

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

## **Bebauungsplan Nr. 3.13 „Auf der langen Mauer II“**

*- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Januar 2021

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
3.1	Verfahrensschritte.....	4
3.1.1	Anlass und Änderungsinhalte der erneuten Offenlegung .....	4
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	5
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	6
<b>4</b>	<b>Baugebietskonzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan .....	8
5.2	Bebauungsplan.....	10
<b>6</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse .....	12
6.2.3	Gebäudehöhe .....	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.4	Verkehrsflächen.....	13
6.5	Ver- und Entsorgung.....	13
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.6.1	Dachgestaltung.....	14
6.6.2	Fassadengestaltung .....	14
6.6.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen .....	15
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung von Umweltbelangen</b> .....	<b>15</b>
7.1	Grünordnung.....	16
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	18
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>19</b>

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (TK)</i> .....	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis</i> .....	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Erschließungskonzept</i> .....	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Regionalplan Mittelhessen 2010 - Ausschnitt</i> .....	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Flächennutzungsplan Gemeinde Cölbe - Ausschnitt</i> .....	<i>8</i>
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 3.12 „Auf der langen Mauer“ - Ausschnitt</i> .....	<i>10</i>
<i>Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil</i> .....	<i>11</i>
<i>Abbildung 9: Ermittlung der Gebäudehöhe</i> .....	<i>12</i>
<i>Abbildung 10: Schemaskizze - Regenwassernutzung</i> .....	<i>13</i>

## INHALTSVERZEICHNIS

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Teil C: Planteil**

### **Anlagen**

*Anlage I: Erhebung und Folgenbeurteilung „Biologische Vielfalt“ inkl. Lageplan zur Bestandsaufnahme und Konflikte*

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

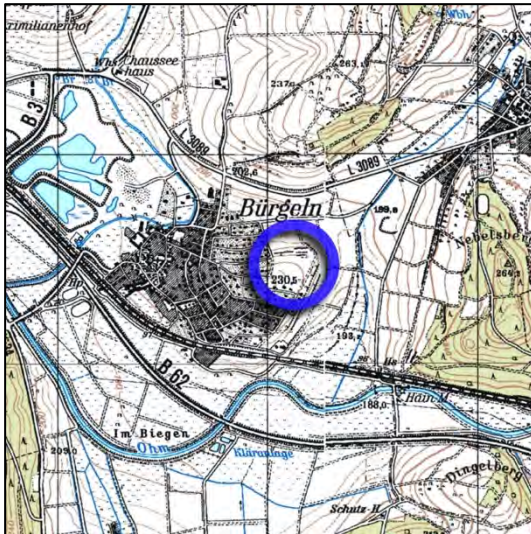


Abbildung 1: Räumliche Lage (TK)

Die Fa. Geißler Infra GmbH, Kirchhain beabsichtigt die Entwicklung und Erschließung eines Wohngebiets am östlichen Siedlungsrand von Bürgeln, wobei sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugestaltung am örtlichen Bestand orientieren soll.

Das Plangebiet ist eine rd. 1,7 ha große, landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, die im Süden und im Westen an den bebauten Siedlungsrand von Cölbe angrenzt. Die Erschließung kann über die angrenzenden Straßen *Zum Loh*, *Zeisigberg* und *Dohlenweg* gesichert werden, die entsprechenden Straßenabschnitte wurden bereits im rechtskräftigen Bau-

ungsplan Nr. 3.12 „Auf der langen Mauer“ berücksichtigt. Dieser setzt im Süden der aktuellen Planung bereits 10 Wohnbaugrundstücke fest, so dass die aktuelle Planung quasi die Fortführung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 darstellt.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die Planungsabsicht entspricht demnach der gemeindlichen Zielvorstellung im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Es ist geplant, auf dieser Fläche Wohnbaugrundstücke, vorrangig zur Deckung des Eigenbedarfs, planungsrechtlich zu sichern und im Anschluss bedarfsorientiert, d.h. ggf. in Abschnitten zu erschließen und entsprechend der Vorgaben der Gemeinde Cölbe zu vermarkten.

Der Bebauungsplan ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölbe hat daher in ihrer Sitzung am 07.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.13 „Auf der langen Mauer II“ im Ortsteil Bürgeln beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Befriedigung eines konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen und das Plangebiet liegt unmittelbar im Siedlungsrand von Bürgeln. Insofern sind die Rahmbedingungen gegeben, den Bebauungsplan nach den Verfahrensvorschriften des § 13 b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

