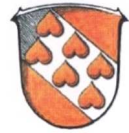


Verbindliche Bauleitplanung Gemeinde Cölbe

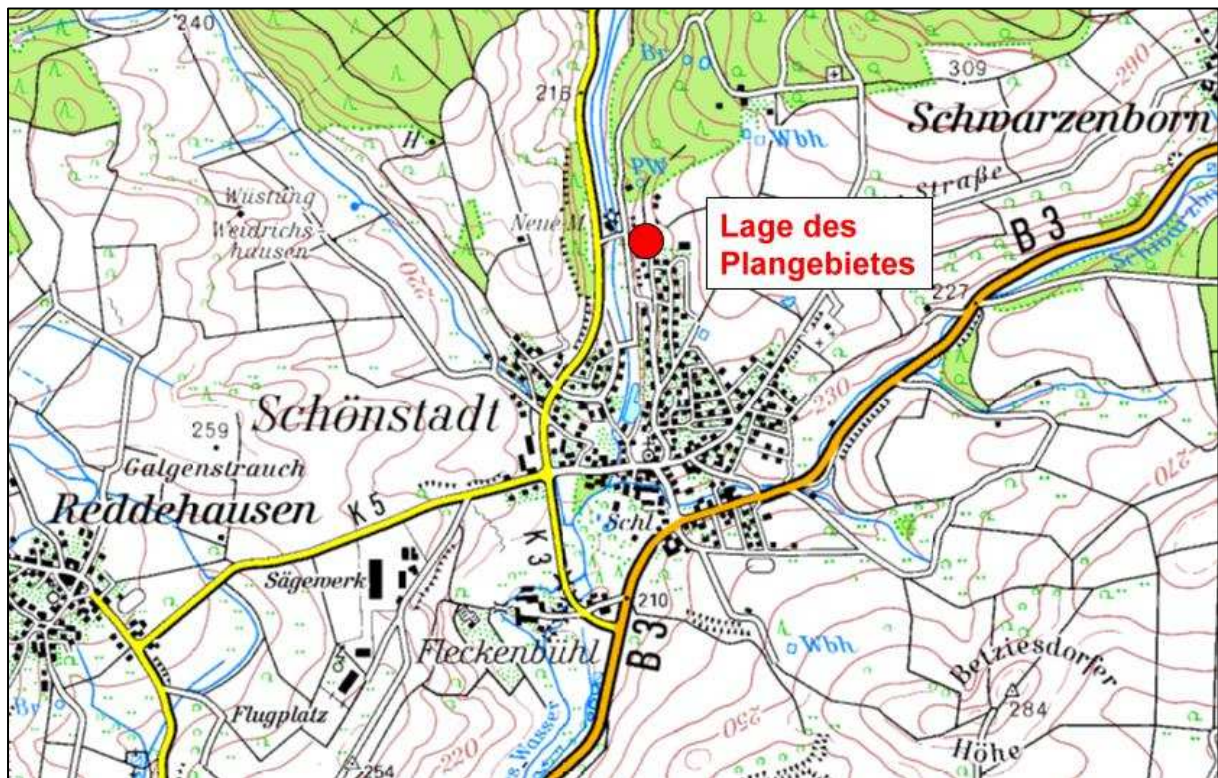


Ortsteil Schönstadt - Landkreis Marburg-Biedenkopf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.20 „Auf der Trift“ in der Gemarkung Schönstadt - Verfahren nach § 13b BauGB

Planungsstand: Entwurf, 08. Dezember 2021

Verfahren / Verfahrensschritt: § 13b BauGB, Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB



Im Auftrag der Gemeinde Cölbe – Bearbeitung: Planungsbüro Geisler

Planungsbüro

Geisler

Planungsbüro Geisler
Dipl.-Ing. F. Geisler
Goßfeldener Weg 6
D - 35091 Cölbe

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07
Fax: 0 64 21 - 87 02 08
Mobil: 01 72 - 6 71 16 91
www.planungsbuero-geisler.de
E-mail: planungsbuero-geisler@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkung, Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 2 | Planungsrechtlicher Ansatz | 4 |
| 2.1 | Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 3 | Rechtsverhältnisse | 6 |
| 4 | Lage des Bebauungsplanes „Auf der Trift“ | 7 |
| 5 | Planungsvorgaben | 8 |
| 5.1 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 8 |
| 5.2 | Kommunale Planungsvorgaben | 10 |
| 6 | Städtebauliche An-/Einbindung und Begründung der städtebaulichen Festsetzungen | 11 |
| 6.1 | Planfestsetzungen (Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO) | 13 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) | 13 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO) | 13 |
| 6.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO) | 14 |
| 6.1.4 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO) | 14 |
| 6.1.5 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB) | 14 |
| 6.1.6 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 14 |
| 6.2 | Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften) | 15 |
| 6.2.1 | Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) | 15 |
| 6.2.2 | Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO) | 16 |
| 6.2.3 | Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO) | 16 |
| 6.3 | Berücksichtigung sonstiger Belange | 16 |
| 6.3.1 | Verkehrliche Erschließung | 16 |
| 6.3.2 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 6.3.3 | Schutz von Klimafunktionen | 18 |
| 6.3.4 | Schutz des Grundwassers und der Trinkwassergewinnungsanlagen | 18 |
| 6.3.5 | Immissionsschutz | 19 |
| 7 | Umweltauswirkungen / Naturschutzrechtlicher Ausgleich | 20 |
| 8 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 21 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8.1 | Nutzung von Niederschlagswasser | 21 |
| 8.2 | Trinkwasserschutzgebiet | 21 |
| 8.3 | Baugrund / Schutz des Mutterbodens / Bodenschutz | 21 |
| 8.4 | Denkmalpflege | 22 |
| 9 | Verfahrenstand / - ablauf | 22 |
| 10 | Flächenbilanz | 23 |
| 11 | Kosten..... | 23 |
| 12 | Rechtliche Grundlagen | 23 |

