**Gemeinde Cölbe**
**Ortsteil Bürgeln**

# Bebauungsplan Nr. 3.15
# „Hinterm Schimme / Feuerwehrgerätehaus“

| | |
|---|---|
| **Teil A:** | **Begründung gem. § 2a BauGB** |
| Teil B: | Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB |
| Teil C: | Textliche Festsetzungen |
| Teil D: | Planteil |

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

März 2025

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

**1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ... 1**

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit ... 1
1.2 Beschreibung der neuen Rettungs-Stützpunkte ... 2
1.2.1 Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr ... 2
1.2.2 Rettungswache der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. ... 3
1.3 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets ... 4
1.4 Planverfahren ... 5
1.4.1 Verfahrensschritte ... 5
1.4.2 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ... 6
1.4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ... 6
1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 7
1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 7
1.5.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB ... 9

**2 Planerische Rahmenbedingungen ... 10**

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) ... 10
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 11
2.3 Bebauungsplan ... 11
2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen ... 12
2.4.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone ... 12
2.4.2 Fernwasserleitung ... 12
2.4.3 Trinkwasserschutzgebiet ... 12

**3 Festsetzungen ... 13**

3.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
3.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr/ Rettungswache ... 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 13
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
3.4 Verkehrserschließung ... 14
3.4.1 Straßenverkehrsfläche ... 14
3.4.2 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße ... 14
3.5 Ver- und Entsorgung ... 15
3.5.1 Schutz der Fernwasserleitung ... 15
3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 15
3.7 Grünordnung ... 16
3.7.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich ... 18
3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 19

**4 Flächenbilanz ... 19**

**5 Begriffsbestimmungen ... 20**

**6 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren ... 20**

6.1 EAM Netz GmbH ... 20
6.2 Hessen Mobil ... 20

## Abbildungen

*Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM ..... 1*
*Abbildung 2: Lageplan Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022 ..... 2*
*Abbildung 3: Ansicht Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022 ..... 3*
*Abbildung 4: Lageplan Rettungswache - Architektenentwurf 06/24, G. Schymik, Gießen ..... 4*
*Abbildung 5: Plangebiet auf ALKIS-Basis ..... 4*
*Abbildung 6: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) ..... 4*
*Abbildung 7: Südseite nach Westen ..... 5*
*Abbildung 8: Nordseite nach Westen ..... 5*
*Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt ..... 10*
*Abbildung 10: Flächennutzungsplan - vor der Änderung ..... 11*
*Abbildung 11: Flächennutzungsplan - nach der Änderung ..... 11*
*Abbildung 12: Bauverbots- /-beschränkungszone ..... 12*
*Abbildung 13: Fernwasserleitung ..... 12*
*Abbildung 14: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil ..... 13*
*Abbildung 15: Flächenzuordnung der Ökokonto-Maßnahme - Auszug HLG ..... 18*

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

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

**Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

# 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

*Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM*

Am nördlichen Ortsrand von Bürgeln sollen ein neues Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr sowie eine Rettungswache der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. errichtet werden.

Das hierfür geplante Grundstück befindet sich an der Kreuzung der L 3089 und der *Marburger Landstraße* in Bürgeln und ist bereits im Zugriff der Gemeinde. Aufgrund der angrenzenden Straßen ist die verkehrliche Erschließung hervorragend.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sie ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Um das Bauvorhaben an dieser Stelle realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es ist vorgesehen, im Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festzusetzen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme, die der Gefahrenabwehr und damit der Daseinsvorsorge dient. Diese Aufgabe liegt originär in der Zuständigkeit der Gemeinde Cölbe. Aufgrund der Bedeutung der Freiwilligen Feuerwehr wie auch des Rettungsdienstes für das Gemeinwesen ist die Bauleitplanung im öffentlichen Interesse.

Die Gemeinde Cölbe hat infolgedessen am 10.11.2021 gem. § 2 (1) BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.15 „Hinterm Schimme / Feuerwehrgerätehaus“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

*Hinweis:*

*Ursprünglich war "nur" der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses geplant - der geplante Neubau für die Rettungswache der Johanniter wurde nachträglich über einen Änderungsantrag in der Planung ergänzt (Sitzung der Gemeindevertretung am 23.09.2024).*

## 1.2 Beschreibung der neuen Rettungs-Stützpunkte

### 1.2.1 Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr

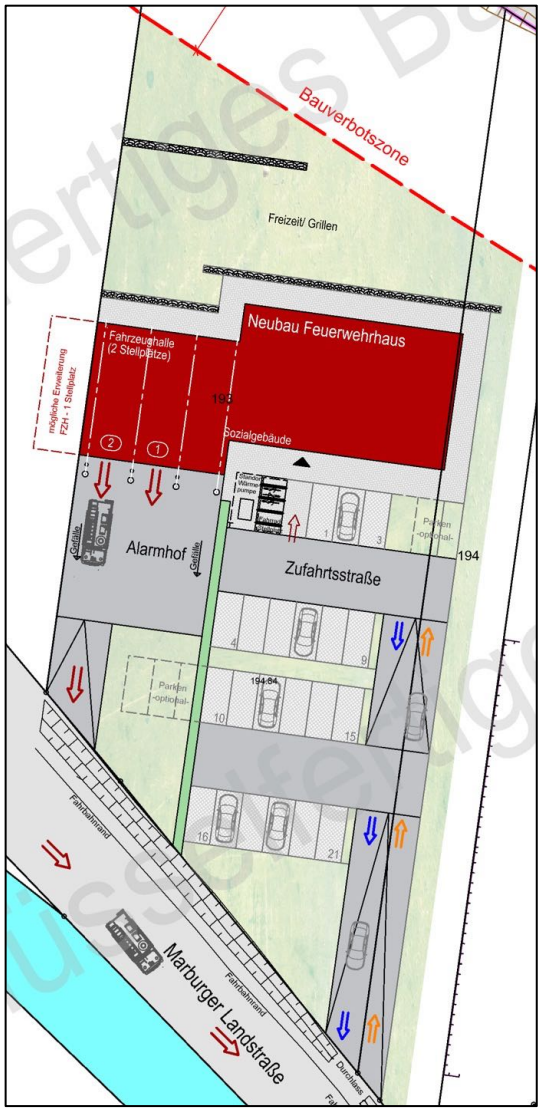


*Abbildung 2: Lageplan Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022*

Da das bestehende Feuerwehrhaus in der Ohmtalstraße am Standort in Bürgeln nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich des notwendigen Raum- und Flächenbedarfs nach DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ entspricht, soll nun ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden.