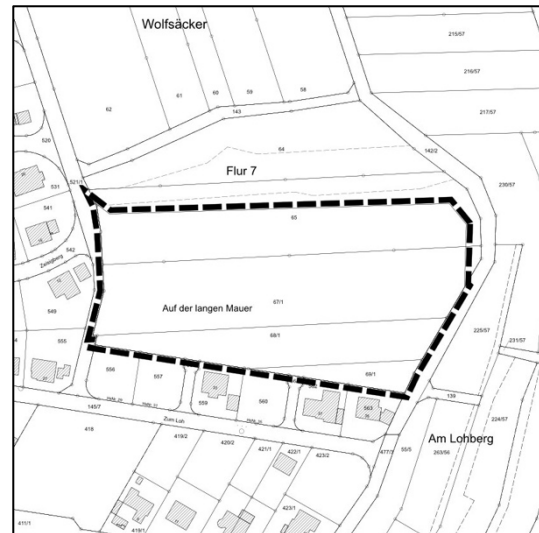


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet wird im Westen und Osten von Wirtschaftswegen begrenzt, im Norden durch einen dichten Gehölzstreifen und im Süden vom bereits überwiegend bebauten Wohnzeile des Baugebiets „Auf der langen Mauer I“.

Der Geltungsbereich hat dabei eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst in der Gemarkung Bürgeln, Flur 7 die Flurstücke 65 (tw.), 67/1 (tw.), 68/1 und 69/1.

Nach Westen und Süden hin erstrecken sich die dortigen Wohngebiete, in Richtung Osten und Norden die freie Feldflur.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zum Einen über den noch auszubauenden Wirtschaftsweg im Westen, zum Anderen über die zwei Stichstraßen innerhalb der südlich angrenzenden Wohnzeile - alle drei Anschlüsse wurden bereits i.R. des Bebauungsplans „Auf der langen Mauer I“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Bereits im Rahmen der in den vergangenen Jahren erfolgten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cölbe wurde der Bedarf sowie die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Wohnsiedlungsentwicklung durch eine entsprechende Darstellung im FNP klargestellt. Die nördlich anschließenden Gehölzstrukturen wurden dabei als „zu erhaltend“ ausgewiesen.

## 3 Verfahren

*Der mit der BauGB Novelle 2017 eingeführte § 13b BauGB soll befristet bis zum 31.12.2019 einen Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.*

*Die Anwendung des § 13b zielt darauf, die Erleichterungen des § 13a für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift der Vorschrift: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.*

*Die Vorschrift kommt in räumlicher Hinsicht für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern in Betracht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.*

*In sachlicher Hinsicht kommt die Vorschrift für Bebauungspläne in Betracht, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.*

*Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Die Bebauungspläne können also im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Sonderregelungen sind im Wesentlichen in § 13a Abs. 2 und Absatz 3 geregelt. Für die Bebauungspläne nach § 13b gelten somit diese Vorschriften.<sup>1</sup>*

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>2</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	14.505
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
<b>Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>4.352</b>

Der in § 13b BauGB aufgeführte „Schwellenwert“ von 10.000 m<sup>2</sup> Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht, Summationswirkungen i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu angrenzenden Baugebieten liegen nicht vor.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13b BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

<sup>1</sup> zitiert aus: ZfBR 2017 644, „Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB“, Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., Bonn

<sup>2</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

### 3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.11.2019
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 31.08.2020 bis 09.10.2020
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 31.08.2020 bis 09.10.2020
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___-___-___
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___-___-___

#### 3.1.1 Anlass und Änderungsinhalte der erneuten Offenlegung

Die untere Naturschutzbehörde hatte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Wohngebietes geäußert und darüber hinaus auch eine Variantenprüfung gefordert.

Begründet wurden die Bedenken mit der Kuppenlage des Gebietes und den daraus abgeleiteten erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Desweiteren wurde auf die hohe strukturelle Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten im Gebiet abgehoben, insbesondere auf die angrenzenden alten Eichenbestände mit großem Totholzanteil und zahlreichen Baumhöhlen. Die Überplanung dieses Waldbestandes und des Waldrandes und Zuordnung zu den privaten Grundstücken hätte die Zerstörung zahlreicher Habitate und Lebensstätten streng geschützter heimischer Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Hirschkäfer) sowie des besonders geschützten Knöllchen-Steinbrechs zur Folge. Zur fachlichen Untermauerung wurde auf eine artenschutzfachliche Prüfung zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Auf der langen Mauer“ aus dem Jahr 2010 hingewiesen.

In der weiteren Planungsfolge wurde daraufhin der o.g. Gehölz-/Waldbereich bis zur äußersten Trauflinie der Gehölze aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Damit kann der dauerhafte Schutz vor Störungen und Zerstörung gewährleistet werden. Im Zuge der Neukonzeption der Erschließung und Parzellierung wurde auch der im Osten vorgesehene Fußweg nach Südosten und damit aus den gehölzgeprägten Bereichen verschoben.

Diese Änderungen/Ergänzungen machen eine erneute Offenlegung erforderlich.