Anlagen

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag nebst Biotoptypenkartierung und artenschutzfachlicher Vorabschätzung (Stand: 08.12.2021)
- Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.20 (Anpassung durch Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Stand: 08.12.2021)

1 Vorbemerkung, Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Auf der Trift“ befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Planbereiches „Auf der Trift“ (Flurstücke 54 und 55, Flur 13) soll ein Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet der Satzung hat eine Größe von rd. 2.300 qm und soll zukünftig zu Wohnsiedlungszwecken genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe stellt den Planbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Weiterhin befindet sich der Planbereich (Grundstücke 54 und 55) im Wasserschutzgebiet der Zone III sowie in einem freizuhaltenden Korridor mit Bedeutung für Klima, Lufthygiene, Biotopvernetzung oder Landschaftsbild (gem. kommunalem Landschafts-/Flächennutzungsplan). Bei der anstehenden Planung sind zudem die forstlichen Belange der westlich angrenzenden „Fläche für Wald“ (gem. Flächennutzungsplan) und ein sich daraus eventuell ergebender Waldabstand zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe wäre hinsichtlich der geplanten Nutzung (Wohngebietsnutzung) nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Der verkehrliche Anschluss erfolgt an den Triftweg. Der Anschluss an das Strom-, Wasser- und Abwassernetz erfolgt an vorhandene Einrichtungen im Triftweg. Zudem besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die ortsansässige Nahwärmeversorgung der Nahwärme-Schönstadt eG.

2 Planungsrechtlicher Ansatz

Der Bundesgesetzgeber das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beschlossen. Das Gesetz ist mit Datum vom 23. Juni 2021 in Kraft getreten.

Nach § 13b BauGB gibt das Gesetz die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

In § 13b BauGB heißt es: „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Im Zusammenhang mit der Prüfung auf Verfügbarkeit von Innenpotenzialflächen zur Wohnnutzung hat die Gemeinde Cölbe folgendes festgestellt: Die Gemeinde Cölbe hat die Möglichkeit der Nachverdichtung in der bebauten Ortslage gemäß dem Entwicklungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ mehrfach geprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich die wenigen nicht bebauten Grundstücke in privatem Besitz befinden und weder ein Verkaufs- noch Umnutzungsbereitschaft besteht.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind an der Stelle des vorgesehenen Bereiches „Auf der Trift“ (Fl. 13, Flst. 54 und 55) erfüllt.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölbe hat einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Auf der Trift“ am 05.10.2021 gefasst.

Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe.

Liegen die Voraussetzungen des § 13b BauGB vor, sind Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Bei der Anwendung des § 13b BauGB entfällt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB die Umweltprüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der Umstand, dass der § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen vom Verfahrensbestandteil der Umweltprüfung befreit ist, entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange sachgerecht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot.

Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt.

§§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt

durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahmen betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzesentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden, kleinräumigen Bebauungspläne zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

2.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Aufstellung des Bebauungsplanes, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe stellt den Planbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Er wäre demnach hinsichtlich der geplanten Wohngebietsnutzung im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Kombination mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5.20. Es bedarf somit keines gesonderten Verfahrens zur Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplanes. Nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5.20 ist die Berichtigung / Anpassung des Flächennutzungsplanes ebenfalls zu beschließen.

3 Rechtsverhältnisse

Die Planungsfläche der Flur 13, Flurstücke 54 und 55 befindet sich im Eigentum der im Grundbuch vermerkten Rechtspersonen.

Zusätzlich neue öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen werden im Ergebnis dieser Satzung nicht benötigt, da vorhanden.

4 Lage des Bebauungsplanes „Auf der Trift“

Die Planfläche „Auf der Trift“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Cölbe-Schönstadt, angrenzend zum Triftweg.



Abb. 2: Luftbild der Gemeinde Cölbe – Ortsteil Schönstadt, mit Kennzeichnung der Lage der Planfläche (Quelle: Natureg, ohne Maßstab, genordet)

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 54 und 55, Flur 13 in der Gemarkung Schönstadt und hat eine Größe von rd. 2.300 qm.

Bilder zur Bestandsituation des Planbereiches:



Abb. 3 u. 4: **Bild 1** (links) -Blick vom „Triftweg“ in Richtung Norden, auf das Plangebiet
Bild 2 (rechts) - Südlicher Blick vom Rand des Plangebietes über den „Triftweg“ in die bebaute Ortslage von Schönstadt (Aufnahme: Geisler, 04.03.2021)

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)** gibt die planungsrechtlich anpassungspflichtigen Zielvorgaben der Raumordnung für die kommunalen Planungen vor.

