 4 des Auslegungsmaterials „Umweltbericht“ (UB) wird jedoch die Fragestellung der Stufe 1 von vorneherein unzulässig eingegrenzt, nur auf das eine FFH-Gebiet „Dammelsberg und Köhlersgrund“, darin nur auf die explizit genannten Erhaltungsziele und diese in ihrer gebietspezifischen Eigenart und Ausprägung verkannt. Außen vor bleiben weitere Schutzgebiete im Wirkungsbereich des Vorhabens, tatsächliches Vorkommen und Betroffenheit von Natura-2000-Arten innerhalb und außerhalb der Schutzgebiete und das Ausgreifen der jeweiligen Schutzzwecke über die festgelegte Gebietskulisse hinaus. Der Gegenbeweis der eigentlichen Prüfung wird auf die Stufe der Vorprüfung verlagert. In Abschnitt 7.2 (Seite 30) wird die Frage nach die Gebietsgrenzen überschreitenden Auswirkungen, sei es durch überlappende Habitate, sei es durch indirekte Einwirkungen zwar grundsätzlich aufgeworfen. Die relevanten Wirkfaktoren werden aber nicht einmal gebiets- und vorhabenspezifisch identifiziert. Gewissheit über das Fehlen nachteiliger Auswirkungen wird so keine erlangt. Immerhin wird die Beeinträchtigung regelmäßig genutzter Flugrouten für Fledermäuse wenigstens erwogen.

### **1.1.2 Strategische Umweltprüfung im Rahmen der Regionalplanung ersetzt nicht Natura 2000 - Prüfung auf Vorhabenebene**

Es wird schlicht auf die Überschlägige Prüfung im Rahmen der strategischen Umweltprüfung zur Regionalplanung der Siedlungsfläche S338 verwiesen. Diese befindet sich aber noch in der Aufstellungsphase, wurde diesseitig bereits mit Stellungnahme vom 19.04.2022 gerügt und ist in ihrer ausgesprochenen Oberflächlichkeit nicht geeignet, die Prüfung auf Vorhabenebene zu ersetzen. Allein die Ausweisung einer Siedlungsfläche würde auch eine lockere Bebauung mit einzelnen Häusern und stark durchgrüntem Gärten ermöglichen, was offensichtlich eine ganz andere FFH-Kompatibilität mit sich bringt als die geplante intensive gewerbliche und hochverdichtete Wohnnutzung mit 88% Versiegelungsgrad und bis 15 m hohen Gebäudefronten. Als Datengrundlage dienten darin nur Grunddatenerhebung von 2004, sowie Standarddatenbogen und Maßnahmenplan von 2012. Es wurden nur die erhaltungszielbestimmenden Lebensraumtypen und Arten dem Namen nach erfasst, aber nicht die Erhaltungsziele an sich, also die Vermittlung ihres Erhalts. Wesentlich sind hier z.B. die Flugrouten und der Feuchtgebietszusammenhang als Nahrungsquelle der Fledermäuse. Die Kontinuität der lokalen Populationen der Hirschkäfer und Fledermäuse im sehr alten Eichenbestand durch den stark durchgrüntem Siedlungszusammenhang hindurch wurde nicht erkannt.

### **1.1.3 Kumulativwirkung mit anderen Vorhaben abgestritten**

Bereits nach Art 6 III FFH-RL („...in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten...“) sind Kumulativwirkungen mit weiteren Plänen und Projekten im selben Wirkraum zu prüfen. Dies wird zwar prinzipiell eingeräumt, aber nicht ermittelt. Als Belege werden nur der Negativbefund der SUP der Regionalplanung und eine mündliche Abstimmung mit der UNB vom 26.07.2024 angeführt. Die Regionalplanung hatte hier nur raumbedeutsame Vorhaben abzuprüfen und bereits Festlegungen ausgeklammert, die solche erst ermöglichen. UNB ist hier die Stadt Marburg, damit Partei und keine objektive Erkenntnisquelle. Dennoch muss hier ihre energische Positionierung für Natur und Artenschutz – durchaus konträr zu Vorstellungen der Verwaltungsspitze gelobt werden.

Einfach zu erkennen und offensichtlich kumulativ wirken hier vordringlich die bereits erfolgte Bebauung des Elisabethenhofes und des Bonacker-Geländes. Diese bilden einen regelrechten Gebäuderiegel, mit ausgiebiger Außenbeleuchtung, welcher den alternativen Anflug des Dammelsberg über den Hauptfriedhof blockiert. Kumulativ wirken die in den Unterlagen zum B-Plan selbst erwähnten Planungen für einen schlimmstenfalls dauerhaft hell erleuchteten Radweg zwischen Wehrshausen und Marbach.

Ebenfalls bereits in den Unterlagen zum Bebauungsplan erwähnt wird ein zweiter Bauabschnitt – allerdings mit 350-400 Wohneinheiten und nicht mit 130 - rückwärtig im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet auf der 5,4 ha-Wiese mit der Flurbezeichnung „Engelsberg“. Spätestens seit Beschluss der StVV vom 30.06.2017 verfolgt die Stadt eine zusammenhängende Planungsabsicht nicht nur der 2,0 ha Gärtneriegelände, sondern weiterer 5,4 ha aus den 9,4 ha Siedlungsfläche aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 zuzüglich der nicht darin enthaltenen 0,7 ha Fläche für den Tegut-Markt. Bereits in StVV-Vorlage 5075/2016 vom 01.09.2016 wird ein Posten „Grunderwerb Engelsberg 2,5 Mio. €“ erwähnt und im Zuge der zu Beginn jeder Legislatur üblichen Haushaltsbereinigung (2. Nachtragshaushalt) zur Streichung unterbreitet. Etwa zu diesem Zeitpunkt hatte der Eigentümer auch die Stadt abblitzen lassen und war stattdessen die Gade-Gruppe (Großseelheim) als Investor auf den Plan getreten. Die Planungsabsicht blieb. Im Entwurf des künftigen Regionalplans wurde gar die Siedlungsfläche S338 initial auf 11,8 ha, nach Einwendungen auf 10,4 ha erweitert.

Dem Wortlaut der EU-UVP-RL nach und der hierzu entwickelten Rechtsprechung ist eine „Salamitaktik“ in Form von „Briefmarkenbebauungsplänen“ unzulässig und es muss das Gesamtvorhaben geprüft werden, wenn eine hinreichend zusammenhängende Planung absehbar ist, unabhängig davon, auf welche und wie viele Eigentümer, Vorhabenträger und Planungsträger sich diese verteilt. Die zusammenhängende Planungsabsicht wird auf den Seiten 33, 34 „Wohnraumversorgungskonzept 2018“ und S. 51 unten der Begründung verdeutlicht: *„Gartenbaubetriebe unzulässig, da Flächeninanspruchnahme und betriebliche Ausdehnung [nämlich auf die hinter dem Plangebiet liegenden weiteren 8,4 ha Siedlungserweiterungsfläche] im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklung und Arrondierung des Siedlungsraumes“*.

Weiterhin kumulieren: 5 je 285 m hohe Großwindräder in VRG 3128 in 1,8 km Abstand, Erweiterungen des Pharma-Industriestandortes Görzhausen III und IV in 2,8 km Abstand, Freizeitindustrie Dagobertshausen in 3,0 km Abstand. Dazu gibt es immer noch Begehrlichkeiten zum Bau von Kleinwindrädern 100 m südwestlich vom Biergarten des Sellhofs, bzw. 400 m westlich des Plangebietes, und zum Ausbau der Weinstraße, ursprünglich in Form einer Westtangente zuletzt Anfang 2024 in Form eines vollasphaltierten Radweges. All dies wird Fledermäuse, die Vorhabensnachbarschaft und sämtliche auf dem Marburger Rücken Ruhe und Erholung suchenden Marburger über die nächsten 10 Jahre allein schon mit einem enormen Baustellenverkehr und Baubetrieb belästigen. Dazu kommt das Mehr an Mitarbeiterverkehr und der Totalverlust der Erholungsfunktion durch Verlärmung im 200 m Umfeld der Klein- und im 800 m Umfeld der Großwindräder während der unregelmäßigen Betriebszeiten. Diese Flächen stehen als Habitate, Flugkorridore und für Naherholung schlicht nicht mehr zur Verfügung. Ein entsprechendes Mehr an KfZ-Verkehr zwecks Naherholung (Spazieren gehen, Picknicken, Hunde gassi führen) ist damit vorprogrammiert.

Zusammenfassend bedienen sich die Projektierer argumentativ der klassischen PLURV-Strategie der Wissenschaftsleugnung. Der Verweis auf die SUP zum RP als einzigen Vorbefund stellt eine klassische Faultier-Induktion als Ausprägung der Rosinenpickerei dar.

## 1.2 FFH-Verträglichkeit-Gebiete

### 1.2.1 Schutzzweck Hauptflugrouten von FFH-Anhang II-Fledermausarten

Im Maßnahmenplan ist der „**Erhalt lokaler Hauptflugrouten der Bechsteinfledermaus**“ **ausdrücklich** und an prominenter Stelle unter 3.2 als **Erhaltungsziel** des FFH-Gebietes genannt, ebenso für Großes Mausohr. Der ökologische Funktionszusammenhang des FFH-Gebietes als Sommerquartier, Wochenstubenquartier und Jagdgebiet ist dort als Schutzziel unter 3.6 formuliert. Allnächtlich fliegen Bechsteinfledermäuse aus dem Quartierverbund aus typischerweise um die 20-50 Baumhöhlen im FFH-Gebiet in ihre Jagdgebiete. Der Aktionsraum um das Sommerquartier wird mit 0,5 – 3 km angegeben, in Abhängigkeit vom Nahrungsangebot. Bechsteinfledermäuse sind darauf spezialisiert, Nachfalter, Käfer und sonstige Insekten aus den Kronen von Laubbäumen wie Buchen und Eichen abzusammeln.<sup>1</sup> Als wichtigste Helfer des Försters übertrifft ihre wirtschaftliche Bedeutung noch diejenige der Bienen. Ohne Bechsteinfledermäuse wären die Laubwälder kahlgefressen. Primär gehen Bechsteinfledermäuse in ihrem typischerweise über 100 ha großen Quartierwald auf Nahrungssuche. Reicht das Nahrungsangebot hier nicht aus, dehnen sie ihre Suche auf Gebüsch in der angrenzenden Feldflur und auf benachbarte Wälder aus.<sup>1,2</sup> Das FFH-Gebiet selbst umfasst nur 21,8 ha, Schlosspark und umgebende Bestände sehr alter Eichen tragen weitere 28 ha bei. Dies spricht dafür, dass das Gebiet selbst nicht ausreicht, um die dort Quartier beziehenden Bechsteinfledermäuse zu ernähren. Die Tiere sind umso mehr auf die regelmäßige Nahrungssuche in der angrenzenden Feldflur und benachbarten Wäldern angewiesen.

Bechsteinfledermäuse sind für ihre bodennahen Flüge auf Dunkelkorridore entlang unverbaute Leitstrukturen wie Alleen, Baumreihen, Hecken oder Gehölzstrukturen angewiesen.<sup>3</sup> Zugleich dienen straßenbegleitende Bäume als Abstandshalter, die Kollisionen mit dem Straßenverkehr verhindern. Denn sowohl auf straßenparallelem Kurs, wie auch bei Straßenquerungen fliegen die Fledermäuse über die Baumkronen bzw. Gebüsche hinweg.<sup>2</sup>

Aus aktuellen Luftbildern, topographischen Karten und der Gebietskulisse des FFH-Gebietes 5118-301 „*Dammelsberg und Köhlersgrund*“ ergibt sich nunmehr, dass das Baugebiet genau im Eingangsbereich des einzigen engen topographisch höhengleichen Dunkel-, Grün- und Naturraumkorridors zum Schutzgebiet liegt. Dieser erstreckt sich an der engsten Stelle gerade einmal über die 220 m zwischen Neubau Altersheim Elisabethenhof und Weitzel-Villa am Abzweig Höhenweg.

Die Feldflur und benachbarte Wälder sind mit den Anforderungen aus dem Flugverhalten der Bechsteinfledermäuse nur über die Naturraumbrücke im Bereich des Baugebietes zu erreichen. Nur hier ist der vorgelagerte Bergsporn aus Dammelsberg und Schloßberg an den Höhenzug des Marburger Rückens angebunden. Überall anders wären dicht besiedelte und hell erleuchtete 100 m bis 140 m tiefe Täler im freien Luftraum zu überbrücken, was der Bechsteinfledermaus nahezu unmöglich ist. Selbst wenn sie es könnte, wäre es aufgrund der abendlichen Fallwinde mit ungleich höherem Energieaufwand verbunden. Es ist auch dieses Höhenprofil der Spornlage mit den nächtlichen talwärtigen Kaltluftströmen, welches die Fledermäuse auf dem Weg aus Richtung Westen zur Dammelsbergkuppe auf einen Kurs dicht an der Alleestruktur an K72 drängt. Nur 80 m weiter nach Süden verlagert, gerieten sie in den Fallwind den Soldatengraben hinab nach Ockershausen und nur 150 m nach Norden verlagert trüge sie der Luftstrom das Köhlersgrundtal hinab Richtung Marbacher Weg und Ketzerbach. Eine teilweise Durchgängigkeit ist durch das Baugebiet selbst und im Bereich Kreuzacker östlich angrenzende durchgrünte Hausgärten gegeben. Die topographisch – naturräumliche Halbinsellage mit äußerst schmalen Isthmus genau über das Baugebiet und die vergleichsweise kleine Fläche bedingen eine hohe Sensibilität des FFH-Gebietes. Baugebiet und FFH-Gebiet stehen in hochgradiger funktioneller Beziehung und bilden einen Lebensraumzusammenhang.

## Wirkfaktoren

Für Bechsteinfledermäuse ist bekannt, dass sie ihren Quartierverbund in einem 1 km<sup>2</sup> Waldgebiet gänzlich aufgeben, wenn sich die Störungen über eine kritische Grenze kumulieren.<sup>4</sup>

Als Störquellen auf die Hauptflugroute und damit Wirkfaktoren des Bebauungsplans sind nunmehr auszumachen:

- Die Zerstörung des Alleenzusammenhangs an der K72 als Leit- und Schutzstruktur
- Zerstörung linearer Gehölzstrukturen in Ost-West-Richtung etwa mittig im Gelände als Leitstruktur
- Die Verbauung des Luftraumes knapp über und neben den Alleebäumen durch einen 15 m hohen Bau in M1, der bis an die Straßenkante heranreichen soll
- Riegelbebauung im Plangebiet quer zur Hauptflugroute
- Wildparken und Parkplatzsuchverkehr infolge gewollter Parkplatzknappheit auf dem Gelände (vgl. 2.6)
- Zerstörung des Dunkelkorridors und Wirkung als Lichtfalle durch
  - i) Straßenlaternen
  - ii) Scheinwerferlicht der Autos vom Großparkplatz
  - iii) Licht im Bereich der Buswendeschleife
  - iv) Gleißend helles Scheinwerferlicht auf der Baustelle als üblicher Diebstahlschutz

Bei der überschlägigen Prüfung der Auswirkungen wurden nur betriebsbedingte Wirkfaktoren im Endausbau berücksichtigt. Baubedingte Wirkfaktoren blieben komplett außen vor. Hier ist insbesondere das heute auf Baustellen im Zuge des Diebstahlschutzes und der Videoüberwachung übliche gleißend helle Scheinwerferlicht auf die hochwertigen Baugeräte und Baufahrzeuge zu nennen, welches zur Falle für Fledermäuse und Hirschkäfer wird und diese von ihren Flugrouten abbringt.

Der Wirkfaktor Entzug der Nahrungsgrundlage wurde nicht erkannt. Hier ist an die Vertrocknung des periodischen Flachgewässers westlich des Plangebiets zu denken, wenn 5 m daneben eine 5 m tiefe Baugrube klafft.

Der Wirkfaktor vollzugsbedingte Tierverluste wurde nicht erkannt. Zu nennen sind hier Kollisionsoffer an der K72, Wirkung der Baugrube, Bau- und Autoscheinwerferlichts als Lichtfalle etc.

Als zulässige Methoden für Prognosen und Schätzungen der Auswirkungen der Wirkfaktoren zählte das BVerwG in 9 A 20.05 vom 17.014.2007 nunmehr beispielhaft auf: Analogieschluss (ähnliches Vorhaben in ähnlicher Lage), Schlüsselindikatoren (LANA-Empfehlungen), Worst-case Betrachtung als konservative Risikoabschätzung. Es kam indes gar keine Methode zur Risikoabschätzung zum Einsatz.

Die verminderte Anfliegbarkeit des FFH-Gebietes führt zu einem graduellen partiellen Funktionsverlust. Selbst wenn nur 20% des Flugverkehrs über die Achse entlang der K72 erfolgte und dieser nur zu 10% beeinträchtigt würde, entsprächen diese 2% des 21,8 ha großen FFH-Gebietes noch einem vollen Funktionsverlust auf einer fiktiven Äquivalentfläche von 4.360 m<sup>2</sup>. Dies liegt deutlich über der Erheblichkeitschwelle von 1.600 m<sup>2</sup> der Tabelle 3 auf S. 51 in Lambrecht / Trautner 2007.

Hieraus und aus der Flugtiereigenschaft sämtlicher erhaltungszielbestimmender maßgeblicher Tierarten des FFH-Gebietes ergibt sich – anders als behauptet - zwingend das Erfordernis einer vollumfänglichen FFH-Verträglichkeitsprüfung.

## 1.2.2 Erhaltungszielbestimmende FFH-Anhang-IV Fledermausarten

Auch weitere in Abschnitt 3.2 bzw. 3.3. des Gebiets-Standarddatenbogens als Erhaltungsziel genannte Fledermausarten zeigen ein ähnliches strukturgebundenes Flugverhalten. Insbesondere gilt dies für die Myotis-Spezies Großes Mausohr, Fransen- und Kleine Bartfledermaus, sowie das Braune Langohr. Großer und Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sind zwar zu Flug und Jagd auch im offenen Luftraum befähigt, fliegen aber dennoch häufig bodennahe Strukturen wie Baumreihen, Hecken, Waldränder und Wasserflächen ab, weil sich hier Insekten sammeln.<sup>5</sup> Ebenfalls gelten bei der Vielzahl der Nachweise in den letzten zwei Jahrzehnten Baumhöhlen- bzw. Rindenspaltenquartiere der Kleinen Bart- und der Fransenfledermaus am Dammelsberg als gesichert. Die Aktionsradien werden mit 0,5 - 1 km bzw. 2 - 5 km angegeben. In Zeiten mit wenig Nahrungsangebot im Wald, typisch z.B. im Spätsommer, wird allnächtlich die strukturreiche Feldflur zur Nahrungssuche angefliegen.

Auch der Marburger Schlosskeller als deutschlandweit größtes Winterquartier der Zwergfledermaus wird im Maßnahmenplan zum FFH-Gebiet genannt.<sup>6</sup> Der ökologische Funktionszusammenhang des FFH-Gebietes als Sommerquartier, Jagdgebiet und Durchgangsgebiet für die im Schlosskeller überwinterten Zwergfledermäuse ist als Schutzziel unter 3.6 formuliert. Das Plangebiet stellt über Köhlersgrund, Dammelsberg und Schlosspark den einzigen Dunkelkorridor und die einzige Naturraumbrücke zum Massenwinterquartier für Zwergfledermäuse im Marburger Schloss dar, s.o..

Die beiden Fensterscharten zum Schlosskeller unter dem Rittersaal werden seit 1995 durchgehend mit der Kombination mehrerer Lichtschranken nebst weiterer Detektionstechnik aus dem Hause ChiroTEC Karl Kugelschaffer überwacht.<sup>7</sup> Es erfolgen genaue Ein- und Ausflugzählungen. Einzelbilder von über die Lichtschranken ausgelösten Kameras, Detektorakustische Erfassungen und Netzfänge ergaben ein nahezu artenreines Winterquartier für die Zwergfledermaus. Im Jahre 2010 wurden insgesamt 6000 überwinterte Individuen gezählt, in den letzten Jahren einschließlich Winter 2023/2024 je ca. 2500 Zwergfledermäuse.<sup>8</sup> Je Winter waren je knapp 30.000 Ein- und Ausflugbewegungen zu verzeichnen. Im Rahmen von Erkundungsflügen in den Spätsommermonaten suchten sogar über 20.000 Individuen den Schlosskeller auf.<sup>9</sup> Dies ergab sich aus der Kombination bundesweiter und lokaler Netzfang- und Beringungsdaten und den kontinuierlich per Lichtschranke erfassten Ein- und Ausflugsbewegungen. Damit rangiert die Bedeutung des Marburger Schlosses nur wenig hinter der Kalkberghöhle Bad Segeberg und noch vor Philosophenwald Gießen und Riederwald Frankfurt für den Großen Abendsegler, sowie dem Herkules in Kassel für die Zweifarbledermaus.<sup>10</sup> Die Überwinterungspopulation ist vergleichsweise gut untersucht.

Die sprichwörtliche Lichtscheue der Fledermäuse trifft auch tatsächlich insbesondere auf Zwergfledermäuse zu. Bei Helligkeit – gleich ob künstlich oder natürlich, unabhängig von der Nachtzeit - fliegen sie erst gar nicht aus, kehren um, oder ändern die Flugrichtung. Eine Ausnahme stellen Insektenansammlungen an Lichtquellen dar, diese werden immer wieder einmal im Zuge der Nahrungssuche angefliegen. Die Flutlichtbestrahlung des Marburger Schlosses wird erfreulicherweise seit jeher in der zweiten Nachthälfte abgeschaltet und die Ein- und Ausflugsöffnungen sind permanent vorwiegend abgeschattet. Auf dem Weg zu den Quartieren sind Zwergfledermäuse zwingend auf Dunkelkorridore angewiesen. Es liegt nahe, dass ein Teegutmarkt mit Großparkplatz und Busendstation mit starker Beleuchtung einhergehen wird und sei es nur von den dort in alle Richtungen rangierenden Autos. Durch die Lage genau an der Engstelle des Dunkelkorridors wirkt sich dieser Lichtkörper wie ein zusätzlicher Leuchtturm aus. Es ist denkbar, dass dieser anstelle des Marburger Schlosses angefliegen und stundenlang im Rahmen von Quartiersuchflügen umfliegen wird.

Jedenfalls liegt eine erhebliche Störung des Wanderkorridors der Fledermäuse sehr nahe. Dies verwirklicht nicht nur den Beeinträchtigungstatbestand des Erhaltungsziels eines FFH-Gebietes.

Nach der u.a. vom OVG Münster in 11 D 70/09.AK vom 29.03.2017 (Rn 918, Ostumfahrung Datteln der B474) formulierten Abgrenzungsmethodik sprechen die hier gegebenen Merkmale getrennte, sich wenig

überlappende Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vergleichsweise großer Raumanpruch, hohe Mobilität, großes Fortpflanzungsrevier und großes essentielles Nahrungshabitat gegen die Klassifikation des Wanderkorridors als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Somit stellen Bebauungsplan und Bauvorhaben eher keinen Ruhestätten-beschädigungstatbestand dar. Dafür spricht Massenwinterquartier für Zwergfledermäuse. Vielmehr werden Fledermäuse als FFH-Anhang IV - Arten während ihrer Wanderungszeit stark gestört. Entgegen der bundesrechtlichen Formulierung im § 44 I Nr. 2 BNatSchG, kommt nach jüngster EuGH-Rechtsprechung die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (= die z.B. 2500 im Marburger Schloss überwinternden Zwergfledermäuse bzw. die z.B. 20 am Dammelsberg als Wochenstubenquartiergemeinschaft oder in solitären Männchenquartieren übersommernden Bechsteinfledermäuse) als Erheblichkeitskriterium nicht schon auf der Tatbestandsebene, sondern erst im Zuge der naturschutzrechtlichen Ausnahmeprüfung zum Tragen.<sup>11</sup> D.h. ein Störungstatbestand ist bereits vor Prüfung des Erhaltungszustandes verwirklicht. Zweifelsohne wird zusätzlich der Erhaltungszustand aber gegenständlich durch Plan und Vorhaben verschlechtert.

Welche Fledermausarten zur Überwinterung, im Sommer, zur Paarung oder als Zwischenstation in den Kasematten um das Schloss Quartier beziehen ist noch nicht quantitativ erfasst, da diese nicht mit Lichtschranken ausgestattet sind. Insbesondere wurden im Umfeld des Schlosses offenbar Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler detektiert. Erstere ist typischer Dachboden- und Gebäude-bewohner und wird gelegentlich in Kellern angetroffen, zweitere typischer Baumhöhlen- und Kastenbewohner.<sup>1</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beeinträchtigung des Einflugkorridors in ein Massenwinterquartier bereits für Anhang IV-Arten in Gestalt der Segeberger Kalkhöhle geeignet war, den Weiterbau der A20 für über 30 Jahre aufzuhalten und Stoff für mehrere BVerwG-Urteile gab.<sup>12, 13</sup> Solche Konflikte erkennt man bereits im Rahmen einer vorgeschalteten FFH-Verträglichkeitsprüfung und kann sich das schöne Geld für weitere Gutachten und Ausarbeitungen dann sparen. Dies erstaunt umso mehr, als MIO e.V. bereits in seiner Stellungnahme vom 19.04.2022 zur Siedlungsfläche S338 zur ersten Offenlage des Regionalplan Mittelhessen 2022 auf diese Zusammenhänge hinwies. Auch § 38 I HeNatSchG bringt die besondere Schutzwürdigkeit von Wanderkorridoren durch unzerschnittene Räume zum Ausdruck. Auch zu den neuen Regelungen zur Minimierung der Lichtverschmutzung der §§ 4, 35 im neuen HeNatSchG, gültig ab 08.06.2023, ging offenbar den bundeslandfremden Gutachtern erst spät ein Licht auf.

### 1.2.3 Erhaltungszielbestimmende weitere Arten

In analoger Weise wird der Betrieb des Einzelhandels mit Großparkplatz eine regelrechte Lichtfalle für ein- und ausfliegende Hirschkäfer darstellen. Der Erhaltungszustand der Population um den Dammelsberg ist in den letzten Jahrzehnten deutlich rückläufig, ein überlebensfähiger Grundbestand ist aber noch vorhanden.

Für die genannten Amphibien bilden FFH-Gebiet, periodisches Flachgewässer unmittelbar nordwestlich am Plangebiet und die Grünstrukturen dazwischen einen zusammenhängenden Biotopverbund dar. Wird die Baugrube nicht durch Amphibienzäune geschützt, stellt diese direkt eine Falle für Amphibien dar. Wird sie durch einen durchgehenden Amphibienzaun umgeben, wird dieser die Frösche, Kröten und Molche nahezu quantitativ auf die K72 lenken. In einem tauglichen Schutzkonzept muss die Straße auch umzäunt und mit multiplen Querungshilfen durchtunnelt werden. Das geplante Versickerungs- und Rückhaltebecken genau auf der gegenüberliegenden Seite der K72 indes würde vermehrt Amphibien verleiten hier die Straße zu überqueren. Nur durch multiple Röhren unter der Straße und Amphibien-schutzäune entlang der Straße ließe sich das Tötungsrisiko beherrschen. Der Wirkfaktor Verleitung von Amphibien zur Straßenüberquerung durch das RRB wurde nicht erkannt.

#### 1.2.4 Fehlende bzw. falsche Aussagen zum aktuellen Zustand des FFH-Gebietes

Ausweislich EuGH-Urteil C-66/23 vom 12.09.2024 sind nicht nur als Erhaltungsziel und Schutzzweck des Gebietes festgelegte Arten für den Gebietsschutz maßgeblich, sondern darüber hinaus auch tatsächlich aktuell dort in erheblicher Menge vorkommende Arten und der aktuelle Zustand des Gebietes. Dies sei jedenfalls dann der Fall, wenn eine Diskrepanz bzw. Defizite bei der mitglieders-staatlichen Ausweisungspraxis der Erhaltungsziele bestehen. D.h. eigentlich sich aufdrängende Arten, Lebensraumtypen und Wirkzusammenhänge wurden bei Erstformulierung oder Anpassung der Schutzzwecke und Erhaltungsziele übersehen. Letztlich stellt EuGH- C-66/23 der schon lange existierenden Figur des faktischen Natura 2000 – Gebietes nunmehr die Figur des „faktischen Erhaltungszieles“ an die Seite.

Für das FFH-Gebiet 5118-301 „*Dammelsberg und Köhlersgrund*“ drängt sich hier als Erhaltungsziel Durchzugs- und Schwärm- und Jagdgebiet für die Zwergfledermäuse aus dem angrenzenden Massenwinterquartier im Marburger Schosskeller einschließlich Hauptflugroute nach Westen förmlich auf. Dies gilt insofern als diese Ziele nicht schon aus der jetzigen Formulierung ersehen werden.

In vorliegender Vorprüfung zur FFH-VP wurde nur der 2004 erstellte und 2015 aktualisierte Standard-Datenbogen und der Maßnahmenplan von 2012 herangezogen. Jedoch wurde das Gebiet nicht einmal bei höherer Vergrößerung in aktuellen Luftbildern, geschweige denn real in Augenschein genommen. Bereits seit 2013 bestehen dort die aus der Bestandskarte des Maßnahmenplans zitierten Intensiväcker nicht mehr, da diese seit der Realisierung des südlich angrenzenden Neubaugebietes Elisabethenhof entsprechend Festsetzung im B-Plan Nr. 3/8 als Ausgleichsmaßnahme in Waldsukzession und Wiese mit Streuobstzeile umgewandelt wurden (vgl. Maßnahmen-Nr. 36050 im Natureg).

Es existiert eine erdrückende Datenlage zur intensiven Befliegung und pro Jahr zehntausendfachen Überflugs des Plangebietes durch Fledermäuse. Das nahe Umfeld ist wohl unter den am besten untersuchten Flecken Deutschlands, stellt doch der Marburg-Gießener Raum - einhergehend mit den dort besonderen Vorkommen - mit Namen wie Karl Kugelschafter, Markus Dietz, Klaus Richarz, Fred van Gerstel, dem Arbeitskreis Wildbiologie an der Uni Gießen e.V. und der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Hessen im NABU e.V. eine Hochburg der Fledermausforschung dar.

#### 1.2.5 Unplausible und rein punktuelle fledermauskundliche Erfassung nur des Nordteils des Plangebietes

Angesichts dessen ist der Nachweis von gerade einmal 4 Fledermausarten in Detektorbegehungen von ausschließlich Teilen des Plangebietes durch das Büro Banu Cloos (Homburg Efze), mit insgesamt nur 212 registrierten Fledermauskontakten (siehe Tab. 1. In der Version zum Vorentwurf) als Gegenbeweis für eine erhebliche Beeinträchtigung offensichtlich ungeeignet. Die Gutachter sind bereits mit der falschen Fragestellung herangegangen. Das Gärtneriegelände wird zwar nachvollziehbar in neun Teilbereiche aufgeteilt. Die Frage ist nun nicht, die vier am lautesten rufenden und am einfachsten detektierbaren Fledermäuse zu erfassen und auch nicht primär die Gesamtaktivität irgendwelcher Fledermäuse. Die Frage ist, wo fliegen Fledermäuse der Myotis-Gruppe, darunter Bechsteinfledermäuse, wenn das Nahrungsangebot am Dammelsberg niedrig ist? Welche Leitstruktur auf welcher Route muss prioritär erhalten werden.

Zwar werden neun Erfassungstermine mit jeweiligen Erfassungszeiten genannt, aber nicht welcher der neun Teilgebiete jeweils wie lange erfasst wurde. Zur Erfassung ist die Spätsommerzeit kritisch. Hier sind vermehrt Ausflüge der Bechsteinfledermäuse vom Dammelsberg entlang der Allee zu erwarten. Im Spätsommer lag indes nur eine 2-stündige Erfassung am Morgen des 22.07.2020 und eine 3-stündige Erfassung am Abend des 19.08.2020. Zu letzterer deutet der Vermerk „Ausflug- und Detektorerfassung“ eher darauf hin, dass nur der Ausflug aus Gebäude- und Baumquartieren auf dem Gärtneriegelände, nicht

aber die Wanderung entlang der K72 überwacht wurde. Im Zweifelsfall fand überhaupt keine Messung an der Allee während der kritischen Spätsommerzeit statt.

Bei der angegebenen Stundenzahl wird sich auch eher um die Einsatzzeiten des Personals und nicht um reine Detektor-Aufzeichnungszeit handeln. Mit der genannten Gesamtdauer von 19,5h (Tabelle 1 nur in der finalen Version der ASP) und 212 insgesamt registrierten Kontakten (Tabelle 1 nur in der Version der ASP zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) ergäben sich 11 Kontakte pro Stunde; 1,8 Abendsegler, 0,8 Breitflügel- und 8,2 Zwergfledermaus. Das ist im Vergleich mit Nord- und mittelhessischen Wald- und Gewässerstandorten durchaus schon Mittelfeld. In typischen Horchbox-Erfassungen kommen tausende von Kontakten pro Monat zur Auswertung und darin finden sich 0,5% bis 5% Myotis-Signale.<sup>14, 15</sup> Offensichtlich sind die Erfassungen ungeeignet, schon um generell Myotis-Aktivität auszuschließen. Erst recht können innerhalb des Plangebietes nicht mehr von weniger stark beflogenen Teilbereichen oder bevorzugte Routen abgegrenzt werden.

Die Methodenangabe:

*„Die fledermauskundlichen Erfassungen wurden von April bis September 2020 durchgeführt. Zur Erfassung wurden die üblichen Erfassungsstandards zu der Artengruppen der Fledermäuse beachtet: optische und akustische Erfassung im UR inkl. Überprüfung „Gebäude-/Gehölz Quartiere“*

(2.3.2, Seite 6 ASR-Beitrag, Unterlage 7) entspricht deswegen bereits nicht einmal textlich irgendeinem der nicht genannten Standards. Aber „regel-“ oder „wertebasierte Ordnungen“ ohne zu benennen, welche Regeln bzw. Werte gemeint sind, scheinen derzeit äußerst in Mode.

Das Flugaufkommen längs der Alleezeile des oberen Rotenberges wurde ausweislich Abb. 2 der ASP nur auf den 142 m Länge vor dem Gärtnereigrundstück erfasst, nicht aber auf den übrigen 200 m Allee im und nicht auf den 200 m außerhalb des Plangebietes.

Dennoch beobachteten die Gutachter entsprechend der Funktion als Leitstruktur auch hohe Fledermausaktivität längs der K72 (=Funktionsraum FR-1, vgl. dort Tab. 2) und entlang des Wirtschaftsweges (FR 2). Es ist schlicht unerklärlich, warum im B-Plan und Maßnahmenblättern dann vorrangig genau FR-3 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geschützt wird und die Allee außen vor bleibt.

Es ist schon allein unglaublich, dass nur 4 Fledermausarten im Gebiet vorkommen, weil regelmäßig in mittel- und nordhessischer Wiesen-, Hecken-, Streuobst- und Waldrandlandschaft mindestens 13 Arten anzutreffen sind (vgl. unzählige Fledermausgutachten zu diversen Bauvorhaben und Planungen). Bereits im Zuge der Grunddatenerhebung für die benachbarten FFH-Gebiete wurden die vorgenannten 11 Arten häufig nachgewiesen. Für die Bechsteinfledermaus sind Wochenstubenquartiere in Baumhöhlen innerhalb des FFH-Gebietes nachgewiesen (vgl. Abschnitt 7.1 Seite 16 des Umweltberichtes). Schließlich sind aus den 7 heimischen Myotis-Spezies - ohnehin eher leisen Rufern – detektorakustisch allenfalls Großes Mausohr und Wasserfledermaus abgrenzbar, eine Unterscheidung von Teich- Fransen-, Großer und Kleiner Bart- und Bechsteinfledermaus aber selten bis gar nicht möglich. Zur zweifelsfreien Bestimmung braucht es Netzfänge, oder zumindest Daueraufnahmen mit fest installierten Horchboxen, um einige wenige diagnostisch verwertbare Rufsequenzen zu erfassen, idealerweise gekoppelt mit Infrarotoptik.

Aus all diesen Gründen besteht kein Raum für die Schlussfolgerung S. 30 im UB zu Bechsteinfledermaus und Großem Mausohr: *„Die Arten konnten im UR aufgrund fehlender Strukturen erwartungsgemäß nicht nachgewiesen werden. Auch regelmäßig genutzte Flugrouten der beiden Arten wurden nicht gefunden. Daher kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für beide Arten keinerlei Relevanz besitzt und es folglich zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das Vorhaben kommt.“*

## 1.2.6 Planerische Festsetzungen ungeeignet zum Schutz von Leitstruktur und Dunkelkorridor

### - *Nördliche Alleezeile nicht gesichert*

Richtig erkannt wurde zwar die Bedeutung der K72 als Dunkelkorridor mit Baumreihe als Leitstruktur für die allnächtlichen oberflächennahen Flüge der Bechsteinfledermäuse aus dem Baumhöhlen-Quartierverbund im FFH-Gebiet in die typischerweise 0,5-3 km entfernt liegenden Jagdgebiete.

(u.a. S. 68 der Begründung: *„Der bestehende Dunkelkorridor entlang der K 72 ist zu erhalten.“*, *„Fledermausarten nachgewiesen, für die vor allem die linearen Gehölzstrukturen im Norden und Süden des Untersuchungsraums von Bedeutung sind. Die südliche Struktur wurde, wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben als erhaltenswert festgesetzt.“*, S. 31 UB *„Grundsätzlich ist die Bedeutung der K 72 als Flugkorridor zwischen dem Geltungsbereich und dem FFH-Gebiet zu beachten.“*, S. 37 UB *„Der bestehende Dunkelkorridor entlang der K 72 ist zu erhalten.“*)

Allerdings wurde nur die Baumreihe südlich der Straße als Biotop erkannt (vgl. UB S. 5 Abs. 4 und Begr. S. 66 zu 6.8) und nicht die Baumreihe nördlich der Straße, was zusammen eine Allee ergibt, einseitig auf 740 m Länge, beidseitig auf 540 m Länge. Planerisch festgesetzt ist nur als Nr. 6.5.1 der durchgehende Erhalt der seitlichen Gehölzstruktur am Nordwestrand des Geländes und als Nr. 6.6 ein temporärer Ersatz der Struktur am Nordostrand des Geländes, aber gerade nicht die Baumreihe am Südrand des Geländes.