Darüber hinaus erfolgte, mit Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, als Ergänzung der *Erhebung und Folgenbeurteilung „Biologische Vielfalt“ inkl. Lageplan zur Bestandsaufnahme und Konflikte* (siehe Anlage), eine detaillierte Auseinandersetzung mit der o.g. artenschutzfachlichen Prüfung aus dem Jahr 2010. Diese hatte zum Ergebnis, dass gegenüber dieser keine methodischen oder qualitativen Defizite bestehen.

Im Hinblick auf die geforderte Variantenprüfung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan dazu – im Sinne der gebotenen Abschtichtung – auf die vorgelagerte Ebene der Flächennutzungsplanung verwiesen. Im Kapitel 5.1 wurde dies ergänzend klargestellt.

### 3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.*

*Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.*

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>3</sup>*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>4</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>5</sup>) 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“.*<sup>6</sup>

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

<sup>4</sup> § 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.“*

<sup>5</sup> § 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.“*

<sup>6</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



### 3.2.1 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.

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben soll nun, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, eine Wohngebietsentwicklung im Bereich „Auf der langen Mauer“ in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Die Fläche ist über die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits gut erschlossen. Aufgrund der im Ort vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Sportplatz, Mehrzweckhalle, Kirche, Post, Feuerwehr) und der landschaftsräumlich attraktiven Lage ist die Fläche insgesamt für eine Entwicklung zu Wohnbauland besonders geeignet.

Der Ortsteil Bürgeln besitzt, wie nahezu alle Siedlungslagen, nicht bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit Nachverdichtungspotenzial - konkret mit Stand April 2020 19 Baulücken in Wohn- und Mischbauflächen.

Da sich diese Baulücken aber ausschließlich in privatem Eigentum befinden, hat die Gemeinde Cölbe keinen Einfluss darauf, dass die Grundstücke auch tatsächlich den vorhandenen Bedarf Dritter decken, ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer auch Veräußerungsinteresse besteht sowie wann, ob und zu welchem Preis sie an Dritte verwertet werden.

Tatsächlich stehen nach dem Kenntnisstand der Gemeinde derzeit weniger als 10 % der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke zum Verkauf an Dritte zur Verfügung. Insofern sind diese Flächenpotenziale mangels Zugriffsmöglichkeiten nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Angesichts der demografischen Entwicklung ist es jedoch Ziel der Baulandpolitik der Gemeinde Cölbe, insbesondere jungen Familien kostengünstige, sozialverträgliche Wohnbauflächen anzubieten. Daher sollen die neuen Bauplätze nun, entsprechend der zahlreichen diesbezüglich vorliegenden Anfragen, analog zur den angrenzenden Baugebieten als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern in privater Regie nach individuellen Vorstellungen, entwickelt werden.

Hinsichtlich der Bodenwertigkeit und der Wertigkeit für die Landwirtschaft stuft der *Bodenviewer Hessen* in seiner bodenfunktionalen Gesamtbewertung die Fläche als *sehr gering* bis *gering* mit *geringem* bis *mittlerem* Ertragspotential - die Fläche liegt damit im Durchschnitt im Gemeindegebiet, eine vorrangige Funktion ist hier nicht feststellbar. Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung dabei im Plangebiet aber auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt. Darüber hinaus wird die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als „Wohnbaufläche - Planung“ dargestellt,

die grundsätzliche Standortentscheidung wurde somit bereits auf übergeordneter Planungsebene getroffen.

Flächen mit einer vergleichbaren Standorteignung bei denen zudem der Flächenzugriff gesichert ist, sind in Bürgeln nicht vorhanden. Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, vertretbar.

#### 4 Baugebietskonzeption



Abbildung 4: Erschließungskonzept

Das Plangebiet schließt an die großflächigen Wohngebiete am östlichen Ortsrand von Bürgeln sowie an das überwiegend bebaute Wohngebiet „Auf der langen Mauer I“ im Süden an.

Der im Norden angrenzende Gehölzbestand ist, unter dem Aspekt der Sicherheit der künftigen Wohnbevölkerung als unkritisch einzuschätzen, da aufgrund des Gefälles in nördlicher Richtung, ggf. umstürzende Bäume eher hangabwärts - also in nördliche Richtung stürzen.

Das Gebiet wird, entsprechend der angrenzenden Baugebiete, geprägt durch das freistehende Einfamilienhaus in offener Bauweise auf Grundstücken, die sich

auch hinsichtlich ihrer Größe im ortsüblichen Rahmen bewegen.

Über die an das Plangebiet südlich angrenzenden Stichstraßen im Süden sowie durch Neuanlage einer Erschließungsstraße, die im Westen an die Ortsstraße „Zeisigberg“ anknüpft und im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes in einem Wendeplatz endet soll das Wohngebiet erschlossen werden. Vom Wendeplatz erfolgt, über die Anlage eines Fußweges in südöstlicher Richtung, die fußläufige Verbindung an die freie Feldflur. Entsprechend der bestehenden Nachfrage sollen 21 Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, die eine durchschnittliche Größe von ca. 691 m<sup>2</sup> haben.