Der Neubau soll für die Freiwillige Feuerwehr mit rund 25 Einsatzkräften, 16 Jugendlichen und 2 Fahrzeugen vorgesehen werden.

Die Gemeinde hat sich für diesen Standort entschieden, da die Fläche:

- eine hervorragende Verkehrsanbindung vorweist (unmittelbarer Anschluss der *Marburger Landstraße* an die L 3089),
- durch die großvolumige Bebauung des angrenzenden Nahversorgungsmarktes bereits vorgeprägt ist und
- es im Ortsteil Bürgeln keine vergleichbare Fläche mit einer vertretbaren Verkehrsanbindung gibt: Die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage werden von dem sich in Rekultivierung befindlichen Kiesabbaugelände im Westen, der Bahnlinie und einem Vogelschutzgebiet im Süden, einem Überschwemmungsgebiet das bis in den Südosten reicht sowie der L 3089 im Norden begrenzt.

Entwurfsplanung 2022 (BauTec, Burbach, 10/2022):

Die Gebäudeform besteht aus zwei Bauteilen: Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt ca. 529 m², der Bruttorauminhalt (BRI) ca. 2.878 m³.

Bauteil I beinhaltet die Fahrzeughalle mit 2 Stellplätzen der Größe 2 nach DIN 14092 mit den dazugehörigen Nebenräumen (Werkstatt, Lager, Trockenraum, etc.). Dieser Bauteil ist eingeschossig, jedoch ist eine Empore für Lager und Technikbereiche über den Nebenräumen vorgesehen.

Bauteil II beinhaltet den Sozialtrakt, dieser ist eingeschossig angelegt und beherbergt die Umkleiden, Nassbereiche und Schleusen der Einsatzkräfte, den Schulungsbereich mit offener Küche, die Verwaltung, weitere Lagerflächen, Technik- und Nebenräume. Das Gebäude wird aufgrund nicht bestehenden Bedarfs ohne Unterkellerung vorgesehen.

Der Alarmhof bildet mit dem Übungshof eine Hoffläche, die für verschiedene Übungsszenarien einen ungestörten Ablauf ermöglichen.

In Richtung L 3089 befindet sich eine Bauverbotszone von 20 m welche bei der Lage des neuen Feuerwehrhauses berücksichtigt wurde.

Planungskriterien für die Bauaufgabe „Feuerwehrhaus“ Wesentliche Kriterien für die Planung eines Feuerwehrhauses sind:

- Kurze Alarm- und Einsatzwege
- Sicheres An- und Ausrücken der Einsatzkräfte und Vermeidung von Kreuzungspunkten
- Strukturierte Anordnung der Funktionsbereiche
- Zentrales Augenmerk auf die Laufwege außerhalb und innerhalb des Gebäudes
- Übersichtliche Grundrissorganisation
- Berücksichtigung von ökologischen und baubiologischen Aspekten

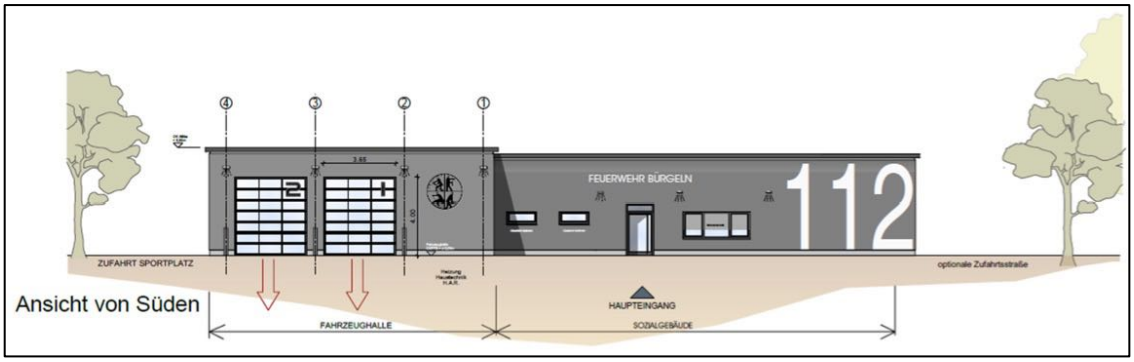


*Abbildung 3: Ansicht Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022*

### 1.2.2 Rettungswache der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Seit 1977 ist die Johanniter-Unfall-Hilfe in der Stadt Marburg, als Leistungserbringer für den Landkreis mit Rettungsdienst und Krankentransport, Notfall- und Daseinsvorsorge in Stadt und Landkreis betraut.

Der Standort für den Neubau in Bürgeln ist dabei strategisch gewählt, gutachterlich bestätigt und findet Niederschlag im Bereichsplan des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Die Standortwahl ist bei Leistungserbringern des Rettungsdienstes nicht frei wähl- und ausgestaltbar, da sie sich nach den Vorgaben der Aufgabenträger zu richten haben, die ihrerseits wiederum den Maßgaben des Hessischen Rettungsdienstgesetzes (HRDG) unterliegen. Im HRDG wird unter anderem eine Hilfsfrist festgelegt, deren räumliche Ausdehnung sich in sogenannten Isochronen findet. Diese Isochronen kartieren, in Abhängigkeit der Verkehrsinfrastruktur, welche Orte von einem Rettungsmittel binnen der vorgegebenen Zeit erreicht werden können.