Diese wichtigste Leitstruktur entlang des Alleenzusammenhangs der K72 bleibt bei den Maßnahmen außen vor und ist nicht durch planerische Festlegungen gesichert. Es ist zwar eine 95 m lange Reihe von 11 Bäumen am nördlichen Straßenrand eingezeichnet, jedoch ist in der Legende unter Festlegung 6.1, Satz 5 eine *„Verschiebung ...unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang zulässig.“* Dies bedeutet, diese 11 Bäume können genauso gut 100 m entfernt anderswo auf dem 2,0 ha Gelände stehen. Im Widerspruch hierzu wird in Festlegung 6.7.1 der textlichen Begründung (S. 64) zwar *„entlang der südwestlichen Kante, zur Verkehrsfläche des oberen Rotenberges hin eine zusätzliche Baumreihe als anzupflanzend festgesetzt.“*, aber keine Angabe zur Anzahl der Bäume gemacht. Abgesehen davon sind für eine fledermausfreundliche, ökologisch wertvolle und ästhetische Allee 11 Bäume auf 95 m zu wenig.

Die nördliche Reihe des Alleenzusammenhangs auf Seiten der Gärtnerei wurde bereits im Februar 2025 zerstört. Im weiteren Verlauf sehen Plan und Text die ersatzlose Zerstörung der nördlichen Alleezeile auf 135 m vor, bis einschließlich 11 m in das Grundstück vom Bestandswohnhaus Höhenweg 80 hinein. Hier wurde ein 1 m bis 2 m großer Randstreifen der privaten Wohngrundstücke Am Kreuzacker Nr. 11, Nr. 6 und Höhenweg 80 überplant, für die Verbreiterung / Verlagerung eines kombinierten Rad- und Gehweges. In diesem Bereich befinden sich teilweise Gartenzäune und durchgehend ökologisch hochwertige artenreiche Saumvegetation und Alleebäume nebst Begleitgehölz.

### - *Südliche Alleezeile nicht gesichert – Verbreiterung der K72, Fahrbahn von 6 m auf 9 m um eine Linksabbiegerspur, Randweg von 1,5 m auf 3,0 m*

Auch der Erhalt der südlichen Alleezeile ist bei vollumfänglichen Vollzug des B-Planes erheblich gefährdet. Außer der Beschränkung auf maximal zwei Alleebaum-Fällungen für den Durchbruch zum Regenrückhaltebecken ist keinerlei Maßnahme zu ihrem Schutz vorgesehen. Ein Verweis auf den gesetzlichen Biotopschutz sowohl für einseitige Baumzeilen, als auch für Alleen nach § 30 BNatSchG i.V. m. § 25 HeNatSchG fehlt. Im Einzelnen ist in der Plankarte eine Verbreiterung der Fahrbahn von derzeit 6 m auf 9 m vorgesehen, durchgehend auf den insgesamt 340 m Länge im Plangebiet. So wie eingezeichnet würde dies eine Verbreiterung der Fahrbahn nach jeder Seite um 1,5 m bedeuten. Dazu

wird der derzeit 1,5 m breite Gehsteig zum Rad- und Gehweg ausgebaut mit der Breite 3,0 m von der Einmündung Höhenweg bis zur Einmündung Großparkplatz und der Breite 2,5 m weiter westlich. Auch das Verkehrsgutachten fordert unter Anwendung der Kriterien der RAS die Schaffung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur, was genau die Fahrbahnverbreiterung von 6 m auf 9 m bedeutet. In der Begründung wird jedoch auf Absprachen mit Hessen-Mobil verwiesen, deren zufolge man es vorerst bei 2 Spuren beließe. Im Plan ist aber bereits die Erweiterung der Sackgasse ins Quartier zur Durchgangsstraße in die nördlich anschließenden restlichen 8,4 ha der „*Vorrangfläche Siedlung Planung*“ im Regionalplan fest vorgesehen. Das fehlende Endstück zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist nur 23 m lang und bereits mit einem Fußweg und baumfreien Rasen beplant. Spätestens dann stellt sich die Frage der Verbreiterung der K72 erneut.

- *Straßenrandgräben für Niederschlagswasserführung zerstören Wurzeln der Alleebäume*

Es ist auch die Verlegung eines Niederschlagswasserkanals entlang der K72 erforderlich, ggf. zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Grundstück - da das Gefälle des vorderen Fünftels des Grundstücks zur K72 hin geneigt ist - auf jeden Fall aber zur Straßenentwässerung.

Die Alleebäume südlich der K72 wurzeln aber in 4 m bis 9 m von der heutigen Fahrbahnkante entfernt im westlichen Bereich bei abschüssiger Böschung bis 1 m unter Fahrbahnhöhe, im östlichen Bereich bei ansteigender Böschung bis 1 m über Fahrbahnhöhe. Soll zusätzlich noch ein 1 m tiefer Fahrbaugraben ausgehoben werden –wie Standard - würde das Wurzelwerk der Alleebäume stark beschädigt und ihr Überleben gefährdet. Diese Straßenentwässerung muss aber in diesem Bereich groß ausgelegt werden und ins Rückhaltebecken münden, zur Sicherheit bei Starkregen, welcher die grundstücksinterne Entwässerung überfordern und sich auf voller 140 m Grundstücklänge auf die Straße ergießen wird. Andernfalls sammelt sich das Wasser am Fuße der Straße Am Rotenberg an der Einmündung ins Barfußertor. Bei Starkregen ist der Abflussbeiwert der Dächer von 0,3 nicht mehr gegeben, sondern konvergiert gegen 1.

Bei ungewissen Überlebenschancen müssten die über Fahrbahnniveau wurzelnden Alleebäume zur Verkehrssicherung zudem angebunden werden. Zum Schutz der unter Fahrbahnniveau wurzelnden Alleebäume vor angeschüttetem Schotter und Erdreich ist hochprofessionelle Versorgung mit entsprechendem Stammschutz erforderlich. Um Dickenwachstum des Stammes zu ermöglichen muss der Ziehharmonika-Lattenkragen dehn- und aufweitbar sein. Zur weiteren Abpufferung dienen z.B. Jutematten, sukzessives Anschütten von erst feinkörniger Erde und erst dann Schotter. Astrückschnitte sind bündig am Stamm vorzunehmen und die Wunden mit künstlicher Rinde zu versorgen. Das übliche Vorgehen von Tiefbauarbeitern, Hessen Forst oder Hessen Mobil mit riesenhaften vertikal gestellten Mäh- und Häckselwerken wird diese Bäume töten und zuvor ästhetisch verhunzen.

Schließlich ist noch die Verlegung eines Schmutzwasserkanals unter der K72 erforderlich, da der Schmutzwasserkanal der Gärtnereigebäude durch das private Nachbargrundstück Am Kreuzacker 5 bzw. 7 läuft und die Neuverlegung ausreichend dimensionierter Rohre durch den Privatgrund nicht gestattet wird, wie auch nicht der Durchgang von Fußgängern aus dem Quartier durch das Privatgrundstück am Kreuzacker 5. Die Eigentümer haben bereits den Bau eines soliden Stabgitterzaunes beauftragt. Unter diesen Voraussetzungen ist ohnehin ein Aufbruch der Fahrbahn auf voller 180 m Länge von Einmündung Höhenweg bis Einmündung Zufahrt Großparkplatz erforderlich. Es ist schlicht unglaubwürdig, dass unter diesen Voraussetzungen die Straße im selben Aufwasch nicht auch verbreitert wird.

- *Gebäuderiegel M1 im Alleeraum*

Das Gebäude in MI1 wird sich bis unmittelbar an die Kante des Rad- und Gehweges in den Alleenraum hineinschieben. Die einschließliche Staffelgeschoss vierstöckige Wohnbebauung wird sich

15 m über Geländegrund erheben, zuzüglich Photovoltaikaufbauten unbegrenzter Höhe (c.f. 6.3.3 S. 55 Begr.). Sie versperrt den Fledermauskorridor auf 160 m Breite und wird einen jähren Sprung in der Flughöhe bedingen. Die Bestandsbebauung hingegen setzt der Flugrichtung nur Riegel auf maximal 40 m Breite, von maximal 10 m über Grund, entgegen und lässt dazwischen 14 bis 34 m breite Lücken. Zudem befindet sie sich am Hang und überragt die Kuppenlage nicht, so dass sie sich fliegerisch wie eine Fortsetzung des Hochplateaus darstellt. Die geplante Bebauung schafft aber durch eine Erhöhung der Kuppenlage von 320 bis 324 m ü NN auf durchgehend 334,8 m ü NN ein echtes Hindernis für bodennahe Flüge entlang von Leitstrukturen, wie für Fledermäuse typisch. Für Insekten einschließlich Hirschkäfer können sich die volumenstromstarken Ansaugungen für die Gebäudelüftung fatal erweisen, zumal, wenn sie nicht gegenüber der Umgebungsbeleuchtung abgeschattet sind. Eine Reihe von Insektenarten vollführen Balzflüge über offenen Kuppen und Geländegipfeln. Für den Schwalbenschwanz etwa ist diese Verhaltensweise als „Hill-Topping“ bekannt.

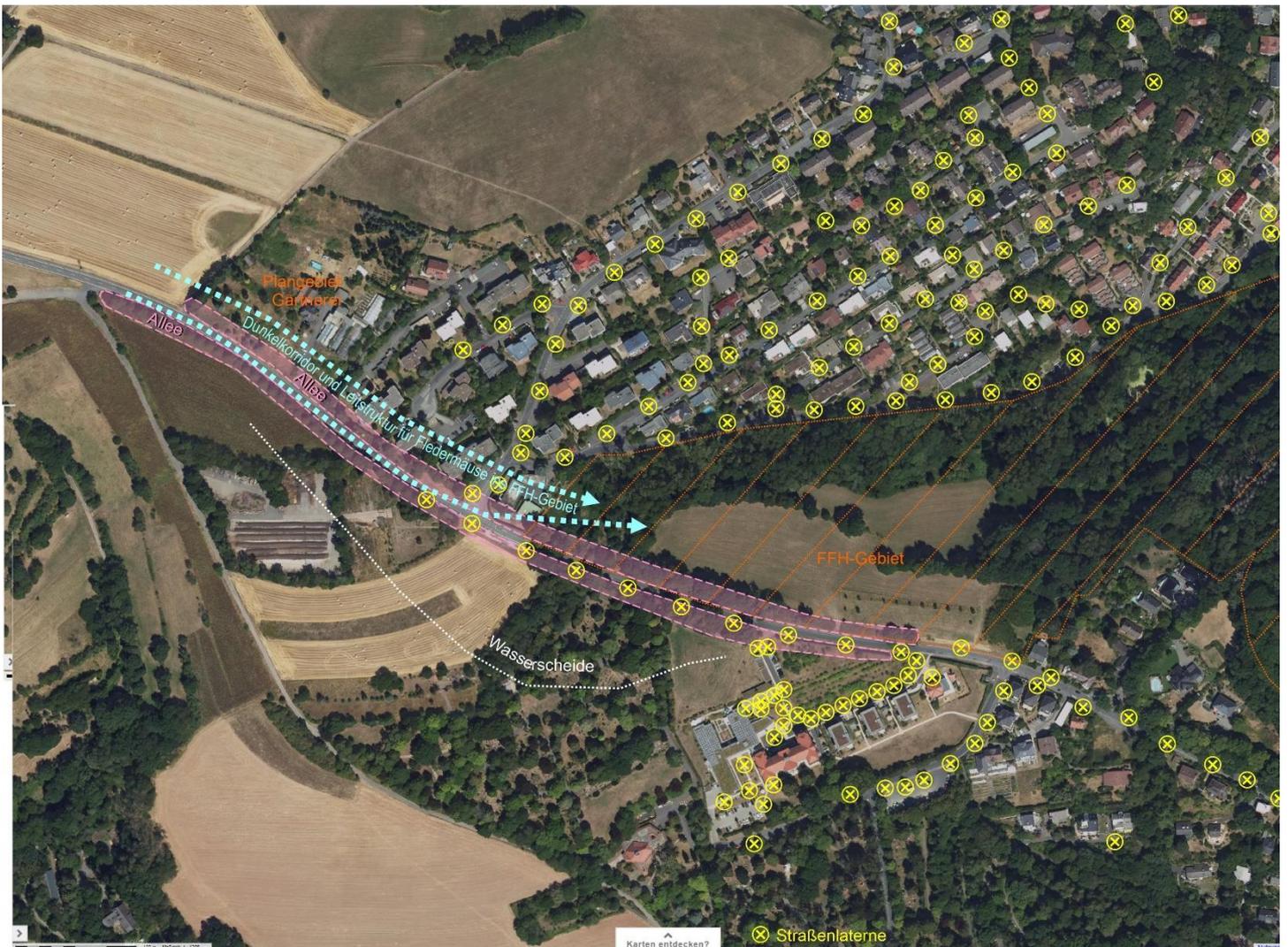
- *Lediglich untergeordnete nördliche Leitstruktur mit gefährlicher Ausführungsalternative geschützt*

Die Bedeutung der Gehölz-Leitstruktur an der nordöstlichen Rückseite des Plangebietes um 140 m versetzt parallel zur K72 (Funktionsraum 3 in Abb. 2 der ASP) ist hingegen untergeordnet, da sie nur 140 m lang ist und in einen erleuchteten und dichter bebauten Teil des Siedlungsgebietes mündet. Wesentlicher ist ein Korridor durch die Mitte des Grundstücks nordöstlich der Bestandsgebäude, ebenfalls entlang einer Baumreihe. Dieser mündet durch den außergewöhnlich dunklen gut durchgrüntem Siedlungsbereich am Kreuzacker direkt ins FFH-Gebiet. Die Baumreihe mit Gebüsch-Unterstand seitlich am Grundstück erfüllt Zubringerfunktion zu diesen drei Leitschienen.

Planerisch festgesetzt ist aber nur als Nr. 6.5.1 der durchgehende Erhalt der seitlichen Gehölzstruktur am Nordwestrand und als Nr. 6.6 ein temporärer Ersatz der nordöstlichen Struktur. Bei 6.6 ist nur die Variante durchgehende 4 m hohe Holzwand zielführend. Die Variante als 4 m hoher Zaun mit 4 cm × 4 cm Maschenweite würde wie ein ideales Fledermausfangnetz die Tiere verletzen und stellt schon an sich einen handfesten § 44 I BNatSchG-Tatbestand dar.

### 1.2.7 Weitere Natura-2000 Gebiete im Prüfraum

Der Prüfraum wurde von vorneherein zu knapp bemessen. Im Einwirkungsbereich des Vorhabens bzw. Plans befindet sich bereits in 1220 m unzerschnittenem Abstand auf demselben Höhenrücken die Marbacher Exklave des FFH-Gebietes 5017-305 „*Lahnhänge zwischen Marburg und Biedenkopf*“ mit den Schutzziele unter 3.2. Großes Mausohr, Mops- und Bechsteinfledermaus, sowie unter 3.3 u.a. Großer und Kleiner Abendsegler, Breitflügel-, Wasser-, Fransen-, Kleine Bart-, Zwergfledermaus und Braunes Langohr. Es sind die identischen Fledermäuse wie in 5118-301 „*Dammelsberg und Köhlersgrund*“, zuzüglich Mops-, Wasserfledermaus. Es liegt sehr nahe und entspricht der Wirklichkeit, dass die Gebiete einen Funktionszusammenhang bilden und sich die Populationen überschneiden. Auch hier liegt das Bebauungsplangebiet in der Flugroute zwischen beiden Gebieten. Highlight der Exklave ist ein Winterquartier der Mopsfledermaus in den ehemaligen Eiskellern der Behringwerke hinter dem Naturfreundehaus.



**Abb. 1 Dunkelkorridor entlang der Allee als Leitstruktur für allnächtliche bodennahe strukturgebundene Flüge der Bechsteinfledermaus aus dem Baumhöhlen-Quartierverbund im FFH-Gebiet in westliche Jagdgebiete.** Der Aktionsraum um das Sommerquartier wird mit 0,5 – 3 km angegeben, in Abhängigkeit vom Nahrungsangebot. In die Winterquartiere werden bis 50 km Wanderungen zurückgelegt. Ebenfalls gelten bei der Vielzahl der Nachweise in den letzten zwei Jahrzehnten Baumhöhlen- bzw. Rindenspaltenquartiere der Kleine Bart- und der Fransenfledermaus am Dammelsberg als gesichert. Die Aktionsradien werden mit 0,5 - 1 km bzw. 2 - 5 km angegeben. Diese fliegen ebenso strukturgebunden. In Zeiten mit wenig Nahrungsangebot im Wald, typisch z.B. im Spätsommer, fliegen alle drei Arten allnächtlich die strukturreiche Feldflur zur Nahrungssuche an. Zwergfledermäuse fliegen zwar nicht streng strukturgebunden. Für die je Winter mehrmaligen Einflüge ins Massenquartier im Schloss, am östlichen Ende des gegenständlichen Bergsporns hinter dem FFH-Gebiet, benötigen sie Dunkelkorridore. Ein solcher ist ausschließlich aus Richtung Westen über den Bergsporn und das Vorhaben hinweg gegeben. Die Entfernung von Straßenrandbäumen erhöht das Kollisionsrisiko mit dem Fahrzeugverkehr erheblich, da diese als vertikale Abstandhalter bei Parallel- wie bei Querflügen fungieren.

### 1.3 FFH-RL Anh.-II und VSRL Anh. I-Arten – faktische Schutzgebiete

Das Vorkommen weiterer noch nicht in die festgelegten FFH-Gebiete eingeschlossener FFH-Anh. II – Arten bzw. EU-VSRL-Anhang-I-Arten wäre prinzipiell geeignet, ein neuartiges faktisches FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet zu begründen. Aus Anhang-I VSRL kommen in der Umgebung des Vorhabens Neuntöter als Brutvögel, sowie Uhu, Grau- Schwarz- und Mittelspecht als Nahrungsgäste, sowie Heidelerchen als Rastvögel vor (Kraft et al. multiple Nachweise und Berichte der letzten 30 Jahre). Der Projektierer bleibt eine Bewertung dieser Vorkommen schuldig.

Wesentlich dehnt sich der Schwerpunktraum der erhaltungszielbestimmenden Tierarten des FFH-Gebietes „Dammelsberg und Köhlersgrund“ weit über die recht enge Gebietskulisse hinaus aus, ebenso der alte totholzreiche Eichenbestand. Dies betrifft den stark durchgrünzten Siedlungsraum in der Hang- und Kuppenlage des südwestlichen Marbachs und die teilweise nunmehr als GLB ausgewiesene Feldflur im südwestlichen Anschluss. Hier ist von einer faktisch größeren Gebietsausdehnung des FFH-Gebietes

auszugeben. Zumindest vermitteln diese Strukturen eine längere Reichweite der Wirkfaktoren nach Westen.

## **1.4 Sonstige Schutzgebiete und geschützte Naturbestandteile**

Im Rahmen der Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung sind dem Wortlaut des § 34 I 2 BNatSchG zufolge auch die den FFH- bzw. VS-Gebiet überlagerte Schutzgebietsverordnung bzw. Schutzobjekte wie GLB und Naturdenkmäler nach nationalem Recht abzu prüfen. Gegenständlich ist das gesamte FFH-Gebiet ins Landschaftsschutzgebiet 2534004 „Landschaftsteile Stadt Marburg“ eingeschlossen. In der äußersten Nordwestecke des FFH-Gebietes, nur 20 m vom Plangebiet, befindet sich das Naturdenkmal „Vier Linden“ aus Vier sehr alten Linden. Diese bilden den Höhepunkt des Alleenzusammenhangs und das dominierende Gestaltungselement in der Ästhetik des Ortseingangs.

§ 34 VII BNatSchG schreibt auch die Prüfung der Planauswirkungen auf u.a. Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope vor. Es bleibt unklar, ob dies sich nur auf die strenge Schnittmenge zu den Natura 2000-Gebieten bezieht, oder auch auf die Vereinigungsmenge. Sind also auch Objekte außerhalb der festgelegten Grenzen des FFH-Gebietes einzubeziehen? Allerdings ist die strenge Schnittmenge bzw. Überlagerung schon mit § 34 I 2 BNatSchG abgehandelt. § 34 VII BNatSchG muss daher einen weiteren Regelungsbereich betreffen. Spätestens über die Figur des faktischen Natura-2000 Gebietes – in direkter Herleitung aus Artikel 6 Abs. 3 EU-FFH-RL - werden aber auch Gebiete außerhalb des FFH-Gebietes Prüfungsgegenstand. Bei gleichartigen Arten und Habitaten stellt sich die Frage der naturschutzfachlichen Haltbarkeit der Grenzziehung des FFH-Gebietes. Bei andersartigen Arten und Habitaten die Frage des Vorliegens eines zusätzlichen FFH- bzw. VS-Gebietes.

Soweit nicht bereits formell geboten, drängt sich spätestens funktionell-inhaltlich die Erfassung aller Schutzgebiete und geschützter Objekte im Wirkungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen schon der FFH-VP auf. Deren Kenntnis trägt erheblich zum Verständnis biotischer/abiotischer Standortfaktoren, räumlich-funktionaler Beziehungen und Strukturen bei, die für die erhaltungszielbestimmenden Arten von Bedeutung sind.

Der geschützte Landschaftsbestandteil GLB „Soldatengraben/Schülerhecke“ trat bereits am 17.12.2024 in Kraft, vor Abfassung der FFH-VP am 14.02.2025. Der Entwurf zur GLB-Verordnung mit Begründung wurde im April 2024 offengelegt. Das 57,8 ha große Gebiet grenzt in 48 m Abstand südwestlich an das Vorhabengebiet und in genau 250 m Abstand südlich ans FFH-Gebiet. Die Schutzziele des GLB sind u.a. der Erhalt von Streuobstbeständen, Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen – also genau jene Strukturen, an welchen die Bechsteinfledermäuse Nahrung finden. Mehr noch sind diese Strukturen im GLB als Trittsteinbiotope im Biotopverbundsystem einschließlich der daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten geschützt, also mittelbar auch die Bechsteinfledermäuse.

## **2. Festlegungen verstoßen gegen geltendes Recht / Vollzugshindernisse**

Die Verstöße führen zu dauerhaften Vollzugshindernissen. Nicht vollziehbare Festlegungen sind städtebaulich nicht erforderlich. Wegen Verstoß gegen das Erforderlichkeitsgebot des § 1 III BauGB ist die Planung insoweit unzulässig und unwirksam. Die Festlegungen sind materiell-rechtlich nicht haltbar.

### **2.1 Erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG**

Der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG ist eine eigene Schutzkategorie *sui generis*. Im Unterschied zu sonstigen Eingriffen müssen Biotope gleichartig ersetzt werden, sofern und soweit ihre Beeinträchtigung nicht vermeid- und verminderbar ist. Indes wurden kein einziges § 30 Biotop im Plangebiet erkannt.

### 2.1.1 Allee (Biototyp 41.05.04, RLD 3 = gefährdet<sup>16</sup>)

Die **Allee** an der K72 wurde bereits oben in ihrer Eigenschaft als Leitstruktur als zwingender Bestandteil des allnächtlich frequentierten und als Schutzzweck des FFH-Gebietes festgesetzten Flugkorridors genannt. § 30 BNatSchG ermöglicht landesrechtliche Ergänzungen zur Liste der gesetzlich geschützten Biototypen. § 25 HeNaG erklärt Alleien und einseitige Baumreihen an Straßenrändern zu gesetzlich geschützten Biotopen.

Der Hessische Leitfaden zur Biotop- und Lebensraumkartierung HLBK 2021, S. 157-161 definiert Allee als 1. Beidseitiger Baumbestand 2. Gepflanzt 3. Entlang Straße 4. Länger als 100 m (einseitige Enden nicht mitgemessen) 5. Einseitige Unterbrechungen kürzer als 50 m. Die Baumarten und Baumalter dürfen völlig heterogen sein, auch Nadelbäume sind erlaubt. Gegenständlich existiert eine Registrierung in Natureg noch nicht. Es ergibt sich die Bewertungsmatrix B-B-C, Beeinträchtigungen 451 Lücken im Baumbestand (eine à 35 m) 452 fehlender Schnitt.

### 2.1.2 Periodisches Flachgewässer (Eutropher Tümpel Biotop-Typ 24.04.05, RLD 3 = gefährdet<sup>16</sup>)

Unmittelbar am Feldweg entlang der nordwestliche Grundstücksgrenze der Gärtnerei liegt ein 1.030 m<sup>2</sup> **periodisches Flachgewässer**. Dieser periodische Feuchtbiotop wird reichlich von Erdkröten, Grasfröschen, Berg- und Teichmolchen, Enten, Graureihern und jagenden Fledermäusen frequentiert. Bereits in A. Sollmann, E. Heidelbach, B. Lehmann, I. Appel, T. Borger, F. Heise, R. Mogdans, R. Röttger, M. Sollmann, B. Achterholt, N. Bütehörn, R. Gibhardt, R. Linden, M. Lüdecke, C. Neckermann „Biotopkartierung der Universitätsstadt Marburg“, herausgegeben von der Unteren Naturschutzbehörde 1991 mit Akquise der Felddaten 1989 wurde dieses periodische Flachgewässer als Ziffer 87 „Flutrasen“ auf Ziffer 40 „Mähwiesen frischer Standorte“ kartiert und aufdefiniert. Der Biotop bestand seitdem auch ununterbrochen fort. Korrekter ist er als Eutropher Tümpel anzusprechen. Definitionsgemäß<sup>16</sup> handelt es sich um „Kleinere, flachgründige, nährstoffreiche Stillgewässer, die nur periodisch oder episodisch Wasser führen. Hierzu zählen sowohl natürliche temporäre Kleingewässer (abflusslose Senken, Reste verlandeter Weiher usw.), als auch solche anthropogenen Ursprungs (kleinflächige entnahmestellen von Ton oder Mergel, Reste verlandeter Teiche, Sprengtrichter, ehemalige Viehtränken usw.). Zu den Charakterarten zählen Wasserstern, Wasserlinse und Wasser-Hahnenfuß. „Flutrasen“, Typ. Nr. 35.02.05 RLD 3<sup>16</sup> trifft hier nicht zu, da es sich um einen Biototyp der Flusstäler handelt, mit Trittrasengesellschaften aus Behaarter Segge, Weißem Straußgras, Knick-Fuchsschwanzgras, Kriechquecke, Kriechendem Hahnenfuß, Gänsefingerkraut, Wilde Sumpfkresse und Großem Flohkraut. Diese Pflanzengesellschaft ist vor Ort nicht ausgeprägt. Jedenfalls sind beide Biototypen für den gegenständlichen Naturraum „Westliches Mittelgebirge“ als 3 = Gefährdet eingestuft.

Die Wasserfläche ist im Foto dortige Abb. 2, Seite 2 der Anlage 3 zum Umweltbericht des Büro LUP-Kohl klar zu erkennen. In Abb. 1 UB ist das Luftbild vom 25.07.2019 gezeigt. Bereits auch hier ist die Fläche als Bodenunregelmäßigkeit zu erkennen, sehr deutlich im Luftbild vom 03.08.2022 (geoportal Hessen), ebenso am 24.04.2010, Mai 2013, Ende April 2016, 18.08.2023 und mit Wasser gefüllt im Luftbild vom April 2019, Februar 2022 (webmap.marburg.de), vom 08.06.2024 (Luftbild in Gruschu ist Mai 2020, da Bodenplatte für Wasserbehälter Behringwerke Dachslöcher im Januar 2021 gegossen wurde und hier nur das Bodenplanum hergestellt ist. Beginn der Bauarbeiten wird mit 2020 angegeben, Raps blüht, Kirschen nicht mehr, Solarkataster Hessen derselbe Luftbild-Datensatz).

Das Plangebiet bildet mit dem Biotop ein Verbundhabitat für Erdkröten, Grasfrösche, Berg- und Teichmolche. Zum Laichen wandern diese vorwiegend durch das Plangebiet hinab in die Köhlersgrundteiche im FFH-Gebiet. Sie werden im Maßnahmenplan dort als Bewohner geführt und als Erhaltungsziel genannt. Im Landschaftsplan ist um die Köhlersgrundteiche Traubenkirschen-Eschen-Erlen-Auewald als Entwicklungsziel definiert. Die Amphibien dienen z.B. Nahrung für die größte Graureiherkolonie im

Landkreis 700 m westlich vom Plangebiet und dem Gewässer-Biotop. Bereits im Luftbild vom 26.07.2019 sind in der Kolonie 15 Nester erkennbar. Die Kolonie war 2024 noch vorhanden.

## **2.2 Direkteinleitung von potentiell kontaminiertem Niederschlagswasser u.a. eines Großparkplatzes ins Grundwasser, Niederschlagswasserführung**

Festlegungen Text 6.11, 6.12, Legende 8., 9. Zur Grundstücksentwässerung und Unterlage 8 „Versickerungsversuch“

### **2.2.1 Entsorgungskonzept für das Niederschlagswasser**

Ausweislich Planungsunterlagen und bereits vom RP Gießen gerügt, ist die Verklappung von kontaminiertem Niederschlagswasser u.a. des Großparkplatzes im Grundwasser geplant. Hierzu soll ein Versickerungs- und Rückhaltebecken angelegt werden. Auf 500 m<sup>2</sup> an der Geländeoberkante soll die 1,8-1,9 m mächtige tonige Bodenschicht abgeschoben und an der Sohle auf 353 m<sup>2</sup> Fläche der klüftige Sandstein-Untergrund freigelegt und noch 0,5-0,8 m tief ausgehobelt werden. Ein derartiges Vorgehen stellt zunächst nach § 8 WHG eine erlaubnis- bzw. bewilligungspflichtige Benutzung des Grundwassers dar. Dazu kommen noch, ebenfalls genehmigungspflichtig nach § 48 WHG die Einleitung von Stoffen und der geplante Erdaufschluss für das Becken nach § 49 WHG. Diese Genehmigungen liegen nicht vor. Sie sind aber auch unzulässig und es besteht kein Raum für eine Genehmigung.

### **2.2.2 Rechtliche Vorgaben und ihre Erfüllung**

§ 46 II WHG erlaubt lediglich „*das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadloße Versickerung, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz I bestimmt ist*“. Die Einleitung wird an zwei Bedingungen geknüpft „Schadlos“ und die Tatbestandsvoraussetzungen einer explizit dies regelnden bundes- oder landesrechtlichen Verordnung. Eine solche direkte explizite Regelung gibt es aber bisher nicht. Daher können sich die Projektierer allenfalls darauf berufen, was das Spezialrecht indirekt hergibt. Zu prüfen sind somit u.a. 1) „schadlos“, 2) Grundwasserverordnung (GrwV), 3) Hessisches Wassergesetz (HWG), 4) die Konformität mit der EU-WRRL, die ausdrücklich auf Grundwasser anwendbar ist.

1) Unter „schadlos“ ist gerade die Versickerung durch die belebte Bodenschicht in voller Mächtigkeit zu verstehen, um die maximal verfügbare Filterwirkung und biologische Abbauwirkung des Bodens zu nutzen (vgl. Giesberts/Reinhardt Rn 25 zu § 46 WHG, bzw. Czychowski / Reinhardt Rn 24, 25 und dort zitierte BT-Drucksachen). In der Systematik des WHG ist Grundwasser nicht etwa eine Wasserader in 200 m Tiefe aus der über Tiefbrunnen Trinkwasser gewonnen wird, sondern bereits „*das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht*“. Es ist nicht nur in einer bestimmten Funktion - etwa als Trinkwasser - sondern generell geschützt. Dem liegt die Erkenntnis zugrunde, dass sich festgelegte Trinkwasserschutzgebiete und die nicht festgelegte Umgebung nur in der Fließzeit des Grundwassers bis zur Entnahmestelle unterscheiden. Grundwasser deutlich über der benachbarten Talsohle (hier Lahntal in Marburg-Süd auf 190 m ü NN) wird hangabwärts als Quelle oder diffus wieder zu Tage treten. Kontaminationen werden so in Bäche und Flüsse eingetragen.

Bei der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser geht das WHG von einer klaren Prioritätenabfolge aus, Speicherung und Nutzung zur Bewässerung geht vor Versickerung durch die komplette Bodenschicht – beides ist zulässig – schlechter ist die Aufbereitung und direkte Einleitung ins Grundwasser und am schlechtesten ist die Hochwasser begünstigende beschleunigte Ableitung in Flüsse.

Vor Ort ist durchaus plausibel, dass sich Grundwasserhorizonte deutlich über der Talsohle bei 190 m ü NN bilden, da die Schichten des Buntsandsteins und die Spalten dazwischen nach bergseitig (Norden) streichen (c. f. Unterlage 8).

- 2) Entsprechend § 2 GrwV ist unter dem Plangebiet nur sehr grobmaßstäblich ein Grundwasserkörper definiert, Nr. 2583-5202, wie GruSchu-Hessen zu entnehmen. Innerhalb dieses Grundwasserkörpers liegt südlich abwärts der Fleißrichtung bereits in 4,4 km Abstand das nächste Trinkwasserschutzgebiet um die drei ergiebigen Ron-/Bortshäuser Tiefbrunnen. Die Lahn wird nach 2,2 km bzw. 2,3 km Fließstrecke erreicht. Selbstverständlich lassen sich hier auch kleinräumigere Grundwasserkörper abgrenzen, was aber auf Verwaltungsebene unterblieb und für den alltäglichen Gebrauch auch nicht erforderlich ist, zur Bewertung solch absurder Eingriffe aber schon. Weder der Zustand, noch Einstufung, noch Trends in der Überwachung des Grundwassers nach §§ 4-7, 9-12 GrwV sind dargelegt, noch die Vereinbarkeit der geplanten Verklappung mit dem Bewirtschaftungsplan nach § 8a GrwV und dem Maßnahmenplan nach § 82 WHG. Im UB wird eine falsche Grundwasserneubildungsrate angegeben, -von der Messstelle Hachborn in 10 km Abstand –diese liegt auf der Grenze zum Nachbarkörper 2583-3302- unter Verweis auf NUMIS – es handelt sich hierbei um das Informations-system für Niedersachsen, nicht für Hessen! Einschlägig wäre die Messstelle Gisselberg, ebenfalls des Landesgrundwasserdienstes in 4,8 km Abstand.

Auch die Kumulativwirkung mit den bereits zugelassenen Einleitungen bzw. beobachteten Einträgen von Schadstoffen wurde nicht dargelegt (vgl. § 13 GrwV). Nach § 13 GrwV sind Einträge der Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen der Anlage 7 zu verhindern und dürfen nicht zugelassen werden. Vor Inkrafttreten der Maßnahmenprogramme zugelassene Einträge sind u.a. chemisch nach GrwV zu überwachen.

Die Anlage 7 GrwV nennt persistente Kohlenwasserstoffe – daraus bestehen zu 98% Motoren und Getriebealtöle und zu > 70% Reifenabrieb –, Organophosphate – solche finden sich als Additive in Motorölen, carcinogene, mutagene oder homonartig wirkende (CMH) Stoffe – solche finden sich als Weichmacher im Reifenabrieb und als Pyrolyse-Rückstände im Motorenöl. Der Eintrag solcher Stoffe aus der Straßenentwässerung und von Großparkplätzen ins Niederschlagswasser ist die Regel. Daher ist es auch die Regel, es durch die belebte Bodenschicht zu versickern bzw. vor Einleitung in Oberflächengewässer zumindest durch eine Sandpackung vorzuklären. Als Pestizide aus über 70 Jahren Gärtnerei- und Obstbaubetrieb sind aus Anlage 7 Organohalogenide, Organophosphate, ebenfalls CMH-Stoffe und Arsenverbindungen zu erwarten.

Anlage 2 GrwV nennt Schwellenwerte für Stoffe und Stoffgruppen, die zur Beurteilung des Zustands und der Gefährdung von Grundwasserkörpern heranziehen sind. In dieser Liste sind explizit „Pflanzenschutzmittel einschließlich der relevanten Metaboliten“ aufgeführt. Auch bei gänzlich unkontaminierten Oberflächen und Böden im Einzugsgebiet des Niederschlagswasser-Versickerungsbeckens würden bei der geplanten und nach B-Plan zulässigen Ausführung zwangsläufig die in Anlage 2 gelisteten Ionen Ammonium ( $\text{NH}_4^+$ ) und Nitrit ( $\text{NO}_2^-$ ) aus der Luft ins Grundwasser eingetragen.

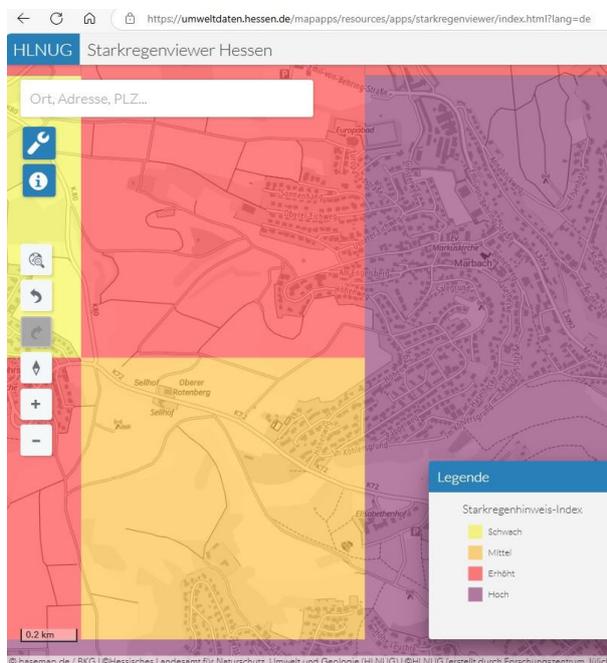
Anlage 8 GrwV nennt Stoffe, deren Eintrag zu begrenzen ist, hier erneut explizit „Pflanzenschutzmittel“, „Schwebstoffe“, „Nitrate und Phosphate“, „Mineralöle und Kohlenwasserstoffe“

- 3) Das HGW regelt in § 19, dass die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser gerade nicht dem Gemeingebrauch entspricht, es darf nur in natürliche fließende Gewässer eingeleitet werden. Gebrauch von Gewässern über den Gemeingebrauch hinaus ist indes nach § 73 mindestens eine Ordnungswidrigkeit. In § 37 HWG besagt, dass Niederschlagswasser, das nicht ordnungsgemäß verwertet, verrieselt oder versickert wird, insbesondere ohne wasserrechtliche Erlaubnis, der Pflicht zur Abwasserbeseitigung durch die Gemeinden und der in der Regel gebührenpflichtigen Überlassungspflicht an den Beseitigungspflichtigen obliegt. Insofern löst die vorgesehene Verklappung keine Befreiung von der nach versiegelter Grundstücksfläche bemessenen Beseitigungsgebühr an die

Gemeinde aus. Ggf. übertrag die Gemeinde ihre Rechte und Pflichten an einen Zweckverband. Die Nichtüberlassung bzw. Nichtbeseitigung von Abwasser ist ebenso ordnungswidrig § 73 HWG.