Die sonstige infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der bis an das Plangebiet heranreichenden Netzstrukturen gewährleistet werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem: Schmutzwasser wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen, Regenwasser von Straßen wird in einen vorhandenen Straßenseitengraben eingeleitet (vorher erfolgt eine Rückhaltung in Form eines Stauraumkanals) und Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken wird in Retentions-Speicherzisternen gesammelt, zurückgehalten und verzögert abgegeben.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das Ortsnetz in Abstimmung und nach Planung des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan

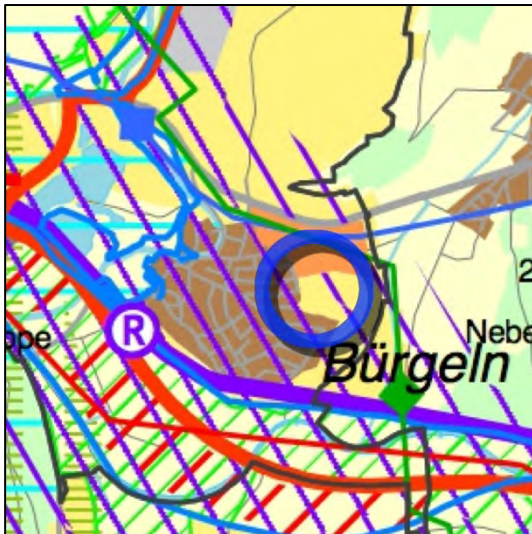


Abbildung 5: Regionalplan Mittelhessen 2010 - Ausschnitt

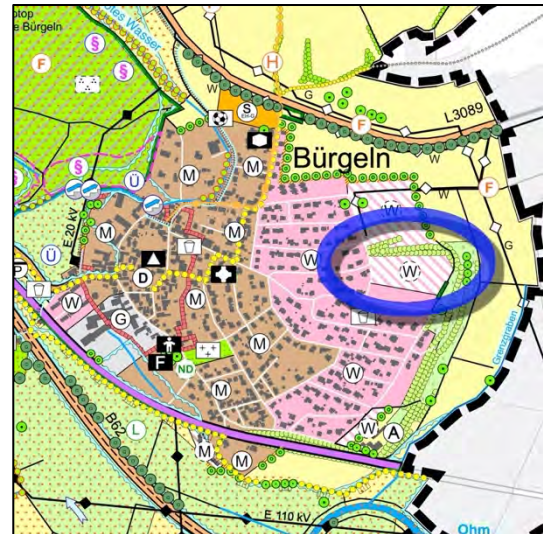


Abbildung 6: Flächennutzungsplan Gemeinde Cölbe - Ausschnitt

Die Gemeinde Cölbe ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ländlicher Raum*“ eingestuft, mit Cölbe als zentrale Ortsteile.<sup>7</sup> Der RPM 2010 stellt die Fläche als „**Vorranggebiet für die Landwirtschaft**“ dar, eine Gebietsausweisung, die erstmal grundsätzlich einer Ausweisung von Wohnbauflächen entgegensteht.

Allerdings stellt der seit dem 06.04.2018 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Cölbe die Fläche als „**Wohnbaufläche - Planung**“ dar.

Die Begründung zum FNP stellt hierzu fest (Kapitel 3.7.2.3 „*Bauflächendiskussion Bürgeln*“, S. 168):

*„Hinsichtlich der großflächigen regionalplanerischen Ausweisung der Flächen entlang der Landstraße als „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ wurde gem. Stellungnahme vom 30.01.2013 durch das Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde folgendes mitgeteilt:*

*„Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Auf der langen Mauer“ [unmittelbar südlich angrenzend] wurde dieses Versehen korrigiert, indem – mit Zustimmung der Oberen Landwirtschaftsbehörde – ein „Flächentausch Betziesdorfer Feld/ Auf der langen Mauer“ vollzogen wurde.“*

*Konflikte sind daher nicht ersichtlich.“*

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Bedarf und die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Wohnsiedlungsentwicklung bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans festgestellt wurde und durch die entsprechende Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) planerisch vorbereitet wurde.

<sup>7</sup> aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

Darüber hinaus liegt die Fläche gem. RPM 2010 innerhalb eines **„Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“**. Auch hierzu trifft die Begründung zum FNP eine Aussage (Kapitel 3.7.2.3 „Bauflächendiskussion Bürgeln“, S. 168):

*„Erhebliche Beeinträchtigungen der Klimafunktionen des Tals können im Rahmen nachfolgender Planungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verhindert werden (z.B. Höhenbeschränkung und Gebäudestellung), eine wesentliche Einschränkung der Funktion des sonst weitgehend offenen Talzugs als Luftleitbahn ist nicht erwartbar.“*

Die Bauhöhen werden auf max. 10,5 m Firsthöhe beschränkt und die Gebäudestellung wird indirekt über den Verlauf der Baugrenzen bestimmt, so dass die drei Gebäuderiegel längs des Talzugs angeordnet werden. Darüber hinaus wird die „offene Bauweise“ festgesetzt, wodurch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind. Somit bleibt das geplante Baugebiet über- und durchströmbar.

