



**Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe
Ortsteil Schönstadt**

**Begründung zur
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“**

Entwurf

Planstand 17.06.2024

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller**

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund

Tel.: 06424/9435-995

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

1 Vorbemerkungen	5
1.1 Planziel und Planerfordernis	5
1.2 Verfahren	10
1.3 Verfahrensstand	11
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes	12
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010	12
1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	18
2 Inhalt und Festsetzungen	19
2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB)	19
2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	20
2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	23
2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)	25
3 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz	28
3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	28
3.2 Abwasserbeseitigung	30
3.3 Abflussregelung	30
3.4 Wasserschutzgebiete	32
3.5 Bodenschutz	32
4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	35
4.1 Straßen- und Verkehrsflächen	35
4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten und Fahrrad-Individualverkehr	35
4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	36
4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	36
4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	37
4.6 Brandschutz	37
5 Immissionsschutz	39
6 Denkmalschutz	40
7 Altlasten und Bergbau	40
8 Bodenordnung	40
9 Kosten	41
10 Flächenbilanz	42

11 Kompensationsverfahren.....	43
Flächenbilanz des Kompensationsverfahrens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	43

Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebietes





1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Im Bereich der nordöstlichen Ortslage des Ortsteils Schönstadt der Gemeinde Cölbe soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ aufgestellt werden.

Innerhalb der letzten Jahre hat sich in dem Ortsteil Schönstadt eine erhebliche Nachfrage nach Bauland ergeben. Die Möglichkeiten zur Nutzung von bestehenden Innenentwicklungsreserven infolge Nachverdichtung sind entweder erschöpft oder nicht verfügbar.

Die Gemeinde Cölbe hat im April 2024 zur Aktivierung von Flächen, für die bereits ein Baurecht besteht (Baulücke), ein Baulückenkataster erarbeitet. In einem ersten Schritt wurde hierzu ein flächendeckendes Baulandmonitoring durchgeführt. Alle Grundstücke im Ortsteil Schönstadt, die nicht oder nur geringfügig bebaut sind und auf denen bereits ein Baurecht besteht, das sich entweder nach

§ 30 BauGB (rechtskräftiger Bebauungsplan) oder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) begründet, wurden erfasst und planungsrechtlich beurteilt. Die vorhandenen Baupotentiale stellen sich somit wie folgt dar:

Insgesamt	davon			davon im Gemeindeeigentum			davon im Privateigentum		
	Wohnbauflächen	Gemisch Bauflächen	Gewerbl. Bauflächen	Wohnbauflächen	Gemisch Bauflächen	Gewerbl. Bauflächen	Wohnbauflächen	Gemisch Bauflächen	Gewerbl. Bauflächen
30	10	21	0	0	0	0	10	21	0

Da sich diese Baulücken ausschließlich in privatem Eigentum befinden, hat die Gemeinde Cölbe, keinen (oder ausschließlich unter Anwendung des § 176 Abs. 1 u. 2 BauGB – soweit die Schranken des § 176 Abs. 3 BauGB sowie die Voraussetzungen gem. § 201a BauGB dies zulassen, bzw. Anwendung finden) Einfluss darauf, dass diese Grundstücke auch tatsächlich den vorhandenen Bedarf Dritter decken, ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer auch Veräußerungsinteresse besteht, wann, ob und zu welchem Preis sie an Dritte verwertet werden.

Tatsächlich stehen nach Kenntnis der Gemeinde Cölbe derzeit weniger als 10 % der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke zum Verkauf an Dritte zur Verfügung. Planungsrechtlich sind diese Baulücken somit nicht als kurzfristig bebaubar einzustufen.

Angesichts der demographischen Entwicklung ist es jedoch Ziel der Baulandpolitik der Gemeinde Cölbe, insbesondere jungen Familien kostengünstige, sozialverträgliche Wohnbauflächen anzubieten.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde im Juni 2024 eine Erweiterung des Baulückenkatasters erstellt, in dem zur Darstellung der einzelnen Baulücken größere innerörtliche und teils randliche Freiflächen zusätzlich einbezogen wurden. Entsprechend wurde die bauplanungsrechtliche Beurteilung um folgende Zuordnungen erweitert:

- Derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aufstellung Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 ff. BauGB erforderlich infolge Flächengröße und Status Außenbereich
- Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Aufstellung Bebauungsplan gem. § 13a BauGB erforderlich infolge Flächengröße
- Derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aufstellung Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erforderlich infolge Flächengröße und unmittelbarer Innenbereichsangrenzung.

