



• **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:	Herr Bleich-Potkowa
Zimmer:	218 a
Telefon:	06421 405-1433
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	PotkowaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/06.02/2020-0055 (bitte bei Antwort angeben)

08.10.2020

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe, Ortsteil Bürgeln; Bebauungsplan "Auf der langen Mauer II"

- Ihr Schreiben vom 25.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Durch den **Fachdienst Bauen** werden keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan vorgebracht.

Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** nimmt aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

In den eingereichten Unterlagen soll der Überlauf des anfallenden Niederschlagswassers gemäß der Festsetzung 7.5 in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Für den o. g. öffentlichen Kanal (Regenwasser Rennweg) liegen der Unteren Wasserbehörde keinerlei Erlaubnisse, Unterlagen bzw. Dokumente gemäß EKVO vor.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

Im Zuge der Beantragung für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers sollte der nicht erfasste Regenwasserkanal mit in den Antrag integriert und in den Unterlagen ergänzt werden.

- **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 Kreihsaus)
- **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

Der **Fachdienst Naturschutz** nimmt zur o. g. Bauleitplanung aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht im Benehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt Stellung:

Das Verfahren für die vorliegende Bauleitplanung soll nach § 13a und § 13b BauGB geführt werden. Diese Regelung ist allerdings befristet und gilt nur für Verfahren, die bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden sind. Hier stellt sich die Frage und es ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB gegeben sind. Ansonsten wären Kompensationsmaßnahmen für die vorbereiteten Eingriffe zu planen.

Eingriffsvermeidung und Alternativenprüfung

Bereits in den vorausgegangenen Verfahren wurde darauf hingewiesen, dass es aus naturschutzfachlicher Sicht geeignetere Flächen in den Bereichen „Im Betziesdorfer Feld“ und „Wolfsäcker“ gibt, welche bei Bedarf zuerst beplant werden sollen. Vor dem Hintergrund von 19 freien Baulücken im Ort sind auch die Grundsätze des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Planbereich aufgrund der Naturausstattung besonders erheblich. Aufgrund der extensiven Nutzung sowie den vorhandenen Biotopstrukturen sind ungewöhnlich viele Tier- und Pflanzenarten, darunter zahlreiche streng und besonders geschützte Arten im Planungsraum nachgewiesen. Der Vermeidungsgrundsatz des BNatSchG begründet daher die unsererseits geforderte Umkehr der Erschließung des Siedlungsbereiches. Die Alternativenprüfung muss sich folglich auch mit der Erschließungsreihenfolge der drei Bauabschnitte befassen. Im derzeitigen Planungszustand liegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vor, die eine Bebauung verbieten.

Eingriffsbeurteilung

Gegen die Bebauung der Kuppenlage bestehen weiterhin die in vorausgegangenen Verfahren dargelegten erheblichen Bedenken aus Sicht des Naturschutzes. Bei Umsetzung der Planung werden das Landschaftsbild und der Naturhaushalt erheblich beeinträchtigt. Die hohe strukturelle Vielfalt des Gebiets resultiert aus einem kleinräumigen Nebeneinander und der engen Verzahnung unterschiedlicher Teilstrukturen (Gehölze, Säume, Grünland, Brachen) sowie der Verzahnung unterschiedlicher Gehölztypen bzw. Altersstadien. Wertgebend sind insbesondere die alten Eichenbestände mit großem Totholzanteil und zahlreichen Baumhöhlen. Die Überplanung dieses Waldbestandes und des Waldrandes und Zuordnung zu den privaten Grundstücken hat die Zerstörung zahlreicher Habitate und Lebensstätten streng geschützter heimischer Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Hirschkäfer) sowie des besonders geschützten Knöllchen-Steinbrechs zur Folge.

Bei diesen am nördlichen Rand des beplanten Bereiches vorhandenen Gehölzbeständen handelt es sich eindeutig um Wald im Sinne des § 2 Absatz 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Der Eichen-Grundbestand aus bis zu 80-jährigen Eichen mit verschiedenen weiteren Baum- und Straucharten hat eine Flächenausdehnung von über 5.000 qm. Ebenso sind entsprechende weitere walddtypische krautige Pflanzen und die dazu gehörende Fauna eines Eichenbestandes vorhanden. Darüber hinaus hat der Bestand dort lokalklimatische Bedeutung eines Waldes und trotz des dreijährigen klimabedingten Trockenstresses weist der Bestand insgesamt keine Schadsymptome auf.