Dem Planvorhaben stehen auf Ebene des Regionalplans demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Neben der Darstellung als „Wohnbauflächen - Planung“ werden im FNP die Gehölze entlang der Randbereiche als **„Gehölze Bestand ohne Energieholznutzung“** dargestellt (Hinweis: Die aufgrund der Maßstäblichkeit ins Plangebiet hineinragende Darstellung der Ausgleichsmaßnahme „Lesesteinhaufen“ aus dem Bebauungsplan „Auf der langen Mauer I“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen Bebauungsplans).

Die Begründung zum FNP gibt bezüglich der Gehölzbestände folgende ergänzenden grünordnerischen Hinweise:

- *„Die Gehölzkomplexe sind vorrangig zu sichern und entwickeln/ pflegen  
Aufgrund des Nachweises des Hirschkäfers in den Gehölzkomplexen im südlichen Ortsrandbereich ist i.R. einer Bebauungsplanaufstellung eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.  
Darüber hinaus können die wertvollen Gehölzstrukturen im (Süd-)Osten hinsichtlich den Anforderung des Hirschkäfers entwickelt/ erweitert werden (z.B. unter vorrangiger Verwendung von Eichen).“*
- *Für den Ausgleich der in Anspruch genommenen Agrarbiotop bieten sich die vielfältigen Vorrangflächen für den Vertragsnaturschutz im Osten an (z.B. Entwicklung von Feuchtgrünland bzw. Trockenrasen/ Extensivgrünland).*
- *Landschaftliche Einbindung des Ortsrandes.“*

Die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG wurden erfasst (vgl. Anlage I: Erhebung und Folgenbeurteilung „Biologische Vielfalt“) und werden i.R. des Bauleitplanverfahrens beachtet. Die Feldgehölze und Gehölzsäume im Norden und Nordosten der Fläche dienen der Einbindung des Baugebiets und sind strukturgebend sowie naturschutzfachlich wertvoll - sie werden überwiegend durch flächige Festsetzung erhalten und gesichert, ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Demnach entspricht das Planvorhaben auch auf Flächennutzungsplanebene dem sog. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, ist also aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“.

## 5.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Im Süden grenzt das Wohngebiet „Auf der langen Mauer“ an, welches durch den Bebauungsplan Nr. 3.12 „Auf der langen Mauer“ aus dem Jahr 2011 planungsrechtlich gefasst ist:

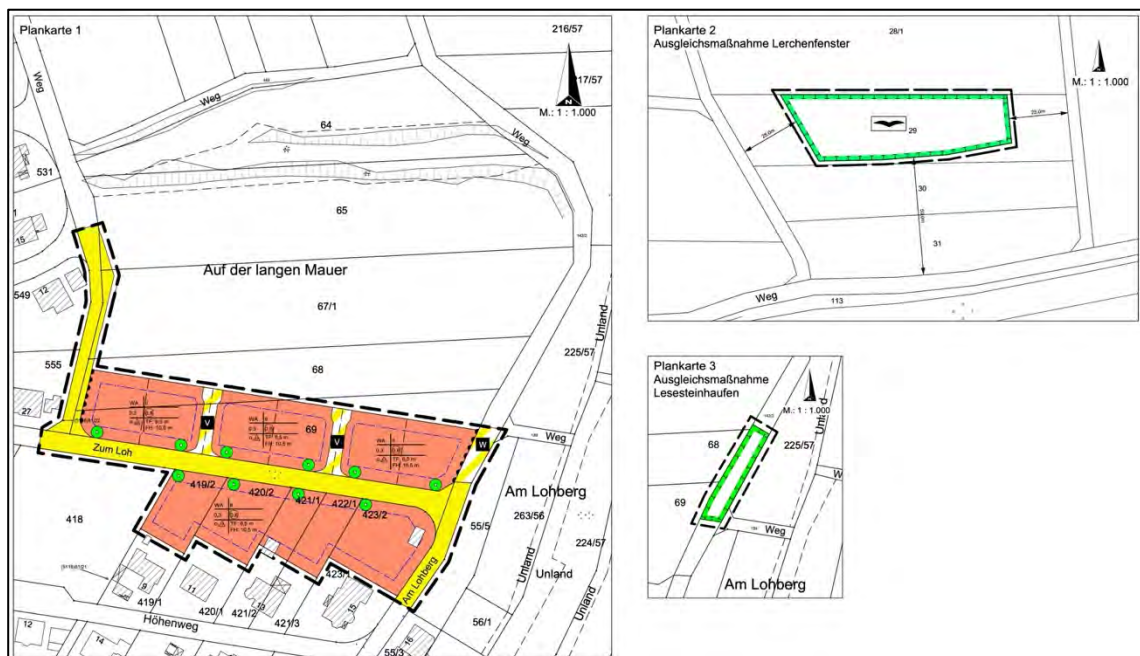


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 3.12 „Auf der langen Mauer“ - Ausschnitt

