



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Fachbereich:	Recht und Kommunaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Frau Sacks
Zimmer:	222
Telefon:	06421 405-1 604
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	SacksV@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/2023-0042 (bitte bei Antwort angeben)

12.09.2023

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe, Ortsteil Cölbe
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jägerweg“
- Ihr Schreiben vom 08.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der **Fachdienst Bauen** äußert sich wie folgt:

Durch die Untere Bauaufsichtsbehörde werden die u.g. Anmerkungen bzw. Bedenken zu dem Bauleitplanverfahren der Gemeinde Cölbe, Ortsteil Cölbe, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jägerweg“ vorgebracht.

1) **Angabe Ortsteil**

Im Absatz 3.2.1 (Vorrang der Innenentwicklung) der Begründung wird als betroffener Ortsteil anstatt dem Ortsteil Cölbe der Ortsteil Bürgeln (siehe Abb. 1) angegeben.

Vorrang der Innenentwicklung

Der **Ortsteil Bürgeln** besitzt, wie 1
cke bzw. Flächen mit Nachverdicht

Abb. 1

- **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

2) Geltungsbereich

Im Absatz 2 (Räumliche Lage und Geltungsbereich) der Begründung wird der im westlichen Bereich des Plangebiets sehr spitz zulaufende Geltungsbereich (siehe Abb. 2) mit Bezug auf den derzeit noch vorhandenen Verlauf des Überschwemmungsgebietes begründet. Es wird empfohlen, dass in diesem Zuge beabsichtigte Plangebiet auf die beidseitigen Bereiche zum Jägerweg zu begrenzen (siehe Abb. 3). Die geordnete Bebauung zum Jägerweg könnte weiterhin gewährleistet werden. Das vorerst wegfallende Keilstück, welches in diesem Bereich ohnehin erst durch eine spätere Überplanung des westlichen Teilbereichs der Flurstücke 67/3 und 68/4 vollumfänglich nutzbar werden würde (siehe Abb. 4), hat derzeit keine Relevanz. Künftig könnte der besagte westliche Bereich angrenzend an den Goßfeldener Weg strukturiert überplant werden.