Es ergaben sich folgende Zuordnungen:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan gem. § 30 BauGB = **14**
- Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB = **13**
- Derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aufstellung Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 ff. BauGB erforderlich infolge Flächengröße und Status Außenbereich = **1**
- Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Aufstellung Bebauungsplan gem. § 13a BauGB erforderlich infolge Flächengröße = **10**
- Derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aufstellung Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erforderlich infolge Flächengröße und unmittelbarer Innenbereichsangrenzung = **3**

Insgesamt wurden im Rahmen der erweiterten Zuordnung 41 einzelne Baulücken und größere innerörtliche und teils randliche Freiflächen ermittelt. Die betroffenen o. a. Flächen wurden in zwei Plänen – einerseits auf Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster sowie andererseits auf Grundlage eines Luftbildes dargestellt. Die Eigentumsverhältnisse und die Verfügbarkeit der hier bezeichneten Flächen ist der bereits o. a. analog.

So bemüht sich die Gemeinde Cölbe innerhalb der letzten 7 Jahre um die Möglichkeit, im Siedlungsrandbereich der Ortslage Schönstadt neues Bauland auszuweisen, um der o. a. Nachfrage nach Bauland nachzukommen.

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ werden in der Gemarkung Schönstadt wie folgt abgegrenzt:

Das Bebauungsplangebiet besteht aus den Flurstücken 24/1, 24/2, 25, 26/21 und 71 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt. Das Plangebiet liegt randlich der nordöstlichen Ortslage Schönstadt.

Gesamter Geltungsbereich des Plangebietes (ohne externe Ausgleichsflächen): ca. 16.243 qm.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe stellt das Plangebiet bereits seit Jahren als Wohnbaufläche (W) dar. Allein die Verfügbarkeit der betroffenen Fläche war bis zum Jahr 2021 nicht gegeben.

Ein Vorhabenträger hat nun das Eigentum an der Fläche des Plangebietes erworben und ist bereit, das Plangebiet zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen, so dass der o. a. Baulandnachfrage nachgekommen werden soll.

Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe, OT Schönstadt

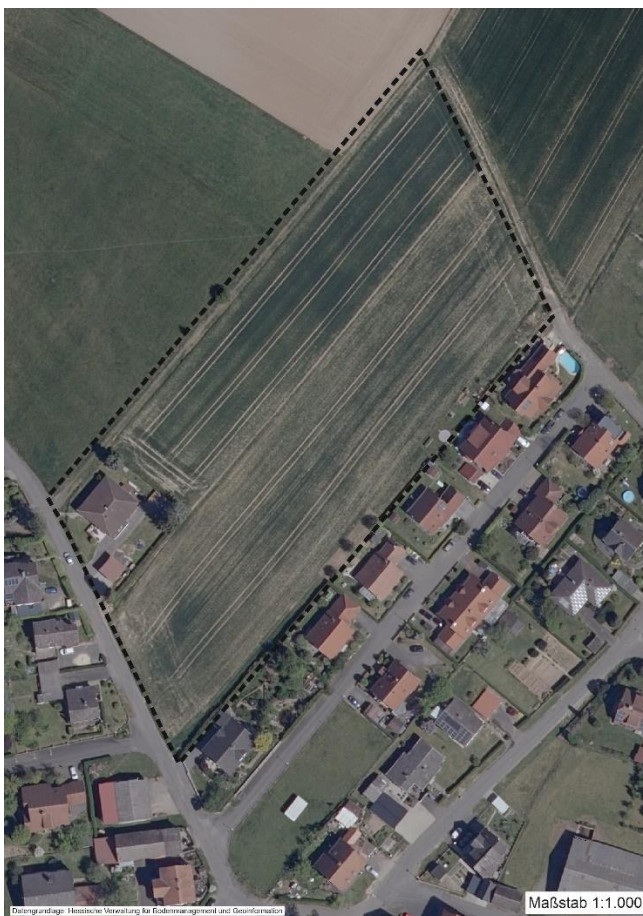
Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Cölbe möchte dem Vorhaben der beiden o. a. Vorhabenträger entsprechen und hat im Februar 2023 für das Plangebiet den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ gefasst.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung.