Das Merkblatt des RP Giessen [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-01/mb-antragsunterlagen\\_erlaubnis\\_niederschlagswasser\\_bf.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-01/mb-antragsunterlagen_erlaubnis_niederschlagswasser_bf.pdf) liefert einen Katalog der zur Einleitenerlaubnis erforderlichen Unterlagen und Angaben. Sämtlich liegen diese nicht vor. Es fehlen selbst die elementaren Grundangaben, wie Höhe über NN der Geländeoberkante im Bereich des geplanten Beckens, Volumina von Niederschlägen und Retention, Flüsse ( $m^3/s$ ) von Niederschlägen und durch Entwässerungsleitungen und -mulden, Querschnitte von Leitungen und Mulden. Hier geht auch kristallklar hervor, dass der Bemessungsniederschlag, nicht wie unter 2.8.5 (S. 28) der Begründung dargestellt, der lediglich qualitativ vierstufigen Starkregenhinweiskarte des HLNUG zu entnehmen ist, sondern den Kostra-Datensätzen des Deutschen Wetterdienstes (DWD).

Abgesehen davon, ist „Aufgrund der hohen Maßstäblichkeit lässt sich das Plangebiet nicht genau verorten, weshalb ein Strakregenhinweis-Index von Mittel (orange) als Mittelwert angenommen wird.“ Falsch (Bgr. S. 28). Die Karte lässt sich sogar schon in der öffentlich zugänglichen web-Anwendung hinreichend vergrößern.



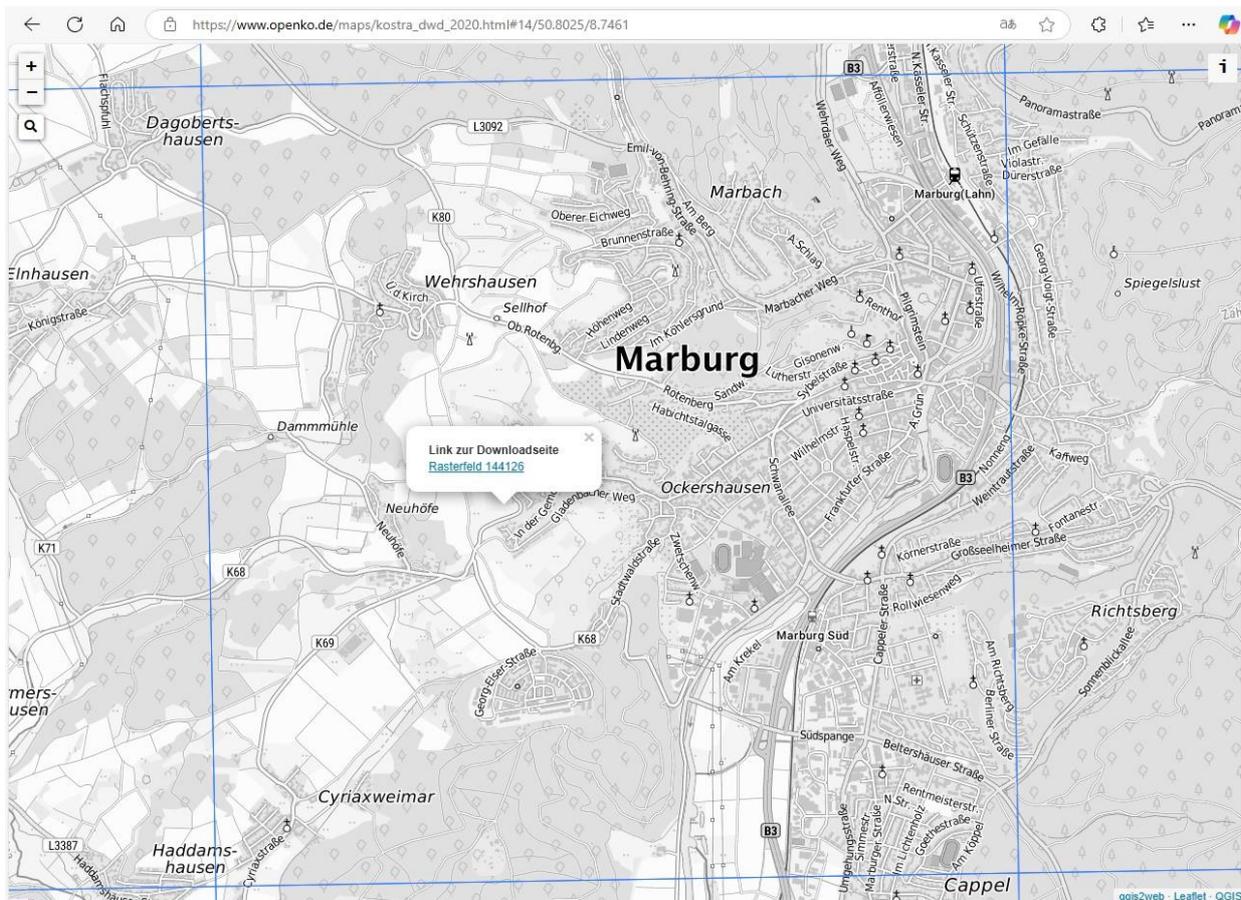
**Abb. 2** Das Plangebiet liegt im Rasterquadrat exzentrisch in x-Richtung + 31%, in y-Richtung + 82%. Dementsprechend häufig sind die Nachbarquadrate in der Interpolation zu wichten:  $15,5\% \times 4 + 84,5\% \times (41\% \times 3 + 59\% \times 2) = 2,66$  gerundet 3 = Gefahrenstufe „Erhöht“. Die Aufrundung ist auch gerechtfertigt, da das Gebiet in Kuppenlage ausschließlich in die benachbarten Hochrisikogebiete drainiert.

Der Hinweis des RP Gießen genau zu dieser Karte wurde nicht beachtet.

In Kostra-DWD liegt das Plangebiet schön zentriert am mittleren Neuntel des Rasterfeldes 144126. Zu diesem wird eine Tabelle mit exakten Niederschlagshöhen (mm) bzw. -flüssen ( $l/(s \times ha)$ ) für Jährlichkeiten zwischen 1 und 100, sowie Zeitdauern („Dauerstufen“) von 5 min bis 7 Tage geliefert, mit denen man rechnen und arbeiten kann. Nach DWA-A-117 sind Regenrückhaltebecken so zu dimensionieren, dass alle  $9 \times 22$  Konstellationen aus Niederschlagsintensität und -Dauer abgedeckt werden, also genau der ungünstigste Fall aus dieser Tabelle zu betrachten. Welcher das ist, hängt vom Regeldrosselabfluss bzw. der Regelversickerung (durch den belebten Boden und nicht direkt in den Untergrund) ab.

Weiter fordert das Merkblatt Hinweise zu Untergrundverunreinigungen und „Vorschläge zu Handlungsoptionen“ zum Umgang mit Verunreinigungen.

Für Direkteinleitungen wie vorliegend wird ein Fachbeitrag nach WRRL gefordert.



**Abb. 3** Einschlägiges Rasterfeld 144126 im Kostra-DWD für die Bemessungsereignisse des Niederschlags

Was eine Direkteinleitung ist, definiert bereits die EU-WRRL. Es handelt sich um Zuführung von Wasser, das keine Kläranlage oder Klärschicht durchlaufen hat. Genau dies wäre bei Entfernung des Bodens und Anhebeln der Gesteinsoberfläche der Fall.

Schließlich wurde der lt. Stellungnahme der oberen Wasserbehörde vom 18.04.2024 zu klärende Fragenkatalog zum Grundwasser auch nicht abgearbeitet, insbesondere die Frage nach dem Grundwasserflurabstand, mögliche bau- und betriebsbedingte Stoffeinträge, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die empfohlene Arbeitshilfe wurde ebenfalls nicht beachtet.

- 4) Die EU-WRRL definiert einen Grundwasserkörper eindeutig kleinteiliger als das im GruSchuViewer des HLNUG eingezeichnete Gebilde.<sup>17</sup> Demnach ist Grundwasserkörper das abgrenzbare Volumen in einem Grundwasserleiter und Grundwasserleiter eine poröse Schicht im Untergrund (geologische Formation). Grundwasser ist wortgleich zum WHG definiert. Bereits als Ziel c) in Artikel 1 sind Einleitungen von prioritär gefährlichen Stoffen ins Grundwasser zu beenden.

Artikel 4 Abs. 1 bezieht das vorbeugende Schutzprinzip und Nicht-Verschlechterungsgebot ausdrücklich auf das Grundwasser:

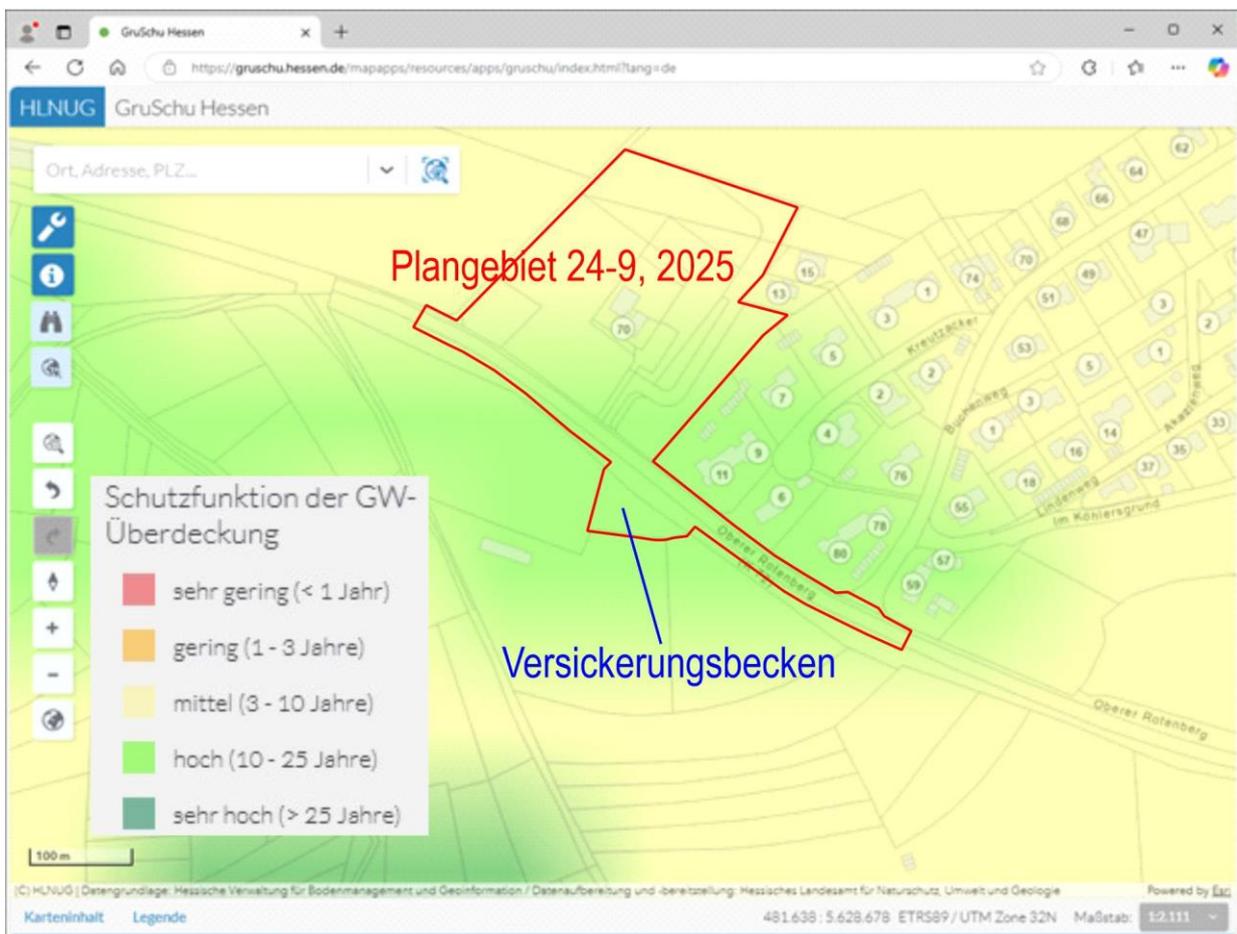
*„bei Grundwasser: i) die Mitgliedstaaten führen, vorbehaltlich der Absätze 6 und 7, unbeschadet des Absatzes 8 und vorbehaltlich der Anwendung des Artikels 11 Absatz 3 Buchstabe j), die erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustands aller Grundwasserkörper zu verhindern“.*

Abs. 6 behandelt höhere Gewalt und insbesondere die Katastrophen- und Havarievorsorge, Abs. 7 schleichende naturbedingte Veränderungen, nachhaltige Entwicklungstätigkeit des Menschen unter 4 Bedingungen: Vermeidung/Verminderung, Konformität mit dem Bewirtschaftungsplan für den Grundwasserkörper, übergeordnetes öffentliches Interesse, Verhältnismäßigkeit. Abs. 8 unterstreicht die Verantwortung für die Flussgebietsgemeinschaft. Vor Art. 11 Abs. 3 j ist Art. 11 Abs. 3 g hier einschlägig:

*„bei Einleitungen über Punktquellen, die Verschmutzungen verursachen können, das Erfordernis einer vorherigen Regelung, wie ein Verbot der Einleitung von Schadstoffen in das Wasser, oder eine vorherige Genehmigung oder eine Registrierung nach allgemein verbindlichen Regeln, die Emissionsbegrenzungen für die betreffenden Schadstoffe, einschließlich Begrenzungen nach den Artikeln 10 und 16, vorsehen. Diese Begrenzungen werden regelmäßig überprüft und gegebenenfalls aktualisiert;“*

Art. 11 Abs. 3 j lautet:

*„(3) Grundlegende Maßnahmen“ sind die zu erfüllenden Mindestanforderungen und beinhalten... j) das Verbot einer direkten Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften:“*



**Abb. 4** Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung durch den Boden ist im Bereich des Versickerungsbeckens hoch. Es wäre besonders verhängnisvoll, diese aufzugeben und den Boden abzutragen. Es handelt sich um vom Plangebiet weg abhängiges Gelände. Das erforderliche Gefälle ins Becken ist auch ohne Bodenabtrag gegeben, bzw. durch geringfügige Südostverlagerung in Flächen desselben Eigentümers (der Stadt) erreichbar.

Diese betreffen nur hier nicht einschlägige Sondernutzungen, wie Geothermie, Fracking, Sumpfwasser aus Bergwerken etc.

Die EU WRRL sieht des Weiteren genaue Beschreibungen, insbesondere Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenpläne für die Grundwasserkörper vor.

### 2.2.3 Zum Versickerungsversuch, Unterlage 8

Die Fragestellung an diese einzige ausgelegte ingenieurgeologische Untersuchung war weder Auslegung der Grundstücksentwässerung, noch Auslegung des Regenrückhaltebeckens, sondern lediglich langsame Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in der Tiefe unter dem gegenüberliegenden Acker. Abgesehen davon, dass er illegal ist, kann ein solcher Entsorgungsansatz nicht funktionieren. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist für die Auslegung der Grundstücksentwässerung auf kritischer Starkregenereignisse einer ohnehin zu 91% (17.932 m<sup>2</sup> von 19.660 m<sup>2</sup> Gärtnereigelände) versiegelten Fläche nahezu irrelevant. Es muss zumal der Fall bereits voll wassergesättigten Untergrundes betrachtet werden, wie beim Ahrtalhochwasser am 14./15.07.2021. Gänzlich irreführend ist aber der Versickerungsversuch (Unterlage 8), lediglich an zwei Stellen im Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB). Dies ist vollkommen unerheblich. Die Funktion des RRB ist Zwischenspeicherung von Wasser. Ob das Wasser in den Stunden nach dem Regen durch den Boden oder seitlich in die umgebende Feldflur abgegeben wird, ist einerlei. Ökologisch wäre sogar eine Abgabe in die umgebende Baumgruppe zwecks Schutz dieses sehr trockenen Standortes in Südhanglage vor Ausdorrung im Sommer wünschenswerter als eine Verklappung in Gesteinsklüften. So würde das Mikroklima für die benachbarte Wohnbevölkerung weiter verbessert.

Die Ergebnisse am gegenüber südlich der K72 gelegenen RRB sind keineswegs übertragbar auf die Situation im Gärtnereigelände – darauf weist der ingenieurgeologischen Autoren deutlich hin. Insbesondere wurde auch nicht die Versickerung durch den Boden, sondern durch das nach vollständigem Bodenabtrag anstehende Gestein gemessen.

Schließlich wurde auch nicht die Versickerung großer Wassermengen unter Sättigungsbedingungen gemessen, sondern von 10 L in nahezu knochentrockenes Gestein (kein Wasser in 1,9 m Tiefe gefunden, Untersuchung am 19.10.2021, seit 02.10.2021 gerade einmal 13 mm Niederschlag) aus einem auf die Gesteinsoberfläche gekitteten Zylinder mit 25 cm Innendurchmesser. Selbstverständlich fließt das Wasser hier nicht senkrecht nach unten in unendliche Tiefen, sondern breitet sich auf eine wesentlich größere Fläche nach seitlich aus und tritt ggf. auch wieder seitlich zutage, wie ehrlich beschrieben. Die so ermittelte Versickerungsfähigkeit ist offensichtlich nicht proportional auf 200.000-fache Volumina skalierbar. Den Zahlen der Gutachter zufolge müssten 3.063 Liter Wasser pro Stunde in einem Quadratmeter Untergrund versickern (300,79 L/s in 353,45 m<sup>2</sup>). Das sind 3.063 mm Niederschlag. Der durchschnittliche Jahresniederschlag in Marburg beträgt 744 mm. Beim Starkregen in Kirchhain am 08.08.2018 fielen 140 mm in 3 Stunden. Beim Ahrtalhochwasser gab es vier Tage Dauerregen, auf die sich drei Starkregenereignisse pflanzten mit 150 mm in 24h am 14.07.2021 und bis 180 mm insgesamt. Bei hier 3.000 mm wäre der Boden 3 m hoch mit Wasser bedeckt.

Das kann allein schon deswegen nicht funktionieren, weil das Volumen der „*Klüfte*“ endlich ist. Es funktioniert zum zweiten nicht, weil die „*Klüfte*“ mit fortgesetzter Versickerung verstopfen. Wenn dies nicht durch Eintrag von Partikeln mit dem eingeleiteten Niederschlagswasser geschieht, geschieht es spätestens durch aus den „*Klüften*“ selbst von dem lockeren Verwitterungsgestein abgelöste Partikel. Drittens werden die ausschließlich an der Oberfläche untersuchten oberen 1 - 2 m Verwitterungszone deutlich mehr von voluminöseren vertikalen Spalten durchsetzt sein, als tiefere Schichten. Dort sind statt Zwischenräumen zwischen Schichten dichte Nahtflächen zwischen Sedimentierungshorizonten zu erwarten. Vertikal können die Horizonte z.B. durch Trocknungsrisse unterbrochen sein, die sich aber typischerweise nicht durch mehrere Schichten in Folge ziehen.

Man kann sich das Gefüge des Buntsandsteins so vorstellen, wie Schicht für Schicht auf Lücke gestapelte Kacheln. Für sich genommen ist der nicht aufgefaltete horizontal streichende Buntsandstein

gerade ein Paradebeispiel für ein kompaktes Sedimentgestein ohne tiefe Klüfte. Typischerweise sind tief reichende Klüfte z.B. in gefaltetem Basalt und Schiefer und allgemein in Verwerfungszonen zu finden. Unter den Prämissen des Gutachtens wäre es tatsächlich egal, wie tief das Rückhaltebecken ist, da sich niemals Wasser dort stauen, sondern instantan im Boden versickern würde. In der Logik des Gutachters würde es ausreichen, auf nur einer Fläche von 1,9 ha den Boden abzuschleifen und der Regelabfluß der Lahn von 16 m<sup>3</sup>/s in Marburg (Fläche = 16.000 L/s × 0,85 L/s/m<sup>2</sup>) würde dort vollständig von der freigelegten Gesteinsoberfläche verschluckt, wie in einem Loch. In ehemaligen Tonstichen, Steinbrüchen, Tagebaurestlöchern, Kiesgruben dürfte sich auch niemals Wasser sammeln. Übliche Versickerungsraten, mit denen in der Planung nach DWA-A117 gearbeitet wird, liegen z.B. bei 7 L/s/ha, also 0,0007 L/s/m<sup>2</sup>.

Das Dokument vom 18.11.2021 des J. Schuster trägt zwar den Titel „Untersuchungsbericht“, und erweckt damit den Anschein rein technischer Aufzeichnungen. Tatsächlich besteht es jedoch aus einem berichtenden und einem bewertenden und beurteilenden Teil. Es gibt sehr konkrete Handlungsanweisungen zur Dimensionierung, Ausführung und Wartung der Versickerungsfläche. Bestenfalls handelt sich demnach um absurden Humbug, der jeglicher Lebenserfahrung zuwiderläuft und mit wissenschaftlicher Arbeit nicht zu tun hat. Schlechtestenfalls stellt er eine Aufforderung zu Umweltdelikten dar.

Im untersuchten Rand-Bereich besteht bereits eine deutliche Hanglage mit durchgehender ackerbaulicher Nutzung. Hier ist eine stärkere Verwitterung des Unteren Buntsandsteins zu erwarten, als unter den seit nahezu 100 Jahren versiegelten Flächen des Gärtnergeländes. Zudem wird im Gärtnerbetrieb ausgiebig gekalkt was ebenso die vorwiegend säurebedingte Verwitterung des Sandsteins verlangsamt. Innerhalb des Gärtnergeländes handelt es sich vorwiegend, vor allem jenseits der Wasserscheide um flache Kuppenlage. Hier ist nahezu klassisch im Boden starke Einlagerungsverdichtung (Einspülung feiner Ton- und Schluffpartikel in tiefere Bodenschichten und Ausbildung von Stauhorizonten), typischerweise mit Vergleyung (Ausbildung von Reduktionshorizonten im Bereich von Staunässe bzw. Rostflecken um Lufteinschlüsse) zu erwarten.

Die Ausbildung des 1.030 m<sup>2</sup> Flachgewässers im Winter und Frühjahr nordwestlich unmittelbar neben der geplanten Supermarkthalle spricht für lokal sehr schlechte Versickerung und dichte Tonschichten, die sich im Übrigen auch in den beiden Schürffprofilen von der RRB-Fläche fanden. Vollends verliert die Untersuchung aber ihre Sinnhaftigkeit, da nur bis 1,8 m bzw. 1,9 m Tiefe bis zum anstehenden verwittertem Sandstein gegraben wurde, die Sohle des Beckens aber noch weitere 0,5 – 0,8 m in den Sandstein hineingefräst werden soll.

#### 2.2.4 Dimensionierung und Auslegung der Niederschlagswasserführung und -Rückhaltung

- Textliche Festlegungen 6.12, 6.13 (Begr. S. 69) u.a.

Es fehlt jegliche nachvollziehbare Dimensionierung und Auslegung der Regenwasserführung. Die spärlichen Hinweise deuten auf mögliche Unterdimensionierung. Die textlichen Festlegungen widersprechen der Plankarte. Im Text heißt es zu 6.13 (S. 69) *„Gemäß konzeptionellen Vorüberlegungen soll das anfallende Niederschlagswasser über die festgesetzten oberirdischen Entwässerungsmulden in ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken eingeleitet werden.“* In der Karte sind aber zwei Entwässerungsmulden eingezeichnet, die aber horizontal schon mindestens 100 m voneinander entfernt sind. Der Endpunkt der Mulde auf der Grundstücksrückseite liegt 1,2 Höhenmeter unter dem Anschlusspunkt der Mulde am rechten Grundstücksrand welche schließlich nach Durchtunnelung der Kreisstraße K72 ins Regenrückhaltebecken mündet. So wie die Wasserführung in der Plankarte verzeichnet ist - sei es mit Planzeichen *„Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung - Entwässerungsmulde“* aus Abschnitt 8. der Legende, sei es anderweitig - werden nur die vorderen 35% der Fläche in das Regenrückhaltebecken entwässern. Die Wasserscheide erstreckt sich nämlich von 324,6 m ü NN im Westen bis 322,8 m ü NN im Osten in etwa auf der vorderen Drittelungslinie des Grundstücks. Selbst der rückwärtige Teil der geplanten vorderen Entwässerungsmulde fällt nach rückwärtig ab.

Würde man einen Entwässerungsgraben oder eine Rigole um die Kuppenlage als Zubringer zum Sattelpunkt der Entwässerungsmulde bei 322,8 m ü. NN auf der 322,8 m Höhenlinie führen, könnten weitere 41% ins Regenrückhaltebecken geführt werden. Aus den 24% im rückwärtigen Grundstücksteil, die bei 321,6 m ü NN bis 1,2 m unter dem niedrigst möglichen Niveau für die Wassereinleitung liegen, wäre die Niederschlagswasserführung in die Entwässerungsmulde und das Rückhaltebecken technisch äußerst aufwändig.

Die Fallrohre von den Dachflächen müssten über 50 m horizontale Länge schräg und nicht senkrecht geführt werden. Solche Konstruktionen sind nicht Starkregentauglich. Für einen zuverlässigen und redundanten Starkregenschutz müssten großlumige Entwässerungsrohre bis in 2 m Tiefe verlegt werden. Bleibt es wie in der Plankarte skizziert bei einer Entwässerungsmulde am nordöstlichen und einer am südöstlichen Grundstücksrand müsste der tiefste Punkt an der nordöstlichen Grundstücksecke, GOK bei 321,6 m ü NN durch eine riesenhafte Tunnelröhre von 170 m Länge mit dem vordersten Teil der Entwässerungsmulde am südöstlichen Grundstücksrand bei 320,0 m ü NN verbunden werden. Es ist nicht glaubhaft, dass so etwas geplant ist.

Selbst wenn man zur Auslegung, - noch strenger als die Kostra-DWD-Tabelle -, ein Starkregenereignis von 144 mm in 6 h oder 0,4 Liter pro Quadratmeter pro Minute, etwa der halben Intensität wie in Kirchhain am 08.08.2014 heranzieht, kommt die Grundstücksentwässerung vordergründig so hin. Die ingenieurgeologischen Gutachter gehen sogar von 0,92 L/m<sup>2</sup>/min aus (300,79 L/s aus dem Gesamtgelände, bei 19.660 m<sup>2</sup>). Allein aus dem rückwärtigen 4.690 m<sup>2</sup> Grundstücksteil müssten so 1.900 L/min abgeführt werden. Bei 1 cm Gefälle pro Meter ist bei reinem Wasser eine Fließgeschwindigkeit von ca. 1,2 m/s zu erwarten (ingenieurtechnischen Tabellenwerken zu entnehmen) und somit würde ein Rohrdurchmesser von 25 cm zur Aufnahme schon ausreichen. Gängige Betonrohre haben 30 cm Innendurchmesser. Es bewegt sich alles in den Dimensionen üblicher Straßenentwässerung.

Hochproblematisch ist hingegen der geplante teilweise oberirdische Verlauf der Grundstücksentwässerung. Die Entwässerungsmulde am nordöstlichen Grundstücksrand wird als wahrer Schmutzfänger fungieren. Verstopfungen am Einlaufschacht in den Tunnel sind vorprogrammiert. Das Wasser wird sich in die tiefer gelegenen Grundstücke am oberen Höhenweg Nr. 62 bis 74a ergießen.

Es braucht nicht gesondert erwähnt zu werden, dass zur Lösung derartig dimensionierter kritischer Entwässerungsprobleme Rigolen nicht in Frage kommen. Sie werden bei den lokalen Boden- und Klimaverhältnissen in kürzester Zeit durch Einlagerungsverdichtung, also Einschwemmung feinerer Partikel und Durchwurzelung verstopfen. Es läuft auch vollkommen fehl, vom verfügbaren Zwischenraum zwischen den Kiessteinen auf den für die Wasserableitung verfügbaren effektiven Rohrquerschnitt zu schließen. Die Kiesfüllung setzt dem Wasserfluss einen enormen Fließwiderstand entgegen. Bei der Umrechnung auf Rohr ist hier ein enormer Rauigkeitsparameter zu berücksichtigen. Rigolen können zwar Flächen effektiv entwässern, sind ideal zur Regulierung des mittelfristigen Bodenwasserstandes, um z.B. Kartoffelanbau auch auf sonst sehr feuchten oder frischen Flächen zu ermöglichen. Kiesschüttungen sind auch ideal, um Fundamente und Keller zu schützen. Sie sind aber vollkommen untauglich zur Ableitung von Starkregen über weite Strecken mit großen Volumina in kurzer Zeit.

Vom Großparkplatz ist entgegen der Rüge der Oberen Wasserbehörde (Fachbereich Kommunales Abwasser) in der Stellungnahme vom 19.12.2024 (S. 3 unten), abweichend von DWA-A 138-1 eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, vgl. S. 61 unten: „Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser so auch teilweise vor Ort auf der Stellplatzanlage versickern.“

## 2.2.5 Regenrückhaltebecken Festlegung Legende 9.

Auch Regenwasserrückhaltebecken unterfallen den nicht genehmigungspflichtigen Anlagen nach § 22 BImSchG (VG Regensburg BeckRS 2015, 48311). Das Retentionsvolumen des Regenrückhaltebeckens und der Entwässerungsmulden ist nirgendwo angegeben und nicht planerisch festgesetzt. Dabei gibt es detaillierte technische Regeln zur Dimensionierung und Ausführung von RRB u.a. im Arbeitsblatt DWA-A117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen; DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Dezember 2013), dazu auch A138 (Anhang B), A166 und Merkblätter M 153 M176, sowie DIN-EB 752 und DIN 1986 Teil 100. Zur Bemessung von Bodenversickerungen ist das Arbeitsblatt DWA-A138 einschlägig und zur Bewertung DWA-M153. Das offenbar –freilich unverbindlich – geplante Retentionsvolumen lässt sich nur indirekt aus dem Architektenentwurf und dem geologischen Gutachten erschließen.

Im Architektenentwurf ist die Wasserfläche bei Vollstau mit genau 500 m<sup>2</sup> eingezeichnet, im geologischen GA ist eine Fläche an der Sohle von 353 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 2,3 m bis 2,6 m gefordert. Die mittlere Fläche beträgt somit 427 m<sup>2</sup> und bei 2,6 m Tiefe das Retentionsvolumen 1.109 m<sup>3</sup>. Beim konkreten Flächenzuschnitt wäre der Böschungswinkel 1 zu 0,61 oder 163% Steigung oder 58° (Winkelgrad). Diese 58° würden den Bau eines zusätzlichen soliden Geländers zum Schutz sonst hereinfallender Nichtschwimmer erfordern (vgl. Verfahren gegen Bürgermeister von Neuenkirchen Knüll). Bei einer festgesetzten Grundstücksfläche von 375 m<sup>2</sup> und ca. 1 m Tiefe abzüglich Böschung wird die südöstliche Entwässerungsmulde es großzügig geschätzt auf 250 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen bringen und die nordöstliche bei 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf 150 m<sup>3</sup>. Insgesamt stünden so ca. 1.500 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen oder 750 m<sup>3</sup>/ha zur Verfügung. Dies ist im oberen Bereich des landläufig Üblichen. Zur Bemessung waren in den 2010er-Jahren 10-jährige Starkregenereignisse üblich, sind aber nicht mehr zeitgemäß. Das höchste Bruttovolumen, was die Kostra DWD-Tabelle hergibt, sind 2,5 L/s über 7 Tage oder 151,7 mm als 100-jährliches Ereignis. Erforderlich wäre hier ein Retentionsvolumen von 3.418 m<sup>3</sup>, gerechnet mit dem Sicherheitsfaktor 1,15 aus DWA-A 117. D.h. der Retentionsraum aus Becken und Mulden wäre um 56% unterdimensioniert.

Rechnet man Herrn Schusters permanente Versickerung von 301 L/s durch 353 m<sup>2</sup> abgehobelten unteren Buntsandstein, stauten nur beim 100-jährlichen Ereignis mit 5 min, 10 min und 15 min Dauer 235 m<sup>3</sup>, 216 m<sup>3</sup> bzw. 61 m<sup>2</sup> Wasser, d.h. es stünde nur 63 cm, 58 cm bzw. 17 cm hoch.

In der Realität ist davon auszugehen, dass überhaupt nichts durch den Beckenboden versickert, sei es weil er konform mit WRRL und WHG mit einer Folie abgedichtet wurde, sei es weil er verschlickt und der Untergrund vorgesättigt ist. Dann müsste bei der Vorgabe von 500 m<sup>2</sup> Fläche bei Vollstau und 353 m<sup>2</sup> an der Sohle das Becken 6,3 m tief werden. Dies wäre aber offensichtlich nicht realisierbar.

In den zum Erhalt der Alleen und Reihenhäuser geforderten 1,5 m Abstand zur Kronentraufe und 3,5 m Abstand zum Nachbaracker westlich stehen sogar nur 400 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung, die noch zusätzlich die Umwallung aufnehmen müssten, falls eine solche geplant ist. Eine steilere Böschung oder ein dichteres Heranrücken an die Grundstücksgrenzen ist nicht möglich, da südlich unmittelbar die Umwallung der Kompostierungsanlage anschließt, nördlich die Alleebäume zu schützen sind und westlich am Rand des Ackers die Wendemöglichkeit für den Schlepper mit Gerät erforderlich ist. Um ein ausreichend dimensioniertes RRB zu ermöglichen, wird die Stadt ihre Kompostierungsanlage an dieser Stelle um ca. 500 m<sup>2</sup> verlagern müssen Die Baumreihe südlich des Beckens ist nicht zu halten.

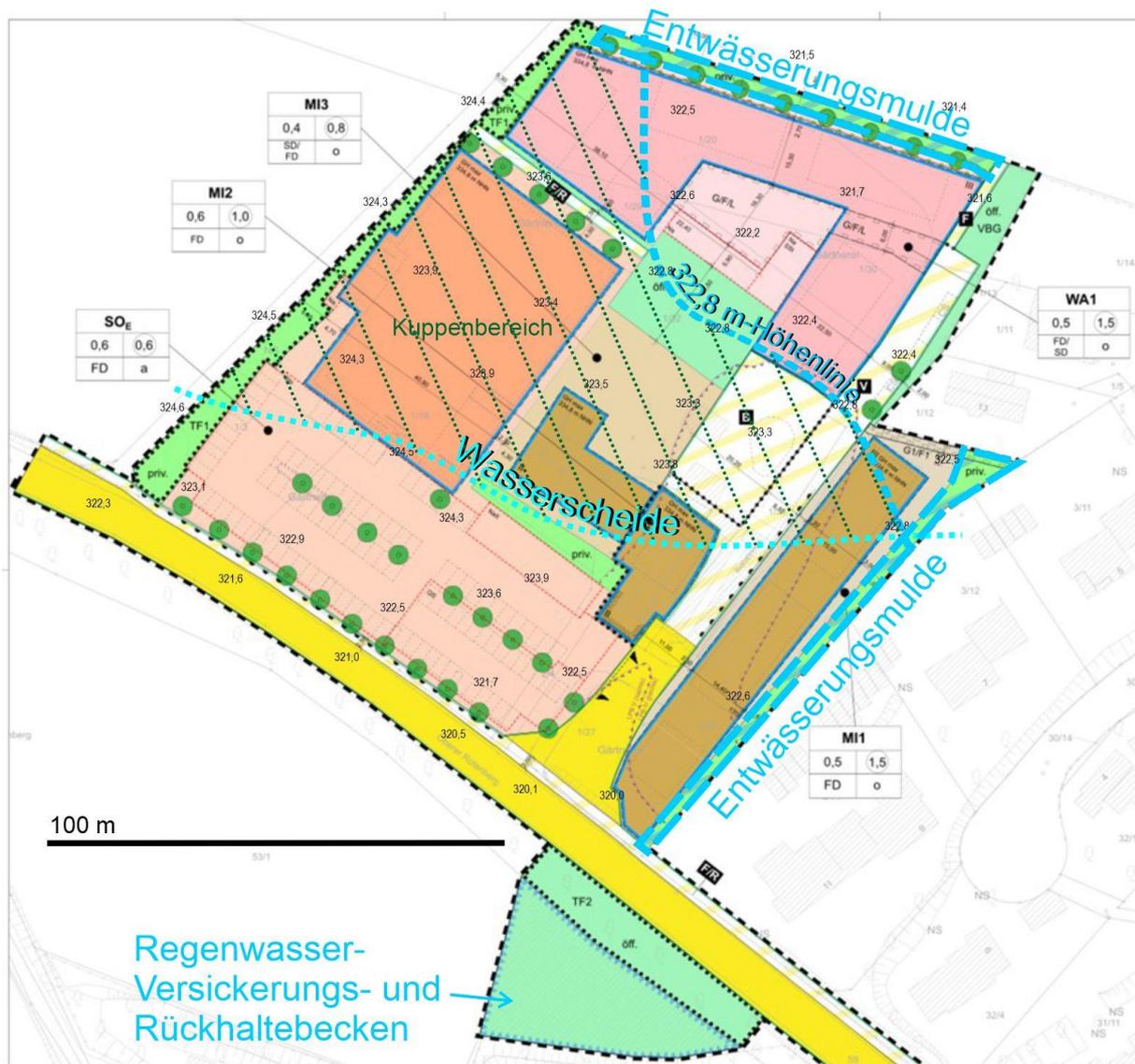
In Ergänzung zu Kostra-DWD hat eine realistische Betrachtung auch lokal tatsächlich stattgefundene Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Lokal kam es am 08.08.2014 in Kirchhain zu 180 mm Niederschlag in 3h, damit sind 144 mm in 6 h zugunsten der Projektierer eng bemessen. Bei einem Bemessungsereignis von 144 L/m<sup>2</sup> in 6 h wären aus dem Gesamtgrundstück 2830 m<sup>3</sup> unterzubringen, abzüglich 10%

für Versickerung und die 400 m<sup>3</sup> der Mulden noch etwa 2150 m<sup>2</sup> im Regenrückhaltebecken. Auch mit diesem Szenario wäre das RRB um 48% zu klein dimensioniert.

Diese überschlägigen Betrachtungen gelten nur unter Annahme eines flachen Grundstücks. In der Realität weist das Grundstück für das RHB FlSt. 53/2 etwa 1-2 m Gefälle nach Südosten auf. Damit werden unmittelbar neben den Alleebäumen in der nordwestlichen Ecke Abgrabungen von 4 m Tiefe erforderlich bzw. Anschüttungen unmittelbar an den Bäumen im Süden und Osten. Nicht nur Abgrabungen, sondern auch Anschüttungen schädigen Bäume massiv. Dem Wurzelwerk wird die erforderliche Belüftung entzogen. Nach spärlichen Regen wird der Boden nur oberflächlich durchfeuchtet. Dieses Niederschlagswasser verbleibt in der nicht durchwurzelten Anschüttung und kann nicht aufgenommen werden.