Da für den Aufgabenträger die flächendeckende Versorgung nach den gesetzlichen Vorgaben höchste Priorität hat, kommt eine Auslagerung von Rettungsmitteln an andere Standorte, oder gar ein Umzug, aus einsatztaktischen Erwägungen nicht infrage.

Derzeit arbeiten in der Dienststelle in der Affölllerstr. 75, ca. 100 Haupt- und Nebenamtliche Mitarbeiter in Rettungsdienst und Krankentransport, ambulanter Pflege- und Palliativversorgung, Besuch- und Fahrdienst, dem ambulanten Hospizdienst und der Breitenausbildung. Hinzu kommen ca. 120 Ehrenamtliche, hauptsächlich im Besuchs- und ambulantem Hospizdienst.

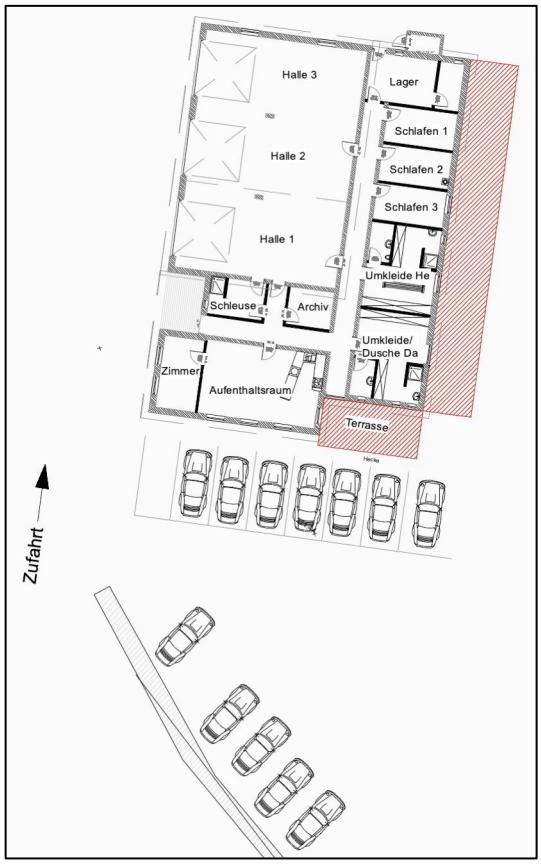


*Abbildung 4: Lageplan Rettungswache - Architektenentwurf 06/24, G. Schymik, Gießen*

Im Bereich Rettungsdienst und Krankentransport, verzeichnen wir stetig steigende Einsatzzahlen. Diese Steigerung ist verschiedenen Faktoren geschuldet. U.A. gehören dazu:

- Demographischer Wandel,
- Veränderte Sozialstrukturen,
- Verändernde Ansprüche der Bevölkerung,
- Veränderte Kommunikationsinfrastruktur.

Die aktuelle Planung sieht den Neubau einer Rettungswache im Norden des Ortsteils Bürgeln vor. Das Plangebiet ist, aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Zufahrt zur nördlich angrenzend verlaufenden Landesstraße und unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Hilfsfristen, hierfür besonders geeignet.

Die für den Neubau benötigte Fläche grenzt unmittelbar westlich an den geplanten Feuerwehrstützpunkt an und umfasst rd. 1.600 m$^2$ (siehe Übersichtsplan).

Die Zufahrt ist ebenfalls über die im Süden angrenzend verlaufende Marburger Straße vorgesehen.

## 1.3 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

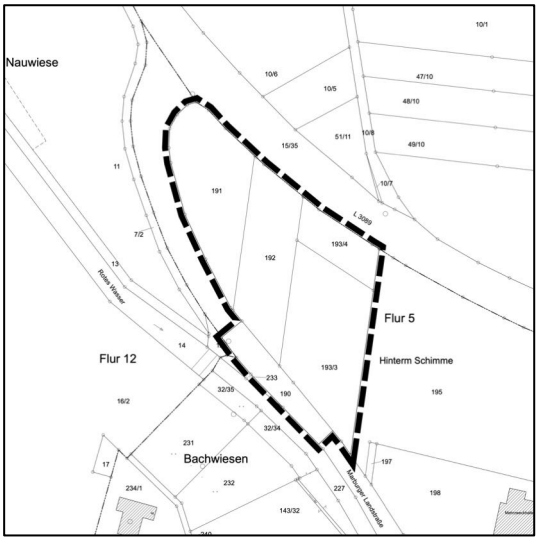


*Abbildung 5: Plangebiet auf ALKIS-Basis*

*Abbildung 6: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bürgeln. Das derzeit ackerbaulich genutzte Grundstück, auf dem die zwei Stützpunkte errichtet werden sollen, schließt direkt an die durch einen Nahversorgungsmarkt und die Mehrzweckhalle

geprägte Ortslage an. Die weitere Bebauung wird vor allem durch die Einfamilienhäuser geprägt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1 ha und umfasst die Flurstücke 191, 192, 190 (tw), 193/3 und 193/4 in der Gemarkung Bürgeln, Flur 5.

*Abbildung 7: Südseite nach Westen*

*Abbildung 8: Nordseite nach Westen*

Das Baugrundstück wird über die nicht-klassifizierte *Marburger Landstraße* im Süden und Westen begrenzt und erschlossen. Der Straßenabschnitt der *Marburger Landstraße* wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Diese bindet nordwestlich an die freie Strecke der L 3089 außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) an. Diese begrenzt das Plangebiet entlang der Nordflanke, die Bauverbots-/ -beschränkungszone wird entsprechend berücksichtigt. Insofern liegen die neuen Stützpunkte räumlich optimal bezogen auf seine Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte als auch bezogen auf die Absicherung der Alarmbereitschaft im Einsatzfalle.