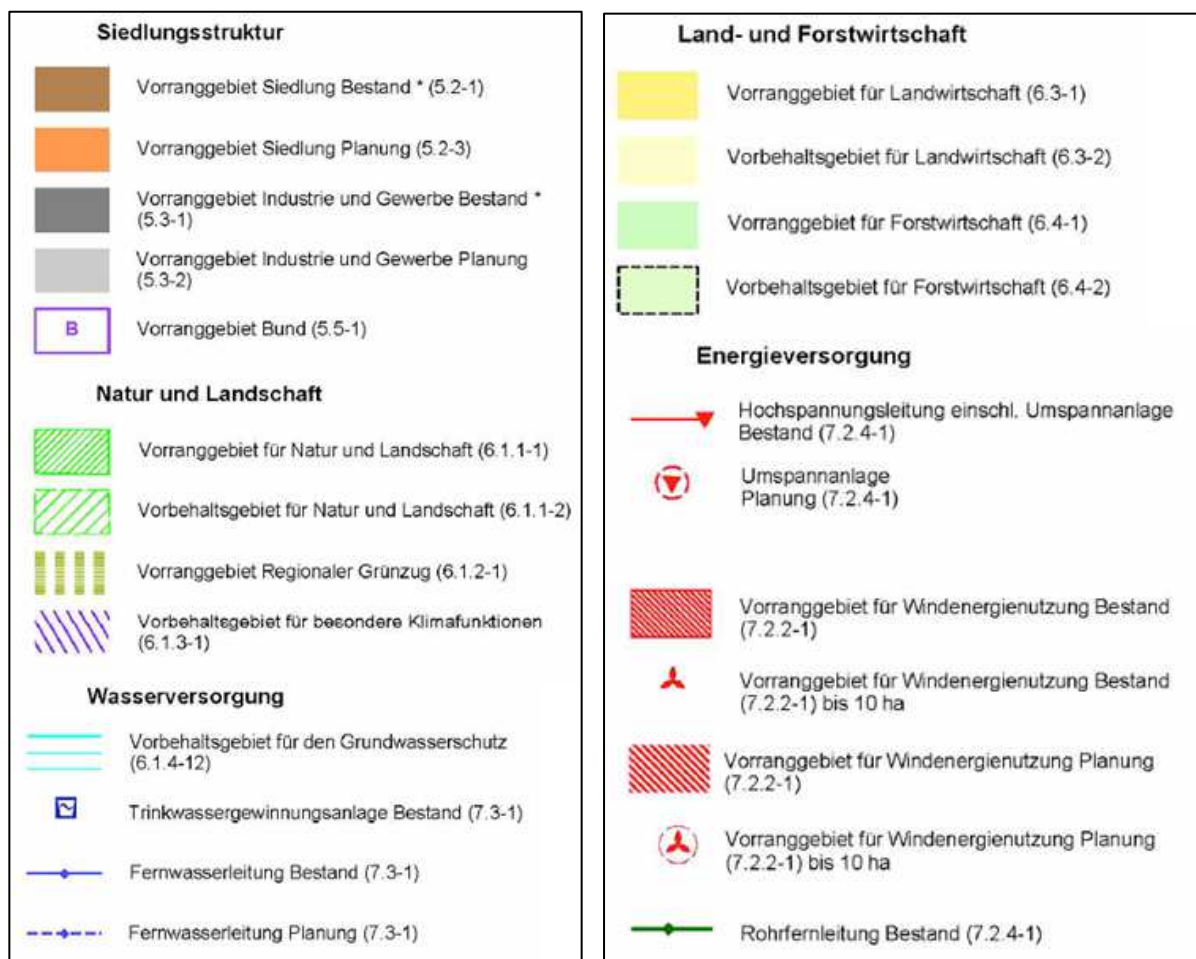


Abb. 5: Ausschnitt des RPM 2010 – Cölbe - Schönstadt (ohne Maßstab, genordet) nebst Legende

Der Planbereich „Auf der Trift“ befindet sich innerhalb des „Vorranggebiets Siedlung Bestand“. Folgende Grundsatz- und Zielbestimmungen sind für die **Flächen für Siedlungszwecke** formuliert:

| | |
|---------------|--|
| 5.2-1 (Z) (K) | Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete 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. |
| 5.2-2 (G) | In den <i>Vorranggebieten Siedlung</i> soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden. |
| 5.2-3 (Z) (K) | In den <i>Vorranggebieten Siedlung Planung</i> , die in der Regel am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. |
| 5.2-4 (Z) | Für Ortsteile, für die in der Karte keine <i>Vorranggebiete Siedlung Planung</i> ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den <i>Vorranggebieten Siedlung Bestand</i> gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der <i>Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft</i> bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu. |
| 5.2-5 (Z) | <p>Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den <i>Vorranggebieten Siedlung Bestand</i> durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der <i>Vorranggebiete Siedlung Planung</i> zu erbringen.</p> <p>Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Siedlungsflächen.</p> <p>Unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist in den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig.</p> <p>Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.</p> |

- Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Grundsatz- und Zielbestimmungen des Regionalplans Mittelhessen 2010.

Weiterhin befindet sich der Planbereich im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Folgende Grundsatzbestimmungen sind für die besonderen **Klimafunktionen** formuliert:

6.1.3-1 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen zu sichern.

- Fazit: In der Bauleitplanung unterliegen die Belange der Sicherung von Klimafunktionen einer besonderen Würdigung und lösen ein erhöhtes Maß an Abwägungsbedarf aus.

Weiterhin befindet sich der Planbereich im „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Folgende Grundsatzbestimmungen sind für den **Grundwasserschutz** formuliert:

6.1.4-12 (G) (K) Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Vorhandene und geplante Raumnutzungen in diesen Gebieten sollen zu einem kooperativen Schutz des Grundwassers beitragen.

