

Gemeinde Cölbe
Ortsteil Bürgeln

5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Hinterm Schimme / Feuerwehrgerätehaus“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

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

Teil C: Planteil

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

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
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	6
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	8
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
2.3	Bebauungsplan	9
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	10
2.4.1	Bauverbots- und Baubeschränkungszone	10
2.4.2	Fernwasserleitung.....	10
2.4.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	10
3	Umweltprüfung.....	11

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Lageplan Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022.....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Ansicht Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022.....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 4: Lageplan Rettungswache - Architektenentwurf 06/24, G. Schymik, Gießen.....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 5: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 6: Südseite nach Westen.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 7: Nordseite nach Westen</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt.....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 9: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 10: Flächennutzungsplan - nach der Änderung.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 11: Bauverbots- /-beschränkungszone</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 12: Fernwasserleitung</i>	<i>10</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

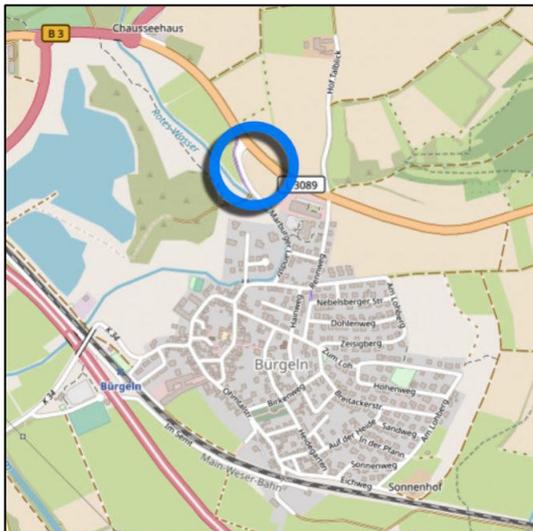


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

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

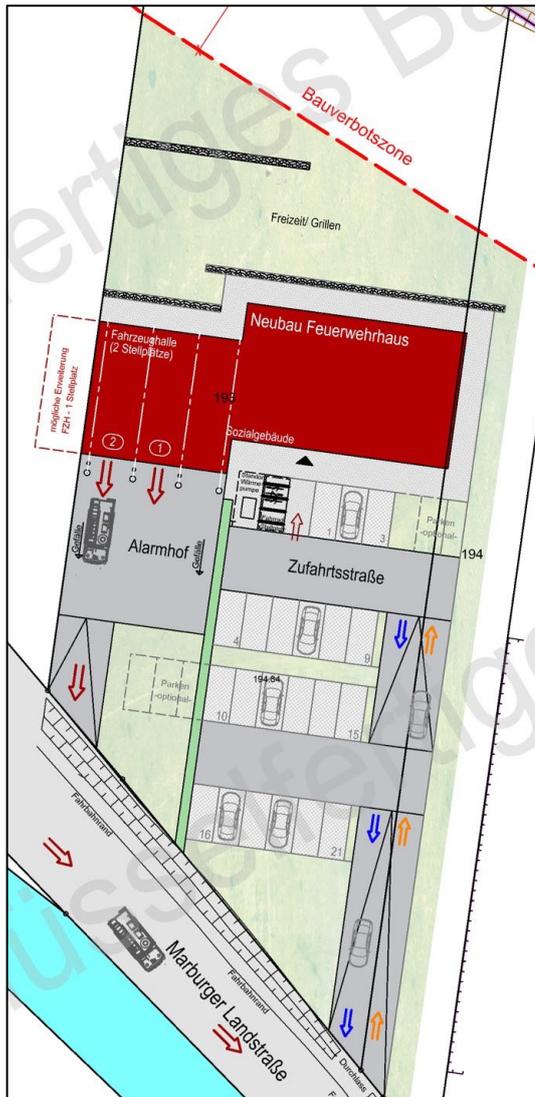


Abbildung 2: Lageplan Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022

Da das bestehende Feuerwehrhaus in der Ohmtalstraße am Standort in Bürgeln nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich des notwendigen Raum- und Flächenbedarfs nach DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ 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