Die geplanten Baugrenzen reichen überwiegend unmittelbar an diese Waldflächen heran. Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung sowie den von den Waldflächen ausgehenden Gefahren wie z. B. Windwurf, Windbruch, Trocknis und den Gefahren für den Wald durch die Bebauung im Waldrandbereich (Waldbrandgefahr) soll das Flurstück 65 aus dem Geltungsbereich ausgespart werden. Aus ökologischen und Waldschutzgründen soll der Waldrand in einer Tiefe von 30 Metern (eine Baumlänge) weder als Bau- noch als Gartenfläche ausgewiesen werden. Wenn der Bereich im Geltungsbereich verbleiben sollte, sind diese Flächen als Wald nach § 9 Absatz 1 Nr. 18 BauGB festzusetzen und dürfen nicht den privaten Grundstücken zugewiesen werden.

Artenschutz

Bei dem in der Bestandskartierung erfassten Steinriegel auf Flurstück 142/2 handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme für die 2010 im Bereich des Bebauungsplans „Auf der Langen Mauer“ nachgewiesenen Zauneidechsen. Eine Beeinträchtigung durch die Erschließung des geplanten Baugebietes muss ausgeschlossen werden. D. h. eine Bauabwicklung über diese Wegeparzelle ist durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht zuzulassen. Diese CEF-Maßnahme (Steinriegel) ist genauer auf eine Besiedlung durch Reptilien zu überprüfen und bedarf ggf. einer Optimierung gemäß Festsetzung 1.6.1 des o. g. Bebauungsplans.



Der reich strukturierter Wald und Waldrand im Norden des Plangebietes sind aus artenschutzfachlicher Sicht von hoher Bedeutung. Das Gebiet besteht aus einem kleinräumigen Nebeneinander und einer engen Verzahnung unterschiedlicher Teilstrukturen sowie der Verzahnung unterschiedlicher Gehölztypen bzw. Altersstadien. Wertgebend sind insbesondere die über 80 Jahre alten Eichenbestände mit großem Totholzanteil und zahlreichen Baumhöhlen.

Bereits im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 3.12 „Auf der langen Mauer“ durch das Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement im Jahr 2010 konnten hier insgesamt 12 Tierarten ermittelt werden, die im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung Berücksichtigung gefunden haben. Der Schwerpunkt der Nachweise der planungsrelevanten Tierarten erstreckte sich auf die Gehölz- und Heckenbestände an der nördlichen Grenze des Planungsraumes. Diese wurde aufgrund ihrer Artenausstattung sowie aufgrund ihrer Funktion als Leitlinie und Nahrungsraum für Fledermäuse, Lebens- und Reproduktionsraum des Hirschkäfers und Fortpflanzungsstätte für Vögel aus artenschutzfachlicher Sicht als sehr hochwertig eingestuft.

Im betroffenen Bereich wurden im detaillierten o. g. Gutachten Zauneidechsen nachgewiesen und es handelt sich um einen potenziellen Lebensraum für weitere Reptilienarten. Zwar wird thematisiert, dass eine Absuche für Reptilien stattgefunden hat, nähere Informationen fehlen aber. Das Auslegen von künstlichen Verstecken und eine Angabe, zu welchen Kartierterminen die Reptiliennachsuche stattgefunden hat, fehlen ebenfalls. Auch die Untersuchungen zur Tiergruppe Fledermäuse sind im Vergleich zum Gutachten 2010 lückenhaft. Lediglich wird die Vermutung zu Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus geäußert. Um Störwirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes ausreichend abschätzen zu können, ist die genaue Bestimmung der potenziell betroffenen Fledermausarten unabdingbar.

In der vorliegenden Anlage zur Erhebungen und Folgebeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ wird eher eine unzureichende Zusammenfassung aufgeführt.

In der vorliegenden Planung soll der Wald im Norden und Osten der Bebauung zugeschlagen werden, so dass eine Sicherung dieser Biotope nicht möglich sein wird. Durch die Wohnbebauung wird der Freizeitdruck auf den Gehölzbestand deutlich zunehmen, sodass hier durch Störungen und Beeinträchtigungen mit zahlreichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen sein wird. Auch mit einer Einschlagbegrenzung auf erforderliche Verkehrssicherungspflichten und der Belassung geworbener Eichenhölzer innerhalb des Hanggehölzes kann dieser wertvolle Bereich nicht ausreichend gegen Eingriffe und Störungen geschützt werden. Eine Kontrolle dieser Maßnahmen ist zudem nicht möglich.