Das **Planerfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Entwicklung des beabsichtigten Wohngebietes im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes einschließlich Umgebung





Die raumordnerische Zulässigkeit des Standortes für die Entwicklung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) folgt aus der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 (Z) (K), nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung 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 umfassen.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über eine geplante Erschließungsstraße geleistet, die an die bestehende Ortsstraße „Weißer Weg“ anschließt.

Die Verbindung zum regionalen und überregionalen Straßennetz ergibt sich aus dem Anschluss des „Weißes Weges“ zur „Alten Poststraße“, die wiederum den Anschluss an die Bundesstraße 3 herstellt.

Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe, OT Schönstadt

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der westlich und südlich unmittelbar angrenzenden weiteren Ortslage Schönstadt angeschlossen.

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Cölbe will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ aufstellen.

Innerhalb der konkreten Bauleitplanung möchte die Gemeinde Cölbe den Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ aufstellen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Gem. § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da das Plangebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist und als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auf Basis der Vereinbarkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen die Darstellungen und Festsetzungen größtenteils in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs.

Nach dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch einmonatige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss: 29.03.2023 Bekanntmachung:
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung: Frist: bis einschl.
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: Frist: bis
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Offenlagebeschluss: Bekanntmachung: Frist: bis einschl.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist bis:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Satzungsbeschluss: Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im Gemeindeblatt der Gemeinde Cölbe

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ werden in der Gemarkung Schönstadt wie folgt abgegrenzt:

Das Bebauungsplangebiet besteht aus den Flurstücken 24/1, 24/2, 25, 26/21 und 71 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt.

Das Bebauungsplangebiet wird nordwestlich durch die Flurstücke 22, 23 und 24 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt begrenzt. Südwestlich grenzt die Straßenparzelle 70/4 („Weißer Weg“) und nordöstlich die Wegeparzelle 70/5 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt an das Plangebiet an. Südöstlich wird das Bebauungsplangebiet durch die Flurstücke 26/4, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18 und 26/19 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt begrenzt.

Das Plangebiet liegt randlich der nordöstlichen Ortslage Schönstadt.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne externe Ausgleichsflächen): ca. 16.243 qm.

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde Cölbe wurde im Plangebiet für die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Westen, Südwesten, Süden und Südosten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Im Nordwesten, Norden und Nordosten schließt teils Grünland bzw. teils Ackerland an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Östlich (nordöstlich) des Plangebietes besteht ein Tal eines Nebengewässers des „Schwarzen Wassers“. Das Plangebiet liegt am Hangfuß des o. a. Tales und nimmt weiterhin den nördlichen unteren Hangbereich des Tales des Nebengewässers des „Schwarzen Wassers“ ein. Das Tal umfasst fortlaufend südlich und südwestlich des Plangebietes große Teile des beiderseitigen Siedlungsbereiches entlang der „Alten Poststraße“ der südöstlichen und südlichen Ortslage Schönstadt bis zur zentralen Ortsmitte.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten.

a.) Ziel „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche des Planungsgebietes in der Karte als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft“ dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 6.3 Landwirtschaft die Ziele 6.3-2 (G) (K) und 6.3-3 (Z) auf Seite 95.

6.3-2 (G) (K) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

6.3-3 (Z) Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter dem Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzungen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau geeignete Flächen. "Die zunehmende Notwendigkeit einer flächendeckenden umweltgerechten Landbewirtschaftung sowie der Erzeugung hochwertiger Lebensmittel und Rohstoffe gebietet besondere Rücksichtnahme bei Inanspruchnahme und Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen" (vgl. LEP 2000). Auch durch den in Mittelhessen besonders hohen Prozentsatz an Nebenerwerbsbetrieben bilden die Feldfluren abwechslungsreiche Landschaftsbilder und regionaltypische Kulturlandschaften. Sie tragen damit entscheidend zur Erholungseignung bei und sind Lebensräume eines großen Teils der in Hessen vorkommenden Flora und Fauna. Zudem erfolgt in diesen offenen Bereichen der überwiegende Teil der Grundwasserneubildung.

Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft umfassen die Teilbereiche des Freiraums, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung (z. B. Wald oder Rohstoffgewinnung) zugeordnet sind. Einbezogen sind Brachflächen und Grünflächen (Sport und Freizeit, Erholung, Kleingärten usw.) außerhalb der Siedlungsbereiche. Der überwiegende Teil unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Weiterbewirtschaftung dieser Flächen ist durch geeignete Rahmenbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe zu unterstützen.