## 1.4 Planverfahren

### 1.4.1 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

| Nr. | Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage | Datum / Zeitraum |
|---|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 10.10.2022 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom 13.03.2023 bis 21.04.2023 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | vom 13.03.2023 bis 21.04.2023 |
| 4. | Änderungsantrag über die Aufnahme der Rettungswache der Johanniter-Unfall-Hilfe und Offenlegungsbeschluss | 23.09.2024 |
| 5. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 14.04.2025 bis 16.04.2025 |

| | | |
|---|---|---|
| 6. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom 14.04.2025 bis 16.04.2025 |
| 7. | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | __.__.____ |
| 8. | Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB | __.__.____ |

### 1.4.2 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme der Rettungswache der Johanniter-Unfall-Hilfe in die vorliegende Planung und Ergänzung der Vorhabenbeschreibungen,
- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- abschließende Bearbeitung des naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich und Bilanzierung der Eingriffe ins Schutzgut Boden,
- Konkretisierung der Festsetzungen zur Streuobstwiese und der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- Verringerung der Grundflächenzahl auf 0,5 unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der geplanten Feuerwache,
- Herausnahme der "abweichenden Bauweise", da nun keine Grenzbebauung mehr geplant ist,
- Kennzeichnung des Trinkwasserschutzgebiets in den Planungsbestandteilen (Regierungspräsidium Gießen),
- Klärung der Versorgung des Plangebiets mit Trink-/ Löschwasser (Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf).
- Ergänzung der Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz,
- Aufnahme von Hinweisen von Hessen Mobil und der EAM Netz GmbH.

### 1.4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: März 2025)
- Umweltbericht (Stand: März 2025)
  - Anlage 1: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ inkl. Bestands- und Konfliktplan (G&H, Stand: Juli 2023)
  - Anlage 2: Grünordnungsplan, Text und Karte (G&H, Stand: März 2025)
- Textliche Festsetzungen (Stand: März 2025)
- Planteil inkl. Planzeichen (Stand: März 2025)

Darüber hinaus waren keine zur Planung beauftragten Fachgutachten erforderlich.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB um einige Tage verlängert, da die landesweiten Osterfeiertage in den Auslegungszeitraum fielen.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 11.04.2025 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

## 1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[1]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[2]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

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

### 1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

---

[1] § 1 Abs. 5 BauGB:
*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

[2] § 1a Abs. 2 BauGB
*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden: dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

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

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

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

*a. Innenentwicklung*

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Besonderheit der Planungsaufgabe und der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Berücksichtigung des „Vorrangs der Innenentwicklung“ nicht möglich. Die Gründe hierfür können wie folgt zusammengefasst werden:

- Betrachtet man die Siedlungsstruktur im Ortsteil Bürgeln wird deutlich, dass innerhalb der Ortslage keine Flächenpotenziale/ Baulücken vorhanden/ verfügbar sind, die eine ausreichende Größe für die Entwicklung von zwei Rettungsstützpunkten bieten: Die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage werden von dem sich in Rekultivierung befindlichen Kiesabbaugelände im Westen, der Bahnlinie und einem Vogelschutzgebiet im Süden, einem Überschwemmungsgebiet das bis in den Südosten reicht sowie der L 3089 im Norden begrenzt.
- Abgesehen von den nicht-vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentialen ist bei einem Rettungsstützpunkt die Erreichbarkeit im Alarmfall essentiell. Hier bietet eine Fläche am Ortsrand - und hier im Besonderen die aktuelle Fläche mit unmittelbarem Anschluss der *Marburger Landstraße* an die L 3089 - grundsätzlich erhebliche Vorteile gegenüber innerörtlichen Lagen.
- Darüber hinaus ist die aktuelle Fläche bereits durch die großvolumige Bebauung des angrenzenden Nahversorgungsmarktes vorgeprägt, was durch die dreiseitig verlaufenden Straßen noch verstärkt wird.

Fazit: Durch die o.g. Argumente wird deutlich, dass die notwendigen Grundstücksflächen für den Neubau von zwei Rettungsstützpunkten nach Untersuchung und Abwägung der Aspekte der Gefahrenabwehr, der Standortanforderungen und der Flächenverfügbarkeit nicht im Rahmen der Innenentwicklung akquiriert werden können.

*b. Umwidmungssperrklausel*

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und somit auch die *Umwidmungssperrklausel* berührt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke werden weitgehend ackerbaulich genutzt. Innerhalb der Fläche liegt eine geringe Ertragsfähigkeit im nördlicheren Bereich und eine mittlere im südlicheren Bereich vor, die Acker- und Grünlandzahlen liegen zwischen > 25 bis ≤ 35.

Ungeachtet der grundsätzlichen Bedeutung des Erhalts von landwirtschaftlichen Flächen, stellt der Standort selbst aufgrund der o.g. Typisierung keine besonders hochwertige Ackerfläche dar. Insofern wurde die Nutzung dieser Fläche aufgrund der o.g. Standortvorteile als sinnvoll erachtet.

Für die Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.[4] Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen können z.B.

[4] Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. *„Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich*

im Bereich der randlichen Eingrünung sowie der Ausgleichsfläche erreicht werden (Pflanzvorgaben).

Zum Schutz des Bodens werden darüber hinaus Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in der Planung übernommen. Auch dienen die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet.

Weiterhin besitzt die Fläche durch die bereits einseitig vorhandene Bebauung eine bauliche Vorprägung und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen entsprechende Maß begrenzt.

Die Gemeinde Cölbe bewertet daher die Überplanung der Fläche aufgrund des herrschenden Entwicklungsbedarfs im Bereich der Gefahrenabwehr und Daseinsvorsorge einerseits und der fehlenden Alternativflächen (im Siedlungszusammenhang) andererseits als erforderlich und hinnehmbar.

### 1.5.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Die Berechnung der Kompensation des Schutzguts Boden erfolgt im Textteil zum Grünordnungsplan und basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 06/2023).

Demnach verbleibt bei Umsetzung der Planung ein Defizit von -0,59 Bodenwerteinheiten (BWE) je Hektar.