Dem geplanten Baugebiet kann daher nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

- Das Flurstück 65 ist aus dem Geltungsbereich zu nehmen und zwischen den Privatgärten und dem Waldrand ist ein Abstand von mindestens 30 Metern einzuhalten.
- Diese wertvollen Bereiche dürfen aus den o. g. Gründen nicht den privaten Flächen zugeschlagen werden.
- Für das Baugebiet soll eine gezielte Wegeführung vorgesehen werden, sodass Störungen in den sensiblen Bereichen vermieden werden und der Waldrand soll z. B. durch Pflanzung von dornstrauchreichen Hecken gegen den Bebauungsbereich abgegrenzt werden.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Zu dem Bebauungsplan für den Bereich „Auf der langen Mauer II“ nehmen wir wie folgt Stellung:

- Laut derzeit gültigem Regionalplan (RPM) handelt es sich bei der bisher nicht beplanten Freifläche um Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Im Regionalplan (Ziffer 6.3 S. 94f) wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Die vorliegende Planung entspricht nicht diesen Vorgaben, da nach Umsetzung in diesem Areal keine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden kann.
- In den Ausführungen zur Änderung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass in Bürgeln derzeit 19 bebaubare Baulücken bestehen, die nur aufgrund der Tatsache, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht nicht bebaut werden können. Diesen Sachverhalt könnte man allenfalls als Begründung heranziehen werden, wenn es sich bei der Planfläche um Vorbehaltsfläche Landwirtschaft handeln würde um benötigtes Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Dies trifft für die vorliegende Planung nicht zu.
- Der uns vorliegende Agrarfachplan für Mittelhessen (AMI) geht für die bisher unbepflanzte landwirtschaftliche Fläche von höchster Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft aus.
- Die Standorteignungskarte von Hessen bewertet den Planbereich als A 2 Standort (mittlere Ackernutzungsseignung; in Bürgeln zu 95 %). Die Bodenqualität der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke liegt mit im Schnitt ca. 33 Bodenpunkten, bei einer Ertragsmesszahl (EMZ) von ca. 30, deutlich unter dem Durchschnitt von Bürgeln mit Ø EMZ von 43. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit mittel eingestuft.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes bestehen aus agrarstruktureller Sicht derzeit noch erhebliche **Bedenken** gegen den B - Plan.

Um unsere Bedenken bezüglich der Beanspruchung eines Vorrangbereiches Landwirtschaft auszuräumen, sehen wir es als notwendig an, zuerst einmal die regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Hierzu sollte ein Vorschlag für eine Ersatzfläche (Vorrang Landwirtschaft) erarbeitet werden.

Zusätzlich halten wir es für angebracht eine konkrete, perspektivische Aussage zu dem Umgang mit den reichlich vorhandenen Baulücken zu treffen, bevor zusätzlich weitere knappe landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird.

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.

Im Rahmen der gemeinsamen Stellungnahme bitten wir die folgenden Auflagen zu übernehmen:

- 1.) 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.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.

Wir bitten den Vorhabenträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

- 2.) Die Planung der Hydrantenabstände hat auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 331 zu erfolgen.
- 3.) Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden müssen die Grundstücke in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an einer solchen öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- 4.) Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zu Beginn der Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Cölbe erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ley



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/122-2014/11
Dokument Nr.: 2020/939536

Bearbeiter/in: Anne Demandt i.V.
Telefon: +49 641 303-2351
Telefax: +49 611 327644362
E-Mail: anne.demandt@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 25. August 2020

Datum 21. Oktober 2020

Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe, Ortsteil Bürgeln Bebauungsplan „Auf der langen Mauer II“

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 25. August 2020, hier eingegangen am 26. August 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von ca. 1,9 ha die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 19 Grundstücken vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* überlagert von *einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* dar. Bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den 1. Abschnitt (BP „Auf der langen Mauer“) wurde mit der Gemeinde geklärt, dass es sich bei diesen Festlegungen um einen Darstellungsfehler handelt: so wurde das *VRG Siedlung Planung* in diesem Bereich nicht entsprechend der Darstellung im FNP der Gemeinde in einer Süd-Nord-Richtung festgelegt und damit perspektivisch eine Arrondierung der Ortslage zu ermöglichen, sondern irrtümlich in einer West-Ost-Ausdehnung in den RPM 2010 aufgenommen. Es wurde vereinbart, das östliche Teilstück des im

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
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



RPM 2010 dargestellten *VRG Siedlung Planung* im Rahmen der Beurteilung künftiger Bauleitplanungen zugunsten der Abgrenzung der FNP-Darstellung zu reduzieren. Folglich ist die vorliegende Bauleitplanung aus regionalplanerischer Sicht so zu werten, als ob sie innerhalb eines *VRG Siedlung Planung* liegt.