- Fazit: In der Bauleitplanung unterliegen die Belange der Grund- und Trinkwassersicherung einer besonderen Würdigung und lösen ein erhöhtes Maß an Abwägungsbedarf aus.

5.2 Kommunale Planungsvorgaben

Die kommunale Planungsvorgabe wird durch den gesamträumlichen Flächennutzungsplan (FNP 2018) der Gemeinde Cölbe gestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe stellt den Planbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Weiterhin befindet sich der Planbereich (Grundstücke 54 und 55) im Wasserschutzgebiet der Zone III sowie in einem freizuhaltenden Korridor mit Bedeutung für Klima, Lufthygiene, Biotopvernetzung oder Landschaftsbild (gem. kommunalem Landschafts-/Flächennutzungsplan).

Bei der anstehenden Planung sind zudem die forstlichen Belange der westlich angrenzenden „Fläche für Wald“ (gem. Flächennutzungsplan) und ein sich daraus eventuell ergebender Waldabstand zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinsichtlich der geplanten Nutzung (Wohngebietsnutzung) im Wege der Berichtigung angepasst.

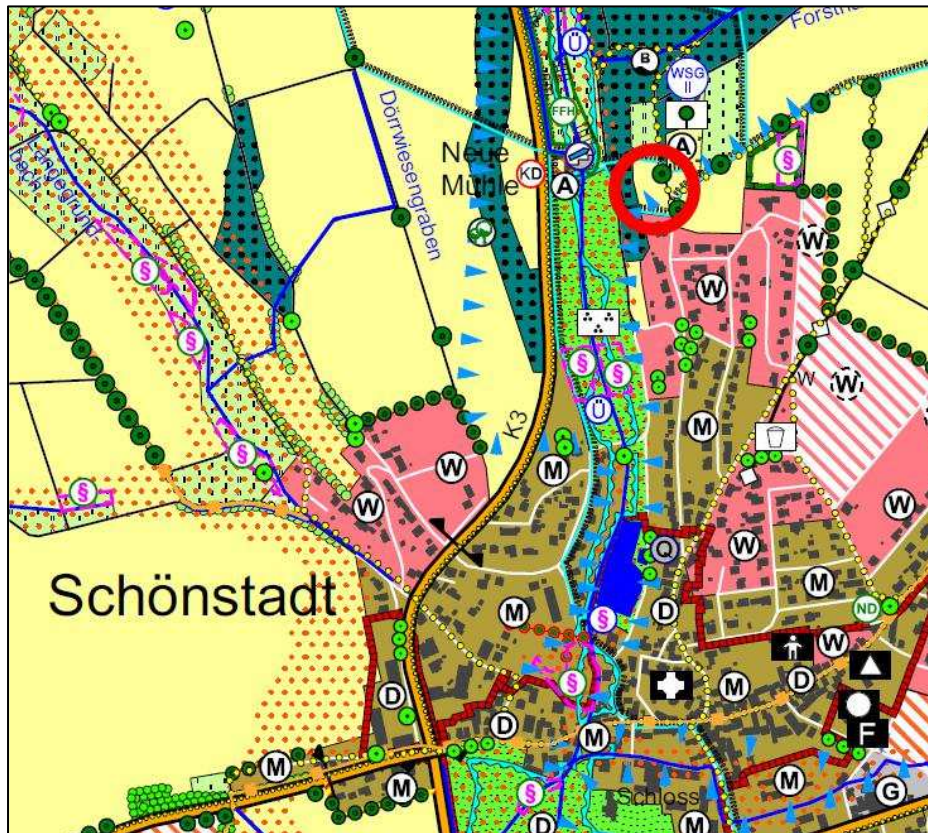


Abb. 6: Auszug des FNP der Gemeinde Cölbe – Ortsteil Schönstadt mit Kennzeichnung der Lage des Planbereiches (ohne Maßstab, genordet)

6 Städtebauliche An-/Einbindung und Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

Der Planbereich „Auf der Trift“ (Flurstück 54 und 55, Flur 13) befindet sich in einem Bereich mit angrenzender Bebauung. Er wird derzeit als Grünland (Weidefläche) genutzt.

Der Planbereich grenzt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 5.7 „Bergäcker“ an (genehmigt am 08.10.1981 vom RP Gießen; rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 06.11.1981).

Dieser Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Art der baulichen Nutzung) fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf folgende Werte festgelegt:

- Grundflächenzahl GRZ: 0,3 (Höchstgrenze)
- Bauweise: offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Vollgeschosszahl: I (Eingeschossig), mit folgender Zugabe: Wenn durch den Ausbau von Keller- und / oder Dachgeschossen zusätzliche Vollgeschosse entstehen (gem. BauNVO vom 16.12.1977), werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die

Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden und die Gebäudehöhe (in der Regel Traufhöhe) an keiner Stelle mehr als 60 m beträgt.

- Geschossflächenzahl GFZ: 0,4 bei Vollgeschosszahl I (Höchstgrenze)
- Dachform: Flach-, Sattel- und Walmdach
- Dachneigung: Flachdach 0-5 Altgrad, im Übrigen 28 – 42 Altgrad
- Mindestgröße der Neubaugrundstücke. 650 qm sowie mind. 22 m Breite im Schnitt. IN Ausnahmefällen auch 600 qm sowie Mindestbreite von 22 m im Durchschnitt, in Ausnahmefällen auch 20 m.