Offenkundig ist in jeder Variante das Schicksal von nicht nur 2 Alleebäumen für den Durchbruch zum RRB besiegelt. Einem maximalen Wasserentzug wären 8 Alleebäume auf einer Länge von 70 m ausgesetzt und damit die Allee oder Baumreihe zerstört, denn definitionsgemäß sind nur Unterbrechungen unter 50 m unschädlich. Eine künstliche Bewässerung der Alleebäume ist unrealistisch und nicht festgesetzt. Ebenso ergeht es den 7 Laubbäumen an der rückwärtigen Beckenkante.

Zum RRB wird im Text unter 6.13 weiter ausgeführt: *„Das Bauwerk soll aus einem Zu- und Ablauf und aus einer Rasenmulde im oberen und einen Rigolenkörper im unteren Bereich verfügen.“* Dies wirft Zweifel an der o.a. Dimensionierung auf. Offenbar soll es einen Überlauf in den Straßengraben geben. Ob die Straßenentwässerung von oberhalb in das RRB eingeleitet wird bleibt offen. Bei Starkregen werden sich so überschüssige Teile des Niederschlagswassers den gesamten Rotenberg hinab ergießen. Dasselbe droht bei Versagen bzw., Überforderung der Grundstücksentwässerung. Die Kanalisation im Rotenberg unterhalb Einmündung Höhenweg wurde um 2012 sehr großlumig ausgebaut. Flutungen bei Starkregen sind am Fuße des Rotenbergs im Bereich Haarnadelkurve Einmündung in die Barfüßerstraße zu erwarten. Hier ist schon jetzt alle paar Jahre die Kanalisation überfordert und Keller laufen voll, beispielsweise am Anwesen Barfüßerstraße 16, wie eine dort wohnhafte Mitarbeiterin der UNB möglicherweise aus eigener Erfahrung zu berichten weiß. Neben den technischen Regeln für die Ausführung (DWA-A 117) ist für Wartung und Überwachung des RRB die Abwassereigenkontrollverordnung Hessen (EKVO) einschlägig, insbesondere Anhang 2.



**Abb. 5 Kontaminiertes Niederschlagswasser soll im Grundwasser verklappt werden.** Zur Erleichterung der Versickerung soll die ca. 2 m mächtige Bodenschicht im Becken auf ca. 500 m<sup>2</sup> komplett abgeschoben werden. Aus den 35% Fläche im vorderen Bereich des Baugebiets zeigt das natürliche Gefälle in die geplante Entwässerungsmulde am südöstlichen Grundstücksrand. Maximal aus den 41% Kuppenlage oberhalb 322,8 m ü NN wäre mittels einer Rigole bzw. Leitung entlang der Höhenlinie noch Niederschlagswasser in die südöstliche Entwässerungsmulde einzuleiten. Der rückwärtige Grundstücksteil (24%) liegt bis zu 1,2 m tiefer. Da zusätzlich zur Höhengleiche immer noch ein Gefälle in den Entwässerungsgräben / Rigolen einzuplanen ist. Die Planung ist offensichtlich lückenhaft und nicht starkregentauglich.

Wie die Entwässerung der verbreiterten Straße geführt werden soll bleibt völlig unklar. Es liegt nahe, diese beidseitig vollständig in das Regenrückhaltebecken einzukoppeln. Dies ist aber planerisch nicht gesichert. Mit der Kombination suffizienter Straßenentwässerung und Verbreiterung um 3 m ist wiederum der Erhalt des Alleenbiotops nicht vereinbar, denn es müsste der in Richtung der Alleebäume verschobene Straßengraben 1 m tief aufgebaggert und mit Rasengittersteinen, Schotter o.ä. gesichert werden. Einzig gangbar wäre die Verlegung sehr großlumiger Entwässerungsröhren am Nordrand der Straße, zwischen Straße und Baugebiet. Diese Entwässerung muss bereits vor Entfernung der jetzt hervorragend als Puffer wirkenden Vegetationsdecke erfolgen.

Im online bereitgestellten finalen Entwurf der Plankarte sind die Angaben der Höhen der Geländeoberkante und fein grau eingezeichnete Konkretisierungen zu Nutzungen nicht leserlich, wohl aber im Vorentwurf.

## 2.3 Lärmschutz

### Lärmschutz, Festlegungen 10.1-10.3; Begründung S. 43, 69-70; Umweltbericht S. 18, Schalltechnische Stellungnahme (=Schallprognose)

Nebenbefundlich findet sich auf der Internetpräsenz des Lärmschutz-Gutachters der Hinweis in russischer Sprache: *„Nachdem sich der Casino-Benutzer auf der Plattform registriert hat, stehen ihm zertifizierte Spielautomaten zur Verfügung. Die offizielle Website von Admiral X ist ein lizenziertes Casino, das eine Lizenz von Curacao hat.“*

Unstrittig unterfällt ein Lebensmittelmarkt mitsamt Kunden- und Lieferverkehr auf dem Kunden-Großparkplatz als nicht genehmigungsfähige Anlage § 22 BImSchG und der TA-Lärm (vgl. VG München BeckRS 2013, 46552, VG Aachen BeckRS 2013, 59295).

Bemerkenswerterweise geht die Schallprognose davon aus, dass die Verkehrslärmverordnung (= 16. BImSchV) zur Anwendung kommt. Im Planungsprozess und in den Planungsunterlagen wurde lediglich eine Linksabbiegerspur diskutiert. Abweichend von der Empfehlung des Verkehrs-gutachters beteuert die Stadt aufgrund nicht näher dokumentierter ggf. mündlicher Absprachen mit Hessen Mobil nicht einmal diese zu benötigen. Nur beschränken sich diese Ausführungen auf den berichtenden Teil des B-Plans in den Abschnitten 4.3 (S. 41) und 5.2. (S. 44). In den Festlegungen in Abschnitt 6. der textlichen Begründung und in der Legende der Plankarte, wie auch als etwaige Eintragung in der Plankarte findet sich dazu nichts. Insbesondere Fahrspuren sind auch keine eingezeichnet. So wie der Plan gezeichnet ist, mit einer Fahrbahnbreite von durchgehend 9,0 m statt zuvor 6,0 m auf den vollen 340 m Länge der Straße im Plangebiet, gibt er tatsächlich die Tatbestandsvoraussetzung einer wesentlichen Änderung der Straße nach § 1 II Satz 1 Nr. 1 der 16. BImSchV her, nämlich *„die Erweiterung der Straße um einen durchgehenden Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr“*.

Satz 2 greift ebenso. Zweifelsohne ist eine bauliche Veränderung am Verkehrsweg bereits schon durch die Schaffung einer neuen Einmündung zwingend geplant und spätestens durch die planerisch mögliche Verbreiterung gegeben.

Zusätzlich muss zweitens der Lärm am Immissionsort, ausgedrückt als Beurteilungspegel nach den *„Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS19“* und Anlage 2 der 16. BImSchV bereits im Ausgangszustand tags 70 dB(A) oder nachts 60 dB(A) überschreiten. Als Ausgangszustand ist der Tabelle „Straßen“ im Anhang mit den Eingabedaten zu Karte 1 der Schallprognose für den vor MI1 verlaufenden letzten der sieben 20 m Abschnitte der 140 m Straßenfront vor dem Quartiergrundstück ein Quellpegel von tags 80,5 dB(A) und nachts 71,7 dB(A) zu entnehmen, hergeleitet aus Verkehrszählung und einer Geschwindigkeit von 70 km/h. Laut B-Plan ist in MI-1 eine Gebäudefassade in nur 3 m Abstand von der Fahrbahn, bündig am Straßenraum und Radweg zulässig. Lt. Anlage 2 Nr. 2.2.9 der 16. BImSchV ist für die Lärmausbreitung von linearen Schallquellen in 25 m Abstand von einer Abnahme um 19 dB(A) auszugehen. Der Schalldruck aus linearen Quellen nimmt nur linear und nicht quadratisch mit dem Abstand ab. Daher ist in 3 m Abstand der Schall um  $10 \times \log(3/25 \times 10^{0,1 \times 19})$  dB(A) = 9,8 dB(A) niedriger. Somit beträgt der vorbestehende Beurteilungspegel tags 80,5 dB(A) – 9,8 dB(A) = 70,7 dB(A) und nachts entsprechend 61,9 dB(A).

Drittens muss für den Tatbestand nach 16. BImSchV *„der Verkehrslärm durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht werden“*. Dies ist der Fall. Die Eingabedaten für den Zielzustand finden sich im Anhang zu Karte 4. Hier sind 163 m Straßenlänge zeichnerisch in 13 unterschiedliche lange Abschnitte unterteilt. Tabellarisch angegeben sind nur 9. Vor MI1 verläuft der letzte. Das geplante Tempolimit auf nur 50 km/h ist hier schon einberechnet. Dennoch kommt es zu einer Zunahme des Quelllärms tags von 80,5 auf 81,1 dB(A) und nachts von 71,7 auf 73,5 dB(A), mit 1,8 dB(A) Unterschied deutlich über der Bagatellschwelle von 1 dB(A). Rein regulatorische Änderungen zählen indes nicht, - zumal das Tempolimit auch nicht drittschützend planerisch festgelegt ist - sondern nur der *„bauliche Eingriff“*.

Zweifelsohne ist der Neubau einer Einmündung zur Zuführung von zusätzlichem Verkehr aus 2.444 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche und 90 Wohneinheiten und die Verbreiterung der Fahrbahn um eine neue Linksabbiegerspur ein erheblicher baulicher Eingriff.

Derselben Tabelle ist nun auch zu entnehmen (aus Vergleich Datenzeilen 3 und 4), dass der Sprung von 50 km/h auf 70 km/h tags wie nachts mit einer Lärmsteigerung um 2,9 dB(A) einhergeht. Rein durch den erheblichen Baulichen Eingriff bedingt – das Tempolimit außer Acht – erhöht sich der Lärm somit tags von 80,5 auf 84,0 um 3,5 dB(A) und nachts von 71,7 auf 76,4 um 4,7 dB(A). Alternativ werden an ip1 tags 74,2 bzw. nachts 66,6 dB(A) erreicht. Quasi als Gegenprobe sind zu den Werten in Tabelle 5 2,9 dB(A) für die Erhöhung von 50 km/h auf 70 km/h und 2,2 dB(A) zur Korrektur des fälschlichen Abrückens der Fahrbahn zuzuschlagen. Es ergeben sich tags  $64 + 5,1 = 69,1$  dB(A) und nachts  $57 + 5,1 = 62,1$  dB(A). In jedem Fall werden nachts 60 dB(A) überschritten. Damit ist auch der Tatbestand nach § 1 II 1 Nr. 2 erfüllt. Wie der Gutachter im Textteil auf S. 22 abweichend von seinen eigenen Angaben in der Tabelle auf eine Erhöhung des Lärmpegels um lediglich tags 0,2 dB(A) bzw. nachts 0,5 dB(A) kommt, bleibt völlig schleierhaft. Auch sind Verkehrsvermischungen gerade kein Kriterium gegen die Anwendbarkeit der 16. BImSchV in der aktuellen Fassung.

Die 16. BImSchV ist tatsächlich anzuwenden, aus drei selbständig tragenden Gründen, nämlich nach § 1 II Satz 1 Nr. 1, als auch Nr. 2 als auch aus Satz 2.

Die Rechtsfolge sind Immissionsgrenzwerte (nicht nur Richtwerte wie in der TA-Lärm) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) in Wohngebieten (WA, u.a.), sowie tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) in Mischgebieten.

Zunächst wurde die Schallprognose für eine ältere Version des B-Plans mit leicht abweichender Gebäudekubatur erstellt. Beispielsweise war die Einfahrt von Osten in den Gebäudeinnenhof des WA damals als 5,5 m breite Gebäudelücke und nunmehr als 6,0 m breite Gebäudedurchfahrt geplant. Der mittlere Teil des Baufensters WA wurde um 1,2 m zurückgenommen und der Ostflügel um 1,5 m nach Osten verlagert. Die vordere Baulinie des MI-1 wurde um 1,3 m von der Erschließungsstraße zurückgenommen.

Die Priorität aktiver Lärmschutz an den Quellen vor passivem Schallschutz an den Immissionsbereichen, als Ausfluss des Vermeidungs- Verhinderungs- und Minimierungsgebotes des § 22 BImSchG und Nr. 4.1 der TA-Lärm, wurde nicht beachtet. Der B-Plan hebt ausschließlich auf passiven Lärmschutz an den Wohnungen ab, schreibt aber keinerlei Quellenlärmschutz auf Seiten der Gewerbe-Emittenten vor. Mit Verweis auf und Nachweispflichten für passiven Schallschutz wird der Lärmpegel im Innenraum als Maßstab gesetzt und nicht wie in der TA-Lärm der Lärmpegel vor der Außenhaut.

Im schalltechnischen Gutachten wird die Frage nach aktivem Schallschutz an den Quellen auf S. 2 lapidar mit

*„Maßnahmen zum „aktiven“ Schallschutz (Schallschutzwände etc.) können aufgrund der räumlichen Zuordnung der Wohnbauflächen / vorgesehenen Baufenster und der vorgesehen Geschossigkeit der geplanten Gebäude im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht umgesetzt werden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen beschränken sich daher auf „passive Schallschutzmaßnahmen“ an den Gebäuden“*

abgetan.

Die Gemeinde hat aber alle Möglichkeiten auch des aktiven Lärmschutzes zumindest auszuloten (OVG Nds. 1 K 1850/00 vom 25.06.2001 und Jäde Rn 107 zu § 1 BauGB.

Als **Lärm- und Störquellen** sind klar auszumachen 1) die Buswendeschleife mitten und dicht zwischen den Wohnhäusern 2) Supermarktparkplatz 3) speziell nachts (nach 22h) der nachlaufende

Kundenbetrieb am Parkplatz in den ca. 15-30 min nach Ladenschluss und Kühl-LKW, die viel zu früh (vor 6h) eintreffen und in der Wartezeit bis zur Warenannahme auf dem Gelände Motor und Kühlaggregate durchlaufen lassen 4) die Lüftungs- und Kühlaggregate auf dem Gebäudedach, sowie scheppernde Rolltore und Rollwagen an der Warenannahme 5) Straßenlärm von der K72 6) Musikbeschallung aus Außengastronomie im Mischgebiet. Sämtliches ist einfach an der Quelle zu mindern:

- 1) Eine Buswendeschleife besteht nur 320 m weiter westlich am Sellhof. Hier war jahrzehntelang Endstation der Linie 16. Es gibt keinerlei Veranlassung, die Buswendeschleife mitten zwischen die Wohnungen im WA und MI zu legen und dort auch die Bushaltestelle 117 m fußläufig vom Supermarkteingang zu platzieren. Es drängt sich vielmehr eine Haltebucht direkt an der K72 für die Fahrtrichtung Wehrshausen und eine Einfahrt in die erste Zeile des Kundenparkplatzes für die Fahrtrichtung Innenstadt auf. So wären es nur 41 bzw. 35 m Fußweg bis zum Supermarkteingang. Eine Buswendeschleife muss nachbarschützend zwingend ausgeschlossen werden.
- 2) Andernorts wird ein Supermarktparkplatz neben Wohngebäuden in ein gut schallgedämmtes ggf. unterirdisches Parkhaus verlegt, bzw. wenigstens Schalldämmkörper auf dem Parkplatz eingezogen. Selbst wenn man es bei einem Freiluft-Parkplatz belässt, drängen sich hier je eine getrennte Ein- und Ausfahrt direkt von der K72 und einigermaßen von den Wohnungen entfernt auf. Der Verkehrsfluss wird durch getrennte Ein- und Ausfahrt deutlich entzerrt. Die Grundstückstopographie gibt eine Verlagerung der Ausfahrt um 55 m, von 5 m auf 60 m weg von den vorderen Wohnungen in MI-1 her. Nur durch Verschiebung der sonst gleichen Lärmquelle würde nach Überschlagsformel der TA-Lärm eine Lärminderung um 21,6 dB(A) resultieren. Getrennte Ein- und Ausfahrt muss nachbarschützend zwingend festgelegt werden.
- 3) Bereits planerisch muss nachbarschützend eine Betriebszeitenregelung festgesetzt werden. Ladenschluss ist spätestens 21h30 und Parkzeiten von Kühl-LKW vor Warenannahme sind unzulässig. Nicht einmal Ladenschluss um 22h ist derzeit planerisch festgelegt. Praktisch haben solche Märkte von 6h – 24h Mo bis Sa geöffnet, weil sie sich sonst gar nicht rentieren, dazu sind im Mischgebiet noch Kneipen, Bars, Imbisse und Restaurants zulässig die speziell auf Nachtbetrieb bis ca. 1h ausgelegt sind.
- 4) Zu den Lüftern und Kühlaggregaten, hier als TGA (technische Gebäudeaufbauten) bezeichnet, muss bereits planerisch nachbarschützend festgesetzt werden, dass sie maximal weit von den Gebäuden entfernt zu platzieren sind und bis auf einen Quellschallpegel unter 60 dB(A) zu dämpfen sind. Dies ist technisch durch den Aufsatz von Rohren ähnlich eines Schornsteines hocheffizient möglich. An der Warenannahme sind die Quellschallpegel technisch ebenfalls auf 60 dB(A) zu begrenzen.
- 5) Straßenlärm von der K72 lässt sich wiederum durch Entzerrung des Abbiegeverkehrs und Verlagerung der Ein- und Ausfahrt zum Supermarktparkplatz möglichst weit von den Gebäuden entfernt mindern. Ein Tempolimit ist dazu nur eingeschränkt geeignet, da es bei stockendem Verkehr insbesondere auf dem Steigungsstück östlich der derzeitigen Einmündung zu erheblichem Lärm durch Anfahren am Hang kommt.
- 6) Gerade weil sie nicht der TA-Lärm unterliegt wäre eine Festlegung im B-Plan der einzige Nachbarschutz gegen Musikbeschallung aus der Außengastronomie. Nach Festlegung Legende 1.2 ist sie ausdrücklich zulässig.



**Abb. 6** Naheliegende kleinräumige **Alternativplanung** zum aktiven Quellenlärmschutz, Schutz der Wohnbevölkerung vor Störungen, Anpassung an die bodenrechtlichen Verhältnisse und Erhalt des Alleen-Biotops. 1) Verzicht auf die Buswendeschleife. Sie trägt enormen Lärm und Störungen dicht vor die Wohnungen, eine Wendeschleife findet sich ohnehin 320 m weiter westlich am Sellhof. 2) von einer Haltebucht direkt an der K72 verkürzt sich der Fußweg von der Haltestelle zum Supermarkteingang von 117 m auf 41 m 3) Busse aus der Gegenrichtung fahren durch eine zusätzliche Einfahrt in die vordere Parkplatzeile und 4) durch eine gesonderte Ausfahrt wieder heraus. 5) Auch der Kundenverkehr läuft über diese je getrennte Ein und Ausfahrt. *Separate Anwohner- und Feuerwehrezufahrt* verkleinerten Querschnitts ohne Durchfahrt zum Großparkplatz. 6) Grünbrücken über den 3 Zufahrten vervollständigen 7) den Alleenbiotopzusammenhang als Leitstruktur für Fledermäuse ins FFH-Gebiet „Köhlersgrund und Dammelsberg“, der beidseitig auch planerisch festgelegt wird. 8) die durch die Haltestelle entfallenen Parkplätze werden rückverlagert und 9) ebenso die Gebäudefront MI-2. MI2 nimmt auch 10) aus MI1 herausverlagerte Baufläche auf, um den Lichtraum der Allee und Flugkorridor nicht einzuengen. Durch Abrücken von der K72 entschärft sich auch die Straßenlärmproblematik. 11) Die Erschließungsstraße wird zurückgenommen und 12) die Durchfahrt in den Innenhof vorverlagert. So wird die komplette östliche Gebäudefront des WA und die Wohnhäuser Am Kreuzacker 13 und 15 lärmmentlastet. 13) der Fußweg nach Osten und 14) nach Norden entfallen, weil die Eigentümer der angrenzenden Privatgrundstücke den Durchgang von Fußgängern untersagen und durch Zäune physisch verhindern. Dadurch wird der Fußweg nach Marbach um 140 m länger. Ebenfalls ist der Schmutzwasserkanal bei Markierung 13 durch Grundstück Am Kreuzacker 5 nicht verfügbar und muss unter der K72 neu verlegt werden. 15) die fußläufige Entfernung der Bewohner des WA zu Parkplatz, Bushaltestelle und K72 wird durch einen Fußweg seitlich der Markthalle verkürzt, 16) der Weg in den Supermarkt durch einen Hintereingang.

Die **Schallprognose** geht nunmehr von einer Reihe von **falschen Voraussetzungen** aus, welche die Festlegungen des finalen B-Planes nicht hergeben.

- 1) Öffnungszeiten Supermarkt von 6h-22h. Sehr häufig und typisch sind solche Märkte von 6h-24h offen
- 2) Nur nach Ladenschluss zwischen 22h und 23h sollen nur 5 Mitarbeiter und 10 Endkunden aus dem SO abfließen. Dies widerspricht speziell der Marburger Realität. Vor Supermärkten haben sich hier immer wieder Party-Szenen entwickelt (siehe ReWe am Erlenring, wo erst nach jahrelangem Intervenieren und Diskutieren ein Alkohol-Verkaufsverbot nach 20h durchgesetzt werden konnte. Zudem kursierte früher der Witz „Wann steht ein Marburger Student auf? – Um 20h, weil um 21h der Tegut schließt.“ Mitarbeiter und Endkunden aus den Betrieben im MI bleiben außen vor.
- 3) Eine Verkaufsfläche von „1400 m<sup>2</sup> + 180 m<sup>2</sup>“. Planerisch zulässig sind aber 1500 m<sup>2</sup> im Sondergebiet und 944 m<sup>2</sup> im Mischgebiet (vgl. Bruttogeschossflächen für Gewerbe, Tabelle auf S. 59 der Begründung zu textliche Festsetzung 6.5.3 und Faktor 0,75 aus BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005 (750 m<sup>2</sup> + 149 m<sup>2</sup> + 360 m<sup>2</sup>) × ¾ = 944 m<sup>2</sup>). Die für die Geräuschemission des Großparkplatzes aus gewerbebedingtem Verkehr maßgebliche Verkaufsfläche wurde somit um 35% zu niedrig angesetzt. Dadurch fallen auch der Summand  $K_D$  im Beurteilungspegel  $L_w$  um genau 0,5 dB(A) niedriger und der Summand  $10 \log(B \times N)$  um genau 3,8 dB(A), mithin die Pegelprognose aus Gewerbelärm tags und nachts um 4,3 dB(A) niedriger aus. Dies bedeutet die Richtwerte nach TA-Lärm werden nunmehr tags und nachts an den Immissionspunkten ip5, ip5a, ip6 und ip7 überschritten, nachts zusätzlich an ip1, ip2 und ip8. Nur ip2 und ip3 verbleiben im Limit. Da sämtliche Dämpfungen als Summanden in die Rechnung eingehen, sind sie bereits voll berücksichtigt. Wenn der Pegel sich an der Quelle um 4,3 dB(A) erhöht, erhöht er sich auch am Immissionsort um 4,3 dB(A).

**Tabelle 1**, Lärmpegelprognosen aus Gewerbelärm nach Erhöhung der Verkaufsfläche von 1580 m<sup>2</sup> auf 2444 m<sup>2</sup> und proportional der PKW-Bewegungen von 58/h auf 90/h tags bzw. analog für die nach 22h abfließenden Endkunden. Die wahren Werte nachts werden noch deutlich höher ausfallen, da längere Öffnungszeiten und Außenlärm der Gewerbenutzungen im Mischgebiet zu erwarten sind. Die Tag-Werte ergeben sich durch Addition von 4,3 zu den Ergebnissen  $L_{r,16h}$  aus Tabelle 2 des GA, die Nachtwerte durch korrekte Summierung der Schallpegel a und b zum Schallpegel c gemäß  $c = 10 \times \log(10^{(0,1 \times a)} + 10^{(0,1 \times b)})$ , wobei a bzw. b die Werte  $L_{r,i,1h}$  in Spalten 2 bzw. 3 der Tabelle 3 sind.

dB(A)	tags		nachts	
	$L_r$	Prognose	IRW	IRW
ip1	<b>62,9</b>	MI 60	<b>47,4</b>	MI 45
ip2	59,4	MI 60	<b>46,0</b>	MI 45
ip3	51,3	MI 60	38,1	MI 45
ip4	51,6	MI 60	38,2	MI 45
ip5	<b>63,8</b>	MI 60	<b>50,2</b>	MI 45
ip5a	<b>61,3</b>	MI 60	<b>47,6</b>	MI 45
ip6	<b>61,8</b>	MI 60	<b>48,1</b>	MI 45
ip7	<b>63,0</b>	MI 60	<b>48,2</b>	MI 45
ip8	52,9	WA 55	<b>47,2</b>	WA 40

**Überschreitungen fett**; ip, Immissionspunkt; IRW, Immissionsrichtwert.

- 4) Keine zusätzlichen Parkplätze im Mischgebiet. Die diesbezüglichen Festsetzungen entbehren der Bestimmtheit. Eine Schallprognose hat aber eine obere Abschätzung zu liefern und muss somit den Fall betrachten, dass weitere Parkplätze zulässig sind.
- 5) Keine Schallemissionen aus der Außengastronomie im Mischgebiet aus Publikumsverkehr und Außenbeschallung. Planerisch sind diese zulässig.

Das MI bleibt also unberücksichtigt in 4 Punkten, hinsichtlich gewerbebedingtem Fahrzeuflärm durch i.) Verkaufsfläche, ii) Lage und Anzahl zusätzlicher Parkplätze und iii) Öffnungszeiten, sowie hinsichtlich iv) Außenlärm der eigentlichen Betriebstätigkeiten z.B. Außengastronomie.

- 6) Eine strikte Unzugänglichkeit der Quartierparkplätze für Gewerbekunden. Physische Zugangsblockaden für unberechtigte Nutzer sind planerisch nicht nachbarschützend festgelegt. Nicht-Parkplatzeigentümer haben keinerlei Durchsetzungsmöglichkeit.
- 7) Gerade an der kritischen Stelle, vor der Straßenfront von MI-1 zu K72 wird die Verkehrslärmquelle exzentrisch aus der Fahrbahn heraus vom Gebäude weg in den heutigen Grünsaum verlegt. Die heutige Fahrbahnmitte (Mittelstreifen zwischen linker und rechter Spur) verläuft in nur 6 m von der Gebäudefront, eingezeichnet sind 10 m. Das macht immerhin 2,2 dB(A) Unterschied aus (vgl. Karten 4 und 4a).
- 8) Es wird bei der Prognose des gewerblichen Lärms nur der Endausbauzustand des Quartiers betrachtet, in dem insbesondere MI2 als bewohnbare Lärmschutzwand fungiert. Erwartbar sind aber jahrelange Zwischenzustände ohne Gebäude in MI2. Der Schall von Parkplatz und Straße erreicht WA und MI1 dann ohne Abschirmung. Auf planerischer Ebene ist jedoch keine Reihenfolge der Errichtung etwa durch bedingtes Baurecht geregelt, in der Form z.B. „Bauen im WA ist erst zulässig, wenn die zwischengelagerte Mischbebauung realisiert ist.“ bzw. „der Supermarkt ist unzulässig, wenn der allgemeinen Wohnbebauung keine Mischbebauung vorgelagert ist“.
- 9) Es wird nur beim Gewerbelärm Reflexion an WA eingerechnet, nicht aber Reflexion an den Fassaden von MI1 und MI2.
- 10) Zur Prognose des Verkehrslärms wurde abweichend von RLS-19 nur die „Freifeldbedingung“ (S. 23 Abs. 3) ohne Baukörper gerechnet und jegliche Reflexion außer Acht gelassen. Dies ist für die Buswendeschleife sehr wesentlich, s.o. Sie kommt in einer regelrechten Echokammer zu liegen, wenn nicht die umgebenden Fassaden hochgradig schallabsorbierend konfiguriert werden. Auch der Gebäudezug M1 wird Lärm von der K72 in den Bereich um die Buswendeschleife inklusive WA hereinreflektieren.
- 11) Die Reflexion hat bei Immissionspunkten in der reflektierenden Fassade selbst unberücksichtigt zu bleiben. Zu veranschlagen sind ausschließlich Reflexionen aus gegenüberliegenden Fassaden bzw. solchen in einem Winkel kleiner 180° zur betroffenen Fassade stehenden. Es sind nur Zuschläge aber keine Abschläge aus Reflexion zulässig. Es ist nicht dargelegt, dass dies für ip8 beachtet wurde.
- 12) Für den Ausgangszustand wurden Verkehrsdaten aus 2018 von 7.250 Fahrzeugen/24h zugrunde gelegt. Die Zählung 2021 ergab trotz Corona-Beschränkungen 8.000 Fahrzeuge/24h. Der Zuwachs erklärt sich aus dem Mitarbeiter-Zuwachs der Behring-Nachfolgefirmen und über den gesamten Verkehrseinzugsbereich zerstreuten Zubau von Wohnraum im Zuge der Nachverdichtung.

Korrekt weist der Gutachter darauf hin, dass die nördliche Erweiterungsoption des Wohngebietes und Erschließung über die Quartierstraße nicht für die Prognose des Lärms aus der Erschließungsstraße berücksichtigt wurde.

Die Aussage „Aufgrund der Lage der Bauflächen zu den Erschließungsverkehrswegen können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände etc.) keine Pegelreduzierungen für die Gebäude erreicht werden.“ ist hochgradig falsch. Es sind ausweislich Tabelle 18 der 16. BImSchV hochgradig schallabsorbierende Bauelemente für Außenfassaden verfügbar, die bei der Reflexion den Lärm um bis zu 8 dB(A) mindern.

Die Schallprognose krankt auch an offensichtlich **rechnerisch falschen Ergebnissen**, denen mindestens – **leider schwer ergebnisrelevante - Tippfehler** in die Tabellen zugrunde liegen müssen.

In der Zusammenschau von Tabelle 2 und 3 ist schlicht nicht mehr plausibel nachvollziehbar, warum der Lärm aus technischen Gebäudeaufbauten (TGA) überall nachts um 2,7 bis 3,5 dB(A), also rund zweimal leiser sein soll als tags, nur ausgerechnet an Immissionspunkt ip4 um 5,9 dB(A) – das ist viermal leiser - und an ip8 im rückwärtigen WA gar um 8,4 dB(A) – das ist siebenmal leiser. Zudem springt in Tabelle 3 ins Auge, dass sich an ip8 nachts 39,9 dB(A) aus Parkplatzlärm und 39,9 dB(A) aus TGA nur zu gerundet 40 dB(A) summieren sollen. Überall anders liegen die gerundeten Ergebnisse höchstens um 0,9 dB(A) unter dem genauen Wert. Ausweislich TA-Lärm ist der Abzug eines Bagatellzuschlages von 1,0 und damit im Endeffekt die Abrundung zulässig. Nur an ip8 ist das Ergebnis um 2,9 dB(A) zu niedrig angegeben. Schließlich ist zu ip8 auch der Richtwert („IRW“) falsch angegeben. Er beträgt im WA 40 dB(A) und nicht 50 dB(A). In Karte 2 ist für ip8 ebenfalls 40 dB(A) eingetragen, auf 13 m Fassadenbreite sind es mehr. Die Angaben zur Öffnungszeit in Text (7-22h), Karte 1 (6-22h) und dem Tabellenanhang mit den Eingabedaten für die Software (Einwirkzeit 780 min = 13h z.B. 7h-20h) stimmen nicht überein.

Eher nicht ergebnisrelevant sind folgende redaktionelle Fehler: In Tabelle 1, die in den beiden rechten Spalten lediglich die TA-Lärm wiedergibt, sind für das WA nicht tags 55, nachts 55, sondern tags 55 nachts 40 dB(A) einschlägig. In Tabelle 3 ist ip4 irrtümlicherweise dem MI zugeschlagen. Redaktionell falsch ist auch auf S. 19 die Angabe der Grenzwerte fürs WA nach Verkehrslärmschutzverordnung, korrekt sind tags 59, nachts 49 dB(A)

Trotz all dieser „Datenmassage“ waren ausweislich Schallprognose Grenz- und Richtwerte dennoch nicht einzuhalten, wie folgt:

Die Grenz- und Richtwerte für WA im jetzigen MI wurden überschritten:

- 1) Tags 55 dB(A) vom Kundenparkplatz an ip1, ip2, ip 5, ip 5a, ip6, ip7 und auf 123 m Gebäudefassade
- 2) Nachts 40 dB(A) vom Kundenparkplatz an ip1, ip2, ip 5, ip 5a, ip6, ip7 und auf 133 m Gebäudefassade
- 3) Tags 59 dB(A) aus Straßenlärm an ip1, ip2, ip3, ip5 und auf 186 m Fassadenlänge
- 4) Nachts 49 dB(A) aus Straßenlärm an ip1, ip2, ip3, ip5, ip5a, ip6 und auf 308 m Fassadenlänge

Dies war das Hauptmotiv, die betreffenden Baufenster als MI festzusetzen und nicht die Ermöglichung von freiberuflichen Praxen und Büros, sowie von Kleingewerbe.

Die Lärmpegel für die finale Gebietsfestlegungen WA bzw. MI werden überschritten:

- 1) Nachts die 40 dB(A) im WA an ip8 auf 13 m Gebäudefassade rückwärtig der Markthalle, aus Lüftern und Kühlern auf dem Dach.
- 2) Nachts 45 dB(A) im MI-2 vom Kundenparkplatz an ip5 und auf 20 m Fassadenlänge
- 3) Nachts die  $45 + 30 = 75$  dB(A) Spitzenpegel im MI-2 und MI-3 vom Kundenparkplatz aus Türenschrägen etc. an ip5, ip5a, ip6, ip7 auf 81 m Fassadenlänge
- 4) Tags 64 dB(A) im MI aus Straßenlärm an ip1 und auf 32 m Fassadenlänge
- 5) Nachts 54 dB(A) im MI aus Straßenlärm an ip1, ip2 und auf 140 m Fassadenlänge
- 6) Nachts 49 dB(A) im WA aus Straßenlärm an ip4 und auf 53 m Fassadenlänge

Zu 1): Hier wird von einem um 6 dB(A) gedrosseltem Nachtbetrieb der Kühlung ausgegangen (vgl. Karte 2). Die technische Realität gibt keine Differenzierung zwischen Tag- und Nachtbetrieb einer Gebäudekühlanlage her. Gerade zwischen 1. Juni und 20. Juli scheint die Sonne bis nach 21h29. Hitzesommer bis 40°C sind mittlerweile üblich. Es braucht stundenlanges Nachlaufen der Lüfter, um die Wärme des Tages abzuführen. Die Lebensmittelhygiene hat absoluten Vorrang. Offensichtlich kann ein Lebensmittelmarkt nicht aus Lärmschutzgründen Fisch und Fleisch angammeln lassen. Wird eine Apotheke integriert, oder wird infolge Lockerungen im Arzneimittelrecht der Supermarkt Pharmaprodukte vertreiben ist die lückenlose Kühlkette strengstens einzuhalten. Die saubere Lösung wäre ein Erdwärme- und Erdkältesystem, dies erzeugt überhaupt keine Lärmbelästigung der Umgebung. Der Untergrund ist hochgradig für Erdwärme- und Erdkältenutzung und die erforderlichen ca. 100 bis 200 m tiefen Bohrungen geeignet.

Selbst bei Ladenschluss um 22h verursachen die letzten Kunden und Mitarbeiter noch 15 – 30 min länger Geklapper von Einkaufswagen und Autotüren, Anfahrt- und Rangiergeräusche. Dieser Konflikt durch nachlaufenden Lärm von „Endkunden“ wurde in der Schallprognose wie im Umweltbericht (S. 18 unten) auch erkannt. In der Schallprognose wird korrekt ein früherer Ladenschluss um 21h30 zur Lösung des Konflikts vorgeschlagen. Allein, es fehlt eine Beschränkung der Betriebszeit bis 21h30 als nachbarschützende Festlegung im B-Plan.

#### *Lärmpegelbereiche – Festlegung Legende 10.1*

Hier wird die Auslegung des passiven Schallschutzes für Innenräume „nach Lärmpegelbereichen“ bzw. „gemäß Lärmpegelbereich“ festgelegt. Allein, es fehlt jegliche Begriffsbestimmung der „Lärmpegelbereiche“ und jegliche Angabe zu deren Staffelung. Auf die schalltechnische Stellungnahme wird nur betreffs nicht festgelegter „Belastungsbereiche“ verwiesen. Es geht nicht hervor, in welchem der in der Plankarte eingezeichneten Lärmpegelbereiche III bis V, welche Anforderungen bzw. welche Außenlärmpegel gelten. Plankarte, Legende und textlicher Begründung mangelt es an Eindeutigkeit und Konkretisierung der Regelung.

Erst nach sehr tiefem Eindringen in die Planungsunterlagen lässt sich erahnen, dass die Lärmpegelbereiche sich offenbar auf Karte 5a „Ausweisung der LPB NACHTS“ der Schallprognose und den Gesamtlärm von Anwohnern, öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbe beziehen. Die 65 dB(A)-Linie aus nächtlichem Gesamtlärm grenzt die LBP III und IV ab und betrifft die Baufeldgrenze auf 132 m Länge. Aus den Planerischen Festlegungen ist kein Rechtsanspruch auf die Einhaltung solcher Außenlärmpegel herzuleiten.

#### *Festlegung 10.2 Balkonverglasung*

Festlegung 10.2 bezieht sich auf Balkonen, Terrassen und Loggien und die 64 dB(A)-Linie aus Verkehrslärm als Grenzwert für Mischgebiete tagsüber. Es wird von einem Aufenthalt der Bewohner in diesen vorgelagerten Bereichen - deren Lärmpegel durch Vorverglasungen nur unter 64 dB(A) zu dämpfen ist - ausschließlich tagsüber ausgegangen. Diese Auffassung ist welt- und rechtsfremd. Offensichtlich nicht anwendbar ist hier § 2 III 16. BImSchV „Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden“. Für die Nachtzeit wird den Bewohnern durch den B-Plan jeglicher Rechtsschutz gegenüber Verkehrslärm genommen, denn hier haben Sie aus der 16. BImSchV einen Anspruch auf Lärmreduktion unterhalb von 54 dB(A). Entsprechend wären allein im MI nicht auf 34 m sondern auf 150 m Länge der Baufeldgrenze Balkone, Terrassen und Loggien immer vorzugsweise aktiv und nur hilfsweise passiv zu schützen. Zusätzlich werden im WA 54 m Baufeldgrenze nachts mit über 49 dB(A) Verkehrslärm beschallt und wären entsprechend zu schützen.