Da der Boden nicht vermehrbar ist, ist die Feldflur vor einer weiteren Zersiedlung und Überbauung zu schützen. Daher ist eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete nur in dem in Ziel 6.3-3 i. V. m. Grundsatz 6.3-2 beschriebenen Rahmen zulässig. Dies eröffnet der kommunalen Bauleitplanung und

der Landschaftsplanung Handlungsspielräume für Maßnahmen, die die Darstellungsgrenzen des Regionalplans unterschreiten. So soll z. B. in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft im Anschluss an bebaute Ortslagen auch die bauliche Entwicklung für außerlandwirtschaftliche gewerbliche Zwecke für den örtlichen Strukturwandel möglich sein. Ebenso ist Waldmehrung auf Flächen < 5 ha möglich, sofern dies neben dem hervorgehobenen Belang der Landwirtschaft mit den Belangen des Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftsbilds sowie des Klima- und Hochwasserschutzes vereinbar ist.

Bezogen auf den vorgenannten Absatz wurde für die relativ große Baulandnachfrage für den Standort Schönstadt die Fläche des Plangebietes ausgewählt, die im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und nicht als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist und im unmittelbaren Randbereich der bestehenden Ortslage existiert, da diese Fläche den genannten Attributen des vorhergehenden Absatzes des Regionalplanes Mittelhessen 2010 entspricht.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-4 (Z) auf Seite 46.

5.2-4 (Z) In Ortsteilen, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung 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 Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 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.

Entsprechend der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wurde das Allgemeine Wohngebiet mit einer bedarfsorientierten Flächengröße geplant, die ca. 1,5 ha umfasst, wodurch sich eine bedarfsorientierte Ausnutzung von 30 % der maximal angegebenen 5 ha Fläche ergibt.

Gemäß der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wird im bezeichneten „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im nordnördlichen Randbereich der Ortslage Schönstadt ein Wohngebiet im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Bauwilliger) entwickelt.

Die Einhaltung der vorgenannten Bedingungen der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist damit nachgewiesen. Letzte Voraussetzung für die Zulässigkeit einer

Eigenentwicklung für ortsansässige Bauwillige für die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb von im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ im Randbereich der Ortsteile unter den o. a. Bedingungen, für die keine Vorranggebiete Siedlung Planung im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegt sind, ist gemäß der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 das Fehlen von sich überlagernden Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans im Planungsstandortbereich. Sich überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans sind im Planungsstandortbereich nicht vorhanden.

Abschließend ist darzustellen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde seit Jahren für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) darstellt. Damit steht die Darstellung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 seit Jahren im Widerspruch zum genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde. Da das Plangebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist und als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

b.) Ziel „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche des Plangebietes in der Karte als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Grundwasserschutz“ dargestellt, bzw überlagert als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Grundwasserschutz“ das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 6.1.4 Wasser die Ziele 6.1.4-4 (G) und 6.1.4-5 (G) auf Seite 83.

6.1.4-4 (G) Für das Grundwasser soll ein guter chemischer und mengenmäßiger Zustand erhalten oder in angemessener Frist erreicht werden. Eine nachteilige Veränderung des chemischen und mengenmäßigen Zustands soll vermieden und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

6.1.4-5 (G) Aus Grundwasserkörpern darf nur so viel Wasser entnommen werden, dass Beeinträchtigungen von grundwasserabhängigen Landökosystemen vermieden werden. Schäden an grundwasserabhängigen Landökosystemen sind mittelfristig zu sanieren.

Zur Realisierung der genannten Grundsätze trägt insbesondere ein vorsorgender Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Verunreinigungen bei.

Die Sicherung der Ressource Grundwasser umfasst – auch unabhängig von einer derzeitigen Nutzung als Trinkwasser – sowohl die qualitativen Aspekte als auch die nachhaltige Gewährleistung der

Quantität der Grundwasservorkommen. In diesem Sinne soll die Nutzung von Grundwasservorkommen so geregelt werden, dass (insbesondere Grundwasser abhängige) Landökosysteme sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht nachteilig beeinflusst werden. Dies bedeutet, dass die maximale Entnahmemenge unterhalb des langjährigen Mittels der Grundwasserneubildungsrate zu begrenzen ist.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 6.1.4 Wasser die Ziele 6.1.4-12 (G) (K), 6.1.4-13 (G) und 6.1.4-145 (G) auf Seite 87/88.

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.