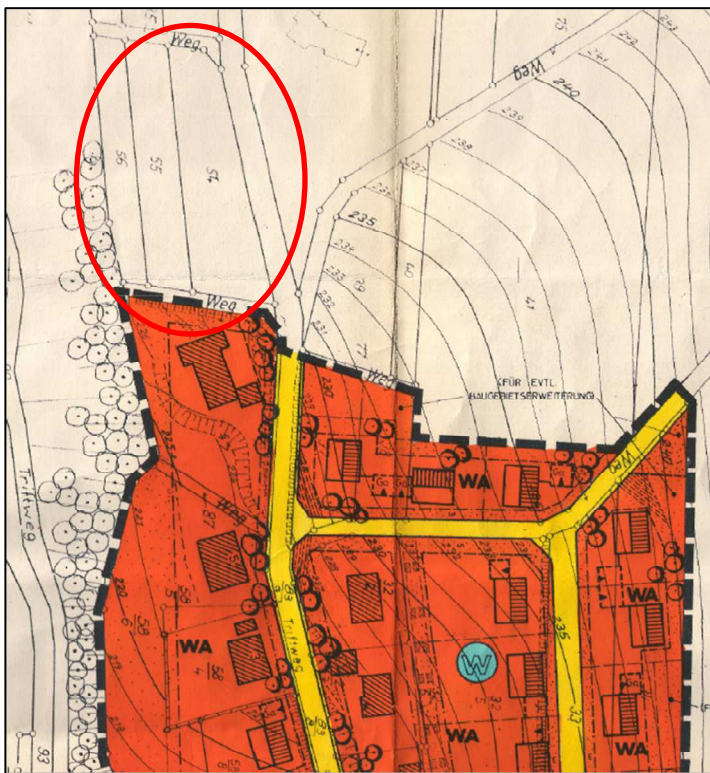


Abb. 7: Nördlicher Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 5.7 „Bergacker“, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes „In der Trift“ (ohne Maßstab, genordet)

Nordöstlich des Planbereichs befindet sich ein größeres Anwesen im planungsrechtlichen Außenbereich. Westlich befindet sich ein weiteres Anwesen im planungsrechtlichen Außenbereich („Neue Mühle Schönstadt“).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich dem vorhandenen Bebauungsbestand anschließen und in das Erscheinungsbild eingliedern. Mit der Positionierung der überbaubaren Fläche an die Erschließungsstraße soll eine direkte und wirtschaftlich sinnvolle Anbindung an die vorhandenen Erschließungsachsen (Kanal, Strom, Nahwärme, Telekommunikation) sichergestellt werden. Gleichzeitig wird mit der

vorgesehenen Dimensionierung und dem Zuschnitt des „Baufensters“ ein Vorrücken der baulichen Aktivität in westliche Richtung (Richtung Wald) reglementiert.

Um einen gestalterisch ansprechenden und intakten Übergang in die freie Landschaft zu erreichen, wird die nördliche Hälfte des Planbereiches für grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. In diesem Bereich sollen die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden. Eine Bebauung, auch für Nebenanlagen, ist hier nicht zulässig. Vielmehr soll sich ein ungestörter Übergang in die freie Landschaft bilden, der zudem die klimatologischen Grundsätze der Kaltluftströmung berücksichtigt (u.a. Verhinderung einer Barrierewirkung mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen).

Innerhalb des Planbereiches (Flurstücke 54 und 55) befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Hess. Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung (z.B. Bergbau, Altlasten) sind nicht bekannt.

6.1 Planfestsetzungen (Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden nachfolgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen.

Sie dienen zur Wahrung des Ortsbildes und zur gestalterischen Einbindung in die vorhandene Umgebung.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird dem langfristigen Entwicklungsziel der Gemeinde entsprochen. Zum Schutz der Wohnfunktion sind alle nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind im weitesten Wortsinnverständnis nicht als „Wohnnutzungen“ anzusehen. § 13b BauGB bezieht sich jedoch eindeutig auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Daher werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans; sie werden ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie durch die Gebäudehöhe (H) festgelegt.

Der Ortsrandbereich soll sich in das angrenzende Erscheinungsbild eingliedern, so dass der Ergänzungsbereich (Flurstück 54 und 55) daher mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt wird.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf II (2) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (H) wird zudem als Höchstmaß festgesetzt. Es gelten folgende Festsetzungen:

H = 9,5 m für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

H = 9,0 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad Dachneigung

H = 8,5 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 5 bis 16 Grad

Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des natürlichen Geländes, am tiefsten Geländepunkt gemessen.

Diese Maße entsprechen in etwa der angrenzenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.7 (Die Bergäcker), so dass eine bauliche Anpassung an den Bestand erfolgt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zu Nachbarflurstücken sowie einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie des Triftwegs ein. Eine Bebauung in die nördlichen Bereiche der Grundstücke 54 und 55 soll ausgeschlossen werden.

Weiterhin wird die Stellung des Baukörpers parallel zur Verlängerung des Triftweges festgelegt (hangparallele Bebauung). Mit dieser Festlegung soll Frischluftströmungen der von Norden kommenden Luftbewegungen in die Ortslage hinein, kein Hindernis in Form eines baulichen Querriegels entgegengesetzt werden (Berücksichtigung der besonderen Klimafunktionen gemäß regionalplanerischer Grundsatzbestimmung).