Der Bebauungsplan setzt das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit max. 2 Vollgeschossen (II) und einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, wobei die Höhe bei einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,5 m begrenzt wird.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die zentral verlaufende Ortsstraße *Zum Loh*, welche im Osten am Ortsrand an die Straße *Am Lohberg* und im Westen an die Ortslage anbindet. Von der Straße *Zum Loh* aus wurden dabei schon zwei Stichstraßen nach Norden an das aktuelle Plangebiet heran als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und somit die aktuelle Erschließung vorbereitet. Ebenso wurde der Verbindungsweg zwischen den Ortsstraßen *Zeisigberg* und *Zum Loh* bereits als „Straßenverkehrsfläche“ für eine Erschließung des aktuellen Baugebiets planungsrechtlich gesichert

Der Wirtschaftsweg im Osten wurde als ebensolcher festgesetzt und damit erhalten. Entlang dessen Wegrändern wurden in der nördlichen Fortführung Lesesteinhaufen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, auf einem Flurstück in der Gemarkung Schönstadt sind darüber hinaus Lerchenfenster anzulegen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert auch im aktuellen Wohngebiet übernommen bzw. die vorhandenen Erschließungsstraßen entsprechend berücksichtigt. Die Fläche für die Lesesteinhaufen liegt außerhalb des aktuellen Plangebiets und bleibt von der aktuellen Planung unbeschnitten.

## 6 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

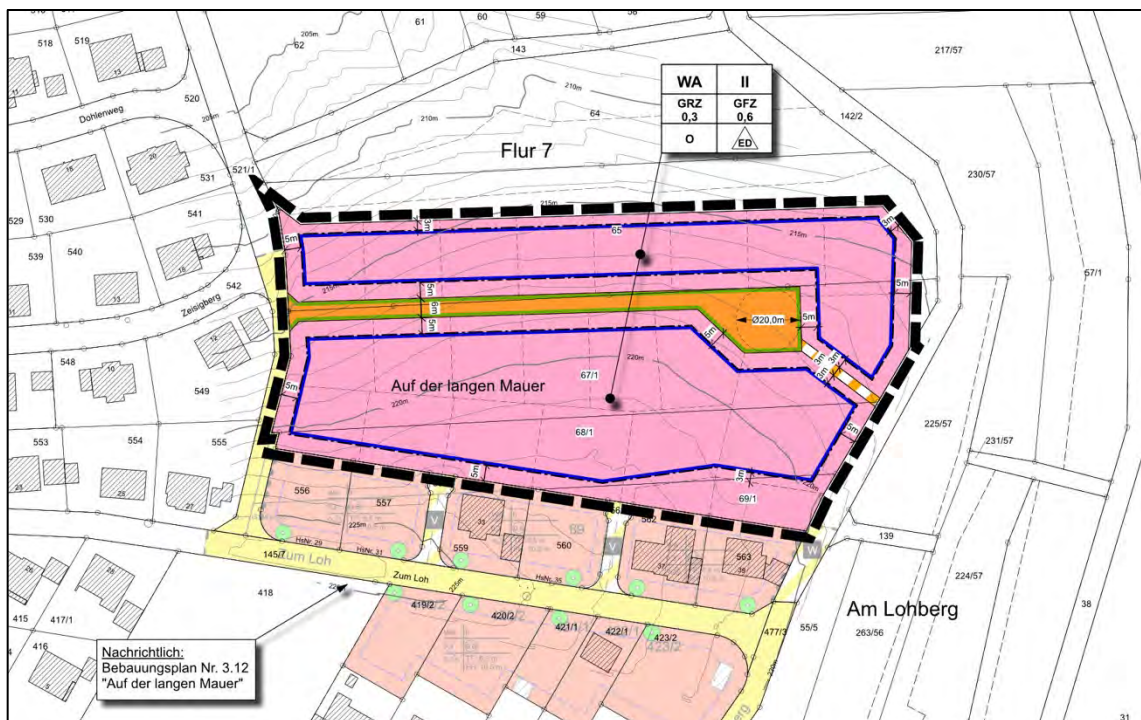


Abbildung 8: *Bebauungsplan – Planteil*

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für die geplante Errichtung der Wohngebäude benötigten Flächen werden analog des östlich angrenzenden Baugebiets als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).

Die in § 4 Abs. 3 BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, ebenso wie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da sie dazu in der Lage sind den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören und auch hinsichtlich der eingeschränkten Verkehrsanbindung nur bedingt hierfür geeignet wären.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 knapp unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO für den Gebietstyp festgelegt.