6.1.4-13 (G) Vorhandene Nutzungsansprüche sollen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz dem besonderen Schutz des Grundwassers angepasst werden. Bestehende Grundwasserbelastungen oder -verunreinigungen sollen prioritär in diesen Gebieten saniert werden.

6.1.4-14 (G) Planungen und Maßnahmen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann, sollen nur zugelassen werden, wenn keine zumutbare, für das Grundwasser verträglichere Alternative möglich ist und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwassergewinnungsanlagen sowie der Heilquellen sind in der Regionalplankarte Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt. Es handelt sich um folgende Gebiete mit hoher Schutzbedürftigkeit des Grundwassers:

- Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (abgeleitet aus der Geologischen Karte)
- vorhandene Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Diese Gebiete wurden durch die Fachverwaltung, insbesondere das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, benannt und abgegrenzt. Die aus fachlicher Sicht vorgeschlagenen Gebiete wurden mit anderen Ansprüchen an den Freiraum abgewogen. Um die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes erreichen zu können, sind in diesen Gebieten besondere, d. h. über das übliche Maß hinausgehende Anstrengungen erforderlich.

Die Belastung der Oberflächengewässer und des Grundwassers stammt auch aus diffusen Quellen, zu denen die landwirtschaftliche Bodennutzung einen Teil beiträgt. Deshalb soll die Beratung der landwirtschaftlichen Fachverwaltung in diesen Gebieten verstärkt auf Grundwasser schonende Formen der Landbewirtschaftung hinwirken.

Nach Möglichkeit soll die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz Anforderungen genügen, die über die Regeln der guten fachlichen Praxis hinausgehen. Einschränkungen, die über die gute fachliche Praxis hinausgehen, müssen finanziell (z. B. durch entsprechende Förderprogramme) ausgeglichen werden.

Vorhandene und geplante Raumnutzungen in diesen Gebieten sollen zu einem kooperativen Schutz des Grundwassers beitragen. Dazu gehören beispielsweise freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Wasserversorgungsunternehmen und den Flächennutzern (insbesondere Land- und Forstwirte) sowie ggf. weiteren regionalen Akteuren.

Für potenziell Grundwasser schädigende Planungen und Maßnahmen (z. B. Anlage von Müllverbrennungsanlagen, Kraftwerken, Verkehrsanlagen, Deponien oder Kläranlagen) in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz ist grundsätzlich eine Alternativenprüfung erforderlich. Um dem besonderen Schutzbedürfnis der Gebiete gerecht zu werden, sollen derartige geplante Nutzungen nur unter den genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

Für die in die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz einbezogenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete gelten zusätzlich zu den genannten Grundsätzen der Raumordnung die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen und Schutzanordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen.

Die fachplanerische Umsetzung der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz kann zum Teil durch die Festsetzung von Wasserschutzgebieten nach den wasserrechtlichen Vorschriften erfolgen. Das Instrument Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz zielt allerdings unabhängig von einer vorhandenen oder absehbaren Trinkwassergewinnung auf einen vorsorgenden Grundwasserschutz ab.

Hier ist darzustellen, dass die zuständige Wasserbehörde des Lkr. Marburg-Biedenkopf in deren Stellungnahme innerhalb dieses Verfahrens dazu aufgefordert hat, die Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf (Zone III B) und die Trinkwasserschutzverordnung zu beachten und diese Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dieser Aufforderung wurde nachgekommen. Die Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten. Auf Basis der Beachtung der Trinkwasserschutzverordnung (Zone III B) wurden seitens der Fachbehörde keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung geäußert.

Nach o. a. Prüfung der betroffenen Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ grundsätzlich mit den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vereinbar.

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Plangebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist und als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstigen Hinweise sowie die nachrichtlichen Übernahmen für die zukünftige städtebauliche Ordnung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt werden, um für die einheimische Bevölkerung Bauland zu entwickeln.

Da das Plangebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist und als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In Ausführung dieser Grundnormen werden im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ wird das **Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, da das Plangebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen.

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sämtliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

- Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

sind von der Zulässigkeit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) erfolgt farbig gemäß Planzeichenverordnung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächenzahl der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden auch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für das **Allgemeine Wohngebiet (WA) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest.**

Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal GRZ = 0,4 ausgenutzt werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im letzten Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, damit bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt einerseits gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das **Allgemeine Wohngebiet (WA) innerhalb des zentralen und östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 fest.**

Der Bebauungsplan setzt andererseits gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das **Allgemeine Wohngebiet (WA) innerhalb eines Teiles des westlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest.**

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn Ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA) wird innerhalb des vollständigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2 Vollgeschosse (Z = II) festgesetzt,** um die max. Anzahl der Vollgeschosse am Bestand der Umgebung des Plangebietes zu orientieren.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt.