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

6.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

Die bestehende und als solche abgegrenzten Verkehrsfläche (Triftweg) fungiert bereits als Erschließungsanlage. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Änderung hinsichtlich der Verkehrsflächenabgrenzung.

6.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb des Plangebiets im nördlichen Bereich der Flurstücke 54 und 55, Flur 13 (Gemarkung Schönstadt) und sieht die Extensivierung der Wiesenfläche sowie die Anlage einer Baumgruppe aus Obstgehölzen nebst Strauchpflanzungen vor.

Die bestehende Mähweide ist in eine extensive Wiesennutzung zu überführen. Die Nach- und Übersaat ist mit standortgerechtem Regio-Saatgut vorzunehmen, in diesem Fall für magere Mähwiesen oder Mähweiden aus dem Artenspektrum der Glatthaferwiesen. Zur dauerhaften Erhaltung als Wiesenstandort wird eine 1 bis 2-schürige Mahd festgelegt. Der erste Schnitt findet nicht vor Mitte Juni statt. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Bei der Bewirtschaftung der Wiesenfläche ist auf jegliche Düngung und Biozideinsatz zu verzichten. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen möglich.

Es wird die Pflanzung von 9 St. Streuobstgehölzen (Stammumfang 12-14 cm) mit einem Pflanzabstand von 10 m zueinander und 5 m zu den angrenzenden Flurstücken festgesetzt.

Aus den folgenden Artengruppen sind landschaftstypische Streuobstsorten zu verwenden, wobei sowohl Sorten aus einer einzelnen Artengruppe als auch aus unterschiedlichen Gruppen gewählt werden können:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle, Quitte, Reneclaudes, Speierling, Walnuss, Mispel, Elsbeere, Esskastanie.

Zum Schutz vor Verbiss ist ein Fraßschutz an den Bäumen anzubringen. Zudem sind die Bäume durch Dreiböcke zu stabilisieren.

Als Pflegemaßnahme sind regelmäßige Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitte der Obstbäume durchzuführen. Auf den Einsatz von synthetischem Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Zudem sind in der Peripherie des Plangebiets Strauchpflanzungen folgender Arten vorzunehmen:

Hainbuche, Hasel, Hundsrose, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Eingrifflicher Weißdorn

6.2 Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden örtliche Baugestaltungsvorschriften getroffen und in den Bebauungsplan „Auf der Trift“ aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf die Flurstücke 54 und 55 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende Dachformen zulässig:
SD = Satteldach / PD = Pultdach / VPD = versetztes Pultdach / FD = Flachdach.

Die zulässige Dachneigung gegenüber der Horizontalen beträgt für Haupt- und Nebengebäude 5 bis 45° (Grad). Für Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 0 bis 45° (Grad).

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink (ziegelrot, Brauntöne und anthrazit) einzudecken.

Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
Zur Verbesserung der Klimafunktionen sind Dachbegrünungen zulässig.

6.2.2 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Es sind nur Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder in Natur- oder Kunststeinpflaster (z.B. Betonsteinpflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % bzw. Öko-Pflaster) zulässig.

6.2.3 Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres zu ersetzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

6.3 Berücksichtigung sonstiger Belange

6.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt über den „Triftweg“ als öffentliche Erschließungsstraße, sowie über die entsprechend private Zufahrt auf das Flurstück 54. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf den Flurstücken 54 und 55 nicht erforderlich.

6.3.2 Ver- und Entsorgung

Nach den gesetzlichen Vorgaben zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) muss die Erschließung grundsätzlich gesichert sein.

Das Plangebiet ist an die vorhandene, ortsübliche öffentliche Erschließung (Triftweg) anbindungsfähig und wird nach den von den Zweckverbänden und den sonstigen Versorgern gültigen Bedingungen auf Kosten der Antragsteller angebunden.

- Trinkwasser: Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgungsanlage möglich. Der Anschluss befindet sich in Höhe des letzten bebauten Grundstückes (Triftweg 7) auf dem Triftweg.
- Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser: Das anfallende Schutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Kanäle geleitet (Triftweg) oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Voraussichtlich sind die vorhandenen Kanäle, welche innerhalb des östlich vom Plangebiet gelegenen Wirtschaftsweges (Verlängerung des Triftweges) verlaufen, geringfügig zu ertüchtigen bzw. zu ergänzen (vgl. nachfolgende Abb.). Möglicherweise ist aus hydraulischen Gründen eine entsprechende Abwasserhebeanlage vorzusehen. Die Kapazitäten der Kläranlage reichen aus, um das Abwasser entsprechend aufzunehmen.



Abb. 8: Auszug Kanalbestandsplan der Gemeinde Cölbe (Quelle: Gem. Cölbe, nachrichtlich 09.03.2021, ohne Maßstab, genordet)

- Löschwasserbereitstellung / Brandschutz: Da sich das Plangebiet am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Cölbe-Schönstadt befindet und sich zudem zwischen der bebauten Ortslage (nördliches Ende des Triftweges / Bergacker) und einer dauerhaft bewohnten und entsprechend erschlossenen Außenbereichsnutzung (Triftweg 10) befindet, geht die Gemeinde Cölbe davon aus, dass die Löschwasserversorgung (über den Triftweg) gesichert werden kann.
- Stromversorgung / Telekommunikation: Die Leitungen zur Versorgung mit Strom und Telekommunikationseinrichtungen sind vorhanden und müssen im Zuge der Baugrundstückserschließung entsprechend ausgebaut bzw. ergänzt werden.