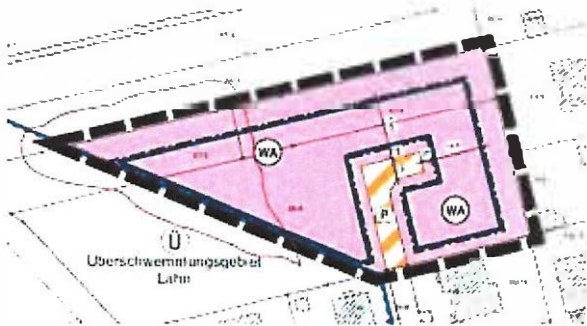


Abb. 2

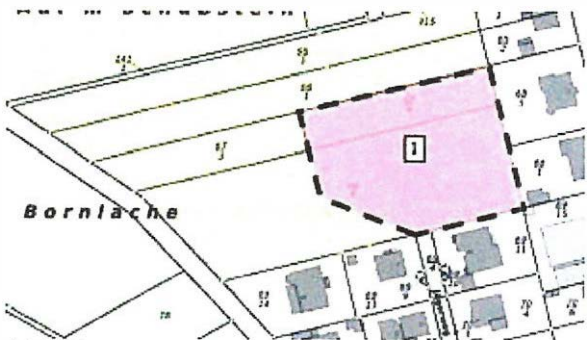


Abb. 3

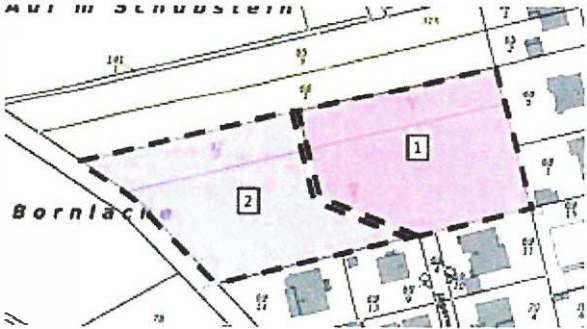


Abb.4

3) Gebäudehöhe

Im Absatz 7.1.3 (Gebäudehöhe) der Begründung wird als Bezugspunkt die „Oberkante der Straßendecke“ definiert. Es ist sicherzustellen, dass diese Höhensituation durch eine frühzeitige Straßenausbauplanung, oder einen frühzeitigen Endausbau der Anliegerstraße, vorliegt. Ansonsten kann die definierte Gebäudehöhe im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden. Alternativ könnte auch auf die vorhandenen Geländehöhen Bezug genommen werden.

4) Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)

- a) Es wird empfohlen, die Baugrenze im südlichen Bereich des Plangebietes, östlich des Jägerwegs, an der vorhandenen Gebäudestellung auf dieser Seite des Jägerwegs zu orientieren (siehe Abb. 5). Demnach sollte die Baugrenze in diesem Bereich auf einen Abstand von 7,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt werden (siehe Abb. 6).

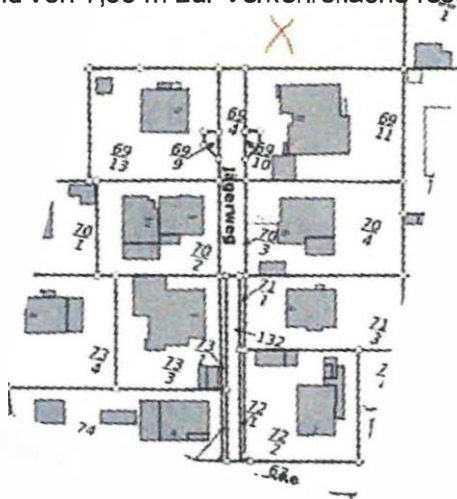


Abb. 5

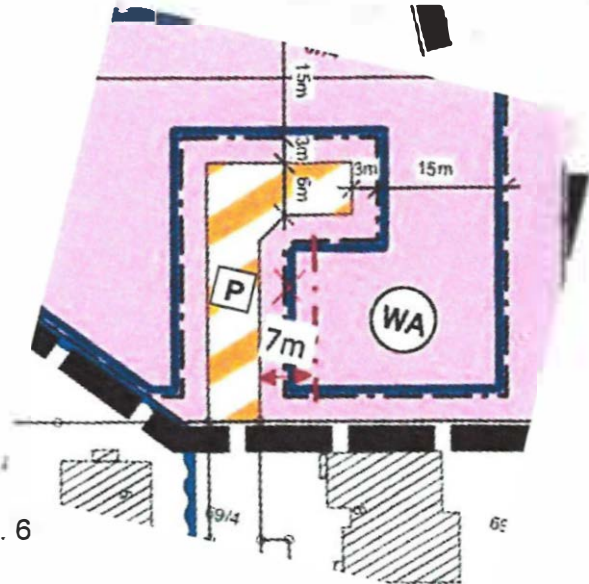


Abb. 6

- b) Wie bereits unter Punkt 2 geschildert, wird eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans empfohlen. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans sollte zwingend eine hintere Baugrenze (siehe Abb. 7) festgesetzt werden, um die Bebauung in diesem Bereich zu ordnen. Die Tiefe dieses Baufensters (18,00 m) sollte sich an der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich orientieren (siehe Abb. 8).