Firsthöhe

Daher wird für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** innerhalb des Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes**

- die max. zulässige Firsthöhe bei Sattel-, Walm- und Pultdächern auf ein Maß von $FH_{\max.} = 10,50$ m als Abstandsmaß von der höchsten gemessenen Höhe (bergseitig) der Straßenoberfläche (Asphaltoberfläche Deckschicht Straße) der gepl. Erschließungsstraße in jeweiliger Verlängerung der Front der Grundfläche des gepl. Gebäudes zur geplanten Erschließungsstraße - Dachhaut des Firstes festgesetzt.

- die max. zulässige Firsthöhe bei Flachdächern auf ein Maß von $FH_{\max.} = 7,00$ m bis einschließlich Oberkante Attika als Abstandsmaß von der im Mittel gemessenen Höhe (bergseitig) der Straßenoberfläche (Asphaltoberfläche Deckschicht Straße) der gepl. Erschließungsstraße in jeweiliger Verlängerung der Front der Grundfläche des gepl. Gebäudes zur geplanten Erschließungsstraße - Dachhaut des Firstes festgesetzt.

Darüberhinaus soll sichergestellt werden, dass die Höhensituation durch eine frühzeitige Straßenausbauplanung oder durch einen frühzeitigen Endausbau der Anliegerplanung vorliegt.

Die oben angegebenen Festsetzungen der First- und Gebäudehöhe sind am Bestand der umgebenden Bebauung des Plangebietes orientiert und dienen der eindeutigen Begrenzung der Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude. Beide angegebenen max. zulässigen Maße dürfen nicht überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da teilweise Gebäudebestand ohne Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und teilweise Gebäudebestand mit Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existiert, wurde keine Festsetzung hinsichtlich einer geschlossenen oder offenen Bauweise getroffen.

Es wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Weiterhin wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grün- oder Gartenfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm) zwischen einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Abstand von 10 m anzupflanzen. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine geschlossene Laubstrauchhecke anzupflanzen.

Die Eigentümer der am östlichen Rand des Plangebietes liegenden geplanten Flurstücke sind bereits bekannt, da es sich um die beiden ehemaligen Eigentümer des Plangebietes handelt.

Da beide Eigentümer der am östlichen Rand des Plangebietes liegenden geplanten Flurstücke sich im Rahmen einer Erklärung verpflichtet haben, die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung in Form der angegebenen Anpflanzungsmaßnahmen vorzunehmen und die geplante Eingrünung im östlichen Randbereich des Plangebietes zu leisten, zu unterhalten und keine Nebenbauten (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) innerhalb der betroffenen Eingrünung zu erstellen, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die innerhalb der Plankarte festgesetzten Laubbäume entlang der geplanten Erschließungsstraße als einheimische und standortgerechte Hochstammgehölze anzupflanzen und mit der nötigen Pflege zu unterhalten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der folgenden Pflanzliste zu entnehmen. Die jungen Bäume sind mit einem Dreibock vor Verbiß zu sichern.

Nicht überbaubare Flächen sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen. Die Hausgärten sind als Grün- und/oder Gartenflächen anzulegen. Schotterflächen innerhalb der Hausgärten sind unzulässig - mit Ausnahme von Zuwegungen.

Die Festsetzungen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet dienen einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft und führen damit zu einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Um darüber hinaus einen harmonischen Übergang zwischen geplantem Baugebiet und der umgebenden Landschaft zu ermöglichen, wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- die max. zulässige Firsthöhe bei Sattel-, Walm- und Pultdächern auf ein Maß von $FH_{max.} = 10,50$ m als Abstandsmaß von der höchsten gemessenen Höhe (bergseitig) der Straßenoberfläche (Asphaltoberfläche Deckschicht Straße) der gepl. Erschließungsstraße in jeweiliger Verlängerung der Front der Grundfläche des gepl. Gebäudes zur geplanten Erschließungsstraße - Dachhaut des Firstes festgesetzt;
- die max. zulässige Firsthöhe bei Flachdächern auf ein Maß von $FH_{max.} = 7,00$ m bis einschließlich Oberkante Attika als Abstandsmaß von der im Mittel gemessenen Höhe (bergseitig) der Straßenoberfläche (Asphaltoberfläche Deckschicht Straße) der gepl. Erschließungsstraße in jeweiliger Verlängerung der Front der Grundfläche des gepl. Gebäudes zur geplanten Erschließungsstraße - Dachhaut des Firstes festgesetzt;

um die Firsthöhe am umgebenden Gebäudebestand des Plangebietes zu orientieren, sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden wird.