### *Festlegung 10.3 Rückverlagerung des Immissionsortes für Gewerbelärm*

Festlegung 10.3 fehlt wieder der entsprechende Verweis auf die Schallprognose schon insgesamt. Speziell bezieht sich 10.3 offenbar nur auf die Richtwerte für nächtlichen Gewerbelärm i. V. m. Karte 2 der Schallprognose. Die 45 dB(A)-Linie für Mischgebiete betrifft Gebäudefassaden nur auf einer Länge von 21 m in MI-2 und wurde einzig mit dem entsprechenden Planzeichen (einwärts zeigende Randschraffur an der Baufeldgrenze) korrekt umgesetzt. Geflissentlich vergessen wurde die 40 dB(A)-Linie für Allgemeine Wohngebiete, welche rückwärtig der Markthalle 13 m Gebäude-fassade betrifft (Immissionspunkt 8 in Karte 2). Hier werden gleichgelagerte Sachverhalte ungleich behandelt. Da die Festlegung den Anschein erweckt, die TA-Lärm sei planerisch abgearbeitet, wird der Rechtsschutz der Bewohner vor der 13 m WA-Fassade gerade gegen lärmende Lüfter auf dem Supermarktdach von vorneherein geschmälert. Die Schallprognose merkt schon bezüglich der 45 dB(A) im MI an: „Hierzu werden jedoch Maßnahmen an den Geräten der TGA „über Dach“ erforderlich (geänderte Aufstellung, Emissionsreduzierungen an einzelnen Geräten). Diese Maßnahmen sind „technisch möglich“ und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (Lüftungsgesuch) zu konzipieren.“ – Es müssen aber 40 dB(A) im WA eingehalten werden. Indes fehlt es an diesbezüglicher nachbarschützender Festlegung. Generell führt Festlegung 10.3 die Schutzvorschrift TA-Lärm durch Rückverlagerung der maßgeblichen Gebäudeaußenhaut hinter Vorverglasungen *ad absurdum*.

Es muss hier uneingeschränkt von 40 dB(A) als oberer Richtwert für das allgemeine Wohngebiet ausgegangen werden. Denn die Rechtsprechung des BVerwG zur Zwischenwertbildung in erster und zweiter Reihe in Gemengelage gilt nur für zeitversetzt hinzutretende Nutzungen, aber nicht für von vorneherein gemeinsam geplante Nutzungen. Hier geht das Gebot der Konfliktlösung der Bauleitplanung vor, zumal dieser Konflikt durch sehr simple, etablierte und kostengünstige Maßnahmen technisch lösbar ist.

### *Festlegung 10.4 Salvatorische Klausel*

Festlegung 10.4 gibt den Projektieren einen Freibrief, eine real unveränderte Lärmbelastung noch über das im Bebauungsplanverfahren festgestellte Maß hinaus gutachterlich kleinzurechnen und so je nach Ergebnis letztlich auch noch auf den mit 10.1 – 10.3 festgesetzten marginalen Lärmschutz zu verzichten.

Zu 10.1-10.4

Analog sind die Festlegungen unter 6.14 (Begr. S. 69/70). Auch hier erfolgt keine Begriffsbestimmung der Lärmpegelbereiche und es fehlt der Verweis auf Karte 5 der Schallprognose. „Maßgebliche Außenlärmpegel“ gehen genau nicht hervor. Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern wird so nicht einmal der Lärmschutz aus dem Gebietstypus (WA bzw. MI) zugebilligt. Der B-Plan schreibt eine Beweislastumkehr zuungunsten der Anwohner im Lärmschutz vor. Ihre Möglichkeiten sich gegen verlängerte Betriebszeiten durchzusetzen, werden beschnitten. Bereits schon messtechnisch ist es unmöglich, den Verkehrslärm a) der Gewerbekunden und b) der Anwohner aus dem Großparkplatz und c) aus dem öffentlichen Straßenraum getrennt zu erfassen. Der Geschädigte kann nur die Gesamtimmission vor seinem Fenster messen. Ohne Not wird von vorneherein die Rechtsposition der künftigen Wohnungseigentümer geschwächt. Vgl. hierzu BayVGH 14 N 02.596 vom 01.03.2004.

Wohnungsinhaber werden zu rechtlosen Wohnungsinsassen degradiert. Gleich Vieh der Doctores Kopatz und Spies werden sie von den Planungs- und Projektiererfatzkes auf unterster Haltungsform Nr. 1 zusammengepfercht und erbarmungslos verlärmt.

## **2.4 Bodenschutz**

Wie mehrfach gerügt, wurde Hinweisen auf Kontaminationen mit Pflanzenschutzmitteln aus 70 Jahren Gärtnereibetrieb nicht nachgegangen. Das RP Gießen führte hierzu am 18.04.2024 aus: „Bei der

*Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf **Schadenersatz**.“*

## **2.5 Artenschutz § 44 BNatSchG**

Die Artenschutzprüfung leitet sich vordringlich aus Artikeln 12-16 FFH-RL, sowie Art. 5, 9, 13, 14 VSRL her. Im Kern prüft sie die Zugriffsverbote der Art. 12 FFH-RL, Art. 5 VSRL und § 44 I BNatSchG. Für Pläne und Vorhaben ist das Artenspektrum durch § 44 V Sätze 2 und 5 auf FFH-Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten eingegrenzt, soweit die Zugriffe unvermeidbar sind. D.h. Vermeidungsmaßnahmen müssen auch für Dachse, Eichhörnchen, Erdkröten und Grasfrösche (nur BArtSchV, nicht FFH-Anh. IV) getroffen werden. Nur die darüber hinaus = netto auftretenden Verluste bzw. Beeinträchtigungen sind hinzunehmen. Rest = Nettobeeinträchtigung der FFH-Anh. IV- und Vogelarten, soweit signifikant erhöhtes Tötungsrisiko, bzw. soweit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- etc. -stätten nicht im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, bzw., uneingeschränkt bei Störungen (EuGH C-473/19) führen hingegen in die Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die vorgelegte ASP nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Elementare Standards wurden nicht eingehalten, wie von der UNB gerügt. Voruntersuchungen wurden nicht berücksichtigt. nächtliches Abhören nach Eulen und Erhebung von Rastvögeln im Herbst, Frühjahr und Winter fehlen. Der Untersuchungsraum umfasste nicht einmal die 2,6 ha Plangebiet, sondern nur die 2,0 Teilfläche mit dem ehemaligen Gärtnereigelände. Abweichend vom guten Fachstandard wurde eine Pufferzone um das Plangebiet nicht einbezogen. Sehr aktuelle, der Stadt aus dem Verfahren zur Ausweisung des dicht angrenzenden GLB vorliegende und veröffentlichte, online verfügbare Voruntersuchungen, welche das Plangebiet einschlossen, wurden nicht beachtet (Kraft, Kersten, Matusch 2019, **Anlage 4**).

Es ist unglaublich, dass im Gebiet nur 26 Vogelarten vorkommen. In vergleichbaren durchgrünten Siedlungsrandgebieten Marburgs und zumal am Marburger Rücken sind regelmäßig über 80 Vogelarten anzutreffen. Ins Auge springen die Lücken Graureiher – eine der größten Kolonien des Landkreises befindet sich in 740 m Abstand westlich und sie überfliegen regelmäßig; Rotmilan – ein Paar brütet an den Neuhöfen in 1250 m Abstand; Turmfalke – ein Paar brütet im Funkmast in 410 m Abstand; des Weiteren Stockente (am 09.03.2024 dort gesehen), Sperber, Mäusebussard, Hohltaube, Straßen=Felsentaube, Eichelhäher, Dohle, Tannenmeise, Feldlerche, Rauch- und Mehlschwalbe, Star, Mistel-, Wacholder- und Singdrossel, Schafstelze, Grünfink, Erlenzeisig, Goldammer. Die Auflistung der Vogelarten in alphabetischer Reihenfolge der deutschen Namen statt in taxonomischer Reihenfolge zeugt von tiefster Unprofessionalität und Unwissenschaftlichkeit. Aus den eklatanten Lücken zeigt sich auch, dass die Befragung der Nachbarschaft und häufiger Spaziergänger, Ortskundiger und Ehrenamtler als Erkenntnisquelle unterlassen wurde.

Nicht erkannt wurde der enorme Wert des solitären Nadelgehölzes in Randlage zu kleinteiligem Offenland-Mosaik mit Hecken, Baumreihen, Wiesen und Äckern und in Kuppenlage für Rastvögel. Da bereits mit Rodungen begonnen, Gebäude abgerissen und ca. 0,7 ha Fläche gemulcht wurden sollte nach den Vorgaben der Stadt Marburg bereits vorausgreifender Ersatz der Bruthabitate und Nistmöglichkeiten hergestellt sein (CEF, continuous ecological functioning). Indes waren diese Maßnahmen auch am 09.04.2025 noch nicht hergestellt. In diesem Bereich haben die tatsächlichen Entwicklungen die Festlegungen des B-Plans längst überholt. Es wurden Fakten geschaffen, bevor der Plan in Kraft treten konnte. Somit ist die planerische Festlegung des Vorlaufs der Artenschutzmaßnahmen (CEF) obsolet, nicht

mehr vollziehbar und damit nicht erforderlich. Es ist nur mehr ein Nachlauf möglich und auch unbedingt ohne Abstriche wünschenswert.

## 2.6 Stellplatzsatzung

Die 82 Kundenparkplätze sind rein als „*unverbindliche nachrichtliche Darstellung*“ in die Plankarte eingetragen und existieren in der Begründung auch nur als Eintragung in Abbildung 16 (S. 58) mit dem Titel „*Exemplarische mögliche Anordnung der 27 Bewohner-Stellplätze*“. Die Festlegung auf dem Kundenparkplatz ist lediglich „*Nicht überbaubare Fläche im Sonstigen Sondergebiet*“. Nirgendwo ist eine Mindestzahl von Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen verbindlich festgelegt, für die Mischgebiete MI1-MI3 nicht einmal als „*unverbindliche nachrichtliche Darstellung*“. Der Plan gibt es also her, 2.444 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne einen einzigen Kunden und Mitarbeiterparkplatz zu betreiben. Dies wird zu massivem Wildparken und Parkplatzsuchverkehr im Umfeld führen und einen verkehrlichen Missstand begründen.

## 2.7 Weitere Vollzugshindernisse

Die Festlegung „*ausnahmsweise nicht zulässiger Nutzungen*“ unter 6.2.1, S.50 der Begründung, durchbricht die Logik Regelfall – Ausnahme – Befreiung und scheitert daran.

Festlegung 6.11, S. 68/69 der Begründung „*Zur Anbindung an die vorhandene private Erschließungsfläche in Verlängerung zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Kreutzacker“ sowie zur Steigerung der öffentlichen Durchlässigkeit und Erlebbarkeit des angrenzenden Landschaftsraums wird im östlichen Bereich des Mischgebiets 1 (MI 1) eine Fläche mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.*“, ist nicht vollziehbar. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks Am Kreutzacker 5 haben den Durchgang für Fußgänger dauerhaft untersagt und einen Grenzzaun beauftragt. Ebenso untersagen sie Nutzung und erforderlichen Ausbau der Abwasserleitung vom Gärtneriegelände durch ihr Grundstück. Weder Fußweg, noch Abwasserleitung sind durch Grunddienstbarkeit gesichert.

## 3. Fehlende Konformität mit übergeordneter Planung

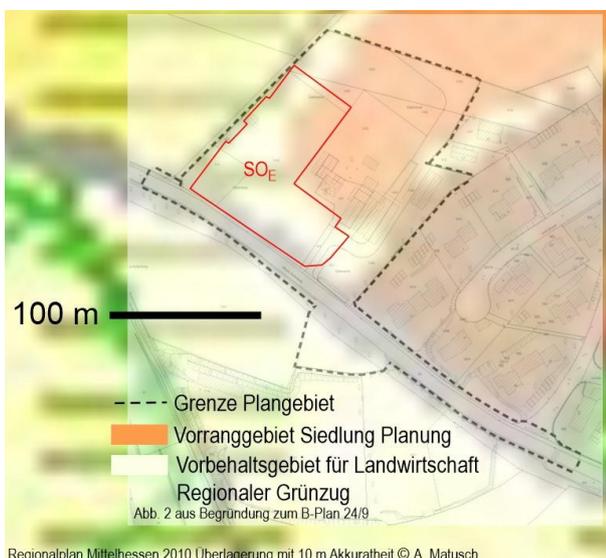
Als raumbedeutsames Vorhaben hat für den geplanten großflächigen Einzelhandel eine Raumverträglichkeitsprüfung nach § 15 ROG zu erfolgen. Diese erfolgte im Rahmen der TÖB-Beteiligung durch das RP. Indes wurden niemals vollständige Unterlagen, sondern sogar grob fehlerhafte Unterlagen vorgelegt, die falsche Tatbestände und Sachverhalte widerspiegelten. So konnte die Raumordnungsbehörde auch nur zu einem falschen Prüfungsergebnis kommen. Unter den vorliegenden Umständen ist die Prüfung als nicht erfolgt anzusehen und kann ggf. auf Antrag des Projektierers wiederholt werden. Da nach der hier ermittelten Sachlage Ziele der Raumordnung entgegenstehen, kann die Raumordnungsbehörde der Stadt Marburg die weitere Planung des Einzelhandelsvorhabens oder gar das Inkraftsetzen des Bebauungsplans nach § 12 I ROG unbefristet untersagen.

### 3.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die 19.660 m<sup>2</sup> Gärtneriegelände liegen nur teilweise im Vorranggebiet Siedlung Planung des hier gültigen und unstrittig einschlägigen Regionalplan 2010. Im damaligen, wie im aktuell vor der zweiten Offenlage stehendem Aufstellungsverfahren waren diese Flächen hochgradig umstritten, konfliktbehaftet und ohnehin nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die Linienstrichstärke im gültigen Regionalplan entspricht 10 m. Die Grenzen der dort festgelegten Siedlungsfläche ergeben sich zudem aufgrund der Deckungsungleichheit mit konkreten geographischen Merkmalen, nämlich der Straße „Am Rotenberg“, des Wirtschaftsweges am Westrand des Plangebietes und der Bestandsbebauung im Osten zu denen jeweils die Siedlungsfläche einen Abstand von mindestens 35 m, 20 m bzw. 12 m lässt. (Zur Schärfe / Unschärfe von Gebietsgrenzen in Regionalplänen siehe Albrecht/Zschiegner UPR 2016, Heft 5 S. 171-180, Abschnitt 1.). Neben „Vorranggebiet Siedlung Planung“ und wie korrekt in der Begründung zum B-Plan

erwähnt „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ist im westlichen Bereich des Plangebietes wo Supermarkt und Parkplatz vorgesehen sind, „Regionaler Grünzug“ definiert. Von den 19.660 m<sup>2</sup> Gärtneriegelände entfallen mindestens 8500 m<sup>2</sup> und höchstens 10.200 (bei 1700 m<sup>2</sup> Unschärfe) auf zugleich Vorbehaltsfläche Landwirtschaft und Regionaler Grünzug. Lt. Planung sollen davon nur 1.728 m<sup>2</sup> Grünfläche innerhalb des Gärtneriegeländes verbleiben. Nur 9.460 m<sup>2</sup> bis 11.160 m<sup>2</sup> sind Siedlungsfläche. Von den 7692 m<sup>2</sup> Sonderbaufläche für Supermarkt nebst Parkplatz liegen nur 723 m<sup>2</sup> bis 1377 m<sup>2</sup> im regionalplanerischen Siedlungsgebiet.

Erst ein Blick in den Textteil des RPM2010 offenbart, dass mit dem Planzeichen „Regionaler Grünzug“ immer ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ gemeint ist. Es gelten die Ziele 6.1.2-1 bis -3. Darin ist klar geregelt: „Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist unzulässig.“ Für Ausnahmen nach 6.1.2-2 müssen das „Überwiegen anderer Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ und die Unberührtheit der „Grundzüge der Planung“ dargelegt werden, sowie der Ausgleich der betroffenen Funktionen mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt werden. Sämtliche drei Punkte treffen nicht zu. Insbesondere wurde nur der Ausgleich für Eingriffe in Vegetation, Landschaftsbild und Boden in den offen- und dem RP vorgelegten Unterlagen dargelegt, nicht aber der Ausgleich für Eingriffe im Bereich des Artenschutzes. Es fehlt jeglicher Ausgleich für den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und Naherholungsfunktion. Letzterer tat die frühere Unzugänglichkeit des Gebietes infolge Umzäunung (wie auf S. 26 des Umweltberichtes unterstellt) keinen Abbruch. Die Erholungsfunktion des Gärtneriegeländes mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs lag in der Möglichkeit des Entlanggehens, Betrachtens, der vom Gebiet ausgehenden Ruhe und Ästhetik im Nahbereich, des Sichtschutzes gegenüber der benachbarten Bebauung und der Straße, der Funktion als Staubfänger, der Ökosystemdienstleistung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche ausgehend von diesem Rückzugsraum auch den begehbaren Raum bevölkern. Die



**Abb. 7 Das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ liegt zu 82% bis 91% im „Vorranggebiet regionaler Grünzug“.**

Planungen der Eingriffe in den Boden und in den Niederschlagswasserhaushalt wurden vom RP als unvollständig gerügt. Die Bodenbilanz wird einen Überschuss von 8.000 m<sup>3</sup> Aushub aufweisen. Von insgesamt 8.414 m<sup>2</sup> zugelassener Gebäudegrundfläche sollen in den Gebieten WA und MI zumindest 4.228 m<sup>2</sup> unterkellert werden. Der Boden über dem Untergrund wurde mit 1,9 m Mächtigkeit angegeben. Bei Maximalausnutzung gibt der Bebauungsplan genauso gut einen vollständigen Bodenabtrag aus allen nicht überbaubaren Flächen her. Für den Parkplatz sind Nivellierungsarbeiten zu erwarten. Der Verbleib des möglicherweise mit längst verbotenen Pestiziden kontaminierten Bodens ist nicht geklärt, ebenso soll mit allfälligen Altölrückständen und Reifenabrieb vom Großparkplatz kontaminiertes Niederschlagswasser nach derzeitigem Plan über ein Versickerungsbecken von ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche ins Grundwasser verklappt

werden, s.u. Insofern besteht kein Raum für eine Ausnahme. Als Ausgleich für den Verlust der Freiraumfunktionen wird insbesondere die Zurücknahme eines Vorranggebietes Siedlung Planung und Ausweisung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug an anderer Stelle empfohlen, was hier nicht der Fall ist.

### 3.2 Textliche Festsetzungen Regionalplan und Landesentwicklungsplan

Nun wurden in der Begründung lediglich die zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans und die generelle Zulässigkeit von Einzelhandel in Vorranggebieten Siedlung abgeprüft. Komplett außen vor blieben und nur als „Darüber hinaus...zu berücksichtigen“ geführt wurden aber die textlichen Festsetzungen zum zentralörtlichen System und speziell nur zu großflächigem Einzelhandel, der Abschnitte 5 und 6 des Landesentwicklungsplans LEP2020, des Abschnitt 5.4 des alten und 5.3 des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans Mittelhessen. Das Verträglichkeits-GA zitiert diese zwar richtig, prüft das Vorhaben aber ausschließlich auf der Ebene des Mittelbereiches und nicht in der Funktion als Grundversorger für den Nahbereich. Der Standort wird nicht als bestenfalls teilintegrierte Außenbereichs- und Randlage angesprochen. Die umgebenden Einrichtungen der Daseinsfürsorge und Versorgung auf Ebene der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) werden nicht identifiziert. Die nicht-motorisierte Erreichbarkeit wird nicht kleinmaßstäblich untersucht. Damit wird die für die Zentralitäts-, Integrations-, Kongruenzgebote und das Beeinträchtigungsverbot maßgebliche Kaufkraft des Nahbereichs erheblich überschätzt. Insbesondere wurde die Beeinträchtigung nur auf Ebene des Mittelbereichs abgeprüft. Benachbarte Nahversorger in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren und in integrierten Versorgungslagen wurde zwar genannt, um die gemutmaßte Unterversorgung des Bereichs darzulegen, aber nicht ihre Beeinträchtigung abgeprüft.

Zunächst wesentlich stellte das RP wiederholt – so auch schon mit Schreiben vom 20.11.2019 auf eine Nachfrage des BUND – klar, dass die Festlegungen des geltenden RPM2010 und nicht vorzeitig des in Aufstellung befindlichen RPM2020 hier einschlägig seien, so auch das Verträglichkeits-GA. Unstrittig liegt mit 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, deutlich über 800 m<sup>2</sup> und über 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels vor. Der Standort Gärtnereigelände liegt in ausgesprochener Randlage im Außenbereich, wie auch auf S. 22 Z. 1 vom Projektierer eingeräumt. Er ist fußläufig außerordentlich schlecht erreichbar und wird von den ÖPNV nur im Stundentakt durch die Linie 16 angefahren. Die Erreichbarkeit mit ÖPNV steht bereits im Wortlaut von Ziel 5.4.-6 und die fußläufige Erreichbarkeit in den Begründungen zu Zielen 5.4-3 und 5.4-6, die „*wohnahe Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten*“ ist Grundsatz 5.4-1. Erschwerend kommt hier hinzu, dass sowohl der Fußweg entlang Nachbarhaus Kreuzacker Nr. 13 nach Osten heraus zum Grundstück Kreuzacker Nr. 5, als auch der Fußweg aus der Nordostecke des Gebietes heraus Richtung Wiese vor existierenden oder geplanten Zäunen enden.

Die Eigentümer der anschließenden Privatgrundstücke untersagen kategorisch die Nutzung ihrer Grundstücke durch Fußgänger. Der Eigentümer der rückwärtigen Wiese hatte bereits vor einigen Jahren schon einmal 2 m hohe Baugitterstabzäune aufgestellt, weil ihm zu viele Fußgänger seine Wiese zertrampelten. Die Eigentümergemeinschaft von Kreuzacker Nr. 5 hat bereits einen soliden Zaun beauftragt. Der Fußweg in die Ortslage Marbach verlängert sich so bereits um 140 m, gemessen ab exakt als „Windfang“ verzeichnetem Supermarkteingang. Ein Durchgang für Fußgänger vom Supermarkt in Richtung Wehrshausen nach Westen wurde nicht eingeplant, es sind durchgehend Parkplätze, zu erhaltendes Gebüsch als private Grünfläche und „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auf dem sonst mit Details überfrachtetem Plan festgelegt. Der Fußweg nach Wehrshausen verlängert sich um unnötige 120 m. In einer älteren Planungsvariante war dieser Fußweg noch vorgesehen, vgl. Abb. 16 (S. 58 Begr.). Diese Feinheiten sind von Belang, denn das RP ist von einem Orientierungswert für den fußläufig grundversorgten Bereich von 1.000 m echter Wegstrecke (nicht Luftlinie) ausgegangen. Dies ist auch die Definition in Bundestagsdrucksache 18/3950 vom 05.02.2015.

Nach altem RPM2010 ist hier jedweder großflächiger Einzelhandel, auch solcher der Grundversorgung, klar unzulässig, es sei denn, es handelt sich um „Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind“ (Ziel 5.4-6, Satz 3). Gemeint ist generell die Nichteignung der Art des Vorhabens, wie z.B. Gartenhandel mit Baumschule mit großem Flächenbedarf. Gemeint ist nicht, dass der Projektierer im Einzelfall vorgibt, keine ihm zusagende innerstädtische Immobilie finden zu können.

Verkehr solle sich gerade nicht in bestehend Siedlungsgebiete verlagern (Ziel 5.4-6, Satz 2). Das bedeutet, es besteht eine Befreiungslage und ein Zielabweichungsverfahren wäre erforderlich. Erst der neue RPM2020 sieht mit der Randlagenklausel (Ziel 5.3-3) eine Ausnahme vor. In Frage kommt allenfalls ein Warensortiment der Grundversorgung, d.h. Randsortimente, die nicht der Grundversorgung dienen, haben sich auf unter 10% zu beschränken. Bereits dies trifft für das in der Begründung (S. 45-48) detailliert beschriebenen Vorhaben nicht zu. Kaum jemand deckt seinen elementaren Alltagsbedarf bei Tegut, da ihn ein Einkauf hier regelmäßig doppelt so teuer zu stehen kommt wie bei Aldi, Lidl, Penny, Norma und noch ca. 50% teurer wie bei Rewe, Edeka, oder Nahkauf. Wie korrekt beschrieben, ist ein Grundbedarf aus 950 unterschiedlichen Warenartikeln zu decken, aber nicht aus 15.000 wie vorgesehen. Es handelt sich um Luxusartikel des aperiodischen Bedarfs.

Das mit dem Oberbegriff „zentraler Ort“ im ROG vorbereitete zentralörtliche System wird im Landesentwicklungsplan (LEP) begrifflich ausdifferenziert. Die Hierarchie unterscheidet Ober- Mittel- und Grundzentren (Unterzentren und Kleinzentren) als zentrale Orte. Anhaltspunkt hierfür ist z.B. die Existenz einer Hochschule, einer weiterführenden Schule bzw. einer Grundschule bzw. KiTA. In der Einzelhandelsversorgung unterscheiden LEP und Regionalpläne nunmehr Kern- bzw. Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren, zentrale Ortsteile der Grundzentren (= örtliche Zentren) und integrierte Versorgungslagen. Der Oberbegriffe für diese drei Zentralitätsstufen sind „zentrale Versorgungsbereiche“ oder „Versorgungskerne“ bzw. Geschäftszentren. Der regionalplanerische Begriff eines zentralen Ortsteils umfasst also einen deutlich engeren Raum als der administrative Begriff einer Gemarkung. Verflechtungsbereich wird der auf der jeweiligen Stufe vom nächsterreichbaren Anbieter-Standort vorsorgte Bereich genannt. Nach Stufen werden unter den Verflechtungsbereichen Nah- Mittel- und Oberbereiche unterschieden. Kaufmännische Einzugsbereiche werden regelmäßig wesentlich größer ausfallen und überlappen sich, Verflechtungsbereiche im zentralörtlichen System überlappen sich nicht. In Bezug auf Lebensmittel ist der Verflechtungsbereich des Nahversorgers der durch ihn als nächstgelegene Möglichkeit grundversorgte Bereich. Kriterium für die Abgrenzung von Verflechtungsbereichen ist auch die Schülersausrichtung. Den Lebensmitteln gleichgestellt sind hier Verbrauchsartikeln des täglichen = periodischen Bedarfs. In dieser Prioritätenabfolge gelten Zentralitäts- (synonym Konzentrations-) und Integrationsgebot und in umgekehrter Abfolge Kongruenzgebot bezüglich der Warensortimente und Beeinträchtigungsverbot.

Als Maßstäbe hierfür sieht der Regionalplan 1) die Kaufkraft des grundversorgten Gebietes, 2) Umsatzverlagerungen und Kaufkraftverluste der zentralen Orte und integrierten Versorgungslagen im weiteren Einzugsbereich 3) Vorschädigungen der Versorgungsfunktion zu 2, 4) erfolgte Fördermaßnahmen zu 2 vor.

Dabei ist das grundversorgte Gebiet deutlich enger zu bemessen als der Einzugsbereich der Konkurrenz Wirkung. Dies sind die klassischen Fragen an ein Marktanalyse-Gutachten.

Sie wurden indes weder im Gutachten, noch in der Begründung beantwortet, sondern grob falsch dargestellt.

Vorab ist zu klären, auf welcher Hierarchiestufe des zentralörtlichen Systems das Vorhaben einzustufen ist. Maßstab hierfür ist gerade nicht die Grundversorgung. Denn selbstverständlich übernehmen auch die Mittel- und Oberzentren Grundversorgungsaufgaben für das fußläufige Umfeld. Ein Vollsortiment von 15.000 Artikeln eines Luxusanbieters ist kristallklar der mittelzentralen Versorgung zuzurechnen. Die EHI

Retail Marktanalyse identifiziert deutschlandweit 17.857 Vollsortimenter, die aber im Mittel nur 5.000 – 8.000 Artikel auf 100 – 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anbieten. Den Lebensmittelmarkt teilen sich zu 44% Discounter, 32% Supermärkte, 11% große Supermärkte, 11% SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte und 2% Sonstige. Dementsprechend handelt es sich hier um einen „großen Supermarkt“ und deutschlandweit sind 4.570 solche zu erwarten. D. h. es kommt ein großer Supermarkt auf 18.400 Einwohner.

Die regionalplanerischen Begriffe werden in der Marktanalyse nun völlig falsch gebraucht und durcheinandergeworfen. Die Aussage auf S. 7 „*Dahinter beginnt mit dem Stadtteil Oberstadt der Kernbereich des Oberzentrums Marburg, in welchem sich der handelsrelevante zentrale Versorgungsbereich und ebenfalls Wohnbebauung befinden*“ setzt Verschiedenes gleich. Nicht zum „*nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich*“ (vgl. GA, S. 7) sind es 2,5 km, sondern zum Kernstadtbereich des Oberzentrums.

Das Vorliegen der nächstniedrigen Stufen, zentrale Ortsteile als Grundzentren und integrierte Versorgungslagen, werden überhaupt nicht abgeprüft, sind aber gerade entscheidungserheblich. Tabelle 4 auf S. 35 im LEP definiert Anhaltspunkte für das Vorliegen von zentralen Ortsteilen von Grundzentren: Grundschule, Vereine, Apotheke, Kindergarten, Pflegedienst, Bürgerhaus, Sportstätten, Bäcker, Metzger, Stellplatz mobiler Verkaufsstelle, ÖPNV-Erreichbarkeit, Verwaltungsstelle.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (zentralen Ortsteile) sind Ortskern Marbach in 1,1 km mit Tankstelle, Bäcker, Post, Apotheke, Ärztin, Zahnarzt und einem lange als Lebensmittelmarkt genutztem und weiterhin geeigneten Ladenlokal, der Bereich Wilhelmsplatz mit REWE u.a. in 1,4 km und der Ortskern Ockershäuser mit EDEKA u.a. in 1,5 km. Eben solche zentralen Ortsteile als Zentren der Grundversorgung liegen im weiteren Einzugsgebiet des Tegut-Marktes in Michelbach und Elnhausen. Keinerlei Versorgung besteht in Dilschhausen, Dagobertshausen und Wehrshausen.

Die Innenstadt ist nicht „zentraler Versorgungsbereich“ (c.f. GA S. 45), sondern enthält als zentrale Versorgungsbereiche mehrere Kernbereiche des Einzelhandels die ggf. zu einem sehr langgezogenem Einzigen zusammengefasst werden können, und mehrere zentrale Ortsteile, ggf. auch integrierte Versorgungslagen.

Augenschein vor Ort und Google-Maps können gar nicht so stark ausgeblendet werden, um den Bereich Wilhelmsplatz (Adresse Ockershäuser Allee 5-7) als Streulage bzw. integrierte Versorgungslage abzutun (S. 32, 33 des GA). Die Häufung von Einzelhandel, Hörgeräteakustikern, Apotheke, Ärzten, Rechtsanwälten, Dienstleistern und Gastronomie nebst Sozialamt bei Erreichbarkeit durch 13 unterschiedliche Stadtbuslinien sprechen klar für einen zentralen Ort wenn nicht schon Kernstadtbereich bezüglich Handel und Dienstleistung. Ein Betrugsversatz liegt nahe.

Nicht nur in Text und Karte, sondern auch in der Modellrechnung wurde der nächstgelegene großflächige Lebensmittel-Einzelhandel, Edeka ehemals Pinschmidt, jetzt Onley, in Ockershäuser in 1,5 km Entfernung vom geplanten Standort, mit 1.330 m<sup>2</sup> Grundfläche und 59 Stellplätzen einfach unter den Tisch fallen gelassen. Damit werden die Zahlen und die Analyse unbrauchbar. Die entgegengehaltene Nicht-Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im „Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung“ zieht nicht. Dieser Masterplan datiert erstens von 2009. Zweitens verbirgt sich dahinter eine Marktforschungsstudie eines Beratungsbüros und kein städtisches Planwerk. Nach eigener Auskunft hält die Stadt die Ausweisungen von Bereichen und Gebieten für obsolet. Drittens ist für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche Teil II Seiten 57-60 einschlägig. Auf der Stufe der Grundzentren/zentralen Ortsteile und der integrierten Versorgungslagen werden überhaupt keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Genannt werden nur die Kerngebiete der Innenstadt und das Einkaufszentrum Cappel als Nebenkern, nicht einmal der Kaufpark Wehrda. Auch Extrapolationen von irgendwo in Deutschland gewonnenen Daten erübrigen nicht eine genaue Betrachtung der örtlichen Verhältnisse. Erreichbarkeit im

Flachland lässt sich nicht auf Erreichbarkeit im Bergland übertragen. Einzugsgebiete im Bergland fallen unregelmäßiger aus.

### 3.3 Zentralitätsgebot

*Tatbestandsvoraussetzung für Ziel 5.4-3 des RPM (Zentralitätsgebot)*

#### 3.3.1 Bündelung der Angebote der Daseinsfürsorge und der Güterversorgung

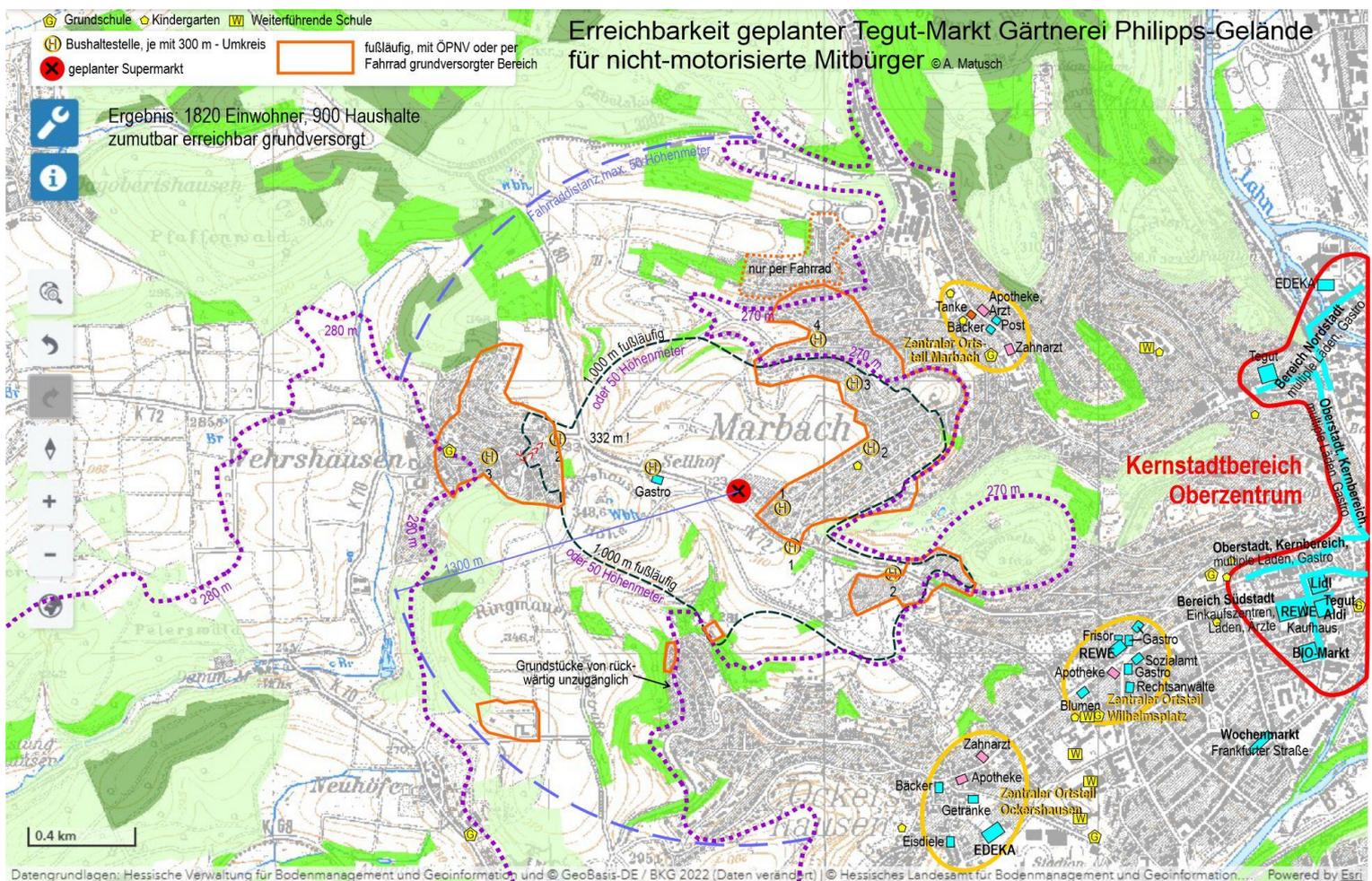
Grundgedanke des Zentralitätsgebotes im zentralörtlichen System ist die Zusammenlegung von Wegen im Sinne von „Einmal hin alles drin“. Dabei sind Angebote des Einzelhandels nicht nur untereinander zu bündeln, sondern auch mit solchen der Daseinsfürsorge. Im Nahbereich auf Ebene der Grundzentren sind dies insbesondere Grundschulen, Kindergärten, Arztpraxen, Apotheken, Post, Verwaltungsaußenstellen, Bürgerhäuser. Dazu sind die Wege zu Schulen- und Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Dies wurde sämtlich im Verträglichkeitsgutachten nicht abgeprüft und existiert am geplanten Standort überhaupt nicht. Die nächstgelegene derartige Einrichtung ist der Kindergarten Marbach. Dieser liegt fußläufig Eingang zu Eingang bereits genau 665 m vom geplanten Supermarkt entfernt. Von der Grundschule Marbach zum Supermarkt sind 1.400 m Wegstrecke und 85 Höhenmeter bergauf zu überwinden, von Bürgerhaus Marbach, Post, Apotheke und Arztpraxis 1.690 m und 95 Höhenmeter, von der Grundschule Wehrshausen 1.400 m und 57 Höhenmeter. Es gibt schlicht keinerlei nichtmotorisierte Wege der Daseinsfürsorge und Versorgung, die mit einem Einkauf im geplanten Tegutmarkt zusammengelegt werden können. In Frage kommt höchstens zur Erntezeit der Weg zum Zwetschgen- und Äpfelklauen in der benachbarten Streuobstzeile.