- Nahwärmeversorgung: Im östlich des Plangebiet gelegenen Wirtschaftswegs (Flurstück 83/11) verläuft eine Versorgungsleitung der Nahwärme Schönstadt eG. An dieses Leitungsnetz ist u.a. bereits der Außenlieger „Triftweg 10“ angeschlossen. Für das Plangebiet besteht ebenfalls eine Anschlussmöglichkeit an dieses Leitungsnetz.

6.3.3 Schutz von Klimafunktionen

Gemäß der raumordnerischen Grundsatzvorgabe (Ziff. 6.1.3-1 des RPM 2010) sind die Belange der Sicherung von Klimafunktionen in der Bauleitplanung besonders zu würdigen.

6.1.3-1 (G) (K) In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines raumordnerisch, breiten Korridors „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“, welcher sich von Norden nach Süden über die gesamte zentrale Ortslage von Schönstadt erstreckt. Die „Achse“ dieses Korridors wird durch das Fließgewässer „Rotes Wasser“ und seiner Talau gebildet (vgl. Abb. 6 unter Ziff. 5.1).

Das „Rote Wasser“ befindet sich in der Talau, rd. 120 m westlich des Planbereiches. Zwischen dem Planbereich und der Talau, welche als Leitbahn für Kalt- und Frischluftabfluss fungiert, befindet sich ein spornartiger Waldausläufer, der sich vom nördlichen Junkernwald bis in die Ortslage von Schönstadt hin verzweigt.

Es kann somit festgehalten werden, dass der Planbereich nicht direkt innerhalb der zentralen Kalt- und Frischluftbahn liegt, sondern sich östlich davon befindet. Weiterhin befindet sich der Planbereich außerhalb von sog. Leitlinien der Durchlüftung. Durch die Anbindung an die bestehende Ortsrandbebauung i.V.m. einer hangparallelen Bebauungsvorgabe, wird die natürliche topografische Struktur aufgenommen und fortgeführt. Die Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung, verbunden mit Gestaltungsmaßnahmen zur Grundstücksbepflanzung (u.a. Ausgleichsmaßnahmen) führen dazu, dass keine Barrierewirkungen für die Klimafunktionen zu erwarten sind.

6.3.4 Schutz des Grundwassers und der Trinkwassergewinnungsanlagen

Der Planungsraum liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Schönstadt (534-029) und grenzt zudem an die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf (534-001). Die Vorgaben der jeweiligen Trinkwasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