Pflanzliste Laubsträucher:

Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus oxyacantha – zweigriffeliger Weißdorn, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina – Hundsrose, Rhamnus cathartica – Kreuzdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Viburnum opulus - Schneeball, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Pflanzliste Laubbäume:

Ausschließlich Regionalsorten der einheimischen standortgerechten Hochstammobstbäume.

Äpfel: Bismarckapfel, Bitterfelder Sämling, Brauner Matapfel, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Gelber Richard, Herrenapfel, Haugapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatrenette, Ontario, Oldenburger, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Roter von Boskoop, Rote Sternrenette, Schafsnase

Birnen: Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Graue Jagdbirne, Grüne Jagdbirne, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne

Pflaumen, Zwetschgen: Bühlers Frühzwetschge, Ortenauer Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Büttners rote Knorpelkirsche, Frühe rote Meckenheimer, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche

Gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB sind bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten entsprechend der o. a. Pflanzliste zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO sind unter Punkten 4.8 bis 4.11 der Festsetzungen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen sich in Maßstab und Ausführung in die vorhandene Bebauung der Umgebung des Plangebietes einfügen.

Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung der Außenwand im Bereich des Allgemeines Wohngebietes ist Putz in ortstypischen, gedeckten Farbtönen (Mineralfarben) oder eine Holzverschalung auszuführen (keine Verwendung von grellen Farbtönen).

Diese Festsetzung dient der Anpassung der zukünftigen Gebäude an den das Plangebiet benachbarten Gebäudebestand.

Dachform und Dachneigung

Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:

Die Dachneigung der Dachflächen soll

- bei Haupt- und Nebengebäuden 0° bis 45° gegenüber der Horizontalen betragen und
- bei Garagen 0° bis 45° gegenüber der Horizontalen betragen.

Die Farbe der Dächer (Ziegelverwendung) ist in nicht glänzenden Tönen zu gestalten.

Die Nutzung der Dachflächen der Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

Im Falle eines Flachdaches ist eine Nutzung mit einer Solaranlage sowie eine Dachbegrünung (in Kombination) durchzuführen.

Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen.

Der Überlauf der Zisterne ist eine Versickerungsmulde oder Muldenrigole einzuführen. Die Versickerungsmulde (oder Muldenrigole) ist in ihrem Volumen gemäß DWA A 138 zu errechnen und entsprechend bei der Fachbehörde gem. § 8 WHG zu beantragen.

Mit den gewählten Festsetzungen kann somit eine mit dem näheren Umfeld verträgliche Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zugelassen:

- Hecken (vgl. Pflanzliste in der Begründung),
- Stahlrankzäune in Verbindung mit Hecken (gemäß Pflanzliste).

Sockelmauern sind grundsätzlich als Grundstückseinfriedung unzulässig, um Kleintieren ein Passieren zu ermöglichen und es ist eine 15 cm hohe Sockelfreiheit zwischen Bodenoberfläche und Einfriedung zu gewährleisten. Ausschließlich zur Erstellung von Aufschüttungen in Verbindung mit Stützmauern (Stützmauern, Bruchsteimauern, Sockelmauern) ist die Erstellung von Sockelmauern zulässig.

Die Festsetzungen dienen der Verwendung von Einfriedungen, die sich dem umgebenden Bestand von Einfriedungen - mit Zäunen aus unauffälligen Materialien (Holz-, Stabmatten- oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken) und/oder geschnittene Hecken entsprechend der Gehölzauswahlliste - der bebauten Grundstücke anpassen.