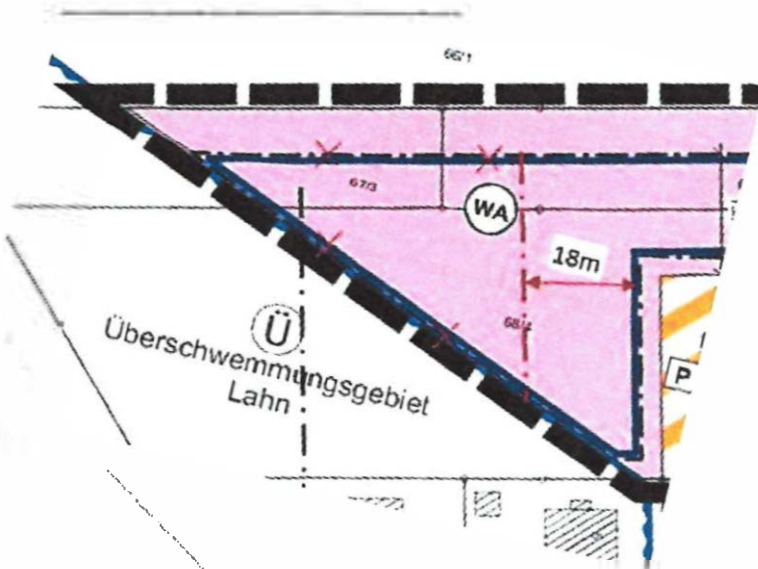


Abb. 7

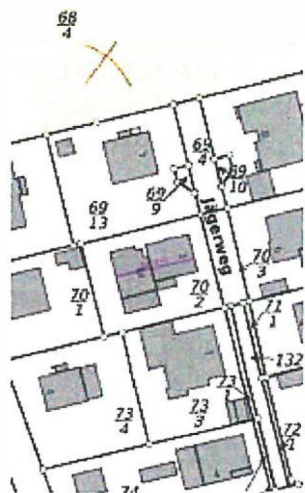


Abb. 8

5) Verkehrsflächen

Durch die derzeitige Anordnung der Verkehrsflächen und der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Entwicklung des Baugebietes in dem Bereich des Jägerwegs auf die nördliche Grenze des Flurstücks 67/4 begrenzt (siehe Abb. 9). Hierdurch würden die nördlich angrenzenden Flächen im östlichen Bereich der Flurstücke 65/3 und 66/1 künftig praktisch nicht entwickelbar. Durch eine Umplanung der Verkehrsflächen könnte eine spätere Entwicklung des zuvor genannten Bereichs sichergestellt werden (siehe Abb. 10). Nachteilig wäre jedoch ein bis dahin größerer Flächenbedarf an Verkehrsflächen.

In dem Bebauungsplan Nr. 1/13 „Die grüne Bette“ wurde die Verkehrsfläche seinerzeit in der Flucht und Breite des Jägerweges vorgesehen (siehe Abb. 11). Zudem ist der besagte östliche Bereich der Flurstücke 65/3 und 66/1 in dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche/geplante Wohnbaufläche dargestellt (Abb. 12). Somit sollte in diesem dreiseitig eingefassten Bereich grundsätzlich eine Wohnbebauung ermöglicht werden können.