Die Möglichkeiten zur planinternen Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen wurden weitgehend ausgeschöpft und die Ausgleichsmaßnahme ist ebenfalls bereits in die Bewertung eingeflossen. Im Rahmen der Baugebietsumsetzung wird ergänzend die Durchführung einer bodenkundliche Baubegleitung vertraglich gesichert.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses innerhalb der Gemeinde Cölbe hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, unter Inkaufnahme des rechnerisch ermittelten Ausgleichsdefizites, dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der zwei Rettungsstützpunkte zu schaffen.

Die Gemeinde Cölbe wird zukünftig die Möglichkeiten zur Aufwertung von Bodenfunktionen i.Z. mit der zukünftigen Stadtentwicklung berücksichtigen und sich um deren Umsetzung bemühen.

*von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“*

# 2 Planerische Rahmenbedingungen

## 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

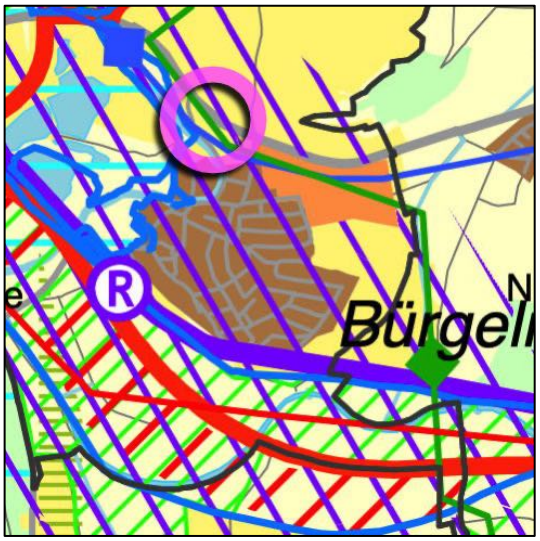


*Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt*

Die Gemeinde Cölbe ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp *„Ländlicher Raum“* eingestuft, mit Cölbe als zentralen Ortsteil.[5]

Die Fläche selbst liegt in einem

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie einem
- „Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen“.

Im nördlichen Teil sind darüber hinaus zwei Leitungen verzeichnet:

- „Rohrfernleitung Bestand“ und
- "Fernwasserleitung Bestand"

Die Leitungen sind inkl. deren Schutzstreifen durch Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die **„Vorbehaltsgebiete für Klimafunktionen“** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern, Produktion und Transport von frischer und kühler Luft dürfen nicht behindert werden. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden durch die Festsetzungen berücksichtigt (z.B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen und von Flachdächern, wasserdurchlässige Gestaltung der Fußwege- und Stellplatzflächen) und der Siedlungsrand wird nicht übersprungen (keine Einengung der talorientierten Luftleitbahnen).

In den **"Vorranggebieten für Landwirtschaft"** hat die landwirtschaftliche Nutzung zwar Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, allerdings ist das Vorhaben mit einer Flächengröße von < 2 ha (Netto-Überbauung: < 0,5 ha) als nicht-raumbedeutsam einzustufen.

Insofern ist das Vorhaben als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung einzustufen.

[5] aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

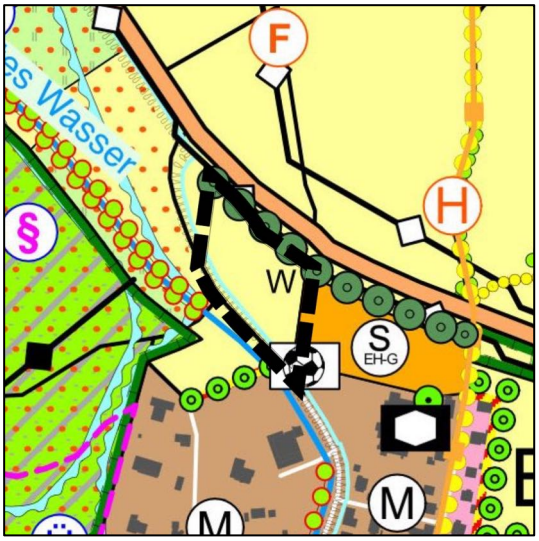


*Abbildung 10: Flächennutzungsplan - vor der Änderung*

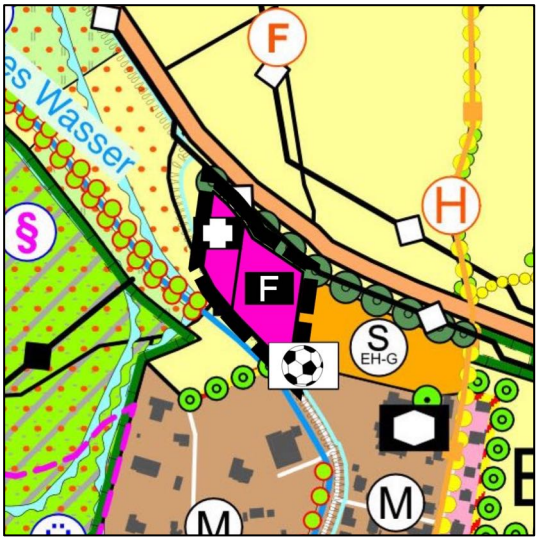


*Abbildung 11: Flächennutzungsplan - nach der Änderung*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Cölbe stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Norden ist ebenfalls die Wasserleitung dargestellt und entlang der Landesstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplans „Hinterm Schimme / Feuerwehrhaus“). Nach der Änderung wird das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ sowie „Fläche für den Gemeinbedarf - Rettungswache“ dargestellt. Die Eingrünung wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt und die Schutzanforderungen der Leitung durch ein Leitungsrecht berücksichtigt.

Auf die Übernahme der geplanten Ausgleichsfläche wurde verzichtet, da hier eine Streuobstwiese geplant ist, welche unter landwirtschaftliche Nutzung fällt und insofern aus der bestehenden Darstellung entwickelt ist.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

## 2.3 Bebauungsplan

Für die Fläche selbst existiert bislang kein Bebauungsplan, der östlich angrenzende Nahversorgungsmarkt wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Bürgeln" (Rechtskraft: 08.05.2015) gesichert.