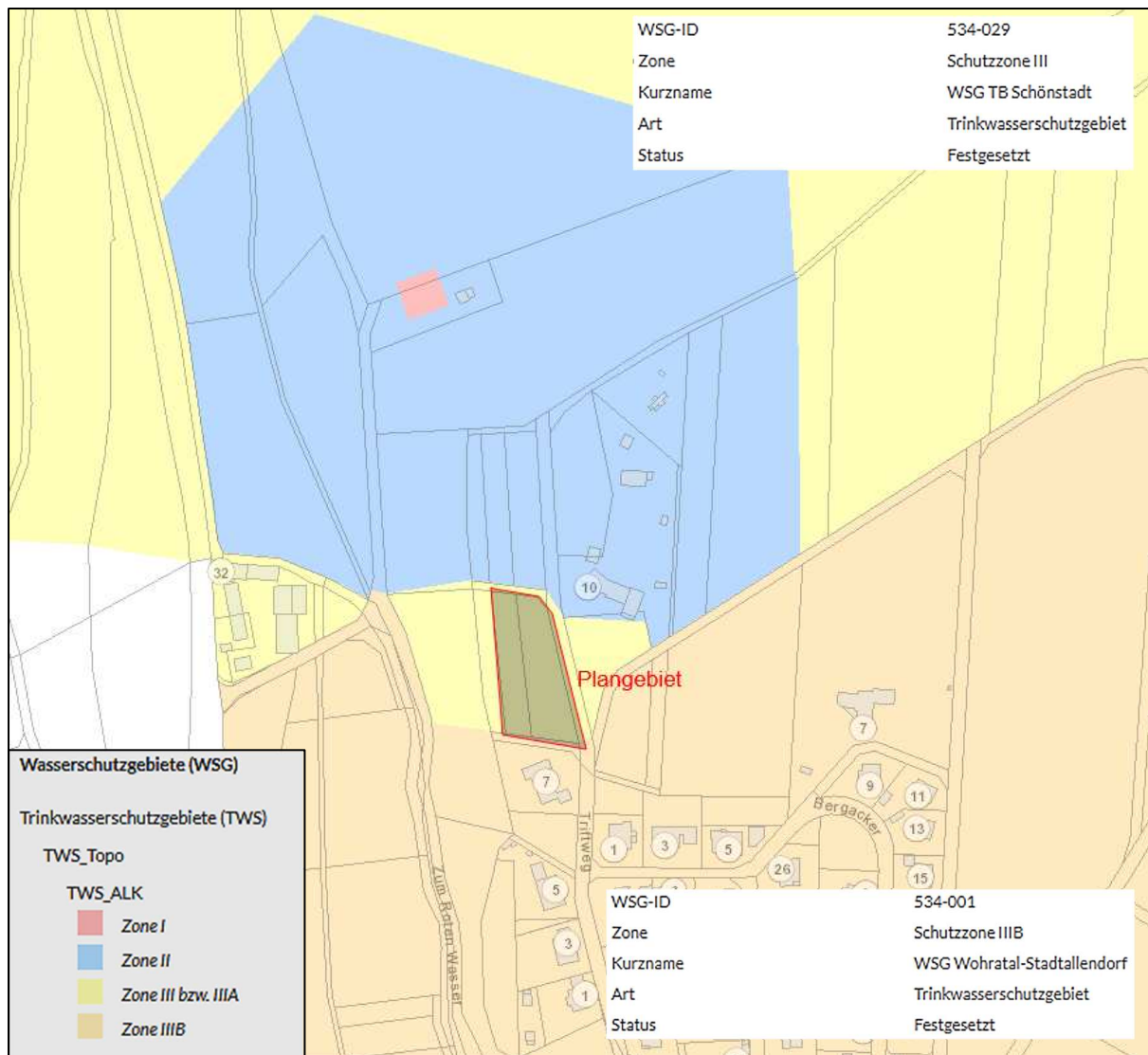


Abb. 9: Räumliche Abgrenzung der Trinkwasserschutzgebiete um den Planbereich der Ergänzungssatzung „Auf der Trift / Bergacker“ (Quelle: NATUREG Hessen und eigene Darstellungen, ohne Maßstab, genordet)

6.3.5 Immissionsschutz

Nach den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB, sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Festlegung des Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO“ für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Zuordnung, die dem näheren Umfeld des Plangebietes entspricht. Den Vorgaben des § 50 BImSchG wird damit entsprochen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

7 Umweltauswirkungen / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach den Vorgaben des § 1a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind auch die Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz bei Anwendung des § 13b BauGB zu berücksichtigen und anzuwenden. Dies betrifft die Regelungen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, auch wenn nach den Rechtsvorgaben des § 13b BauGB keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist und sich aufgrund der geplanten Bebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes (nördlicher Teil der Flurstücke 54 und 55).

§ 1a Abs. 2 BauGB regelt die Bodenschutzklausel und die Umwidmungsklausel: 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 Gemeinden 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.

Wie bereits in Abs. 1 und 2 erwähnt, müssen die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kompensiert werden. Hierzu wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Fachbeitrages wurden in der Bebauungsplanung entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft formuliert.

- *Dem durch die Bebauungsplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft werden die in der Satzung festgesetzten Eingrünungs- bzw. Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen zugeordnet. Dazu zählt insbesondere die Extensivierung der landwirtschaftlichen Grünfläche sowie die Neuanlage eines Streuobstbestands im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes (Flurstücke 54 und 55) mit hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Obstbaumsorten.*

8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Nutzung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

8.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der Planungsraum liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Schönstadt (534-029). Die Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Der Planungsraum grenzt zudem an die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf (534-001). Die Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8.3 Baugrund / Schutz des Mutterbodens / Bodenschutz

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Zum Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Gartenbereich sollen vermieden werden.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern.
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden.
- Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.

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 & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Bei eventuell zutage tretenden organoleptischen Bodenveränderungen (Farbe, Geruch, Konsistenz) ist die Aufsichtsbehörde (RP-Gießen) zu benachrichtigen.

Bei Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Erdaushub, Bauschutt (Ziegel, Beton, Steine) und Baustellenabfall, sollte getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden.

Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen.

Das o.g. 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).

8.4 Denkmalpflege

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und/oder Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) zu Tage, sind diese gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9 Verfahrenstand / - ablauf

Nachfolgend werden die einzelnen Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Auf der Trift“ (Flurstücke 54 und 55, Flur 13) tabellarisch dargestellt. Die entsprechenden Bekanntmachungen der Beschlüsse erfolgen ortsüblich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Cölbe (Amtliches Bekanntmachungsorgan).

| Verfahrensschritt nach BauGB | Durchführungsdaten |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB | Beschluss vom 05.10.2021 Bekanntmachung am Mitteilungsblatt Nr. |
| Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren - Offenlage) | Vom bis einschl. Bekanntmachung am Mitteilungsblatt Nr. |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren) | Vom bis einschl. Bekanntmachung am Mitteilungsblatt Nr. |
| Satzungsbeschluss | Beschluss vom |
| Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bauleitplanung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. | Cölbe, den Bürgermeister |
| Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit | Cölbe, den Bürgermeister |

10 Flächenbilanz

Für das Plangebiet lässt sich folgende Flächenbilanz aufstellen (digital ermittelt):

| Fläche | Größe in m ² |
|---|-------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flur 13 Flurstücke 54 und 55) | 2.290 |
| Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO | 1227 |
| Überbaubare Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes | 527 |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 1.063 |

11 Kosten

Kosten für die Aufstellung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Auf der Trift“ nebst Anpassung des Flächennutzungsplanes) sowie eventuell anfallende Kosten für die Ergänzung / Erweiterung bzw. Umbau betroffener Erschließungsanlagen werden von den Grundstückseigentümern getragen.

12 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 03. Mai 2019 durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsbaus (BGBl. I Nr. 19 vom 16.05.2019 S. 706).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 03. Mai 2019 durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsbaus (BGBl. I Nr. 19 vom 16.05.2019 S. 706).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) – Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl 2016, 21 ff., FFN 76-17).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Planzeichenverordnung (PlanzV): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 durch Artikel 2 Absatz 14a und 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2808).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).