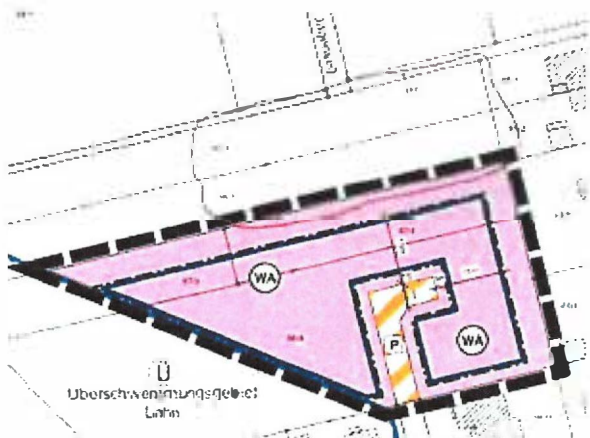


Abb.9

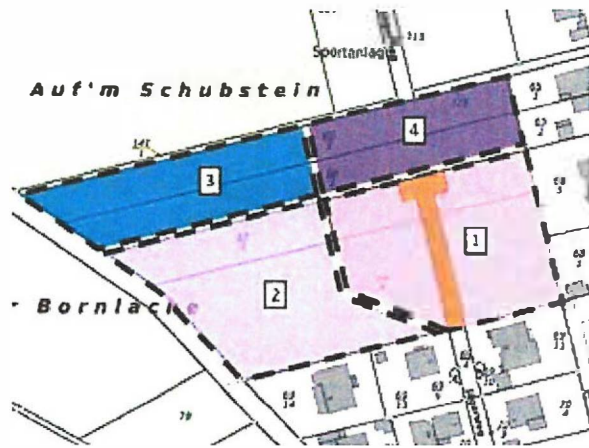


Abb. 10



Abb. 11



Abb. 12

6) „Hauptfirstrichtung zwingend“

Wie in der Begründung erwähnt, sind alle bestehenden Gebäude im Bereich des Jägerwegs giebelständig angeordnet. Aus diesem Grund sollte in den westlichen und östlichen Bereichen zum Jägerweg eine dementsprechende Hauptfirstrichtung festgesetzt werden (siehe Abb. 13).

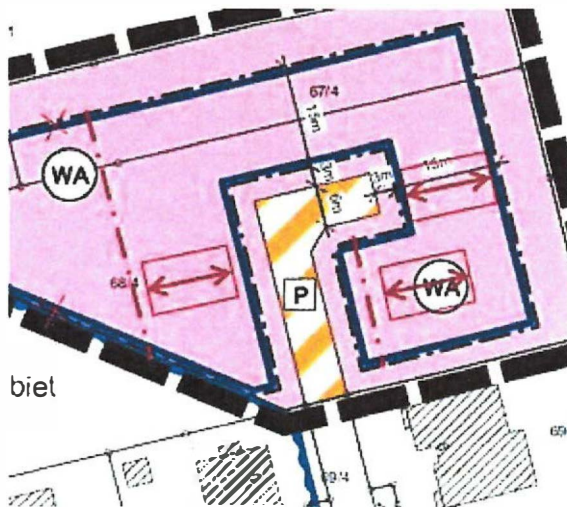


Abb. 13

7) Angabe Vollgeschosse

Im Absatz 7.6 (Grünordnung) der Begründung wird als Zahl der Vollgeschosse drei (siehe Abb. 14) anstatt zwei angegeben.

Erhaltung des Ortsbildes

Die Bauhöhe soll durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse (II) so festzusetzen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden. Darüber hinaus; Abb. 14

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich wie folgt:

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Marburg-Wehrda. Die zugehörige Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist somit zu beachten. Hier sei vor allem auf den Punkt 5 der Verbote in der Zone IIIA verwiesen. Hierin sind größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen untersagt. Dies ist daher auch bei der sich später anschließenden Bebauung zu berücksichtigen. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist sowohl im Planteil als auch in den zugehörigen textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

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

Der Fachdienst Naturschutz äußert sich wie folgt:

Gegen das Vorhaben bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen und -rechtlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der unvollständigen Planunterlagen derzeit nicht möglich. Die folgenden Punkte sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Es ist noch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu erarbeiten.

Problematisch ist der Verlauf der Baugrenze am südwestlichen Rand des Plangebietes zumal hier keine Eingrünung vorgesehen ist. Es wird darauf gehofft, die Restflächen der Flurstücke 67/3 und 68/4 nach Entlassung aus dem Ü-Gebiet zu bebauen. Voraussetzung dazu ist die Ertüchtigung des Hochwasserdamms entlang der Lahn, die bereits seit über 10 Jahren bearbeitet wird, ohne dass ein Fortschritt erkennbar wäre.

Die Baugrenzen sollten im vorgelegten Planentwurf den gegenwärtigen Bedingungen Rechnung tragen und eine Eingrünung des Plangebietes von SW ermöglicht werden. Eine Einzelbaumpflanzung sollte so angelegt werden, dass diese als Durchgrünung des Baugebiets bei einer eventuellen zukünftigen Erweiterung erhalten werden kann.