## 2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

### 2.4.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

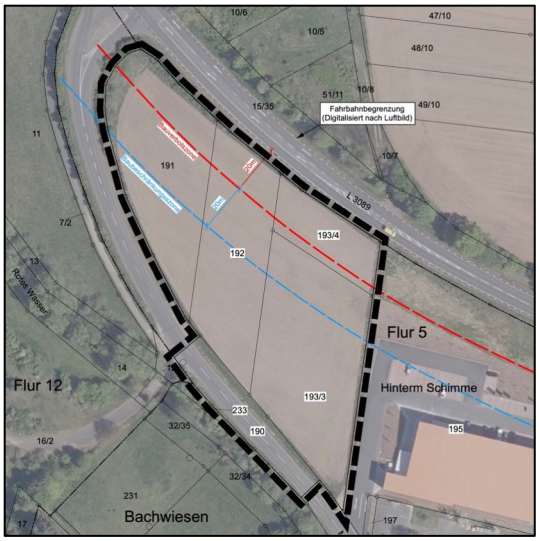


*Abbildung 12: Bauverbots- /-beschränkungszone*

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der L 3089 ist als „freie Strecke“ einzustufen, weshalb hier gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten ist (rot). Diese wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die sich hieran anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 1 HStrG wird ebenfalls durch entsprechende Darstellungen in die Planunterlagen aufgenommen (blau).

### 2.4.2 Fernwasserleitung

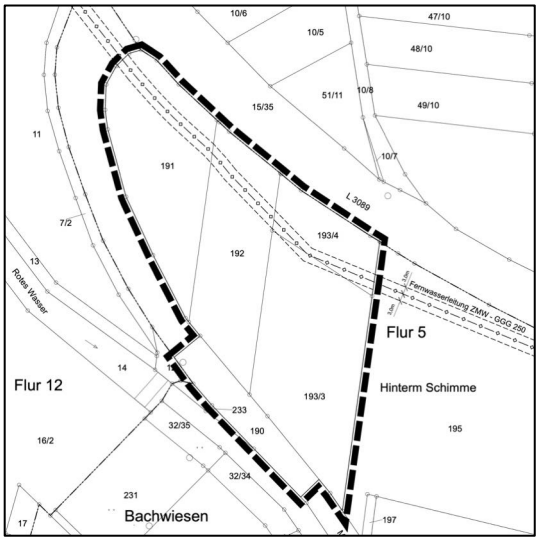


*Abbildung 13: Fernwasserleitung*

Im Norden verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke, die inkl. eines beidseitig 3 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

Die Schutzanforderungen werden überwiegend durch Festsetzungen berücksichtigt bzw. können auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Freihaltung berücksichtigt werden.

### 2.4.3 Trinkwasserschutzgebiet

Die *Marburger Landstraße* befindet sich noch in der Zone IIIB des ansonsten angrenzenden Trinkwasserschutzgebietes Marburg-Wehrda (VO 18.05.71, StAnz. 71/27/1099, geändert durch VO 07.02.1974, StAnz. 13/74, S. 660). Die Vorgaben der zugehörigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten, grundsätzlich stehen diese den oberhalb geplanten Rettungsstützpunkten aber nicht entgegen.