Diese Festsetzung ist einerseits auf die umgebenden Baugebiete sowie die Ortsrandlage abgestimmt und entspricht gleichzeitig der Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

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.

### 6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst.

Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus dem Charakter der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete, welche vergleichbare Zulässigkeiten aufweisen.

### 6.2.3 Gebäudehöhe

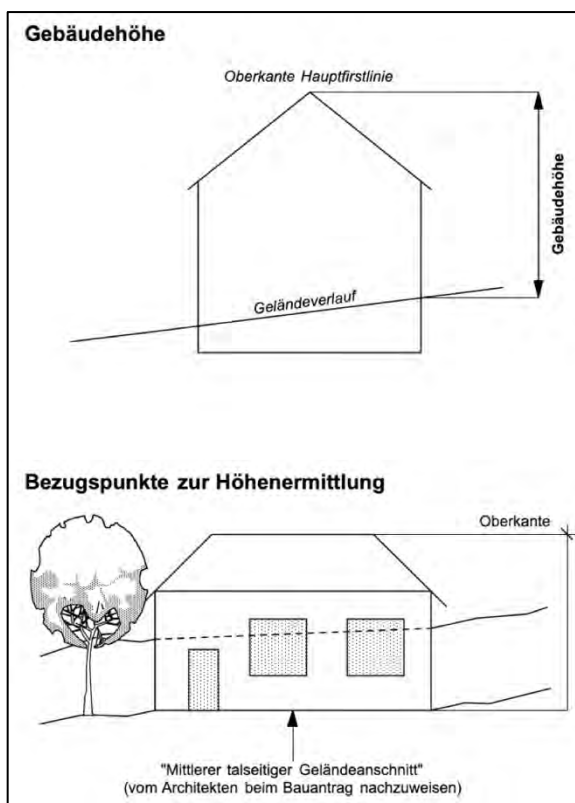


Abbildung 9: Ermittlung der Gebäudehöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen von talseitig 10,5 m entspricht dem Vorsorgeprinzip und soll im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Als Bezugspunkt wird der mittlere natürliche Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand in senkrechter Projektion bis zur Oberkante des Gebäudes festgesetzt.

Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 7 m, gemessen an der Oberkante der Attika des obersten Geschosses, nicht überschreiten.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straßen und verlaufen hier in einem Abstand von 5 m, damit im Falle von Garagen ein vorgelagerter Stellplatz gewährleistet ist. Darüber hinaus soll verhindert werden, dass Straßenraum, durch die ohnehin bereits schmalen Straßenquerschnitte, nicht durch eng an den Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird, sondern ein großzügigeres Straßenerscheinungsbild gewährleistet wird.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

### 6.4 Verkehrsflächen

Die HAUPTerschließung des Wohngebietes erfolgt über eine von Westen abzweigende Stichstraße, die im Plangebiet in einem Wendeplatz mündet, der für ein dreiachsiges Müllfahrzeug konzipiert ist. Diese Flächen werden gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Fortführung der Straße wird im Osten als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg“ planungsrechtlich gesichert, so dass eine vielfältige fußläufige Vernetzung mit der angrenzenden freien Landschaft gewährleistet ist.

Die Wohnbauzeile im Süden wird über die im Bebauungsplan „Auf der langen Mauer I“ festgesetzten zwei Stichstraßen erschlossen („Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“).

### 6.5 Ver- und Entsorgung

vgl. a. Kap. „Baugebietskonzeption“

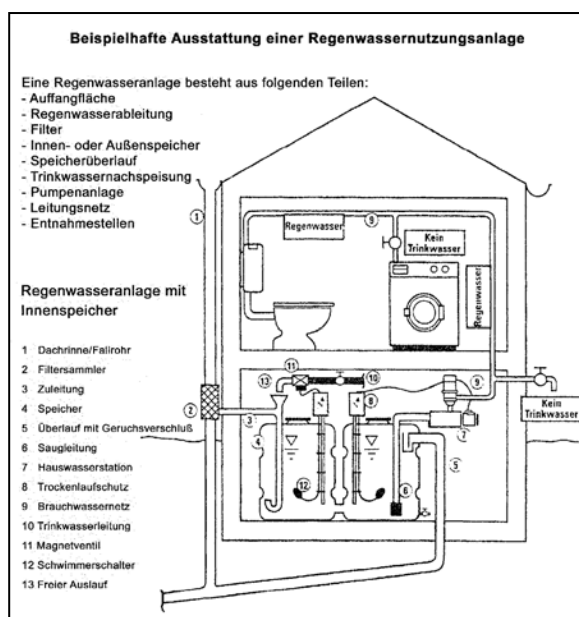


Abbildung 10: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Die Versorgung des Plangebiets erscheint angesichts der umgebenden Infrastruktur mit geringem Aufwand möglich zu sein.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Planung hierzu wird derzeit durch ein Ingenieurbüro abgeschlossen, die Festsetzungen zum Niederschlagswasserrückhalt berücksichtigen bereits die Ergebnisse.