#### 3.3.2 Kaufkraft im grundversorgten Nahbereich

Bereits als Regelvermutung geht der LEP2020 in der Begründung zu Planziffer 6.1 (s. 41 der Lesefassung vom 2021) davon aus, dass ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> das Einzelhandels-vorhaben nicht der Grundversorgung dient. Damit wurden die Vorgaben des VGH Kassel aus dem Urteil 4 C 2000 / 12.N vom 15.09.2015 umgesetzt. Gegenständlich sind 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet und 944 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Mischgebiet geplant. Dies ergibt sich aus den speziell für Gewerbe vorgesehenen Teilflächen im Mischgebiet von 1.259 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche aus der Tabelle zu Festlegung 6.5.3 in der Begründung (S. 59) und dem Ansatz der Verkaufsfläche bei  $\frac{3}{4}$  der Geschossfläche aus BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005. Das Gesamtvorhaben ermöglicht 2.444 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Sogar 8.740 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind in Sondergebiet und Mischgebiet zulässig. (SO 6.925 m<sup>2</sup> × 0,6 = 4.1555 m<sup>2</sup>; MI-1 1.967 m<sup>2</sup> × 1,5 = 2.951 m<sup>2</sup>; MI-2 454 m<sup>2</sup> × 1,0 = 454 m<sup>2</sup>; MI-3 1.476 m<sup>2</sup> × 0,8 = 1.181 m<sup>2</sup>). Nur dann, zur Grundversorgung, ist lt. LEP2020 und RPM2010 ein großflächiger Einzelhandel auch noch in zentralen Ortsteilen der Grundzentren zulässig, wenn zusätzlich die Kaufkraft des versorgten Nahbereichs nachgewiesen werden kann. Auch dies ist nicht der Fall.

Unzulässigerweise wird in der Begründung und im Gutachten der für die Beeinträchtigung von Konkurrenten maßgebliche kaufmännische Einzugsbereich mit dem grundversorgten Bereich (Verflechtungsbereich) gleichgesetzt. Als Kriterium ist hier Ziel 5.4-6 u.a. die Erreichbarkeit zu Fuß, mit ÖPNV oder mit dem Fahrrad zu entnehmen. Erreichbarkeit des Grundversorgers wird von der Bundesregierung kristallklar als maximal 10 min Wegdauer oder weniger als 1.000 m ebene Wegstrecke definiert (BT-Drs. 18/3950). Dieselbe Bundestagdrucksache zitiert Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Thünen-Institutes, die noch von 15 min Wegdauer aber ebenso maximal 1.000 m Fußweg auf ebener Strecke ausgingen. Für Rad und Bus gibt es keine allgemeine Umrechnung. Jedenfalls lassen sich in 15 min mit dem Fahrrad auf ebener Strecke 3 km bewältigen. In bergigem Gelände sind höchstens 50 m Steigung zumutbar, mit 50 m Steigung sind höchstens 2 km in 15 min zu bewältigen. Ein plausibler Ansatz für die Erreichbarkeit mit dem Bus sind maximal 200 m zu Fuß zur Bushaltestelle und maximal 4 Bushaltestellen weiter, sofern nicht schon ein vorbestehender Grundversorger dichter liegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die realen Wege aufgrund sehr schlecht

passierbarer Topographie (Einfriedungen von Hausgrundstücken, Gärten und Weiden, Täler, Gebüsche, Äcker, Steilhänge) typischerweise doppelt so lang ausfallen, wie die Luftlinie. Zusätzlich ist der Supermarkt auf der höchsten Erhebung im Bereich auf 323 m ü NN geplant, während die Talsohlen in Marburg Stadt 180 m ü NN, in Marbach 230 m ü NN, in Ockershausen 195 m ü NN und in Wehrshausen 265 m ü NN erreichen. Da der Abzweig K72 / K80 an der Wehrshäuser Höhe auf 332 m ü NN liegt, ist nach hier eine Bergfahrt aus Wehrshausen höchstens aus 280 m ü NN zumutbar, ebenso aus dem Gebiet Sonnenhang / Europabad, schon 2,8 km – 3,0 km Wegstrecke entfernt. Die Erreichbarkeit mit dem Bus wird unnötig erschwert, dadurch, dass die Bushaltestelle erst in 117 m fußläufigem Abstand vom Supermarkteingang geplant ist. Von einer Bushaldebucht direkt an der K72 wäre der Supermarkteingang in nur 41 m erreichbar. Die Marburger Verhältnisse liegen außerhalb der Vorstellungswelt von Flachländern wie den Gutachtern des Büros Lademann aus Hamburg. Mit diesen zugunsten der Projektierer großzügigen (15 min statt 10 min Wegdauer) Vorgaben gelangt man zum grundversorgten Bereich in **Abb. 8**.



**Abb. 8 Nur 1820 Einwohner und nicht 8.500 werden vom geplanten Supermarkt unmotorisiert grundversorgt.**  
Die vorhandene Wohnortnahe Versorgungsstruktur wird durch Abzug von Kaufkraft beeinträchtigt und gefährdet.

Im Ergebnis, nach Abzählen der Häuser und der Bewohner, werden 1.820 Einwohner in 900 Haushalten durch den geplanten Supermarkt grundversorgt, Altersheime nicht mitgezählt. Deutschlandweit setzte der Lebensmitteleinzelhandel im Jahre 2020 166 Mrd. € um, d.h. 38€ pro Woche pro Einwohner. Bei sehr großzügig 50€ pro Person pro Woche für Lebensmittel und periodische Versorgung ergibt sich eine Kaufkraft von 4,78 Mio. € pro Jahr im Gebiet. Da weit über die Hälfte der Haushalte motorisiert sind, werden vor Ort gerade die Grundnahrungsmittel vorzugsweise beim Discounter gekauft, gehobener Bedarf bei Edeka oder Rewe und Tegut wird typischerweise nur aufgesucht, wenn Gäste zu bewirten und raffiniertere Speisen auf den Tisch zu bringen sind. Auch die nichtmotorisierten Mitbürger werden die mit dem Stadtbus sehr gut erreichbaren Aldi- bzw. Lidl-Märkte aufsuchen. Bei deutlicher Überalterung von

Marbach, Wehrshausen, Dagobertshausen genießt ein bedeutender Teil der Bewohner auch häusliche Pflege und „Essen auf Rädern“.

Im deutschlandweiten Mittel verteilt sich die Kaufkraft zu 44% auf Discounter, zu 43% auf Supermärkte und zu 13% auf Sonstige. Es ist mehr als großzügig, wenn man Tegut die Hälfte der Kaufkraft im grundversorgten Verflechtungsbereich zuschreibt. Diese macht gerade einmal 40% des avisierten Umsatzes von 6,0 Mio. € aus. Bereits schon die gesamte Kaufkraft wird vom avisierten Marktumsatz um 20% überschritten. Damit ist die zur Ansiedlung des Marktes erforderliche Kaufkraft im Grundversorgungsbereich nicht nachgewiesen und bereits das Zentralitätsgebot verletzt (vgl. Begründung zu Ziel 5.4.-3). Daten zur Kaufkraft, Kaufverhalten und Sozialstruktur sind längst auf Straßenabschnittsebene verfügbar (<https://www.rfs-data.de/marktanalyse-lebensmittel/>). Offenbar wollten die Projektierer hier kein Geld für solche Datensätze ausgeben und haben sich mit einer Billiganalyse begnügt. Dies ist ein klares Indiz dafür, dass dem Supermarkt nur Alibi-Funktion zukommt und es primär um die Befriedigung von Gläubigern, das Abschöpfen von Planungsgewinnen und Projektierer-Margen in Form von reinem Raubbau an der Allgemeinheit, der Vorhabensnachbarschaft und der Natur geht.

In puncto Kaufkraft nennt die Marktanalyse nur die Kaufkraft vom gesamten Stadtgebiet Marburg. Dies ist kein regionalplanerischer Tatbestand zur Bewertung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, jedoch bemerkenswert. Sie wird sogar im Vergleich zum bereits als arm verrufenem Landkreis nur als unterdurchschnittlich angegeben (S. 46 der Begründung).

Des Weiteren ist auf S. 46 des GA zu lesen „*Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem westlichen Kernstadtgebiet ist gegeben.*“. Dieser Fußweg muss 140 Höhenmeter und 1,9 km Strecke zum Wilhelmsplatz bzw. 2,1 km in die Ketzlerbach bzw. 2,4 km zum Rathaus überwinden und dauert bergauf 30 bis 40 Minuten. Es war 9 Jahre lang der Schulweg des Autors (A.M.).

### **3.4 Beeinträchtungsverbot**

*Kriterien für einen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot (Ziel 5.4-7)*

#### **3.4.1 Umsatzverlagerungen und Kaufkraftverluste**

Darüber hinaus nehmen Obere Landesplanungsbehörde und Regionalversammlung die Überschreitung der Kaufkraft des grundversorgten Bereichs durch den avisierten Umsatz bereits auch als Kriterium für den Abzug von Kaufkraft aus benachbarten zentralen Orte bzw. integrierter Versorgungslagen. Dieses Verhältnis Umsatz zu Kaufkraft wird als Zentralität (-sindex) bezeichnet. Als Regelvermutung wird schon ab 10% Überschreitung von einer Beeinträchtigung der Versorgungssicherheit dort ausgegangen (vgl. Stellnugnahme des RP vom 18.04.2024 S. 4 Abs. 4). Andere Maßstäbe zur Ermittlung der Umsatzverlagerung aus der Nachbarschaft betrachten auch die dortigen Versorger. Dazu kommt der in der Marktanalyse einzig ermittelte kaufmännische Einzugsbereich von 8.500 Einwohnern ins Spiel.

In Michelbach gewährleistet ein kleiner Lebensmittelmarkt, ebenfalls von Tegut, einzig die Grundversorgung. Dieser ist eindeutig in der etwas nebulösen Formulierung: „*Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 315 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes werden rd. 2,3 Mio. € Umsatz generiert*“ zu identifizieren, denn die Grundfläche der eingeschossigen Markthalle beträgt 350 m<sup>2</sup>. Angesichts der derzeitigen Schließungswelle bei Tegut ist nur allzu offensichtlich, dass Tegut vorhat, diesen Laden zu schließen. Sie wären mit dem Klammerbeutel gepudert, sich selbst Konkurrenz zu machen. Daher können diese 2,3 Mio. € Umsatz direkt einmal von den für den oberen Rotenberg avisierten 6,3 Mio. € Gesamtumsatz abgezogen werden. 4,0 Mio dürften dann sehr genau die wahre Kaufkraft des grundversorgten Gebietes in Marbach und Wehrshausen widerspiegeln. Somit liegt eine Überschreitung um 50% vor.

Letztlich quantitativ angegeben und gerechnet wurde nur die Umsatzverlagerung vom Rewe am Wilhelmsplatz („Streulage“) und aus der Innenstadt als Ganzes, nicht aber aus den zentralen Orten Ockershausen, Marbach und den integrierten Versorgungslagen Elnhausen (obwohl identifiziert, fotografiert und zum Einzugsgebiet gerechnet). Das Beeinträchtigungsverbot wurde somit äußerst unvollständig abgeprüft. Nachgrade grotesk wird der Lebensmittelladen in Elnhausen nur als Beispiel für Unterversorgung angeführt. Während sogar 8-9% Umsatzverlagerung aus dem Innenstadtbereich erwartet werden, soll aus Elnhausen keine Kaufkraft abfließen. Dabei liegt der geplante Standort direkt an der Pendelstrecke der Elnhäuser nach auswärts und zu den Schulen. Lediglich der Pharmastandort und das Lahntal südlich Niederweimar werden aus Elnhausen anders erreicht, sonst ganz Marburg, der Uni- und Klinikuscampus Lahnberge und der Osten über den Rotenberg.

### 3.4.2 Vorschädigungen und Gefährdungen

Auf S. 22 der Begründung räumen die Projektierer selbst „*bedeutenden Leerstand...*“ ein. Die integrierte Versorgungslage in Michelbach wurde bereits durch den Ausbau des Einzelhandelsschwerpunktes Sterzhausen mit Rewe und Aldi in 2,8 km Entfernung beeinträchtigt. Deswegen wird Michelbach nicht am Rotenberg einkaufen. Auch Dagobertshausen kauft in Sterzhausen ein. Der kleine Lebensmittelladen in Elnhausen mit nur 150 m<sup>2</sup> Grundfläche –ebenfalls eine integrierte Versorgungslage – wirtschaftet am Existenzminimum. Aktuelle Planungen zum Umbau des Bereichs des Werksteils der Behringwerke südlich der Emil-von Behring Straße (u.a. mit ehemaliger Bibliothek) sehen einen Lebensmittelladen dort vor. Die zentrale Ortslage Marbach ist durch den Wegfall des dortigen Lebensmittelmarktes in der Emil von Behring Straße 37 vor ca. 20 Jahren beschädigt. Aktuelle Bestrebungen zu einer Wiederbelebung würden durch den Tegut am Rotenberg zu nichte gemacht. Der grundversorgte Bereich in der Tallage ist um über 90% größer, da mehr Menschen im Tal wohnen und Luxusvillen eher in die Höhenlagen gestellt werden. Es sind dort die anderen 2.220 Einwohner Marbachs zuzüglich 150 Bewohner von Elsenhöhe, Brunnenröhren, Hausstatt, zuzüglich 1.200 Einwohner im Überschneidungsbereich.

Der Satz S. 44 „*Ferner bestehen keine nennenswerten strukturellen Schwächen in Form von Leerständen oder trading-down-Nutzungen innerhalb dieser [der Innenstadt].*“ Ist an Dreistigkeit nicht mehr zu überbieten. Jedem Marburger tut das Sterben der Oberstadt in der Seele weh. Zuletzt fand es im Wegzug der Philipps-Apotheke – einer absoluten Anker- und Traditionseinrichtung in einem der schönsten historistischen Fachwerkhäuser – einen traurigen Höhepunkt. Jedem Marburger ist bekannt, dass die Hälfte der Ladenlokale in der Oberstadt seit Jahren leer steht, oder mit reinen Alibi-Nutzungen wie der Darbietung von Ausstellungsstücken, oder geförderten Nutzungen belegt ist. Das Siechtum der Oberstadt ist seit Jahrzehnten eines der TOP-Themen in der Stadtverordnetenversammlung und das Kernthema schlechthin der linksliberalen Wählervereinigung „Bürger für Marburg“. Die Gutachter maßen sich indes an „*...vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe...*“ (S. 51) auszuschließen. Wenn ein Gutachten etwas ausschließt hat der Gutachter jegliche Haftung ausgeschlossen.

### 3.4.3 Erfolgte Fördermaßnahmen

Die Stadt Marburg bezog Fördergelder aus dem IKEK (integrierte kommunale Entwicklungskonzepte) Programm des Landes Hessen, speziell zur Belebung der Dorfkern der Außenstadtteile, im avisierten Einzugsbereich Dagobertshausen, Elnhausen, Wehrshausen, Michelbach, Dilschhausen. Weiterhin werden aktuell nach Förderzusage 11/2019 Gelder aus dem Städtebauförderprogramm lebendige Zentren abgerufen. Darin geht es speziell unter Punkt 3. den „*fortschreitenden Funktionsverlust des Einzelhandels in der Marburger Oberstadt aufzufangen*“. Im Falle der Realisierung des Tegut-Marktes könnte die Stadt rückzahlungs-pflichtig werden.

Die Stadt Marburg hat über ihren Fachdienst Wirtschaft und ihre kommunale Gesellschaft „Marburger Stadtmarketing e.V.“ spätestens seit 2019 ein Förder-programm zur Behebung des Leerstandes in der

Oberstadt aufgelegt. Unter anderem firmiert es mit den Schlagworten „FreiRAUM“, „VielRAUM“ oder „KreativMall“, fördert Ladenlokale speziell für kurzzeitige Nutzungen für je einen Monat und gewährt einen Mietzuschuss für langfristige Nutzungen über die ersten 5 Jahre. (vgl. Beitrag *„Weitergedreht: Marburg hübscht verwaiste Läden auf“* in der Hessenschau vom 16.04.2023, <https://www.hessenschau.de/tv-sendung/weitergedreht-marburg-huebscht-verwaiste-laeden-auf-video-182066.html> und Darstellungen der Stadt Marburg <https://www.marburg.de/portal/seiten/bunt-kreativ-und-vielseitig-statt-leerstand-dauerhafte-ladennutzung-900003202-23001.html>, [https://www.marburg.de/portal/seiten/vielraum-oeffentlich-\[fd-15-wirtschaft\]-900002975-23001.html](https://www.marburg.de/portal/seiten/vielraum-oeffentlich-[fd-15-wirtschaft]-900002975-23001.html)). Zur Belebung der Oberstadt wurde eigens ein „Oberstadtbüro“ eingerichtet. Somit arbeitet innerhalb der Stadt Marburg die rechte Hand gegen die linke.

### **3.5 Verletzung weiterer Ziele des Regionalplan RPM2010**

Da von den 7692 m<sup>2</sup> Sonderbaufläche für Supermarkt nebst Parkplatz 6.315 m<sup>2</sup> bis 6.969 m<sup>2</sup> nicht im regionalplanerischen Siedlungsgebiet, sondern im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Regionalem Grünzug liegen, ist auch Ziel 5.4-5, das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot verletzt. Der Standort (SO) ist auch nicht einmal teilintegriert (LEP 6-3), weil er weder an ein Bestandswohngebiet, noch an ein bestehendes vorwiegend wohngenutztes Mischgebiet grenzt.

Auch das Warenangebot mit 15.000 Artikeln wird offensichtlich nicht kongruent zum Dargebot im Kernstadtbereich des Oberzentrums Unistraße / Südviertel mit Wochenmarkt und Rewe-Feinkost. Auch die verzweifelten Versuche den Wochenmarkt vor dem Rathaus wiederzubeleben, dürften mit Tegut am Rotenberg vollends scheitern. Die Staffelung des Warensortimentes nach Oberzentrum/ Mittelzentrum – zentraler Ort – integrierte Versorgungslage würde durchbrochen. Damit ist auch Ziel 5.4-4, das Kongruenzgebot verletzt. Schließlich droht mit der Ausweisung von 3.128 m<sup>2</sup> Mischgebiet zusätzlich zu 7.692 m<sup>2</sup> Sondergebiet die Bildung einer Einzelhandels-Agglomeration, in die auch die leerstehende Sellhof-Scheune einbezogen werden könnte.

Somit wird gegen die Grundsätze 5.4-1 und -2, sowie die Zeile 5.4-3 bis 5.4-7 und 5.4.9 des RPM2010 verstoßen. Diese Verstöße sind nicht nur formal, sondern führen zu handfesten, im Folgenden näher beschriebenen Konflikten mit den bestehenden Strukturen von Versorgung, Wohnnutzung, Grünraum, Naherholung, Verkehr, Landwirtschaft und dem Netz Natura-2000. Das Vorliegen tatsächlicher Konflikte ist eine gewichtige Tatbestandsvoraussetzung für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (vgl. *„Leitlinien der Ministerkonferenz für Raumordnung für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren bei Planungen und Vorhaben des großflächigen Einzelhandels.“* Vom 18.12.2020.

#### *Neuer in Aufstellung befindlicher Regionalplan RPM2020*

In den neuen Regionalplan wurde zwar eine Klausel für Randlagen aufgenommen. Sie ermöglicht großflächige Einzelhandelsvorhaben dort aber nur, sofern die Grundversorgung am zentralen Ortsteil sichergestellt ist und durch das Vorhaben nicht gefährdet wird. Dies ist nicht der Fall, s.o. Dafür wurden in der Begründung sehr detailliert innenstadtrelevante Sortimente definiert. Das Beeinträchtigungsverbot bleibt vollumfänglich erhalten.

### **3.6 Verstoß gegen weitere Ziele der Raumordnung**

In den als Erwiderung auf Einwendungen des RP ergänzend aufgenommenen Ausführungen unter Nr. 2.7 der Begründung (S. 21, 22) wird das ehemalige Gärtnereigelände als *„innerstädtische Brachflächen“* bezeichnet. Dies ist doppelt falsch. Es handelt sich klar um Außenbereich. Brachfläche ist auch nicht irgendetwas, sondern in § 2 ROG wohldefiniert. Gemeint sind ehemals versiegelte Siedlungs-, Industrie- und Gewerbe-, Verkehrs- oder Sonderflächen genau als Gegenteil zum Freiraum. Nicht mehr bewirtschaftete Acker-, Wald-, Wiesen-, Baumschul- oder Freiluftgärtnereiflächen, sind dem ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystem zuzurechnen. Dieses ist zu schützen und dort sind gerade keine

Einzelhandelsvorhaben einzukonzentrieren (§ 2 II Nr. 2 Sätze 4-7 ROG). Korrekt wäre hier der Begriff Fläche im Freiraum nach aufgegebenen gartenbaulicher Nutzung oder Sukzessionsfläche im Außenbereich. Die vollkommen irreführende Bezeichnung als Brachfläche löst nicht die Rechtsfolge Vorzug der Brachflächenentwicklung gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme aus.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche.

## 4. Nur zum Schein getroffenen Festlegungen – reine Negativplanung

### 4.1 Mischgebiet als bewohnbare Lärmschutzwand

Das Mischgebiet ist offensichtlich nur zum Schein festgelegt, denn die eigentliche Planungsabsicht ist hier erklärtermaßen Wohnraum zu schaffen, weit vor allen anderen Zielen. Die Begründung nennt unter 1.1 „Planungserfordernis“ ausschließlich Wohnnutzung. Auch im Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2019 wurde bereits eine grobe Gliederung des Gebietes beschlossen, die neben dem Supermarkt ausschließlich Wohnnutzung vorsah (**Abb. 14**). Seit 2017 präsentierten Stadt bzw. Projektierer auf diversen Ortsbeiratssitzungen und Bürgerinformations- und beteiligungs-veranstaltungen unterschiedliche Architektenentwürfe zum Gebiet u.a. in 3D-Darstellung. Diese sahen ausnahmslos Wohnbebauung neben dem Tegutmarkt vor (**Abb. 9-17**). Ein solcher Entwurf verirrt sich auch auf Seite 6 in das Verträglichkeitsgutachten (**Abb. 10**).

Was heute MI-1 ist teilte sich damals auf in 1) eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen als „Geschoss unter Parkdeck“ in der Südostecke 2) „Städtischer Wohnungsbau / gefördertes bezahlbares individuelles Wohnen mit gemischten Wohngrößen, barrierefrei ca. 1.875 m<sup>2</sup> BGF“ 3) „Baugemeinschaft: Wohnen in der Gruppe Reihenhäuser und/oder Duplex ca. 725 m<sup>2</sup> BGF südlich von Bestandshaus „Am Kreuzacker“ 13.

Dieses 725 m<sup>2</sup> nordöstliche Drittel des heutigen MI-1 war im Vorentwurf des B-Planes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.03.-19.04.2024 noch als WA3-Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,5, GFZ 1,0 ausgewiesen. Statt des heutigen MI-2 war „Mehrfamilienhaus, ca. 350 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Im MI-3 ist sehr natur- und detailgetreu das Bestandswohnhaus abgebildet. Mit Festlegung Legende 1.2 „nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe...“ ist klargestellt, dass hier eine Fortsetzung des Gärtnereibetriebes nicht erwünscht ist. Man gönnt der noch dort wohnhaften Gärtnerin nicht einmal im Rahmen von Liebhaberei Blumen- und Adventskränze zu flechten und diese zu verkaufen. Sie hätte mit Sicherheit sofort die Gewerbeaufsicht der Stadt Marburg am Hals. Dem widerspricht zudem Festlegung 6.22 (S. 51 Begr.) „planungsrechtliche Sicherung des Bestands der ehemaligen Gärtnerei“. „Urban Gardening (Produktion von Nahrung)“ auf Dachflächen ist dann wieder erwünscht, vgl. zu 6.7.2 (S. 64 Begr.).

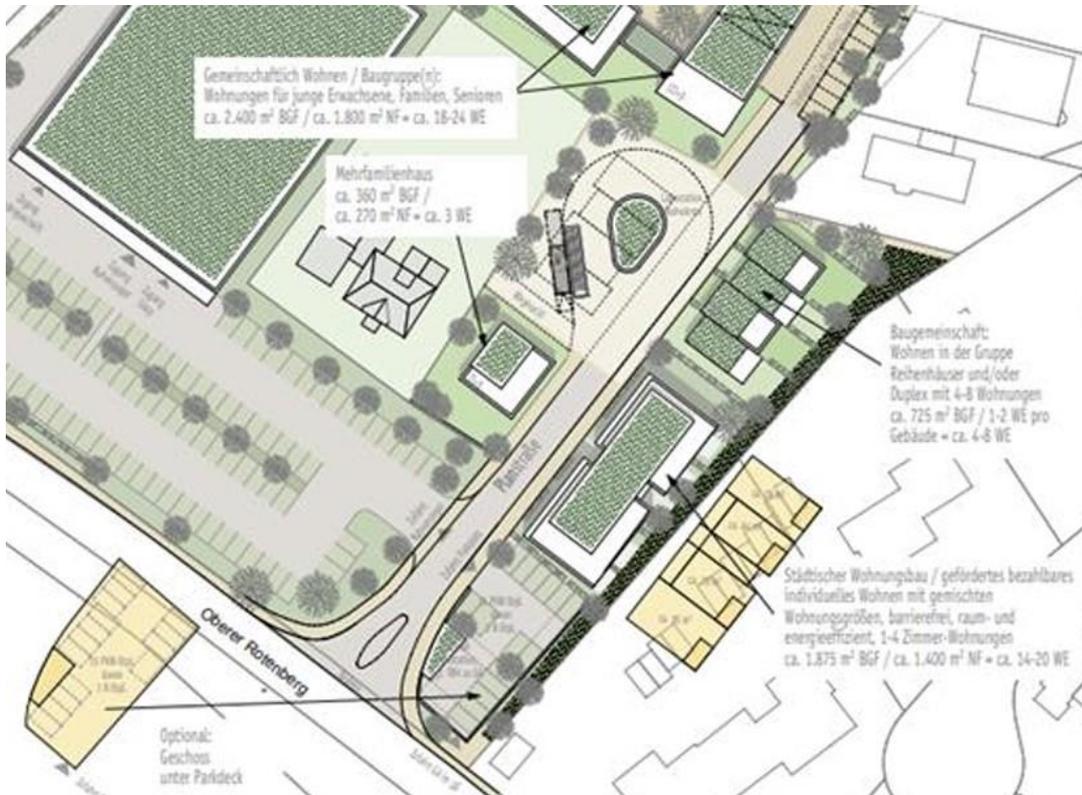
Statt WA wurde MI nur gewählt, um formal keine Gemengelage entstehen lassen. Man wollte unbedingt eine Buswendeschleife unmittelbar zwischen die Wohnungen legen. Damit waren die Lärmgrenzwerte für ein WA nicht einzuhalten. Faktisch sind hier die in Marburg gerade in Autobahn- und Bahnnähe sehr beliebten und haufenweise von Carsten Schreyer projektierten bewohnbaren Lärmschutzwände geplant. Eine solche Planung kollidiert als reiner Etikettenschwindel mit dem Erforderlichkeitsprinzip des § 1 III 1 BauGB, siehe unten zu 6. Eine gewerbliche Nutzung des Mischgebietes bzw. Arztpraxen – wie textlich insinuiert - sind schon deswegen nicht gewollt, weil keinerlei Stellplätze für Besucher, Patienten und Mitarbeiter vorgesehen sind. Als Festlegung 4.2 sind zwar „Besucherparkplätze“ innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die überbaubaren-Mischgebietsflächen sind aber vollständig von nicht überbaubaren Flächen umgeben und dort sind nicht einmal Stellplatzzufahrten zulässig. Denn dort ausgenommen sind als Festlegung 3.2 „Flächen für Stellplätze“, nicht etwa nur die eigentlichen Stellplätze. Auch Zufahrten zu Tiefgaragen bei vollständiger Untertunnelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit der unterbreiteten Plangeometrie schlicht nicht darstellbar

und weiter durch sonst zu 3.2 kongruente Festlegung 4.1 ausgeschlossen „Nebenanlagen...soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.“. Es würde dem Detaillierungsgrad und der Regelungstiefe des Plans widersprechen, sollte eine Tiefgarage



**Abb. 9** Gegenüberstellung von zwei Planungsstadien (es gibt noch mehr). Am 13.03.2024 war noch in einem 725 m<sup>2</sup> Teilbereich Allgemeines Wohngebiet WA-3 festgelegt. Erst danach folgte die Lärmprognose. WA-3 lag nahezu vollständig innerhalb des 49 dB(A)-Grenzwertes für nächtlichen Straßenlärm in Wohngebieten. Zudem wurde die Baugrenze des Mischgebietes MI-1 um 1,3 m aus der 54 dB(A)-Linie als Grenzwert für Mischgebiete herausgeschoben. Als Nebeneffekt werden so Garagenzufahrten verunmöglicht, die auf dem zur Erschließungsstraße zwischengeschalteten Streifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche gewollt unzulässig sind.

oder gar ein Parkhaus zulässig sein. Ohne Besucher- und Mitarbeiterparkplätze sind die unterbreiteten gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet tatsächlich schlicht nicht durchführbar.



**Abb. 10 Konzeptstudie vor 23.11.2021**, aus Abb. 4 Verträglichkeits-GA, Lademann. Hier war noch auf dem gesamten Gelände ausschließlich Wohnnutzung geplant, außer im Sondergebiet für den Tegut-Markt. Im Bereich der Buswendeschleife sind schon als Nachnutzung im zweiten Bauabschnitt vier Reihenhäuser eingezeichnet.



© Werner Projekt

**Abb. 11** 3D-Ansicht desselben Architektenentwurfs vgl. Abb. 8, aus dem Internetauftritt der Stadt Marburg zum Vergabeverfahren an Bau- bzw. Wohnwillige Gemeinschaften, abgerufen am 04.04.2025. <https://www.marburg.de/portal/seiten/marburger-konzeptverfahren-fuer-gemeinschaftliches-wohnen-im-baugebiet-oberer-rotenberg-900003313-23001.html>



**Abb. 12** Späterer Architektenentwurf 2024, aus dem Internetauftritt der Stadt Marburg, ab fotografiert von eine Posterwand, abgerufen am 04.04.2025 <https://www.marburg.de/portal/meldungen/fuer-wohnprojekte-am-oberen-rotenberg-bewerben-900012103-23001.html>



Abb. 13a Architektenentwurf 2024, im Internetauftritt des Architekturbüros Ebene-4, abgerufen am 05.04.2025.  
<https://www.ebenevier.de/projekte/02-017-mr-oberer-rotenberg-staedteb-studie>. Entspricht vorwiegend dem finalen Plan in der Vorlage für den Satzungsbeschluss. Im Bereich der Buswendeschleife sind schon als Nachnutzung im zweiten Bauabschnitt vier Reihenhäuser eingezeichnet.



Abb. 13b Architektenentwurf 2024, im Internetauftritt des Architekturbüros Ebene-4, abgerufen am 05.04.2025.  
<https://www.ebenevier.de/projekte/02-017-mr-oberer-rotenberg-staedteb-studie>. Entspricht vorwiegend dem finalen Plan in der Vorlage für den Satzungsbeschluss.



Abb. 13c Architektenentwurf 2024, im Internetauftritt des Architekturbüros Ebene-4, abgerufen am 05.04.2025. <https://www.ebenevier.de/projekte/02-017-mr-oberer-rotenberg-staedteb-studie>. Entspricht vorwiegend dem Vorentwurf aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 13.03.-19.04.2024. Im Bereich der Buswendeschleife sind schon als Nachnutzung im zweiten Bauabschnitt vier Reihenhäuser eingezeichnet.



Abb. 13d Architektenentwurf 2024, im Internetauftritt des Architekturbüros Ebene-4, abgerufen am 05.04.2025. <https://www.ebenevier.de/projekte/02-017-mr-oberer-rotenberg-staedteb-studie>. Dieses Schnittbild vereint Elemente aus Abb. 8 und späteren Planungen. Gezeigt ist links die Aufsicht des MI1 in der Südost-Ecke aus Richtung Straße, Blick nach Nordost, rechts die Aufsicht des Gesamtgebietes auf 170 m Breite aus Richtung am Kreuzacker, Blick nach Nordwesten.



**Abb. 14** Die Planung im Juli 2019 sah ausschließlich Wohnnutzung vor aus StVV Marburg Vorlage VO/7012/2019 vom 13.09.2019 zum Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2019



**Abb. 15 Planungsstand 06.06.2017.** Im Vordergrund die K72 (Oberer Rotenberg) von links West mit Sellhof und Wehrshausen nach rechts Ost mit Einmündung Höhenweg, Marbach, FFH-Gebiet „Dammelsberg und Köhlersgrund“ und 130 Höhenmeter tiefer der Innenstadt. Die Bedeutung

der Allee als Biotop und Leitstruktur für Fledermäuse wurde hier nicht erkannt. Der Alleenzusammenhang ist bei diesem Entwurf durch zu wenig Einzelbäume zerstört. Aus StVV Marburg, Beschlussvorlage VO/5624/2017 vom 06.06.2017 auf Tagesordnung zur Sitzung des Bauausschusses vom 19.04.2018, die Beratung wurde zurückgestellt und niemals wieder aufgenommen.



**Abb. 16 Planungsstand 06.06.2017.** Übersicht im Luftbild, aus StVV Marburg Beschlussvorlage VO/5624/2017 vom 06.06.2017 auf Tagesordnung zur Sitzung des Bauausschusses vom 19.04.2018, die Beratung wurde zurückgestellt und niemals wieder aufgenommen.



**Abb. 17 Planungsstand 06.06.2017.** Detailskizze, aus StVV Marburg Beschlussvorlage VO/5624/2017 vom 06.06.2017 auf Tagesordnung zur Sitzung des Bauausschusses vom 19.04.2018, die Beratung wurde zurückgestellt und niemals wieder aufgenommen.

#### 4.2 Randstreifen privater Bestands-Wohnhausgrundstücke soll Radweg weichen

Die Überplanung eines 1 m bis 2 m breiten Randstreifens aus drei Privatgrundstücken im südöstlichen Anschluss ans Gärtneriegelände zwecks Verlagerung des Gehsteiges bzw. kombinierten Rad- und Gehweges im Zuge der Straßenverbreiterung ist ebenso reine Negativplanung. Sie scheitert an der privatrechtlichen Verfügbarkeit der Flächen. Die Grundstückseigentümer wollen nicht verkaufen. Da der geplante Einfahrtsbereich unmittelbar anschließt und die kritische Vegetation und größte Breite vom unmittelbar anschließenden Grundstück Kreuzacker 11 gebraucht wird, löst auch eine Verkürzung der Aufstellspur dieses Vollzugshindernis nicht, sondern nur eine Verlagerung der Einfahrt nach Westen.

#### 4.3 Einfahrt Kundenparkplatz wegen 9 dB(A) höherer Grenzwerte öffentliche Verkehrsfläche

Die Festlegung des Einfahrtbereichs (Privatgrundstück, Marbach Flur 12 FlSt 2/7, 511 m<sup>2</sup>) als öffentliche Verkehrsfläche ist offensichtlich nur zum Schein getroffen. In Wirklichkeit soll die Ausschlusswirkung vom Anlagenbegriff des § 3 V 1 Nr. 3 BImSchG und damit von den Betreiberpflichten ausgelöst werden. Namentlich wird die Fläche vom Geltungsbereich der TA-Lärm in denjenigen der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) überführt, deren Grenzwerte für Wohn- bzw. Mischgebiete nachts um 9 dB(A) und tags um 4 dB(A) höher liegen als die Richtwerte der TA-Lärm. Gewerblich bedingter Fahrzeugverkehr wird als öffentlicher Straßenverkehr umetikettiert. Im angrenzenden Baufenster für das MI1 dürfen so die 45 dB(A) nachts aus Gewerbelärm nach TA-Lärm überschritten werden. Faktisch wird aber 90% des Verkehrs zumal in der kritischen Zeit von 22h00 bis 22h30 abfahrenden Endkunden und Mitarbeitern des Supermarktes und der Gewerbe des Mischgebietes zuzuordnen sein. Bezüglich der Lärmemission ist der Einfahrtbereich dem Privatparkplatz zuzurechnen. Wenn schon nicht eine Tiefgarage oder eine Einhausung des Parkplatzes, so drängt sich zumindest eine /zweite) Zufahrt weiter westlich, nicht unmittelbar vor den Wohnungen in den oberen Stockwerken des Mischgebietes MI1 auf.

#### 4.4 Buswendeschleife Joker für Erschließungsstraße in rückwärtigen zweiten Bauabschnitt

Die Festlegung einer Buswendeschleife unmittelbar dicht zwischen den Wohnungen im WA und MI ist nur zum Schein getroffen. In Wirklichkeit wird schon die Erschließungsstraße in die rückwärtigen nächsten 5,4 ha Baugebiet in der regionalplanerischen Siedlungsfläche vorbereitet. Vgl. Begr. S. 41 „Bei einer perspektivischen Erweiterung der Wohnbautätigkeiten gemäß Rahmenplanung Richtung Norden hin, kann der öffentliche Fußweg im rückwärtigen Bereich zu einer Quartiers-Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg ausgebaut werden.“, vgl. S. 51 unten „...der beabsichtigten baulich-räumlichen Struktur am Rand des Stadtteils Marbach und anknüpfend an den Oberen Rotenberg im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklung und Arrondierung des Siedlungsraumes...“. Auch im Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2019 war hier bereits eine durchgehende Erschließungsstraße nach rückwärtig jenseits des Plangebietes vorgesehen (**Abb. 14**), und keine Buswendeschleife.

Das Wohnungsraumversorgungskonzept vom 22.10.2015 sieht dort 350-400 Wohneinheiten vor (dort S. 23, hier **Abb. 20**). Bei der Schallprognose soll so bereits das Verkehrsaufkommen nach Endausbau dieses zweiten Bauabschnittes antizipiert werden. Dafür spricht die überlagerte Einzeichnung von 4 Bauplätzen für Reihenhäuser als Nachnutzung im Bereich der Buswendeschleife in den Architektenentwürfen (**Abb. 10, 13a, 13c**). Im Gegenzug würde die Wendeschleife rückverlagert. Die Wendeschleife ist ein reiner lärmtechnischer Platzhalter für den Mehrverkehr in den zweiten Bauabschnitt.