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010), hier soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden (vgl. Grundsatz 5.2-2 des RPM 2010). Insofern entspricht die vorliegende Planung diesen Vorgaben. Allerdings ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Aus dem Luftbild des Ortsteils Bürgeln gehen einige Baulücken hervor. So sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 3.12 „Auf der langen Mauer“ (Rechtskraft 01.01.2012) drei und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.8 „Die Bachwiesen“ (Rechtskraft 01.10.1994) ca. fünf Bauplätze vorhanden. In der Begründung der Planunterlagen werden insgesamt 19 Baulücken für den Ortsteil Bürgeln genannt, die sich allerdings ausnahmslos alle in privatem Eigentum befinden und nach Kenntnisstand der Gemeinde aktuell weniger als 10 % zum Verkauf stehen. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Angaben durch turnusmäßige Nachfragen bei den Grundstückseigentümern regelmäßig zu aktualisieren, um auch bei künftigen Bauleitplanungen dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ausreichend Rechnung tragen zu können. Da der Planbereich faktisch (s.o.) als *Vorranggebiet Siedlung Planung* zu werten ist, ist die wohnbauliche Entwicklung nicht nur auf den Bedarf der im Ortsteil ansässigen Bevölkerung beschränkt. Nähere Angaben zum Bedarf werden in der Begründung allerdings nicht gemacht. Aufgrund des bisher relativ gering ausgeschöpften max. Wohnsiedlungsflächenbedarfs der Gemeinde, ist allerdings von einer bedarfsangepassten Dimensionierung des Vorhabens auszugehen. Ggf. sollte die Planung in zwei Bauabschnitten realisiert werden, die Formulierung eines Baugebots wird dringend empfohlen, um künftige Baulücken zu vermeiden.

Hinweis:

Der RPM 2010 sieht für die Gemeinde Cölbe einen Dichtewert (Wohnungen/ha) von 24 Wohneinheiten pro ha vor (vgl. Erläuterungen zu Ziel 5.2-7 des RPM 2010). Unterstellt man eine (in der Realität meist nicht ausgenutzte) Belegung der zulässigen zwei Vollgeschosse durch zwei Haushalte, wird mit der knapp 2 ha umfassenden Planung ein max. Dichtewert von 20 Wohneinheiten/ha umgesetzt und damit der im RPM 2010 genannte Wert unterschritten. Der Dichtewert stellt allerdings einen Durchschnittswert dar und kann in den einzelnen Bebauungsplänen angehoben oder abgesenkt

werden, solange dies in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur verläuft. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit der Ressource Boden sollten künftig auch im ländlichen geprägten Raum höhere Dichtewerte angestrebt werden. Insgesamt kann die vorliegende Planung mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind **Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können.** Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