Auch sollte aus Gründen des Klimaschutzes sowie zur Förderung der Biodiversität die Pflanzung von Straßenbäumen gemäß der Skizze in Festsetzung 1.2 geprüft werden.

Redaktionelle Hinweise:

Auf Seite 4 wird unter Nr. 3.2.1 der Ortsteil Bürgeln erwähnt und auf Seite 12 wird noch auf-die nicht gegebene- Befreiung von der Ausgleichspflicht verwiesen.

Fachbereich Gefahrenabwehr

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Cölbe als Träger des örtlichen

Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreis Ausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- In der Gemeinde Cölbe steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft möchten wir zum Bebauungsplan keine Bedenken vortragen. Jedoch bitten wir um Berücksichtigung unserer Hinweise:

- Der uns vorliegende Agrarfachplan für Mittelhessen (AMI) geht für die bisher unbeplante landwirtschaftliche Fläche von höchster Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft aus. Weiterhin ist es das Ziel der Bundespolitik, den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag zu verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe. Von der Europäischen Kommission wird das Flächenverbrauchsziel Netto-Null angestrebt.

Mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden in Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz zwei wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen bezüglich der städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“). Daher sollte der Zuschnitt der Planungen dahingehend verändert werden, dass keine unwirtschaftlichen „Restflächen“ entstehen. Der Planbereich sollte in einer Linie mit der bestehenden Bebauung abschließen und sich nicht an das Überschwemmungsgebiet anlegen.

- Da der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich in den vorliegenden Planunterlagen nicht abgearbeitet wurde, behalten wir uns vor diesen gesondert zu bewerten. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzenflächen ist jedoch zu vermeiden. Vielmehr sollten bereits bestehende Kompensationsmaßnahmen, die Gefahr laufen ihre Kompensationsziele zu verfehlen, aufgewertet werden.

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen

Zu der o. g. Maßnahme nimmt die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf wie folgt Stellung:

Im aktuellen Bebauungsplan sind keine Parkflächen eingezeichnet. Durch die neuen Wohngebäude/Grundstücke zur Wohnbebauung dürften sich jedoch zukünftige Defizite im Zusammenhang mit dem Parken in diesem Bereich recht schnell aufzeigen. Wir möchten daher darauf hinweisen, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden sollten.

Zudem muss der Erschließungsweg mit einer ausreichenden Breite sowie gegebenenfalls mit Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für Einsatzfahrzeuge ausgestattet sein.

Darüber hinaus bestehen gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Sacks



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/122-2014/19
Dokument Nr.: 2023/1267867

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de

35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 13. September 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jägerweg“ im Ortsteil Cölbe

Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 08.08.2023, hier eingegangen am 10.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Mit dem Vorhaben soll im zentralen Ortsteil Cölbe ein Allgemeines Wohngebiet im Umfang von rd. 0,5 ha ausgewiesen werden. Im gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 ist der geplante Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* ausgewiesen, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Grundsätzlich dienen die *VRG Siedlung Planung* u. a. als Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Vor der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf jedoch vorrangig innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* zu decken. Dazu sind – auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb eines *VRG Siedlung Planung* – die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale darzustellen und ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). In den Planunterlagen wird sich damit auseinandergesetzt, im weiteren Ver-

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
odernach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf Philipp-Platz 1 – 7



fahren ist jedoch näher darzulegen, in welcher Form und Regelmäßigkeit vorhandene Baulücken durch die Gemeinde erfasst sowie die Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern erfragt wird.

Darüber hinaus ist zu erläutern, wie viele Wohneinheiten (WE) bzw. Wohnhäuser im Plangebiet entstehen sollen – für Cölbe insgesamt legt der RPM 2010 einen Dichtewert von 24 WE/ha fest. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde soll sich dabei schwerpunktmäßig auf den zentralen Ortsteil konzentrieren (vgl. Grundsatz 5.2-2 des RPM 2010).