Durch ihr Vorbestehen wird den Anwohnern jeglicher Vertrauensschutz in eine ruhige Umgebung genommen hinsichtlich der Erweiterungsoption. Zudem dient sie der Maskierung des Gewerbelärms im öffentlichen Straßenverkehrslärm. Der Gewerbelärm wird im Verkehrslärm unter die Schwelle eines Bagatellanteils verdünnt, auf Kosten nachts um 9 dB(A) höherer Gesamtbelastung. Es erschließt sich auch nicht, warum zwecks Lärmschutz und Beruhigung des rückwärtigen WA die Anwohnerparkplätze extra dort herausverlagert wurden und den Bewohnern bis 250 m Fußweg zum Auto zugemutet wird, und auf

der anderen Seite durch eine Buswendeschleife maximal viel Lärm und Unruhe in über 30% der im WA und MI geplanten Wohnungen hineingetragen und der Weg der Supermarktkunden zur Bushaltestelle ebenfalls um 76 m verlängert wird.

#### **4.5 Kunden- zu Anwohnerparkplätzen damit Teilfläche nicht zum Gewerbelärm zählt**

##### *Verzicht auf westliche Einfahrt zum Kundenparkplatz*

Auch fragt man sich, warum die Anwohnerparkplätze für das WA nicht vor oder als Garagen in den Häusern vorgesehen sind, sondern extra in weitest möglicher 250 m fußläufiger Entfernung am anderen Ende des Geländes im Einfahrtsbereich zum Großparkplatz. Die Antwort findet sich im Lärmschutzgutachten, Seite 3 Absatz 2: Es ging primär wieder darum, den Parkverkehr unmittelbar vor den Wohnungen im Mischgebiet MI1 nicht dem Gewerbe und der TA-Lärm zuzuschlagen. Daher wurden als „Sonderlösung“ Parkplätze auf dem „Kundenparkplatz“ in Anwohnerstellplätze umetikettiert. Damit würde der anlagenbedingte Lärm im Bereich des öffentlichen Rechts in verhaltensbedingten Nachbarschaftslärm im Bereich des Ordnungswidrigkeitsrechts (§ 117 OWiG) und Zivilrechts (§ 1004 BGB i.V. m. § 906 BGB) transferiert. Gerade auch vor dem Hintergrund des Gebotes zur Kumulativbetrachtung der Auswirkungen von Vorhaben nach EU-UVP-RL ist zweifelhaft, ob eine solche „Salomitaktik“ zulässig ist. Dem Beschluss 5 L 1181/25.NW vom 04.03.2025 des VG Neustadt Weinstraße zufolge, sei sogar eine vorwiegend öffentliche Parkplatzanlage mit nur einzelnen Stellplätzen für Anwohner und Gewerbekunden bzw. Mitarbeiter in Gänze der dort insgesamt 85 Stellplätze nach TA-Lärm zu bewerten. Bewertet man die komplette Parkplatzanlage mit  $82 + 27 = 109$  Stellplätzen nach TA Lärm ergäben sich zusätzlich zu ip5 mit 47,5 dB(A) und ip8 mit 42,9 dB(A) nun auch Richtwertüberschreitungen für ip6 mit 45,2 dB(A) und ip7 mit 45,2 dB(A).

Gegen Lärm von reinen Anwohnerparkplätzen, die dem Bedarf aus der zulässigen Nutzung des Grundstücks dienen, auf dem sie errichtet werden (§ 12 II BauNVO) ist kein Rechtsschutz ersichtlich (OVG Sachsen-Anhalt 2 M 71/20 vom 20.10.2020).

Nahezu ohne Mehraufwand wäre die Supermarkteinfahrt nicht am Ostrand, sondern am Westrand des Geländes unterzubringen und so maximal von der Wohnnutzung zu entfernen. Auch die Platzierung der Anwohnerparkplätze entpuppt sich somit als reine Negativplanung, die allein den Zweck hat, sich eine zweite oder alternative Einfahrt im Westen zu ersparen. Da eine Einfahrt mit sehr geringem Aufwand mit Kletterpflanzen auf einer Rankhilfe überbrückt werden kann, bewirkt eine Einfahrt auch keine Unterbrechung des Alleenzusammenhangs und der grünen Leitstruktur.

#### **4.6 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Die Festlegung in 6.7.3, „*der Bodenbedeckungsgrad der Flächen mit Vegetation auf mindestens 80%*“ zur Begrünung ist nicht vollziehbar, da bereits auf 3810 m<sup>2</sup> der insgesamt 6371 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche, genau 60%, der Kundenparkplatz, sowie Sonderstellplätze und Nebengebäude (Fahrradgarage, Unterstand für Mülleimer) vorgesehen sind. Es stehen nur 40% des nicht überbaubaren Bodens zur Begrünung zur Verfügung.

Eben so wenig ist der Ausschluss von Kies- und Schotter bedeckten Flächen vollziehbar. Mit dem Rigolen-system (vgl. S. 29 Begr.) sind genau solche Flächen vorgesehen. Nicht nur in den eigens mit Sonderzeichen Nr. 8 der Legende markierten Grünflächen, sondern in der Verbindung dazwischen auch auf nicht überbaubaren Flächen.

Beide Festlegungen sind nur zum Schein getroffen, zum Green-washing eines Betonierungsvorhabens.

#### **4.7 Lügen in der Begründung zum Bebauungsplan**

1) S. 6 zu 1.1

Vorgeblich geht es nur um Wohnraumversorgung. - Es geht aber um Grundstücksverwertung.

*„Hierzu zählen insbesondere zukunftsfähige Wohnformen für besondere Nachfragegruppen wie barrierefreies Wohnen vor dem Hintergrund des demografischen Wandlungsprozesses, Förderung von Eigentum in Baugruppen oder Baugemeinschaften im urbanen Umfeld sowie in städtebaulich integrierten Lagen.“*

– Der Standort auf dem Gipfelpunkt der Kuppe und dazu noch mit Gefälle nach allen Seiten ist weder barrierefrei, noch urban, noch städtebaulich integriert, sondern eine abseitige Außenbereichslage jenseits des Ortsrandes.

2) S. 6 zu 1.2

*„Ausgangspunkt für die Entwicklung des Standortes sind die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Marburg gelisteten potenziellen Wohnstandorte „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ im Stadtteil Marbach und „Hasenkopf“ im Stadtteil Stadtwald. Dieses Wohnraumversorgungskonzept wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.11.2015 beschlossen.“*

– In diesem 47-seitigen Werk wird der Obere Rotenberg nur im Zusammenhang mit den damals schon längst geschaffenen 37 Wohneinheiten am Elisabethenhof genannt. Das Gärtnereigelände ist dort gerade genau nicht Gegenstand der Planung, weil die Gärtnerei damals auch noch in Betrieb war. Gegenstand der Planung waren damals vielmehr 350 – 400 Wohneinheiten auf den nördlich rückwärtig gelegenen 5,4 ha Wiese im Bereich „Höhenweg“.

3) S. 7

*„Zur Versorgung des neuen Stadtquartiers sowie des angrenzenden unterversorgten Quartiers...“*

- Das angrenzende Quartier, also die obere Marbach im Bereich Kreuzacker, Höhenweg, Lindenweg, Pappelweg, Ulmenweg, Am Hasenküppel usw. ist nicht unterversorgt und besteht seit 1980 praktisch im jetzigen Ausbauzustand. Die Mehrfamilienhäuser am Kreuzacker sind sogar bereits in den 70er Jahren entstanden. Die Bewohner haben sich dort niedergelassen, weil sie Ruhe, Wohndidylle und Nähe zur Natur haben wollen und eben nicht den Rummel um ein Einkaufszentrum. Sie haben 3 zentrale Ortsteile in 1,1 km, 1,4 km und 1,5 km Abstand zur Auswahl mit Lebensmittelmärkten, Ärzten und Apotheken. Der Bereich ist nicht unterversorgt und kein Mensch möchte dort einen Tegut Markt haben. Grundnahrungsmittel werden ohnehin beim Discounter gekauft, insofern ist keinerlei Versorgungs-Mehrwert gegeben.

4) S. 9

*„Der Straßenverlauf Oberer Rotenberg ist in Teilabschnitten mit einem einseitig ausgebauten Radweg versehen.“*

– Hier besteht keinerlei Radweg, nirgendwo, auch nicht abschnittsweise

5) S. 15

*„Der im RPM 2010 festgelegte VRG Regionaler Grünzug ist teilweise bereits durch Nebengebäude vorbelastet, da er auf dem privaten Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei liegt...“*

– abgesehen davon, dass es sich hier um semantischen Nonsens handelt, entfallen von den 19.660 m<sup>2</sup> Gärtnereigelände ca. 9.425 m<sup>2</sup> auf das Vorranggebiet regionaler Grünzug und hier besteht und bestand ganz genau gar kein Nebengebäude, sondern nur Freilandbeete, Baumschulgehölze, Heckengehölz und Wiese. Einziges Obdach hier ist ein 6 m × 7 m Holzschuppen / Gartenhütte, wie er im Außenbereich selbstverständlich zulässig ist.

6) S. 15

„nur geringe Teile des Plangebiets tatsächlich landwirtschaftlich genutzt“ und S. 20 „Im Bestand werden nur geringe Teile des Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen genutzt. In großen Teilen ist das Gebiet bereits bebaut...“

– das Gebiet wurde vollständig landwirtschaftlich genutzt. Gärtnerei, auch einschließlich der Gewächshäuser ist landwirtschaftliche Nutzung! Das Wohnhaus macht 150 m<sup>2</sup> oder 0,8% der 19.660 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus, alles andere, die Nebengebäude 457 m<sup>2</sup> oder 2,3%, Einfahrt, Parkplatz und Hoffläche 1.060 m<sup>2</sup> oder 5,4%, die Gewächshäuser 1.972 m<sup>2</sup> oder 10,0% zählen zur landwirtschaftlichen Nutzung! 99,2% als nur geringen Teil zu bezeichnen ist schon dreist. Selbst 82,5% sind Grünfläche.

7) S. 20

„Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg“

– ist nicht online verfügbar und damit inexistent.

8) S. 20

„...die Ausweisung von Wohnbaugebieten gemäß der ....potentiellen Wohnstandorte „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ im Stadtteil Marbach und „Hasenkopf“ im Stadtteil Stadtwald unausweichlich ist.“

– Ist schon nicht erforderlich und massiv gegen den Willen der Bürger und insbesondere der Vorhabensnachbarschaft.

9) S. 20

„...für die Deckung des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs...“, ebenso S. 32 „Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum“, ebenso S. 46 „Trotz des stetigen Einwohnerwachstums“

– Menschen wachsen nur etwa bis zu ihrem 16. Lebensjahr. Es besteht in Marburg kein Wohnraumbedarf, allenfalls steigen die Ansprüche an Wohnfläche pro Person. Die Einwohnerzahlen steigen seit Beginn 2019 nur noch um 210 Menschen pro Jahr oder 0,27%. Selbstverständlich würde jeder gerne weniger für Alles zahlen, aber es gibt eben eine allgemeine Preissteigerung, Löhne und Sozialleistungen steigen auch, zusammen nennt man dies Inflation. Wesentlich sind aber Ursache und Wirkung verkehrt. Die Einwohnerzahl steigt, solange es Wohnraum und Arbeit/Unterhalt gibt und ist durch den verfügbaren Wohnraum begrenzt.



10) S. 21

„Die Reaktivierung brachliegender Flächen, wie jener der ehemaligen Gärtnerei in Stadtrandlage zur Kernstadt der Universitätsstadt Marburg, stellt eine exemplarische Umsetzung nachhaltiger Flächennutzung dar. Solche brachgefallenen Areale repräsentieren eine wertvolle Ressource für die urbane Entwicklung, deren Wiederverwendung unberührte Naturräume und landwirtschaftliche Flächen schont.“

*Durch die Umnutzung dieser innerstädtischen Brachflächen wird der Zersiedelung entgegengewirkt, was zur Bewahrung natürlicher und agrarischer Gebiete beiträgt.*“, ebenso S. 22 „...brachliegende Flächen...“

– „Brachfläche“ ist im ROG ein wohldefinierter Begriff und bezeichnet ausschließlich zuvor versiegelte Flächen. Auf dem Gärtnerengelände waren aber 81,5% der Fläche unversiegelt und 99,2% genau selbst landwirtschaftliche Fläche, sie ist auch nicht innerstädtisch, sondern Außenbereich. (vgl. 3.6)

11) S. 22

*„Darüber hinaus werden auch die zukünftig entstehenden Qualitäten des Stadtbausteins (u.a. z.B. Frei- und Erholungsflächen) einen Mehrwert für die angrenzenden Stadteile und die Bewohnerschaft auslösen.“*

– Die massive Verhuzung, Verlärmung und Verkehrs-Vermassung der Wohnidylle und Naherholung bedeuten eine massive Wertminderung für die Nachbarschaft. Die Verkehrszunahme nötigt allen Verkehrsteilnehmern ab, länger im Stau zu stehen. Insbesondere auch die Stadtbusse kommen langsamer voran, weil sie keine separaten Fahrspuren haben. Langsameres Vorankommen der Rettungsdienste schlägt direkt auf Leben und Gesundheit der Menschen durch.

12) S. 22

*„Diese Lösung vereint ...Vorteile, indem sie ..., zur Verringerung der Flächenversiegelung beiträgt...“*

- Es werden netto 13.577 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

13) S. 30 zu 2.8.7

Die Planung unterstütze die Ziele von MoVe35

– Einerseits ist MoVe35 im Bürgerentscheid krachend gescheitert, andererseits induziert das Vorhaben massiv zusätzlichen Verkehr, da es sich um einen klassischen Mittelversorger für 18.400 Einwohner handelt, jedoch nur für höchstens 8.500 der Supermarkt ohnehin auf dem Weg liegt. Das „einmal hin – alles drin“ – Prinzip wird unterlaufen.

14) S. 32

Es wird behauptet, an den Rahmenplan Marbach anzuknüpfen. Aus dem Rahmenplan Marbach wurden aber durch zusätzliche Prüfaufträge grade die Siedlungserweiterungsflächen herausgenommen. Seitens des Ortsbeirates wurde die Siedlungserweiterung auf eine Zeile mit 12 Einfamilienhäusern begrenzt. Die umfangreiche Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan ergab massive Ablehnung jeglicher Siedlungserweiterung im Bereich Höhenweg. Das Gärtnerengelände war niemals Teil der ohnehin abgelehnten Siedlungserweiterungsflächen.

15) S. 33

*„... handelt es sich bei dem westlichen Bereich, der an den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ angrenzt, um ein reines Wohngebiet der jüngeren Siedlungsentwicklungsphasen seit den 1950er Jahren. Innerhalb dieses Wohngebietes besteht der bauliche Bestand hauptsächlich aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser mit bis zu 2 Geschosse, im Übergangsbereich zum Oberer Rotenberg vorwiegend drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern“*

- Die Nachbarbebauung ist maximal dreigeschossig und in der gesamten oberen Marbach gibt es keine viergeschossige Bebauung.

-

16) S. 36

*„Auswirkungen: ...- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung von gesundenden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.“*

- Ein Gärtnereigelände im Außenbereich nach Betriebsaufgabe ist kein städtebaulicher Missstand. Ein solcher wird durch die bewusste Verlärmung der künftigen Anwohner und die künstliche Konstruktion von Gemengelagen grade neu geschaffen.

17) S. 38

*„Diese geplante Nachverdichtung am Siedlungsrand“*

- Es handelt sich komplett um reinen Außenbereich und damit Neuausweisung von Bauland. Ein Bauzusammenhang mit Lücken, die verdichtet werden könnten ist nicht ersichtlich.

18) S. 46

*„Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.“*

- Tegut betreibt selbst den kleinen Lebensmittelladen in Michelbach und es ist allzu absehbar, dass dieser geschlossen wird, sollte der Obere Rotenberg eröffnen. Wie in 3. gezeigt, war die Marktanalyse grob falsch und untersuchte nur die Auswirkung auf der Ebene des Mittelbereichs, nicht aber auf den Nahbereich und die Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Nahbereichen, wie Einhausen oder dem alten Ortskern Marbachs.

19) S. 53

*„Wohnprojekte gemeinwohlorientierter Akteur\*innen haben eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt, da kein Wohnungseigentum gebildet wird und die Spekulation mit Wohnungseigentum ausgeschlossen sind.“*

- Dies ist dreifach falsch: Gerade Sozialwohnungen gehen nach Ablauf der typischerweise nur 10-jährigen Mietpreisbindung gerne an Großkonzerne wie Vonovia oder die Deutsche Wohnen, in Marburg auch zuletzt in der Schützenstraße zu bestaunen. Sie sind ideales Spekulationsobjekt großer Konzerne. Insbesondere Projektierer können bei Projekten wie vorliegend beachtliche Summen vereinnahmen. Der Ausbau einer Fachwerkscheune zu Wohnungen bietet indes kaum solche Möglichkeiten zum „Mitschneiden“. Staatliche Zuschüsse im Sozialwohnungsbau treiben die Kosten im Bauhauptgewerbe und setzen einen Inflationsreiz. Am in der Kapazität endlichen Grundstücksmarkt konkurrieren solche Projekte direkt mit allen anderen, sind also nicht ausgeklammert.

20) S. 54

*„Gemäß textlicher Festsetzung können zu der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO auch Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten privaten Grünflächen (z.B. Entwässerungsmulde und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anteilig hinzugerechnet werden.“*

- Außer für Kinderspielplätze und Gemeinschaftseinrichtungen ist eine solche Regelung unzulässig. Private Grünflächen werden definitiv nicht auf das Bauland als Bezugsgröße für die Grundflächenzahl angerechnet, vgl. hierzu BVerwG 4 NB 24/90 vom 24.04.1991 und Birk 5. Aufl. S. 164, Fußnote 578

21) S. 72

Die Flächenbilanz ist komplett falsch und entspricht nicht mehr der Plankarte. Sie entstammt offensichtlich noch der Vorentwurfsphase, als der rückwärtige Teil von MI1 noch als WA3 festgelegt war.

Exaktes Ausmessen der Plankarte ergab:

	Projektierer		m <sup>2</sup>	diesseitig	
	m <sup>2</sup>	Anteil		Anteil Gesamt	Anteil 19.660 m <sup>2</sup> Gärtnereigelände
Allgemeines Wohngebiet	4.681	18%	3.883	15%	20%
Mischgebiet	3.128	12%	3.926	15%	20%
Sondergebiet	7.692	29%	6.976	27%	36%
Öffentliche Verkehrsflächen	6.990	26%	6.763	27%	12%
Öffentliche Grünfläche	2.411	10%	2.431	10%	5%
Private Grünfläche	1.384	5%	1.423	6%	7%
Gesamt	26.286	100%	25.402	100%	100%

## 5. Mängel der (Plan-)Umweltprüfung und des Umweltberichtes

nach Anlage 1 zu §§ 2, 2a, 4c BauGB zwingend vorgeschriebenen Inhalte des Umweltberichtes

### Fehlende Inhalte

- Zu 1. b) Fachgesetze: Die Auflistung des einschlägigen Rechtsgrundlagen 13.3 nennt nur äußerst unvollständig die kompletten Gesetzeswerke, nicht aber die jeweils einschlägigen exakten Regelungen. Dies ist wohl einer der Gründe, warum die Planung freidrehend im rechtsfreien Raum erscheint. Es fehlen die Zugriffsverbote nach § 44 V 2 BNatSchG, gänzlich WRRL, WHG, GrwV, HWG, BImSchG, BBodSchG.
- Zu 1. b) Fachpläne: Der geschützte Landschaftsbestandteil GLB „Soldatengraben/Schülerhecke“ –vgl. 1.5 - trat bereits am 17.12.2024 in Kraft, vor Abfassung des UB am 14.02.2025. Der Entwurf zur GLB-Verordnung mit Begründung wurde im April 2024 offengelegt. Das 57,8 ha große Gebiet grenzt in 48 m Abstand südwestlich an das Vorhabengebiet und in genau 250 m Abstand südlich ans FFH-Gebiet. Die Schutzziele des GLB werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Die Schutzziele sind der Erhalt von Streuobstbeständen, Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen, Steinbrüchen und artenreichen Glatthaferwiesen als Trittsteinbiotope im Biotopverbundsystem einschließlich der daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten. Dieses Verbundsystem wird durch die Zerstörung des Allelenbiotops – welches unmittelbar in den GLB übergeht im Zuge der Niederschlagswasserführung und Straßenverbreiterung bzw. –verlagerung und die Zerstörung des Gärtnereigeländes zerschnitten und geschädigt. Die Tierarten des GLB werden zusätzlichen Zugriffsverboten ausgesetzt. Zu nennen sind Kollisionen von Flugsäußern wie Steinkauz, Wendehals, Grünspecht, Nachtigall durch Kollisionen mit Fensterscheiben und Fahrzeugen. Straßenverkehrstod von Zauneidechsen und Feldhasen. Zum direkten Zugriff auf die Fläche des GLB kommt es durch Wildparker, welche im Zuge der gewollten Parkplatzknappheit vorprogrammiert sind. Während der monatelangen Straßensperrung der K72 für die Verlegung der Schmutzwasser- und Niederschlagswasser-Kanalisation, Radwegebau und Verbreiterung bzw. Verlagerung der Fahrbahn wird es zu wildem Ausweichverkehr über die Hohe Leuchte kommen, welche auf 875 m Verlauf den Nordrand des GLB bildet, sowie auf 640 m durch den Soldatengraben unmittelbar durch den GLB.
- Zu 1. b) Fachpläne: Der **Landschaftsplan** fehlt im Umweltbericht. Auf S. 18 der Begründung zum B-Plan werden nur die zeichnerischen Festlegungen aus der Bestandskarte falsch gelistet, der Textteil, die Maßnahmenliste, die Themenkarten 1-6 und die Entwicklungskarten 1-3 bleiben außen vor. Im Einzelnen bedeutet das Planzeichen im Mittelstreifen des Geländes nicht „Grünland“, sondern „Grünflächen – Gärten“. Im nordöstlichen Bereich wurde die Festlegung „Gehölze“ übersehen. Im vorderen Grundstücksbereich an der K72 ist nicht „Gehölzfläche“, sondern „Sonderkulturen“ definiert. Darüber hinaus ist das Gelände kristallklar als Außenbereich festgelegt. Die Autoren vom

Architekturbüro „Ebene 4“ sind offensichtlich nicht einmal in der Lage, die Legende einer Karte korrekt zu lesen.

Entwicklungskarte 1 definiert eine „Grenze der maximalen Siedlungsausdehnung“ durch das Gebiet, welche den Supermarkt außen vor lässt. Von den 19.660 m<sup>2</sup> Gärtneriegelände entfallen 9.940 m<sup>2</sup> auf Siedlungsfläche, 9.720 m<sup>2</sup> auf Feldflur und Naturraum. Der „Konflikt Bodenschutz – Erosionsgefahr auf Ackerflächen“ ist verzeichnet. Einen 250 m-Umkreis, zentriert auf die Einfahrt des Gärtneriegeländes wird als besonders kritischen „Untersuchungsbereich Ortseingang“ identifiziert, darin 13.270 m<sup>2</sup> aus dem Gärtneriegelände.



Abb. 18 Landschaftsplan Marburg-Mitte Entwicklungskarte 1. Aus den 19.660 m<sup>2</sup> Gärtneriegelände liegen nur 9.940 m<sup>2</sup> innerhalb der maximalen Siedlungsentwicklung. Auf 13.270 m<sup>2</sup> wurde der Konflikt Gestaltung des Ortseingangs identifiziert.

In Entwicklungskarte 2 ist für das gesamte Vorranggebiet Siedlung Planung des Regionalplans „Agrarzäsur“ definiert. Die Markierung Ziffer 126a, verweist auf den Eintrag in der Maßnahmenliste: „Erhaltenswerte Ackerterrassenlandschaft Marbachs und die dazugehörigen Vegetationselemente der Feldhecken, trockenen Säume und die topographischen Ausprägungen. Sie müssen bewahrt, aber auch ausgebaut bleiben.“ Zudem sind „Erosionsschutzmaßnahmen im Ackerbau“ vorgesehen. Zudem ist eine Gehölzreihe in der Mitte des Geländes parallel zur K72 verzeichnet.

Aus Entwicklungskarte 3 geht hervor, dass die vier Linden am Südostende des Plangebietes als Naturdenkmal festgelegt werden sollen. Dies ist seit Jahren erfolgt. Zudem sind die Köhlersgrundteiche mit Fundnummer 23 belegt. Dazu wird auf den Teilbericht Fauna verwiesen, der nicht online verfügbar ist.

Aus den Themenkarten geht die Zugehörigkeit zum Naturraum 348.00 „Marburger Rücken“ hervor, Planungseinheit 348.00.04 „Marbach 2“, ein Aussichtspunkt, verbesserungswürdige Grünraumgestaltung mit schlecht in die Landschaft eingebundenem Siedlungsrand und mittlerem Ausräumungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung, Einzugsgebiet der Quelle „Wann“, Kaltluftentstehungsgebiet hervor.

Das Landschaftsbild wird als allseitig sehr empfindlich IV bewertet mit der Erläuterung: „kaum vorbelasteter und/oder sehr empfindlicher Landschaftsraum, dessen landschaftsbildbestimmende

*Wirkung durch Bebauung, Änderung der Bebauungsstruktur, Zerschneidung, Wiederbewaldung, Kahlschlag oder durch das Entfernen von Strukturelementen stark beeinträchtigt wird und/oder Eingriffe in das Landschaftsbild kaum ausgleichbar“, Dem Siedlungsbereich wird ein hoher Durchgrünungsgrad bescheinigt.*

- Zu 2 a) Bestandsaufnahme fehlen: die Ertragsmesszahl (EMZ). Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen. Vorderes und hinteres Drittel EMZ = 32 mittleres Drittel EMZ = 38
- zu 2. b) aa) bei den baubedingten Wirkfaktoren fehlen: Baustellenverkehr, Warntöne beim Rückwärtsgang der Baufahrzeuge, Betriebsamkeit mit Kommen und Gehen statt „Anwesenheit von Menschen“, zudem Schadstoffeintrag ins Grundwasser durch die Baugrube vollläuft und das Wasser nicht abgepumpt wird, sondern durch das freigelegte Planum des Untergrundes versickert
- zu 2 b) aa), bb), dd) fehlt gänzlich die Abschätzung des Bodenaushubs und dessen Verwertung. Bei 7987 m<sup>2</sup> zulässiger Gebäudegrundfläche zuzüglich 427 m<sup>2</sup> mittlerer Fläche des Regenrückhaltebeckens und 1,8 m Abtrag ergibt dies 8.414 m<sup>3</sup> Boden, nach Faustformel 8.414 t. Dies sind 210 Fahrten für einen 40t-Muldenkipper mit Straßenzulassung. Verbreitet sind eher 20-Tonner.
- zu 2 b) bb) fehlen die Niederschlagswasser-Verklappung im Grundwasser vgl. 2.2; die Fahrbahnverbreiterung und der Radwegeausbau vgl. 4.2, 4.3; die Altlasten / Pestizidrückstände im Boden und deren Mobilisierung durch die Baumaßnahmen. Die Zerschneidungswirkung auf Fledermaus- und Amphibienkorridore wurde nicht erkannt, und nicht der Charakter des angrenzenden Siedlungsraumes als Gartenstadt mit sehr artenreichen, durch alte Laubbäume durchgrüneten Gärten.
- zu 2 b) cc) fehlen die eklatante Konfliktlage durch Wohnungen neben verlärmten Supermarktparkplatz (vgl. 2.3), keine Stellplätze / Garagen für Anwohner direkt im oder vor dem Haus bzw. Treppenaufgang zur Wohnung, sondern bis 250 m Wegstrecke zum Anwohnerparkplatz (vgl. 4.5).  
  
Die Aufheizung dunkler Beton- und Asphaltflächen als „urban heat island“ wurde zwar erkannt. Eine entsprechende Festlegung (6.6.3, S. 63) zur Verwendung heller Materialien findet sich allerdings nur für die 164 m<sup>2</sup> Fußwege, nicht aber für die 2.267 m<sup>2</sup> Verkehrswege allein innerhalb des Gärtnereigeländes.
- zu 2. b) ff) Zur Kumulation siehe 1.1.3
- zu 2 b) gg) zum Erfordernis der Klimaanpassung fehlt die maximale Windeinwirkung aus Norden, Süden Westen in der exponierten Kuppenlage. Zum Lärmschutz der Bewohner gehört auch die Verbauung möglichst wenig klappernder Rollläden und Fassadenteile, sowie die sorgfältige Befestigung von Dach- und Fassadenschiefern. Zudem ist mit äußerst schräg eindringendem Regen zurechnen
- zu 2 b) hh) eingesetzten Baustoffen bzw. Techniken findet sich rein gar nichts.
- Zu 2 c) Maßnahmen fehlen: Falls die Baugrube vollläuft Abpumpen des kontaminierten Wassers, damit es nicht durch das freigelegte Planum des Untergrundes ins Grundwasser versickert. Der Belang Straßenverbreiterung der K72 und dadurch Eingriff in den Alleenbiotop wurde überhaupt nicht beachtet, siehe 1.2.6.
- zu 2.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb Ziele und räumlicher Geltungsbereich B-Plan fehlen gänzlich. Der Passus „Es wurden verschiedene Planungsalternativen an diesem Standort geprüft, die jedoch aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit verworfen wurden.“ ist nur eine Umschreibung für „nicht durchgeführt“ und sinnlos, weil die gesamte Fläche dem Alleineigentümer Philipps gehörte, und hernach die Gesamtfläche inklusive des Wohnhauses in der Mitte von der Werner GmbH

übernommen wurde. Es muss bezeichnet werden welche Alternativen innerhalb des vorliegenden Plangebietes, und welche außerhalb geprüft wurden.

Als Alternativen drängen sich die unter 2.3 genannten und in **Abb. 6** dargestellten auf, zusätzlich:

- Tiefgarage / Parkhaus = Quellenlärmschutz, Sichtschutz, gänzliche Vermeidung der Lichtemissionen, Schutz vor Witterung beim Einladen und Einsteigen, Möglichkeiten intelligenter Parkraumbewirtschaftung, Lade und Entladefunktion E-Autos
  - Straßenerschließung nicht über neue Binnenstraße an der Terrassenseite der Bestands-Einfamilienhäuser, sondern tiefergelegt und eingehaust
- Zu 2 e) die Prüfung der Unfall-, Katastrophen- und Havarie-anfälligkeit der durch den B-Plan zulässigen Vorhaben fehlt.
- Punkt 3 a) Methodenkritik, Lücken / Grenzen von Technik, Kenntnissen wird simpel verneint.

Die Methoden werden kaum beschrieben, nur auf S. 2 angedeutet „*Biotop-typenkartierung im gesamten Plangebiet*“ – auf S. 4 Erfassungstermine im April/Mai 2020 im Gärtneriegelände und 02.05.2022 und 20.06.2024 für die Annexgebilde genannt. Erfassung welcher Pflanzenarten, nach welchem Kartierleitfaden (z.B. HLBK), oder nur anhand von Luftbildern und Fotos, von welchen? „Onlineabfragen“: Welche Datenbanken mit welchen Fragestellungen?

Offensichtlich erfolgten keinerlei Messungen / Beprobungen vor Ort, nicht einmal Brusthöhenumfänge, Winkelzählprobe und Höhen von Bäumen, nicht einmal Angraben der Humusschicht, keinerlei simple Bodenansprache (außer im Bereich des RRB). Wesentliche Einschränkungen sind die Erfassung von Fledermäusen nur als Momentaufnahme und eher nicht entlang der K72, die Beschränkung des Prüfraumes nur exakt auf das Plangebiet ohne Pufferzone. Der fehlende Nachweis jeglicher Myotis-Spezies ist nicht als Beleg der Abwesenheit dieser Arten, sondern als Beleg methodischer Unzulänglichkeit zu sehen.

Es bleibt ungeklärt, wie das Wasser ins Regenrückhaltebecken fließen soll (Untertunnelung der Straße) und wie der Verkehr von der K72 ausgekoppelt werden soll (zusätzliche Abbiegespuren, Ampel, Kreisel?). Dies ist nicht dem UB, sondern erst andeutungsweise der Begründung zu entnehmen. Es fehlen jegliche Baugrunduntersuchungen / Probebohrungen, Aussagen zu Erdwärmennutzung. Es fehlt auch jegliche Befragung von Ortskundigen, ehrenamtlichen Naturschützern, reichlich vorhandenen Spaziergängern.

bzw. falsche Inhalte des Umweltberichtes

- S. 47 „*Das einzige Oberflächengewässer ist ein kleiner Gartenteich auf dem angrenzenden Grundstück*“ ist Lüge und „*Es kommen keine Oberflächengewässer im Plangebiet vor*“ zumindest irreführend. In den Nachbargärten findet sich genau gar kein Gartenteich, aber zwischen dem Feldweg an der Gärtnerie-Grundstücksgrenze und nordwestlich anliegendem Acker eine 1.030 m<sup>2</sup> temporäre Wasserfläche, siehe § 30-Biotope.
- S. 18 Das Postulat einer Verkehrsminderung, da Bewohner der westlichen Stadtteile zum Einkaufen nicht mehr in die Innenstadt fahren ist schlichtweg falsch. Menschen fahren selten den Tegut als einzige Adresse einer Tour an. Typischerweise wird das Einkaufen von Lebensmitteln und periodischem Bedarf auf der Strecke von und zu weiteren Zielen wie Arbeit, Bildung, Verwaltung, Gesundheitsfürsorge, Besuch von Bezugspersonen erledigt. Es wird ein enormer Anwohner- und Mitarbeiterverkehr zusätzlich ausgelöst. Zudem sind die avisierten 2444 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Kleingewerbefläche nebst 1.400 m<sup>2</sup> Tegut mit 15.000 Artikeln auf die Versorgung von 18.400 Menschen (vgl. 3.2) ausgelegt, in den westlichen Stadtteilen leben aber nur 8.500. Die ca. 10.000

Differenz sind Mehrverkehr aus Innenstadtbereichen an die gegenständliche Stadtrandlage. Schließlich wird ein erheblicher Verkehr zur Naherholung ausgelöst, da diese vor Ort nicht mehr möglich sein wird.

- S. 18 „...kommt es zu keinen Überschreitungen der TA-Lärm, Verkehrslärmschutzverordnung...“ ist ein glattes Falschzitat der „Schalltechnischen Stellungnahme“ es kommt explizit zu beiden, erheblicher passiver Lärmschutz wurde für erforderlich befunden.
- S. 24 „Höhe von 334,8 m ü NN. Dies entspricht den Bestandsgebäuden der Gärtnerei, so dass die Einfügung in die bestehende Umgebung verbessert wird.“ ist falsch, es handelt sich nur um das Wohnhaus der Gärtnerei mit einem einzigen Vollgeschoss und zweistöckigem Walmdach. Der langgezogene Riegel M1 wird 4 m tiefer stehen. Optisch werden sich 5 Stockwerke über der Straße erheben. Die angrenzende Bestandsbebauung Am Kreuzacker 11 und 6 ist optisch und real 3-stöckig. M1 wird wie ein mönströser Mauerriegel die gesamte Optik des Ortseingangs verhunzen.
- Zu 2 c) Maßnahmen

V1 widerspricht dem B-Plan, dort ist gerade nicht der Erhalt der Gehölze beidseitig der K72 vorgesehen. Auf der Nordseite kommt alles weg, inklusive der Bäume und Hecken der Privatgärten für den Radweg. Festgelegt ist als Nr. 6 bzw. TF1 nur der Erhalt der Baumreihe im Westen. Der Schutz einer Abstandsfläche von 1,5 m zum Kronentraufbereich der Bäume ist offensichtlich nicht durchführbar, weil der Kronentraufbereich der Alleebäume jetzt schon an die Fahrbahn heranreicht und sie in etwa 15 Jahren hoffentlich überschirmt. Das haben Alleen so an sich. Das RRB ist ebenfalls innerhalb der 1,5 m bzw. unter der Krone geplant, vgl. 2.2. Die vorgesehene Parkplatzbepflanzung und – Überschirmung wäre so ebenfalls unmöglich.

V2 wurde bereits vom realen Geschehen überholt. Die Abrissarbeiten fanden mitten in der Brut- bzw. Setz- und jeweils Jungenaufzugszeit der Vögel und Fledermäuse statt vom 15.07.2024 bis Oktober 2024.

V3 Die Angabe der Brutzeit der „Vogelarten der Agrarlandschaft vom 01.04.-31.07“ ist ornithologisch schlicht eine Unverschämtheit. Unsere Mitgeschöpfe werden nicht mit solchen A-Wörtern beschimpft, sondern korrekt als Offenlandarten bzw. Wiesenvogelarten angesprochen. Einige schreiten bereits Ende Februar zur Brut, der Wachtelkönig zieht im August noch seine Jungen groß. Vor Ort befindet sich auch keine Agrarlandschaft, sondern ein hügelig-terrassiertes kleinteiliges Offenland-Mosik.

V4 Ist vollkommen deplatziert und verfehlt das Thema, da von einer Nullbilanz beim Boden ausgegangen wird. Es werden aber 8.400 m<sup>3</sup> Überschuss anfallen, die auch nicht als kostbares Gut fachgerecht zu erhalten, sondern voraussichtlich als Sondermüll zu entsorgen sind, da sie von Gärtnerei-Pestiziden durchsetzt sind. Wesentliche Maßnahmen sind 1) der Staubschutz, damit nichts in die Nachbarschaft verweht wird, 2) der Regenschutz, damit die Kontamination nicht herausgewaschen wird und 3) die Schicht- und Abschnittsweise Beprobung, da je nach Kontaminationsgrad unterschiedliche Entsorgungswege eröffnet sind.

V5 „Aushubmaterial und die im Rahmen des Brückenabbruchs entstehenden Abfälle...“ ist offensichtlich ein Textrelikt aus einem Vorgängerprojekt.

V6 Lösungen sind im Rahmen der ÖBB nicht spontan zu entwickeln. Auch für Konflikte, die nur möglicherweise und nicht sicher auftreten sind im Vorfeld Lösungswege schriftlich zu skizzieren, wie in jeder Betriebsanweisung im Arbeitsschutz auch. Amphibienschutzzäune sind in den Wanderungszeiten mindestens allmorgentlich zu kontrollieren.

V7 Temporäre Leitstruktur. Ein Zaun mit Maschenweite 4 cm × 4 cm stellt ein Fledermausfangnetz, aber keine Leitstruktur für Fledermäuse dar.

- V8 Beleuchtungskonzept. Das „Beleuchtungskonzept“ nützt nichts gegen die Autoscheinwerfer der Tausenden von Kunden-PKWs. Diese Lichtemissionen sind nur mit Einhausung in Form eines Parkhauses bzw. einer Tiefgarage in den Griff zu bekommen, einschließlich Abschirmung durch Blendschutzlamellen an den Ausfahrtsbereichen. Dies liegt auch im Interesse der Verkehrssicherheit auf der K72. Außen vor bleiben in V8 auch Bauscheinwerfer.