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Re-



tentionszisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) aufzufangen. Ein nachgeschalteter Überlauf in den öffentlichen Kanal ist mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s zulässig.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

*Hinweise:*

*Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.*

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

### **6.6.1 Dachgestaltung**

In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

So sind geneigte Dächer in gedeckten Farbtönen auszuführen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Darüber hinaus dürfen auf geneigten Dächern Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

Zu Gebäuden mit Flachdächern wird, neben eigenen Bestimmungen zur zulässigen Gebäudehöhe, zusätzlich geregelt, dass ein Obergeschoss (als „Nicht-Vollgeschoss“) gegenüber dem Erdgeschoss gegenüber mindestens 1 Außenwand baulich zurückversetzt werden muss. Diese Regelung entspricht der Definition des „Staffelgeschosses“ nach § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO).

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

### **6.6.2 Fassadengestaltung**

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig, diese sind zu verputzen. Als Ausnahme können hier Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteinoptik zugelassen werden.

### 6.6.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

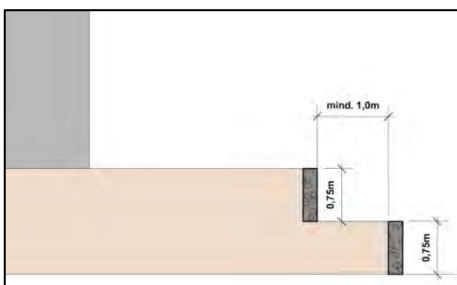
Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Gemeinde Cölbe dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

*Empfehlung:* Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.



Zu Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze werden gestalterische Vorgaben formuliert. Sie sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig und müssen auf das konstruktiv erforderliche Maß begrenzt werden.

Sollten mehrere Stützmauern erforderlich sein, so dürfen die einzelnen Abschnitte jeweils max. 0,5 m hoch sein und der obere Abschnitt muss mind. 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden nach hinten versetzt werden, wobei die Fläche dazwischen zu begrünen ist.

## 7 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind. Ein natur-

schutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Im Zuge der Bauleitplanung sind aber dennoch die naturschutzfachlichen Anforderungen abzarbeiten. Auch für ein vereinfachtes Verfahren müssen mindestens die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG erfasst werden. Es ist zu beurteilen, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können. Die Anforderungen sind in der Anlage I „Erhebung und Folgenbeurteilung „Biologische Vielfalt“ abgearbeitet, welche zu folgendem Fazit kommt:

*„Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind die folgenden spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.*

- *Gesetzlicher Biotopschutz ist nicht betroffen.*
- *Unmittelbare artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.*
- *Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen sind im Verfahren nach § 13 (2) BauGB freigestellt.“*

Allerdings sind die in Kap. „Grünordnung“ genannten Hinweise zu den Hanggehölzen (innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend) wie auch dem Knöllchen-Steinbrech zu beachten.

Darüber hinaus sind keine Wasserschutzgebiete (*GruSchu Hessen*) oder Überschwemmungsgebiete (*Geoportal Hessen*) sowie Oberflächengewässer betroffen. Ebenso liegen keine Hinweise auf Altlasten, auf Betroffenheiten des Denkmalschutzes oder sonstigen Schutzgebieten oder Objekten vor (*Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Cölbe, Geoportal Hessen*).

## **7.1 Grünordnung**

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Natur-, Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Begrenzung der Flächenversiegelung

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- der wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

### Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

### Durchgrünung des Baugebiets

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen. Diese sollten, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden, Großgehölze sind zur freien Landschaft hin am Nordrand des Baugebiets zu orientieren.

### Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

### Hinweise zum Wuchsort des Knöllchen-Steinbrech (vgl. Anlage I)

Die Art gedeiht u.a. in verhägerten Randlinien wie vielgemähten Extensivrasen oder Wegerändern. Im vorliegenden Fall ist es zumutbar, den außerhalb der Baugrenze liegenden Wuchsort in der privaten Grünfläche vorrangig zu schützen (vgl. „Bestands- und Konfliktplan“). Ist das nicht möglich, sollen die Grundrosetten der Pflanzen mit den unterirdischen Bulben ausgegraben und an den benachbarten, in die Wiesenpflege integrierten Wegrand im Osten (Fist. 142/2) umgesetzt werden. (vgl. Anlage I, Kap. 4.1)

### Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

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

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei allen Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

## **7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund 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. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. 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.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

## 8 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	14.505 qm	91,2 %
Straßenflächen	1.305 qm	8,2 %
Fußweg	88 qm	0,6 %
<b>GESAMT</b>	<b>15.898 qm</b>	<b>100,0 %</b>

Wohngrundstücke	21
ø - Größe	691 qm

## 9 Begriffsbestimmungen

### Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 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 jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### **Offene Bauweise – o, Hausform – ED**

*„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“* (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemeinde Cölbe

Januar 2021