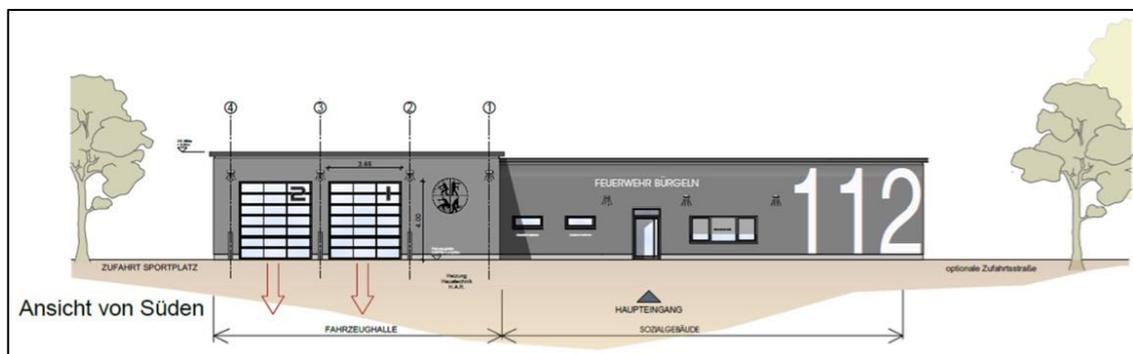


Abbildung 3: Ansicht Feuerwehrgerätehaus - BauTec, Burbach, 10/2022

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 Afföllerstr. 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 ambulanten Hospizdienst.

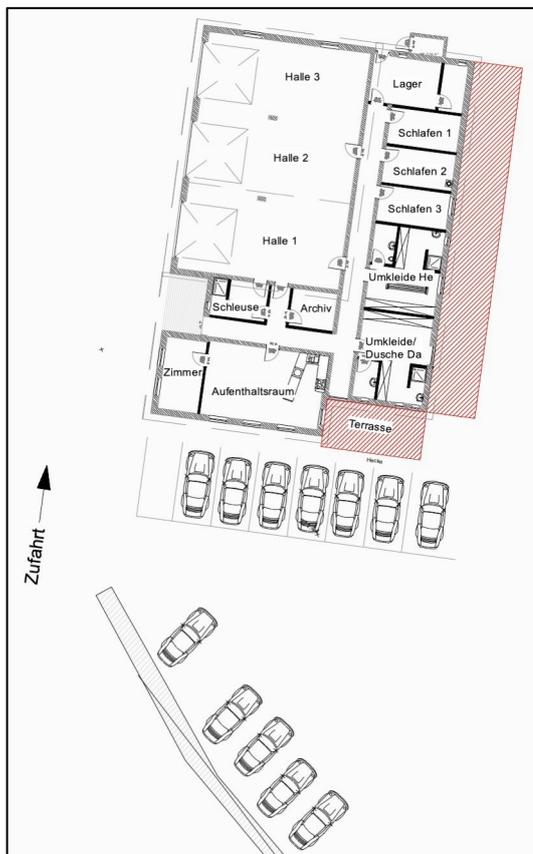


Abbildung 4: Lageplan Rettungswache - Architektenentwurf 06/24, G. Schymik, Gießen

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 m² (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 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.

Das Baugrundstück wird über die nichtklassifizierte *Marburger Landstraße* im Süden und Westen begrenzt und erschlossen. Der Straßenabschnitt der *Marburger Landstraße* wurde in den Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans integriert.



Abbildung 6: Südseite nach Westen



Abbildung 7: Nordseite nach Westen

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	laufend
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
7.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	—:—:—
8.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB	—:—:—
9.	Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung - Eintritt der Rechtswirksamkeit gem. § 6 Abs. 5 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.

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 Innenentwicklung¹⁾ 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 Ur. 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.

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.

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/ Krutzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

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

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 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.“

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.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

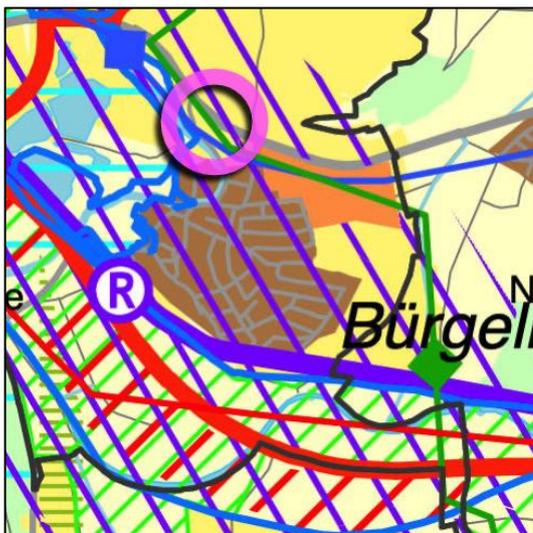


Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt

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.

sichtigen.