# 3 Festsetzungen

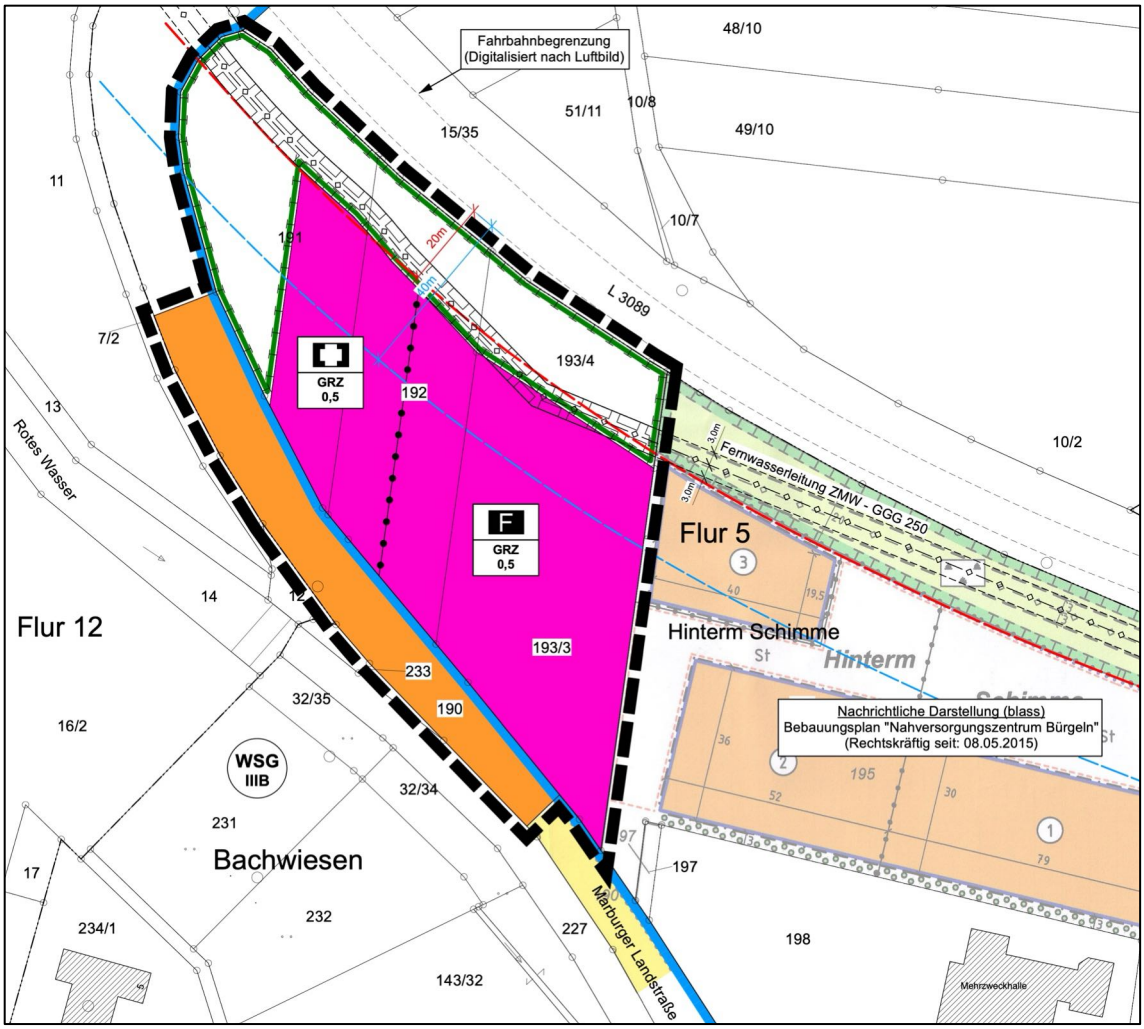


*Abbildung 14: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil*

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

### 3.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr/ Rettungswache

Das Plangebiet wird entsprechend der hier geplanten Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Südosten als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ und westlich davon als „Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache“ festgesetzt.

Zulässig ist hier die Errichtung der Gebäude und aller notwendigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätzen für den Betrieb eines Feuerwehrhauses für die freiwillige Feuerwehr im Osten bzw. für den Betrieb einer Rettungswache der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. im westlichen Anschluss.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird in beiden Gebietstypen mit 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht angesichts der Ortsrandlage einen

hinreichenden Ausnutzungsgrad. Auch soll so eine Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, …; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschosse, Gebäudehöhen) werden nicht getroffen. Es soll ein Spielraum für die nachfolgende Ausführungsebene eröffnet werden, der es langfristig ermöglicht, die bauliche Entwicklung des Standorts flexibel zu gestalten.

## 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO wird zugunsten einer möglichst weiten Variabilität für die nachfolgende Ausführungsebene verzichtet. Ungeachtet dessen werden die Aspekte einer städtebaulichen/ landschaftsangepassten Struktur durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Bauverbotszone berücksichtigt.

## 3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der „Flächen für den Gemeinbedarf“ erfolgt über die im Süden gelegene nicht-klassifizierte *Marburger Landstraße*, die unmittelbar westlich der Fläche an die L 3089 anbindet. Die Zufahrten befinden sich jeweils im südlichen Bereich der Grundstücke.

Für Radfahrer ist die Fläche über die *Marburger Landstraße* erreichbar, eine fußläufige Erschließung der Fläche ist derzeit nicht geplant.

### 3.4.1 Straßenverkehrsfläche

Der Straßenabschnitt wird auf Höhe des Baugebiets vorsorglich mit in den Geltungsbereich aufgenommen und entsprechend dem Bestand als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese schließt unmittelbar an die festgesetzte "Straßenverkehrsfläche" des benachbarten Bebauungsplans an.

### 3.4.2 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

Entlang der Landesstraße sind die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Unter Umständen erforderliche Genehmigungen, beispielsweise für Schilder/Werbeanlagen, sind auf Baugenehmigungsebene bei den zuständigen Stellen zu beantragen.

## 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage. Durch Verlängerung der leitungsgebundenen Medien sollen die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bis ins Plangebiet geführt werden.

Die Löschwasserversorgung soll über die bestehenden Leitungen des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke analog der Versorgung des angrenzenden Marktstandorts erfolgen (mehrere Hydranten innerhalb des 300 m - Radius).

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Möglichkeit wäre beispielsweise die Anlage flacher Rasenmulden innerhalb der Grundstücksfreiflächen zur Pufferung und bei geeignetem Untergrund auch zur Versickerung. Darüber hinaus sind die Stellplatz- und Fußwegeflächen max. wasserdurchlässig zu befestigen und die Dächer als begrünte Flachdächer auszuführen, was ebenso dem Rückhalt und der Versickerung von Niederschlagswasser dient.

Überschüssiges Wasser soll über eine bestehende Verrohrung dem Roten Wasser zugeführt werden.

Schmutzwasser wird über den öffentlichen Kanal in der *Marburger Straße* abgeführt.

### 3.5.1 Schutz der Fernwasserleitung

Im Norden verläuft eine Fernwasserleitung. Diese ist inkl. Schutzstreifen nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt – die nachfolgend aufgeführten Schutzanforderungen sind, unter Bezugnahme auf *Abschnitt 6 des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1* im erforderlichen Umfang zu beachten:

*"Im Bereich des 6,00 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke jeweils 3,00 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.*

*Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt."*

## 3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Abs. 1 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

## 3.7 Grünordnung

Es werden grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in das Landschaftsbild und die Ortsrandlage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Planinterne Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahme "Herstellung einer Streuobstwiese"

Die nicht als Baugebiet festgesetzten westlichen und nördlichen Teilflächen sind zu einer Streuobstwiese zu entwickeln, wobei die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Einmündungsbereichs zu erhalten sind.

Dafür sind die Ackerflächen fachgerecht vorzubereiten und mit einer kräuterreichen Grünlandmischung einzusäen (standortgerechte kräuterreiche Mähwiesenmischung aus dem Ursprungsgebiet "Westhessisches Bergland"). Innerhalb der Fläche sind standortheimische, hochstämmige Obstbäume im Abstand von 8 m zu pflanzen, wobei darauf zu achten ist, den Leitungsschutzstreifen von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Grünlandflächen sind anschließend extensiv als Heuwiese zu pflegen (max. zweischürige Mahd im Wiesenhochstand, Pflege ohne Düngemittel/ Pestiziden).