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung reicht Reduktion von Anzahl und Lichtstärke nicht aus. Wesentlich ist bewegungs-sensorgesteuerte bedarfsweise Beleuchtung, wie sie in China längst Standard und in jedem Baumarkt erhältlich ist. Hier wird solche aber ausschließlich für Wandanstrahlungen unterbreitet.

Wesentlich ist auch, dass die Ansaugöffnungen der Gebäudelüftung im Dunkeln liegen, damit diese nicht zur Todesfalle für Insekten werden.

V9 Es fehlt der Kollisionsschutz für Vögel mit dem Straßenverkehr. Hierzu sind durchgehend Alleebäume so wichtig, s.o.

A1 Baumpflanzungen Hier fehlen verbindlich die Bäume entlang der nördlichen Alleezeile und entsprechende Grünbrücken aus Kletterpflanzen an Rankhilfen über die Einfahrten.

- A2 Die unterbreitete Ersatzmaßnahme auf der städtischen Ökokontofläche Kirchspitze ist offensichtlich nicht verfügbar. Den Unterlagen zum B-Plan, insbesondere 4a „Bilanzierung Umweltbericht“ und 4b „Bestandsplan zum Umweltbericht“, wie auch zur Ökokontofläche „Bewertungsschema gemäß HMUELV 2009: Hinweise für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald“ entsprechend macht die Stadt Marburg sich die Kompensationsverordnung Hessen 2018 (KV) als Bewertungsmaßstab zu eigen. Laut Maßnahmenbogen handelt es sich um 66.200 m<sup>2</sup> 187-227 Jahre alten Eichenwald mit 28% 147-jähriger Buche und 7% Kiefer. Für einen definierten Lebensraumtypus nach FFH-RL und KV Hessen fehlen die notwendigen Charakterarten und Standorteigenschaften, wie auch der Mindestanteil von 70% Eiche. Somit handelt es sich um Mischwald dessen Wert nach KV aus 46 WP/m<sup>2</sup> für Eiche, 41 WP/m<sup>2</sup> für Buche und 44 WP/m<sup>2</sup> für Kiefer zu interpolierten ist, entsprechend 44,46 WP/m<sup>2</sup>. Dies kann dahingestellt bleiben, da die Stadt selbst am 31.03.2025 erklärte, dass die Grundbewertung konstant bleibe „Eine Grundbewertung ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da in die Bestände nicht eingegriffen werden soll.“. Zudem und korrekt nachvollziehbar unterbreitet die Stadt eine Zusatzbewertung nach Anlage 2 Nr. 2 der KV in Höhe von 8 WP/m<sup>2</sup> von hier maximal möglichen 10 WP/m<sup>2</sup>. Somit beträgt bereits der Ausgangswert 52,46 WP/m<sup>2</sup> und maximal ist noch eine Wertsteigerung um 2 WP/m<sup>2</sup> möglich.

Als Maßnahme ist lediglich die Aufgabe der forstlichen Nutzung unter Beibehaltung der Verkehrssicherung in einem von Besuchern, Spaziergängern, Wanderern hochfrequentierten Bereich vorgesehen. Dies ist wiederum Etikettenschwindel. Die absolut übergriffige Art, wie die Stadt Marburg Verkehrssicherung betreibt, ist weit invasiver und schlimmer als gute forstliche Praxis. Seit Jahrzehnten wird gnadenlos jeder Baum umgesäbelt, der nur ein welches Blättchen zeigt. Davon zeugte zuletzt in 12/2024 die Fällung einer kerngesunden stadtbildprägenden Winterlinde am Wilhelmsplatz, die ersatzlose Vernichtung von 31 Apfelbäumen aus der Allee am Hasenkopf im Februar 2019, zwischen 2010 und 2013 die Vernichtung der ehrwürdigen Roßkastanie am Forsthof, der Wirkungsstätte Bettina von Arnims, die Vernichtung der Weide vor der Elisabethkirche, die Fällung von 5 über 100-jährigen Eichen im Nordwesteck des Vitos-Geländes 2019, die Vernichtung einer Wildkirsche in 02/2025 im Marbacher Hotzenplotz-Wäldchen (Zwischen Martsacker, Pappelweg und Am Hasenküppel), die Fällung von Eichen am Rabenstein.

Die Stadt ist im Rahmen der Bauleitplanung in der Wahl ihres Bewertungsmaßstabes frei und nicht einmal an die KV-Hessen gebunden. Mit der der Stadt Marburg eigenen Auffassung von

Verkehrssicherung und dem Publikumsverkehr als deutliche Beeinträchtigung des Nutzungs- bzw. Lebensraumtypus ist durch das vorgesehene Regime unter keinerlei denkbarem Maßstab eine Aufwertung zu realisieren, die den mit 481.218 WP bezifferten Eingriff ersetzen könnte. Es wäre eine Aufwertung um mindestens 7,3 WP/m<sup>2</sup> innerhalb von 3 Vegetationsperioden erforderlich. Sollte die Stadt die 8 WP/m<sup>2</sup> aus der Zusatzbewertung nicht als Ausgangszustand, sondern bereits als Wertzuwachs durch die Maßnahme betrachten, so ist dem keinesfalls zu folgen. Totholzbewohner, Altholzbewohner und die Baumartenzusammensetzung von ausschließlich Laubbäumen im Altholzüberstand können nicht innerhalb von 3 Vegetationsperioden wertgebend verändert werden. Warum „überwiegend fehlende bis sehr spärliche Begleitflora“ einen zusätzlichen WP/m<sup>2</sup> abgeben soll ist ohnehin nicht nachvollziehbar. Im Natureg-Hessen ist auf der Kirchspitze jedenfalls noch gar keine Maßnahme registriert.

A3 ist nicht zu beanstanden

A<sub>CEF</sub>4 Ersatzhabitate wurde durch den Lauf der Dinge überholt. Die Fläche SO wurde bereits im Februar 2025 gerodet und im März 2025 gemulcht, ohne dass die Freibrüter-Nisthilfen (z.B. Zweige zu einer Mulde zusammenbinden) gebaut waren. Ein Vorlauf der Maßnahme ist nicht mehr gegeben. Auf der nachträglich durch die UNB festgelegten Fläche hierzu, Flurstück 45, 60 m südlich vom Plangebiet besteht überhaupt noch kein Aufwuchs von Gebüsch. Es handelt sich um einen 13 m × 162 m Ackerstreifen nach Nutzungsaufgabe mit einer Ruderal-Krautschicht. Die real ökologisch aufgewertete Fläche greift glücklicherweise 30% über den grundbuchlichen Zuschnitt auf die Nachbargrundstücke aus, Übergriffigkeit auch hier als grundlegendes Handlungsprinzip der Stadt Marburg.

- Anlage 3 zum Umweltbericht -Sichtbarkeitsanalyse

Dortige Abb. 1 ist offensichtlich Unsinn. Was sollen bitte „sichtverschattete Bereiche“ sein. Einschlägig wären hier der Bereich aus denen das Vorhaben sichtbar ist. Offenbar verfügen die Verfasser über keinerlei Ortskenntnisse. Denn aus dem Gros der im 2 Km – Suchraum flächig markierten Bereiche ist das Vorhaben gewiss nicht einsehbar, so aus dem Wald, und den tieferen Lagen Marbachs, Wehrshausens, dem Ludwigsgrund und der Westflanke der Ringmauer. Eine hervorragende Einsehbarkeit ist hingegen vom Hasenkopf aus gegeben.

Dies ist ein Beispiel für einen hier irrelevanten Belang, der das Thema verfehlt. Schwer wiegt hingegen die Verschandelung des Stadt- und Landschaftsbildes in 700 m Umkreis im Bereich der Kuppenlage des Marburger Rückens und für die unmittelbare Vorhabensnachbarschaft.

Abb. 4 in Anlage 3 zum UB zeigt nicht den Blick nach Westen, sondern nach Nordnordost auf den Bereich Sonnenhang, Europabad und dahinter Vogelherd, im Vordergrund jede Menge Glatthafer.

Weitere Fehler im Umweltbericht (UB)

- Der Text S. 16 zu öfftl. Grünflächen passt nicht zur Plankarte, die exzentrische Fläche liegt nicht im Nordwesten, sondern im Nordosten, auf der zentralen Grünfläche sind in der Plankarte keine und nicht vier Baumpflanzungen vorgesehen.
- Der auf Seite 18 erwähnte Saumstreifen zwischen Steinacker und Straßacker von der Nordwestgrenze Richtung Sellhof ist seit spätestens 2019 längst hergestellt und trägt zur ökologischen Wertigkeit des Gebietes bei.
- Eine Befristung der Überwachung der Umweltfolgen auf 5 Jahre ist dem Bau- und Umweltrecht wesensfremd. Sachgerecht sind 30 – 50 Jahre, da die Nutzungen mindestens für diesen Zeithorizont vorgesehen sind. In der hier nicht verbindlichen, aber freiwillig als Maßstab herangezogenen KV Hessen wird über 50 Jahre kompensiert. Die Verjährungsfrist nach BGB beträgt 30 Jahre, etwa im Hinblick auf verdeckte Mängel durch Altlasten.

## **6. Abwägungsmängel a) Ermittlungsfehler b) unterbliebene Konfliktlösung – im Ergebnis nicht nachvollziehbare Bewertung, Gewichtung und Abwägung**

Die Ermittlungsfehler /Abwägungsausfälle ergeben sich aus Teilen 1-5. Hervorgehoben seien noch einmal die Altlasten. Pestizidrückstände liegen auf ehemaligen Gärtnereigeländen nahe. Der Verdacht wurde seitens TÖB (Regierungspräsidium) und Öffentlichkeit in frühzeitiger und in regulärer Beteiligung vorgetragen, allein es gab keinerlei Eingehen darauf. Zugrunde liegt eine lügenhafte Bedarfsermittlung, die darin gipfelte, unter den existenten Lebensmittelmärkten, ausgerechnet den nächstgelegenen, Edeka in Ockershausen zu übersehen.

Die Prognosen zu den Auswirkungen der Planung stellen eine eklatante Abwägungsfehlein-schätzung dar. Die Verkehrsprognose „*Verkehrsreduktion da Versorgungsfahrten aus den westlichen Stadtteilen in die Innenstadt entfallen*“ ist nicht belegt. Langjähriger Baustellenverkehr, Verkehr durch Mitarbeiter und Belieferung, Verlagerungen von Pendlern aus anderen Innenstadt-Westverbindungen, Stauungen im Einmündungsbereich, zusätzlicher Anwohnerverkehr und zusätzlicher Verkehr zur Naherholung nach Verhuzung des Wohnumfeldes wurden nicht berücksichtigt.

Den Unterschied zwischen Abwägung und Ermessensausübung hat die Stadt Marburg grundsätzlich nicht verstanden. Es ist nicht ersichtlich, dass die widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange irgendwie in eine Rangreihenfolge oder eine Beziehung gebracht werden, irgendwie dargestellt wird, was wichtig und was weniger wichtig ist. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Einwendungen nach irgendeiner Methodik, irgendwelchen Maßstäben oder Kriterien abgewägt würden. Vertiefte Ermittlungen zu den Einwänden, Bewertung und Wichtung der Belange, Konfliktlösung sind nicht ersichtlich. Es gibt nur die Kategorien „Abgelehnt“ oder „als redaktioneller Hinweis übernommen“. Eine solche reine Pro / Contra Gegenüberstellung entspricht einfacher Ermessensausübung bei der Anwendung von Normen und verkennt den grundsätzlich qualitativ andersartigen Charakter von Plänen und Planungsvorgängen. Hier sind die Belange untereinander zu wichten und in Beziehung zu setzen. Zur Lösung von Gemengelagen aus Lärmemittenten und lärmgeschützten Nutzungen ist es in Bebauungsplänen Gang und Gäbe, Emissionskontingente zu vergeben. Die Beweislast liegt damit stärker beim Emittenten. Hier ist jedoch der Projektierer des Supermarktes der Auftraggeber für die gesamte Planung. Er macht Regeln zum Schutz der Nachbarschaft vor die von ihm selbst verursachten Störungen durch Betrieb, Lärm, Baumaßnahmen, Immissionen, Einträge von Niederschlagswasser. Dies ist ein handfester Interessenkonflikt.

Stattdessen bleibt man beim einmal vorgefassten Plan und kommt den Einwendern allenfalls minimal redaktionell entgegen, aber nicht auf Ebene der Festlegungen. Im Gegenteil wurden die Festlegungen im Planungsprozess noch weiter zu Ungunsten der Einwender verschoben, z.B. die Anwohnerstraße noch weiter am Nachbarhaus Nr. 13 vorbei nach hinten geführt. Selbst den Einwendungen der Fachoberbehörden wird keinerlei Respekt entgegengebracht und deren Mängellisten schlicht nicht abgearbeitet. Genauso gut könnte man seine Stellungnahmen auf den Mond schießen. Es handelt sich um einen vollumfänglichen Abwägungsausfall.

Im Einzelnen wird eine unzumutbare Gemengelage mit Nutzungskonflikten erst neu geschaffen und der Trennungsgrundsatz nicht beachtet: Wohnnutzung (u.a. spielende, ein- und ausgehende Kinder und Behinderte) liegt unmittelbar neben dem Supermarkt-Großparkplatz. Es erfolgte keinerlei Lösung etwa durch Lärmschutz, Entflechtung, getrennte Wege, Ruhezeitenregelung (Tegut oder vergleichbare Märkte sind typischerweise Mo – Sa 8h – 24h offen). Ungesunde Wohnverhältnisse werden geschaffen und die Sicherheit der Bewohner, Verkehrsteilnehmer und Gewerbetunden gefährdet, vgl. § 1 VI BauGB.

Damit wird versucht, den Bewohnern eine lebensfremde und menschenverachtende Stadtsoziologie aufzuprägen. Die Menschen sollen gestresst und das Leben so unbequem wie möglich gehalten werden.

Einem regelrechten Maximierungsgebot scheinen dabei die Verlärmung, Vermassung, Zusammenpferchung, die Aussetzung gegenüber Hitze, Kälte, Wind, Regen, die zurückzulegenden Wege, die zu tragenden Lasten, Schlaf- und Ruhestörungen, sowie die ästhetische Abreicherung des Lebensumfeldes auf allen Sinneskanäle zu unterliegen. „Dopamin“-Fasten, bei dem die Menschen auf sämtliche freudigen Reize verzichten sollen, lässt sich als Grundgedanke dieses planerischen Mißkonzeptes ausmachen. Genau Gegenteiliges propagieren Tierschützer für eine artgerechte Tierhaltung.

## **7. Fehlerhafte Darstellung des Verfahrens, vorzeitige, teilweise illegale Tätigkeit auf dem Gelände**

Illegale Rodungen 2019, Abrissarbeiten ohne Bauschild und Staubschutz innerhalb der Schonzeit werfen Zweifel an der Zuverlässigkeit des Projektierers auf, die Festlegungen des Bebauungsplans und der verbundenen Gestaltungssatzung, sowie kommende Genehmigungsaufgaben einzuhalten. Dies wiederum erweist die Festlegungen zu Monitoring und Überwachung als unzureichend.

Zusammengefasst handelt sich um das 2,0 ha Gelände einer Gärtnerei nach Betriebsaufgabe wegen Unwirtschaftlichkeit. Offenkundige Triebfeder der Planung war die Befriedigung von Gläubigern, die Abschöpfung von Planungsgewinnen und gerade nicht die vorgeschobenen Versorgungsbedarfe. Zunächst regte 2016 der Privatinvestor Werner Gruppe die Bauleitplanung für einen Tegut-Markt an. Erste Entwürfe sahen ausschließlich einen Tegut Markt auf einer 0,7 ha Teilfläche vor. Ab spätestens 2018 bekundet die Stadt ihre Absicht zu sozialen Wohnungsbau auf weiteren Teilflächen. Die StVV beschloss am 23.11.2018: *„Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke obliegt dabei der Universitätsstadt Marburg; die Flächen sollen nicht beim Eigentümer verbleiben.“* In allen Beschlüssen zum B-Plan war ab 2019 *„Wohnungsbau auf stadteigenen Flächen bzw. auf Flächen von städtischen Gesellschaften“* vorgesehen. Die Stadt räumte sich aber nicht per einfacher Satzung oder durch Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung ein Vorkaufsrecht ein und übte es nicht aus. Sie übte auch nach bereits am 22.11.2019 erfolgten Aufstellungsbeschluss dann direkt bestehendes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB nicht aus. Stattdessen kaufte der Projektierer sukzessive die Teilflächen des 2 ha – Geländes bis auf die 1480 m<sup>2</sup> Wohnhausgrundstück in der Mitte. Es ging hier offensichtlich darum, dem Projektierer Planungsgewinne zuzuschustern. Er konnte die Flächen günstig zum Preis von Bauerwartungsland (z.B. 50-120 €/m<sup>2</sup>) erwerben und veräußert sie zum Preis von bestem Bauland (z.B. 300-380 €/m<sup>2</sup>). Der Erschließungsaufwand war minimal, allenfalls Anschlusswege an die existierende Einfahrt bzw. Stichstraße. Stadt trug die Kosten für Umweltbericht und Artenschutzprüfung.

Der Abriss der Vorgeschichte ist in der textlichen Begründung falsch wiedergegeben. Als wesentliches Merkmal dieser Geschichte wurden in den letzten 25 Jahren Begehrlichkeiten auf die gegenständliche Fläche immer wieder planerisch und durch Beschlussfassung des Marbacher Ortsbeirates und der Stadtverordnetenversammlung abgewiesen.

Bereits im Jahre 2001 wurde unter breiter bürgerlicher Mitwirkung der städtebauliche Rahmenplan Marbach für die gesamte Ortslage beschlossen. Hierin war zwar eine Siedlungspotentialfläche eingezeichnet, die aber lediglich 4.100 m<sup>2</sup> des 19.660 m<sup>2</sup>-Gärtneriegeländes einschloss (**Abb. 1**). Diese wurde aber in beschlossenen Änderungsanträgen textlich auf eine Bauzeile parallel zum

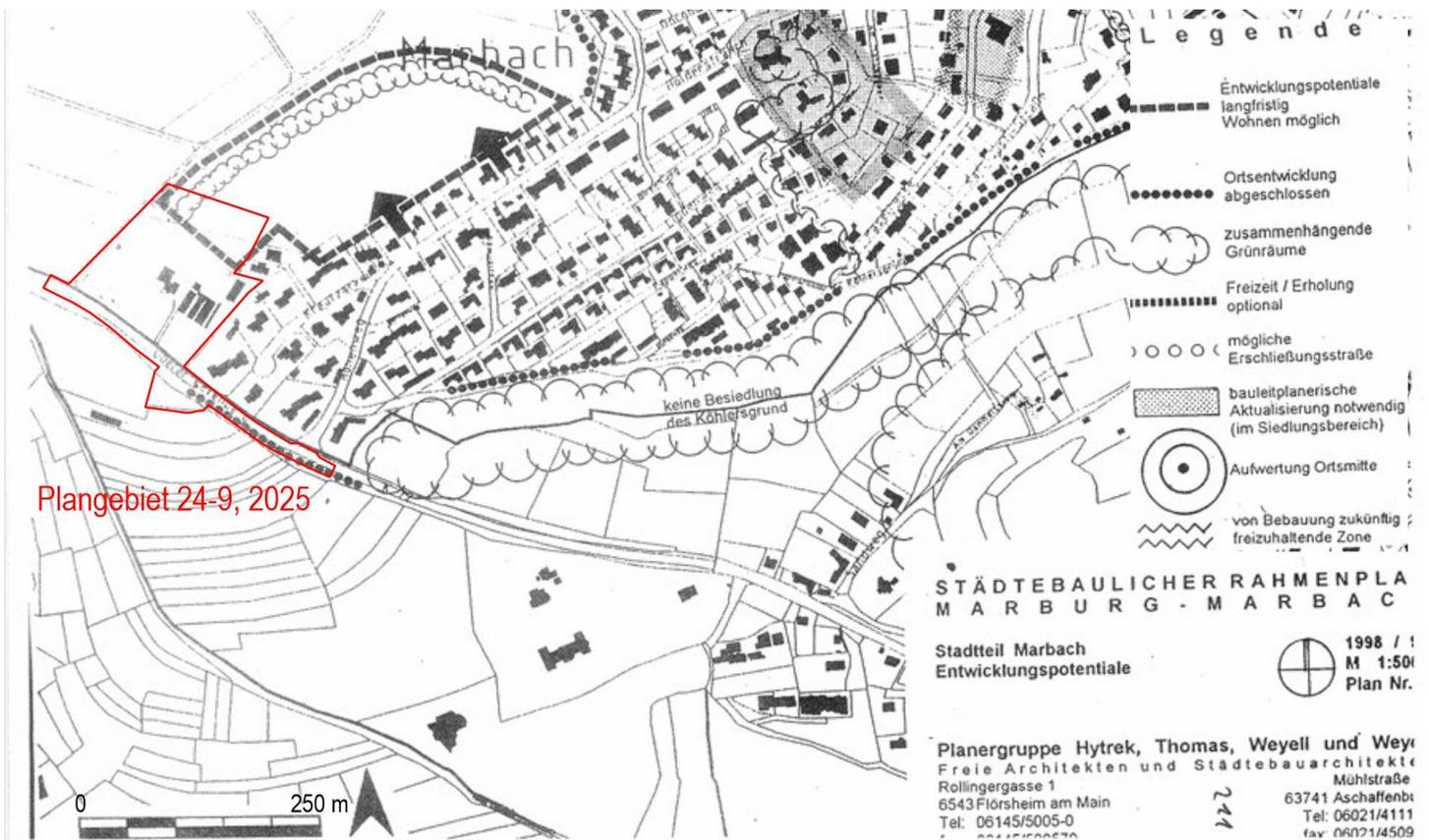


Abb. 19 Mit dem Rahmenplan Marbach überschneidet sich das Plangebiet nur auf 4.100 m<sup>2</sup> des 19.660 m<sup>2</sup> Gärtneriegeländes. Die Potentialfläche wurde durch angenommene textliche Änderungsanträge auf eine Bauzeile mit 12 Einfamilienhäusern konkretisiert.

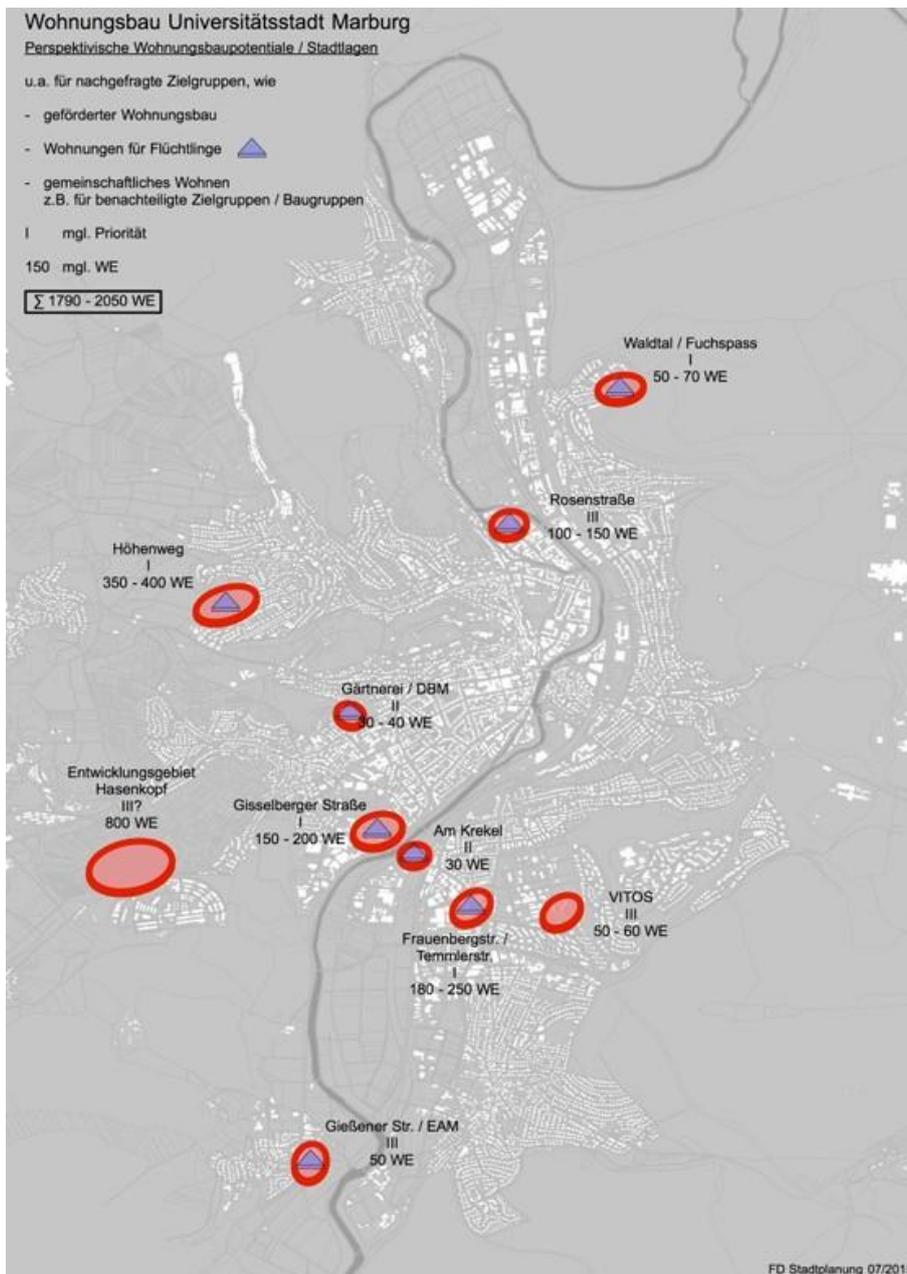
Höhenweg mit maximal 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung konkretisiert. Dies manifestierte sich auch in Beschluss und Antrag des Ortsbeirats Marbach vom 18.01.2001. Die Freihaltung der Kuppenlagen von jeglicher Bebauung wurde im Rahmenplan klar als städtebauliches Ziel formuliert. Der Rahmenplan Marbach gilt in seiner Form nach dem zweiten klarstellenden Beschluss der StVV, mit den textlichen Maßgaben. Eine Bebauung des Gärtneriegeländes war niemals Gegenstand des Rahmenplans. Insofern sind die Ausführungen zum Rahmenplan (S. 19, S. 32 oben) grob falsch.

Am 21.12.2001 beschloss die StVV den einfachen B-Plan 24/7 für die gesamte Ortslage Marbach. Die vordere Baulinie aus dem Bestandsplan 24/4 von 1972 wurde erstmals um eine hintere Baulinie ergänzt, ausdrücklich, um die Durchgrünung des Stadtteils zu erhalten und störende Nachverdichtung zu begrenzen.

Am 06.07.2004 informierte der Fachdienst Stadtplanung im Bauausschuss der StVV zum Verfahrensauftritt Landschaftsplan Marburg-Mitte. Die im Rahmenplanungsprozess erarbeitete maximale Ausdehnung der bebauten Ortslage Marbachs und Freihaltung der Kuppenlagen wurde im Folgenden auch in den Landschaftsplan eingearbeitet.

Offenbar 04.2007 trat der Landschaftsplan Marburg-Mitte in kraft. Hier sind lediglich 9.939 m<sup>2</sup> des 19.660 m<sup>2</sup> Gärtneriegeländes als bebaubar eingeschlossen (s.u. Abb. 5).

Im unter 1.2 auf S. 6 der Begründung erwähnten Wohnraumversorgungskonzept vom 20.11.2015 (Abb. 20) wurden eben gerade nicht potentielle Wohnstandorte „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ gelistet, sondern es heißt dort lediglich „Der Bereich Höhenweg ist bereits im städtebaulichen Rahmenplan Marbach von 2000 erfasst“, zuvor „rahmenplanerischen Überlegungen, z.B. in Marbach“. Auch in der zugehörigen stadtweiten Skizze auf S. 23 ist das Gärtneriegelände genau ausgespart und mit der Bezeichnung „Höhenweg“ 350-400 Wohneinheiten auf der 5,4 ha großen rückwärtigen Wiese nordöstlich im Anschluss an das Plangebiet unterbreitet.



**Abb. 20** Wohnraumversorgungskonzept, beschlossen am 20.11.2015. Hier war der Bereich Gärtnereigelände Oberer Rotenberg ausgespart.

Erst mit Schreiben vom 21.09.2016 beantragte die Werner Projektentwicklung ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, damals nur für die Zulassung eines Tegut-Marktes. Der Gebietszuschnitt umfasste nur die 0,7 ha Sondergebietsfläche im selben Zuschnitt wie heute zuzüglich angrenzender Abschnitt der K72 (vgl. S. 9 Standortanalyse März 2018). Die Stadt Marburg betrieb die Wohnbebauung von 4,7 ha Fläche aus dem VRG Siedlung Planung zunächst im Rahmen einer Standortanalyse "Wohnbaugebiete im Marburger Westen".

Am 18.08.2018 führte OB Dr. Spies persönlich die Bürgerbeteiligungsveranstaltung Stadtteilspaziergang mit anschließender Diskussion an. Er als Ordnungsbehörde führte 200 Teilnehmer ohne Erlaubnis und unter Unmutsbekundungen des damaligen Eigentümers Joachim Philipps in das Privatgelände der Gärtnerei Philipps und machte sich uneingeschränkt für sozialen Wohnungsbau stark. Die Wohnraumentwicklung auf dem Gärtnerei Philipps-Gelände hatte er erkennbar zu seiner persönlichen Chefsache gemacht.

Am 23.11.2018 beschloss die Stadtverordnetenversammlung unter TOP 8 als Konsequenz aus dem Beteiligungsverfahren „Wohnungsbau im Marburger Westen“ vorrangig ein Wohnquartier am Standort

Hasenkopf zu entwickeln und sekundär, als „Kann“-Option auf dem Gärtnerei-Philipps-Gelände einen Lebensmittelmarkt und ein kleines Wohngebiet, welches unter den Vorgaben „geförderter Wohnungsbau“ und „gemeinschaftliches Wohnen“ entwickelt werden solle. In der Begründung (S. 5 der Beschlussvorlage) ist klar der Wille artikuliert, die Wohnbauflächen durch städtische Gesellschaften zu kaufen: *„Zwischenzeitlich hat der Antragsteller weitere Flächen um die ehemalige Gärtnerei erworben, so dass sich jetzt eine Fläche von rd. 1,5 ha in seinem Eigentum befindet, von welcher der größere Anteil aber nicht für den Lebensmittelmarkt benötigt wird. Hier bietet sich die Chance, das Vorhaben durch ein Wohnungsbauprojekt zu ergänzen. Denkbar wären hier 30 bis 40 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau oder als Gemeinschafts-Wohnprojekte in bis zu 3-geschossigen Wohngebäuden. Entsprechende Gespräche sind mit dem Vorhabenträger und weiteren potenziellen Umsetzungspartnern zu führen. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke obliegt dabei der Universitätsstadt Marburg; die Flächen sollen nicht beim Eigentümer verbleiben.“*

Wilde Rodungen großer Nadelbäume auf dem Gelände fanden Anfang 2019 statt, die Lokalpresse berichtete am 21.02.2019.

Lt. Eigentümergegenwart vom 21.02.2019 hatte die Werner Projektentwicklung (Kalbach) die 1.001 m<sup>2</sup> Eckparzelle, damals FlSt. 1/3 Flur 12, Marbach erworben, aber u.a. noch nicht die Flurstücke 1/18 und 1/32, zusammen 9.356 m<sup>2</sup>, welche sich noch im Eigentum des Gärtnereieinhabers Joachim Philipps befanden.

Am 22.11.2019 fasste die Stadt den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Plan in vorliegender Flächenkulisse, aufgrund Vorlage vom 13.09.2019.

Vom 13.03.2025 – 19.04.2024 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung anhand eines Vorentwurfs statt.

Vom 20.11.-20.12.2024 wurde der Entwurf offengelegt, nach Offenlegungsbeschluss der StVV vom 15.11.2024 aufgrund Vorlage vom 21.10.2024.

Zur Bauausschusssitzung vom 20.03.2025 und StVV am 28.03.2025 wurde der nahezu unveränderte Entwurf mit Vorlage vom 04.03.2025 zum Beschluss als Satzung unterbreitet, die Beratung jedoch vorerst um 2 Monate zurückgestellt. Es haben sich zu wenige Interessenten für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte beworben.

In der Ortsbeiratssitzung vom 25.03.2025 präsentierten die Bauamtsleiterin Frau Klug und der Geschäftsführer der Projektierfirma, Herr Diegelmann erneut die Planungen und bekundeten Ortsbeiräte und Anwesende Mitbürger erneut deutlich ihren Unmut, insbesondere über den enormen Verkehrszuwachs durch das Vorhaben bei ohnehin schon desolater Vorbelastung.

Als schädliche Vorabzusage hatte die Gemeinde ihre Zustimmung von der Abtretung der 7809 m<sup>2</sup> Fläche für Wohn- und Mischgebiet abhängig gemacht.

Abriss Gewächshäuser ab 15.07.2024 ohne Bauschild

Zerstörung Alleen-Biotop Februar 2025 (Fällung von 25 Fichten).

Mulchung des vorderen Grundstücksbereichs im März vor 28.03.2025.

## 8. Literatur, soweit nicht im Fließtext

1. BfN, Internethandbuch Fledermäuse. <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-fledermaeuse/>. *Arten-Anhang IV FFH-Richtlinie aktualisiert\_02.09.2019*.
2. Dietz, M.; Bögelsack, K.; Dawo, B.; Krannich, A., Habitatbindung und räumliche Organisation der Bechsteinfledermaus. In: Dietz M (Hrsg) Populationsökologie und Habitatansprüche der Bechsteinfledermaus *Myotis bechsteinii*. . *Beiträge zur Fachtagung in der Trinkuranlage Bad Nauheim, 25.-26.02.2011* **2013**, 85-103.
3. Voigt, C.; Rehnig, K.; Lindecke, O.; Petersons, G., Migratory bats are attracted by red light but not by warm- white light: Implications for the protection of nocturnal migrants. *Ecology and Evolution* **2018**, 8, 9353-9361.
4. Bernd, D., Windindustrie versus Artenvielfalt. *MUNA e.V. Heppenheim* **2019**, 1-243.
5. Meschede, A.; Heller, K.-G., Ökologie und schutz von Fledermäusen in Wäldern. *Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Landwirtschaftsverlag Münster* **2002**, 66, 374ff.
6. Marburg, S., Zwergfledermäuse in Marburg - Größtes bekanntes Winterquartier in Deutschland. <https://www.marburg.de/portal/seiten/zwergfledermaeuse-in-marburg-groesstes-bekanntes-winterquartier-in-deutschland-900001132-23001.html>. *abgerufen am\_18.04.2024* **20xx**, 1.
7. Kugelschafter K, Quartiermonitoring mittels Fledermauslichtschranken. [https://www.deutsche-fledermauswarte.org/wp-content/uploads/2020/12/24\\_News\\_2020-12\\_V04.pdf](https://www.deutsche-fledermauswarte.org/wp-content/uploads/2020/12/24_News_2020-12_V04.pdf). *AGFHnews* **2020**, 24, 10.
8. Berge H, Winterquartier: Rittersaalkeller im Marburger Landgrafenschloss ist Treffpunkt Tausender Zwergfledermäuse. <https://www.op-marburg.de/lokales/marburg-biedenkopf/marburg/batman-im-marburger-landgrafenschloss-beliebtes-winterquartier-fuer-zwergfledermaeuse-NA7ZH4IIDRCQROGRJMQGOKF7I.html>. *Oberhessische Presse* **03.03.2024**, 1.
9. Dietz M; Simon M; et al, Gutachten zur gesamthessischen Situation der Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. *Hessen Forst FENA Artgutachten 2003* **2005**, 1-22.
10. Dietz, M.; Bögelsack, K.; Horig, A.; Normann, F., Gutachten zur landesweiten Bewertung des hessischen Planungsraumes im Hinblick auf gegenüber Windenergienutzung empfindliche Fledermausarten. *Institut für Tierökologie und Naturbildung (ITN)* **2012**, 1-120.
11. EuGH\_C-473/19\_und\_C-474/19, Kahlschlag in Västra Götaland. Universalität der VSRL auf alle europäischen Vogelarten. Erhaltungszustand der Population für Zugriffsverbote der FFH-RL nicht maßgeblich, sondern erst auf der Ebene der artenschutzrechtlichen Ausnahme abzu prüfen. Keine Umgehung der Ausnahmeprüfung durch Aufnahme des Populationsbezuges bereits in die Zugriffsverbote. Bei fehlender Differenzierung in nationalem Recht Anwendung auf Zugriffsverbote der VSRL analog. **04.03.2021**.
12. BVerwG\_9\_A\_14.15, BAB 20 Nordwestumfahrung Hamburg. Signifikanzanforderungen Tötungsrisiko Fledermäuse. **28.04.2016**.
13. BVerwG\_9\_A\_14.12, Bei vorhabensbedingtem Quartierverlust muß bis zum Beweis des Gegenteils von unzureichend vielen natürlichen Ersatzquartieren ausgegangen werden. **06.11.2013**.
14. Behr, O.; Brinkmann, R.; Hochradel, K.; Korner-Nievergelt, F.; Mages, J.; Naucke, A.; Nagy, M.; Niermann, I.; Simon, R.; Weber, N., Akustische Erfassung der Fledermausaktivität. in RENEBAT-II. *Umwelt und Raum, Institut für Umweltplanung, Hannover* **2015**, 101-164.
15. Belkin, B.; Steinborn, H., Wie die Technik die Bewertung in Fledermausgutachten beeinflusst–Ergebnisse einer Auswertung verschiedener bodengestützter Fledermauserfassungsgeräte– [https://www.arsu.de/sites/default/files/einzelpositionen/positionen\\_05-2014\\_belkin\\_steinborn\\_fledermaushorchkisten.pdf](https://www.arsu.de/sites/default/files/einzelpositionen/positionen_05-2014_belkin_steinborn_fledermaushorchkisten.pdf). *ARSU, Arbeitsgruppe für Regionale Struktur- und Umweltforschung GmbH Positionen* **05.2014**.
16. Finck P, H. S., Raths U, Riecken U, Ssymank A., Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Dritte fortgeschriebene Fassung. *Naturschutz und Biologische Vielfalt, BfN, Bonn* **2017**, 156, 1-637.
17. HLNUG, Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen. <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>. **2017**.