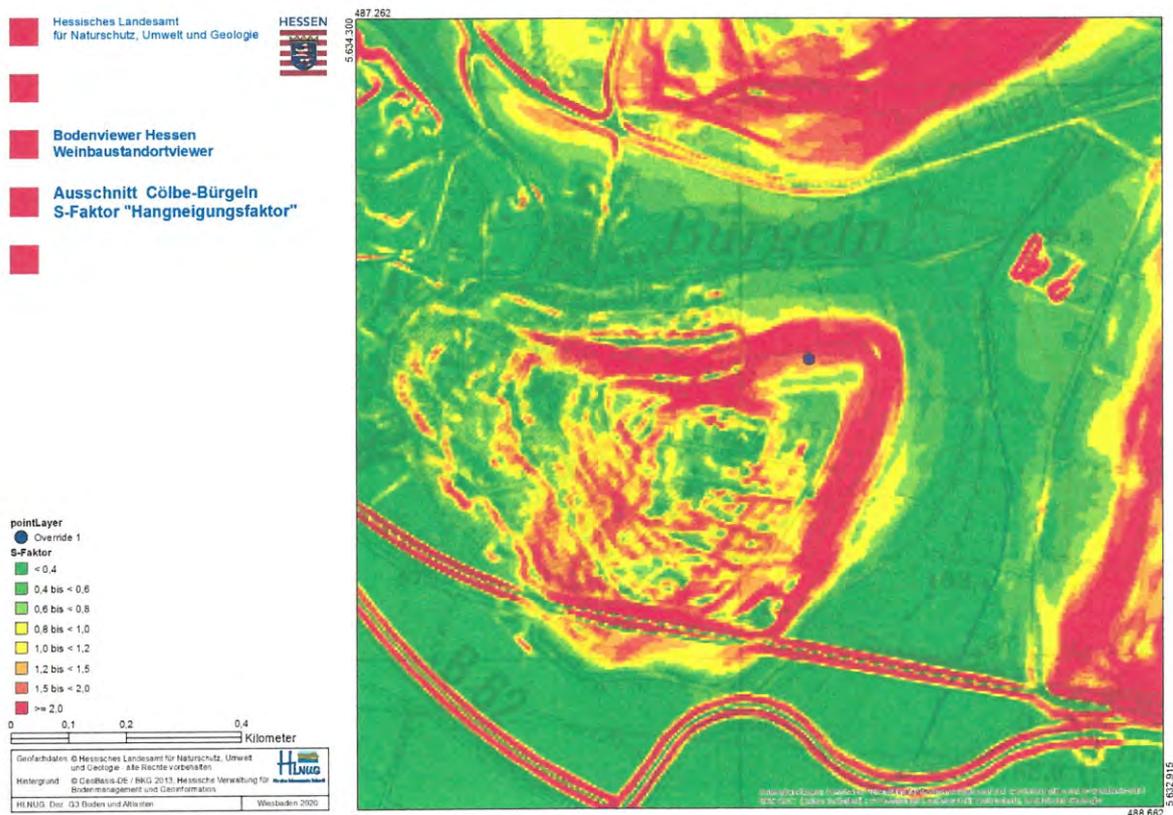
Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. In der vorliegenden Begründung werden die Belange des Bodenschutzes sowie die Bodenfunktionsbewertung für das Plangebiet dargestellt. Außerdem werden Bodenschutzmaßnahmen in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen, was die Obere Bodenschutzbehörde sehr begrüßt. Auch der Verweis auf die weiterführenden Infoblätter innerhalb der Textlichen Festsetzung wird sehr begrüßt.

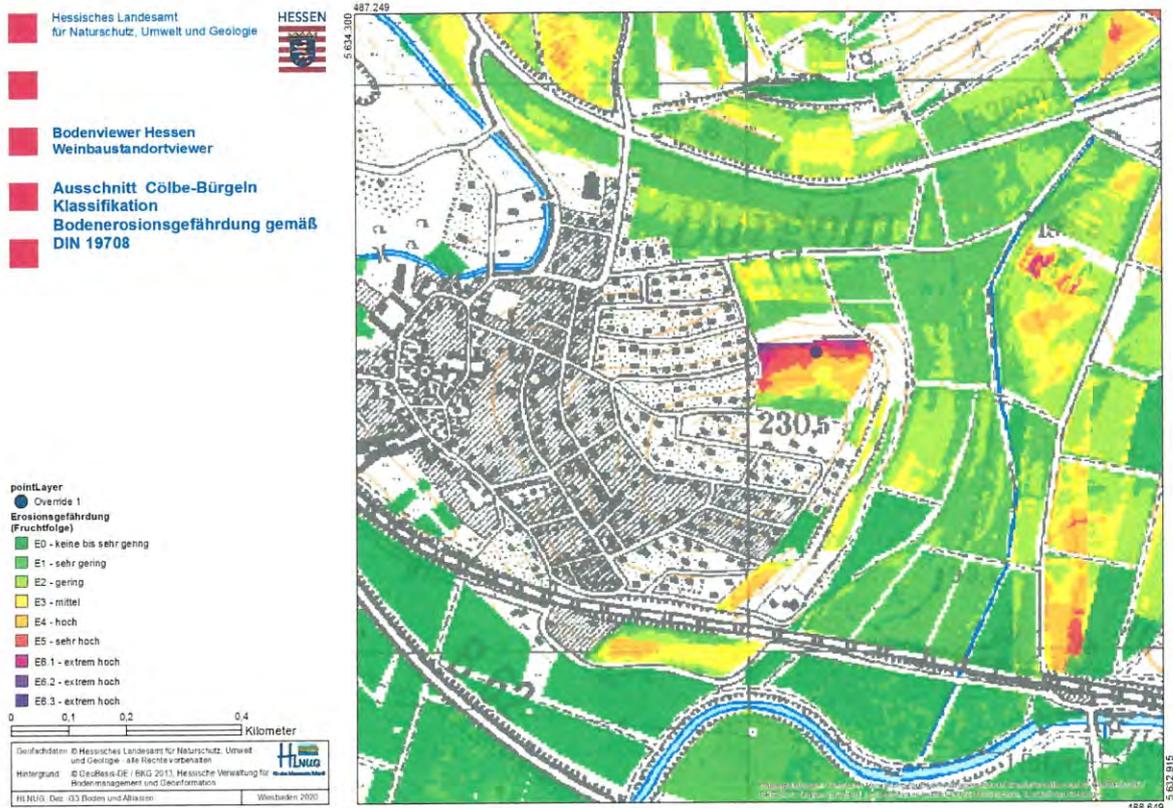
Auch wenn es sich im Plangebiet um Böden mit niederem Funktionserfüllungsgrad handelt, möchte ich darauf hinweisen, dass Boden Wasser zur