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen (begrünte Offenbodenflächen, Ansaat mit "Regelsaatgut-Mischung-Kräuterrasen", Pflege ohne Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln), welche durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und -Sträuchern zu gliedern sind (z.B. durch Gebüschgruppen aus standortheimischen Heckenarten und Laubbäumen - siehe beispielhafte Pflanzliste).

Dabei sind die vorhandenen Laubgehölze aus Gründen des Biotopschutzes zu erhalten. Abgängige Gehölze bzw. bei zwingend erforderlichen Fällungen ist innerhalb des Geltungsbereichs Ersatz anzupflanzen.

Bei den Anpflanzungen ist auf eine gute landschaftliche Einbindung des Hauptgebäudes zu achten und auch Stellplatzflächen sollten zur Verminderung von Aufheizeffekten durch Gehölze beschattet werden. Auch ist auf den Schutz von Solarnutzungen zu achten.

Bodenschutz

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt u.a. durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Fußwege und Stellplatzflächen sowie
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen,
- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz,
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

Trinkwasserschutzgebiet

Die *Marburger Straße* befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Marburg-Wehrda (VO 18.05.71, StAnz. 71/27/1099, geändert durch VO 07.02.1974, StAnz. 13/74, S. 660). Die Vorgaben der zugehörigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Vegetations- und Wurzelraumschutz

Zum Schutz von Gehölzen sind bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können,

- die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie
- das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“

anzuwenden.

Klimaschutz

vgl. Kap. unten

*Hinweise:*

*Die Vorflutfunktion des südlich verlaufenden Straßengrabens ist bau- und anlagenbedingt jederzeit zu erhalten.*

*Invasive Pflanzen sog. schwarzer Listen dürfen nicht weiterverbreitet werden. Im Gebiet vorkommende Arten sind im Zuge der Verkehrswegeunterhaltung gezielt zurückzudrängen.*

*Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der konkreten Feststellung einer Vogelbrut in einer entstehenden Bauerwartungsbrache.*

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre “Naturschutz an Gebäuden” NABU Deutschland).*

### 3.7.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

*"Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen* [...] *sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."* (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist in Anlage 2 "Grünordnungsplan" beschrieben.

Demnach verbleibt bei Umsetzung der oben genannten Vorhaben inkl. der Streuobstwiesenentwicklung ein rechnerisches Defizit von **- 60.898 BWP** im Plangebiet.

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

*Abbildung 15: Flächenzuordnung der Ökokonto-Maßnahme - Auszug HLG*

Das verbleibende Ausgleichs-Defizit von **- 60.898 BWP** wurde im März 2025 durch Ankauf von Ökopunkten bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) abgeleistet - die Punkte wurden der HLG-Ökokontomaßnahme[6] "Moorrenaturierung Mondscheinstrauch" (Renaturierung eines Wasserscheidenmoores) in der Stadt Neustadt, Flur 1, Flst. 57/1 (tlw.) zugeordnet.

[6] Einrichtung: Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Marburg-Biedenkopf, System-Az. N/16.03/2012-0450 - 389.

### 3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt aufgrund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[7]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze und Fußwege wird der Versiegelungsgrad verringert. Weitfugiges Pflaster o.ä. Materialien erlauben das Versickern von Niederschlagswasser (Verbesserung des Mikroklimas).
- Die mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Auch dienen die Hinweise zum Hellbezugswert der Oberflächen sowie gem. § 35 Abs. 9 HeNatG zum Ausschluss von Stein-/ Schottergärten einer Verminderung von Aufheizeffekten.

## 4 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche | Anteil |
|---|---|---|
| Gemeinbedarf - Feuerwehr | 4.375 qm | 37,5 % |
| Gemeinbedarf - Rettungswache | 1.880 qm | 16,1 % |
| Ausgleichsfläche | 3.424 qm | 29,4 % |
| Straßenfläche | 1.980 qm | 17,0 % |
| **GESAMT** | **11.659 qm** | **100,0 %** |

[7] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

# 5 Begriffsbestimmungen

**Grundflächenzahl (GRZ) – 0,5** *(Beispiel)*

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

Beispiel: 3.000 qm * 0,5 = 1.500 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 3.000 qm dürfen maximal 1.500 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

# 6 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

## 6.1 EAM Netz GmbH

Stellungnahme vom 14.02.2023:

Innerhalb sowie in der Nähe des Plangebietes sind bereits heute Versorgungskabel, darunter auch mehrere 20.000 V-Kabel, vorhanden.

Die vorhandenen Kabel dienen der allgemeinen Versorgung mit Strom, diese müssen auch während der Durchführung der geplanten Erschließungs- und Bauarbeiten in Betrieb bleiben. Deren Betriebssicherheit darf durch die Ausführung der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

Die Versorgung des geplanten Feuerwehrgerätehauses mit elektrischer Energie wird aus unserem Niederspannungs- oder aber aus unserem Mittelspannungsnetz erfolgen. Die Dimensionierung des Anschlusses ist dabei vom Leistungsbedarf des Gebäudes abhängig. Das nötige Anschlusskabel wird, nach entsprechender Beauftragung, im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten verlegt.

Vor Beginn der geplanten Erschließungs- und Bauarbeiten werden wir im Einvernehmen mit der ausführenden Baufirma die genaue Lage unserer Versorgungskabel einmessen bzw. örtlich kennzeichnen. Daher bitten wir darum, frühzeitig vor Baubeginn mit unseren Mitarbeitern in Stadtallendorf, Tel. 06428 /44751-4333 Kontakt aufzunehmen und einen Termin für eine Einweisung zu vereinbaren.

Beachten Sie bitte: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bis zum Beginn der geplanten Erschließungsarbeiten weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH" in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

## 6.2 Hessen Mobil

Stellungnahme vom 10.02.2023:

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Gemeindestraße Marburger Landstraße und weiter an die L 3089 vorgesehen.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3089 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

Verkehrssicherheit

An der Einmündung Marburger Landstraße in die L 3089 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten. Pflanzungen entlang der Landesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3089 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3089 führen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der. L 3089 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Gemeinde Cölbe März 2025