Die *VBG für besondere Klimafunktionen* dienen der Produktion und dem Transport von Kalt- und Frischluft und sollen von Maßnahmen freigehalten werden, die diese Luftaustauschprozesse behindern (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). In den Planunterlagen wird sich mit den klimatischen Belangen auseinandergesetzt; aufgrund der lediglich kleinflächigen Überplanung sowie der getroffenen Festsetzungen gehe ich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Klimafunktionen aus.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Wasserwerke Marburg/Wehrda. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 18.05.1971 (StAnz. 27/71 S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 17/74, S. 660) sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Die Grenze des Geltungsbereiches und die Baugrenze des geplanten Gebäudes grenzen unmittelbar an die Überschwemmungsbereichsline des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Die Baugrenzen liegen jedoch nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gewässer und deren Gewässerrandstreifen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Es bestehen somit aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Gem. Begründung soll die Entwässerung des Baugebietes im Mischsystem erfolgen. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ausdrücklich hin:

"Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Nach § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Entwässerung im Mischsystem, lediglich mit privaten Zisternen und ohne Rückhaltung im Eigentum der Kommune, ist m. E. nicht ausreichend, um diese gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Immissionsschutz II

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

Bzgl. der o. g. Bauleitplanung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Gegenüber der vorgelegten Planung werden Bedenken geäußert.

Es werden durch die vorliegende Planung landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Umfang von knapp 0,5 Hektar überplant. Diese Flächen sollen künftig zu Wohnzwecken bebaut werden.

Allerdings handelt es sich bei diesen Flächen gem. Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen welche über eine hohe Funktionserfüllung verfügen. Durch den jetzigen Zuschnitt des Planungsgebietes wird ein Ackerschlag zu unwirtschaftlichen Teilstücke zerschlagen.

Mit einem Hinweis auf § 1a Abs. 2 Satz 1 & 2 BauGB wird vorgeschlagen, den Zuschnitt des Plangebietes nicht an der Grenze des Überschwemmungsgebietes, sondern östlich an den Grenzen der bestehenden Bebauung zu orientieren.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Nach dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 18.07.2023 zur Anwendung des § 13b BauGB wurde das Bauleitplanverfahren auf das 2-stufige Regelverfahren umgestellt. Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Begründung sollte daher in Kapitel 6 „Berücksichtigung von Umweltbelangen“ in einzelnen Passagen nochmals überarbeitet werden.

Das Plangebiet befindet sich nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cölbe innerhalb einer „Wohnbaufläche-Planung“. Die zukünftige Siedlungsentwicklung des Ortsteils Cölbe soll sich nach der abgeschlossenen Deichsicherung am westlichen Ortsrand vollziehen. Die Abgrenzung des Plangebietes sowie die innere Erschließung lassen jedoch kein städtebauliches Gesamtkonzept für die zukünftige Siedlungsentwicklung erkennen. Lediglich die Ausführungen über die Wasserver- und Entsorgung des Plangebietes über den Jägerweg lassen die Notwendigkeit einer Sackgasse als Privatstraße erahnen. Ich bitte hier um erläuternde Aussagen über die städtebaulichen Ziele.

Die Nutzungsschablone zu Art und Maß der baulichen Nutzung sieht maximal 2 Vollgeschosse vor. Es ist beabsichtigt, im Plangebiet die Siedlungsentwicklung entsprechend der angrenzenden Bebauung fortzuführen. Um Widersprüche in der Begründung auszuräumen, bitte ich die Ausführungen in Kapitel 7. 6 „Grünordnung“ zum Erhalt des Ortsbildes und der Begrenzung auf 3 Vollgeschosse zu überarbeiten.

Die Lage des Plangebietes sollte mit einer Übersichtskarte des Ortsteils Cölbe auf der B-Plankarte montiert werden.

Meine Dezernate **53.1** Obere Naturschutzbehörde und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner i.V.