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

⁵ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

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.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

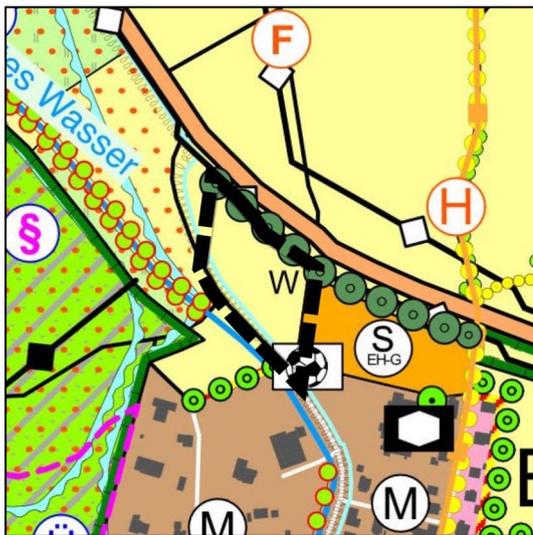


Abbildung 9: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

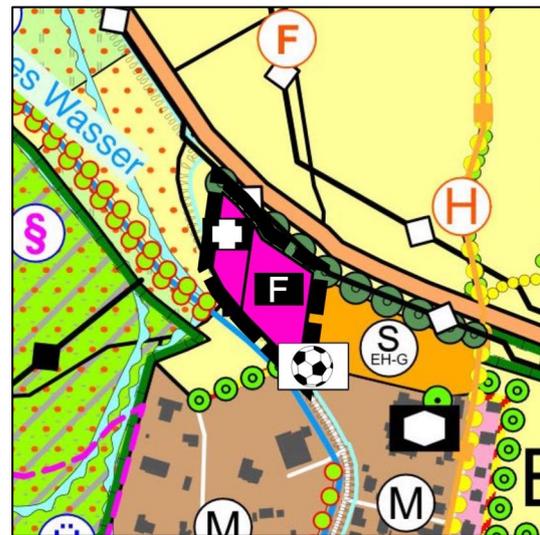


Abbildung 10: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

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

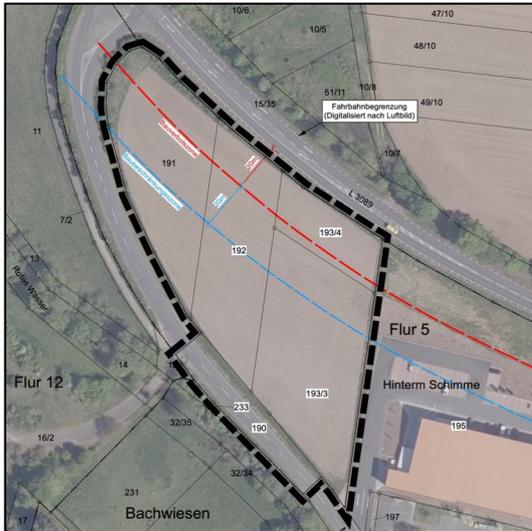


Abbildung 11: Bauverbots- /-beschränkungszone

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

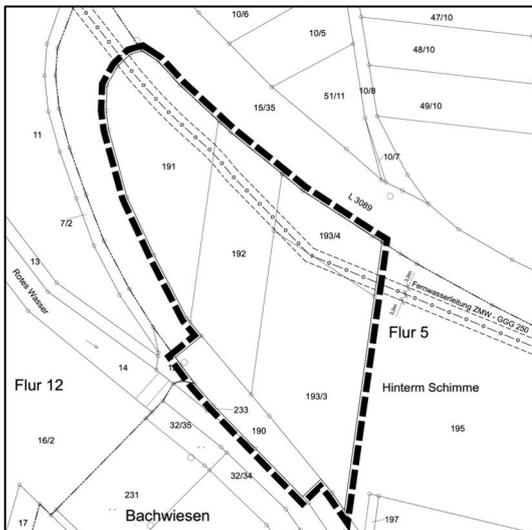


Abbildung 12: Fernwasserleitung

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 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben im Umweltbericht (Konzeptentwurf) zum Bebauungsplan Nr. 3.15 „Hinterm Schimme / Feuerwehrgerätehaus“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

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

Gemeinde Cölbe

März 2025