Trinkwassergewinnung filtert. Boden Wasser zum Hochwasserschutz infiltriert. Boden Wasser verdunstet und dadurch die Umgebung kühlt. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Hinweise zum Erosionsschutz:

Die Topografie des Plangebietes zeigt nach Norden hin eine starke Hangneigung in Verbindung mit erosionsanfälligen Böden -siehe nachfolgende Graphiken:





Daher sind dringend Maßnahmen zum Schutz vor Hangrutsch und Wasser-Erosionen zu treffen.

Immissionsschutz II

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Immissionsschutz II

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4436

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht der Belangswahrung Landwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes Bedenken formuliert. Diese Bedenken gründen sich auf eine Vielzahl von Baulücken im OT Bürgeln sowie vor allem auf die im Plangebiet vorherrschende Bodenausstattung und die Größe des Vorhabens.

Der Planbereich wird im RPM 2010 als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Dementsprechend muss ich die formulierten Bedenken hinter die Aussagen des RPM 2010 zurückstellen. Dennoch gebe ich zu bedenken, dass es wenig sinnvoll und nicht zukunftsorientiert erscheint, ertragssichere Böden in Zeiten eines voranschreitenden Klimawandels einer Überprägung in Form von Bebauung und Versiegelung zu opfern.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Forstliche Belange werden berührt.

Die am nördlichen Rand des beplanten Bereiches vorhandenen Gehölzbestände sind Wald i.S. des § 2 Absatz 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG).

Ich bitte Sie daher, diese Flächen als Wald nach § 9 Absatz 1 Nr. 18 BauGB festzusetzen.

Die geplanten Baugrenzen reichen überwiegend bis auf 6 m an diese Waldflächen heran. Auf die von den Waldflächen ausgehenden Gefahren (Windwurf, Windbruch, Trocknis) und die Gefahren für den Wald (Waldbrandgefahr) weise ich ausdrücklich hin. Ich empfehle daher die Baugrenzen soweit zurückzunehmen, dass die entsprechenden Gefahren auszuschließen sind.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten halte ich einen Abstand zwischen Baugrenze und Waldrand von 30 m (eine Baumlänge) für ausreichend.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Demandt i.V., Dez. 31, Tel. 0641/303-2351

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach **§ 13b BauGB** aufgestellt werden. Durch § 13b soll insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem **Innenentwicklungspotential** an ihre Grenzen gestoßen sind, bei **Bedarf** eine weitere Wohnbaulandmobilisierung ermöglicht werden.

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotential wird unter Ziffer 3.2 der Begründung recht pauschal angegeben, dass im Ortsteil Bürgeln 19 Baulücken vorhanden seien, die sich jedoch ausschließlich in privatem Eigentum befänden. Die Gemeinde Cölbe habe keinen Einfluss darauf, dass diese Grundstücke den Bedarf Dritter decken sowie ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer auch Veräußerungsinteresse bestehe und

wann, ob und zu welchem Preis die Grundstücke an Dritte verkauft würden. Derzeit stünden nach Kenntnis der Gemeinde weniger als 10 % der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke zum Verkauf an Dritte zur Verfügung. Hier sollten nähere Aussagen zu den einzelnen Grundstücken getroffen werden.

Hinsichtlich des Bedarfs wird unter Ziffer 3 der Begründung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen diene. Auch in diesem Punkt sollte die Begründung um Angaben zum tatsächlichen Bedarf im vorliegenden Umfang ergänzt werden.

Das Fachdezernat **42.2 Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen** wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Demandt i.V.