Weiterhin dient die Festsetzung der unzulässigen Sockelmauern und der Sockelfreiheit von mind. 15 cm dazu, Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, sind als strukturreiche Grün-

und/oder Gartenfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grün- und/oder Gartenfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die randliche Eingrünung des Plangebietes wird durch die festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und sollen gleichzeitig die Freiflächenqualität sichern. Zudem finden hierdurch auch Aspekte zur Erhöhung der Biodiversität (Flora und Fauna – insbesondere Insekten) und Aspekte des Klein- und Lokalklimas (insbesondere horizontaler Luftaustausch zur weitestmöglichen Erhaltung von Frisch- und Kaltluftströmungen bei Inversionswetterlagen) eine entsprechende Berücksichtigung.

3 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich berührt, da sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neu erstellt werden müssen.

3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den zu erstellenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz (bestehende Anschlüsse im Bereich der „Alten Poststraße“ und des „Weißen Weges“) der südwestlich und westlich anschließenden Ortslage Schönstadt.

Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll gem. § 55 Abs. 2 WHG der Überlauf der Zisterne das überschüssige unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen der zukünftigen Gebäude in eine begrünte Versickerungsmulde (oder begrünte Muldenrigole) einleiten und dezentral im Bereich der betroffenen Grundstücke versickern, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich des Aufkommens der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Die jeweilige Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist gem. § 8 WHG zu stellen.

Hinsichtlich des Fragenkataloges der Oberen Wasserbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde zu den Fragen seitens des zuständigen Wasserversorgers Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) Stellung genommen und die Fragen beantwortet.

Im Folgenden wird die o. a. Stellungnahme des ZMW zu dem Fragenkatalog dargestellt:

1. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung keine Bedenken und eine Erweiterung des bestehenden Netzes kann sichergestellt werden.
2. Mit der Höhenlage des Hochbehälters können im Baugebiet bei 2-geschossiger Bauweise Grundstücke bis zu einer Höhenlage von etwa 240 m ü. NN mit ausreichendem Druck versorgt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Höhenlage bis zu 245 m ü. NN. Es wird darauf hingewiesen, dass mehrgeschossige Gebäude oder

- Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in höher gelegenen Stockwerken nur durch den Einbau privater Hausdruck-Erhöhanlagen gem. DIN 1988-500 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen – Teil 500: Druckerhöhanlagen mit drehzahleregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW mit ausreichendem Druck versorgt werden können. Die Kosten für die Hausdruck-Erhöhanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.
3. Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessischem Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objektes zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800 l/min = 13.33 l/s im Bereich „Weißer Weg“ möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Brandfall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung kein Löschwasser (keine 800 l/min) zur Verfügung gestellt werden kann. Diese Aussagen haben Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauforn betrieben werden können.
 4. Bei der Erschließung der Bauflächen durch einen privaten Investor (nicht Gemeinde Cölbe) ist rechtzeitig vor Aufnahme der Planungen ein Erschließungsvertrag zwischen Investor und ZMW abzuschließen. Ansonsten sind Verzögerungen möglich.
 5. Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung von Leitungen sind außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen (also Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Cölbe stehen) auf den betreffenden Flurstücken des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig beim ZMW anzufordern.
 6. Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Der ZMW bittet daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültige geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege, Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes hervorgeht. Erst nach Vorliegen der Unterlagen kann seitens des ZMW – darauf aufbauend – die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.

7. Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden über den zu erstellenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals (bestehende Anschlüsse im Bereich der „Alten Poststraße“ und des „Weißen Weges“) der südwestlich und westlich anschließenden Ortslage Schönstadt erfolgen.

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen.

Diese Festsetzung dient einerseits der Erhöhung der Wasserhaltung im Boden (Schwammstadteffekt), infolgedessen auch eine stärkere Rückhaltung von Wasser im Boden entsteht und die Entwässerung in Form des Abwasseraufkommens in Regenwasserkanälen minimiert wird, wodurch wiederum eine Reduzierung von Hochwasserereignissen in den betroffenen Gewässern (Vorflutern) bewirkt wird.

Diese Festsetzung dient andererseits der Reduzierung der Versiegelung von Boden und kommt damit Aspekten des Klein- und Lokalklimas zur Minimierung von Hitzestauwirkungen innerhalb von Siedlungsgebieten nach.

Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Cölbe.

3.3 Abflussregelung

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen.

Diese Festsetzung dient einerseits der Erhöhung der Wasserhaltung im Boden (Schwammstadteffekt), infolgedessen auch eine stärkere Rückhaltung von Wasser im Boden entsteht und die Entwässerung in Form des Abwasseraufkommens in Regenwasserkanälen minimiert wird, wodurch wiederum eine Reduzierung von Hochwasserereignissen in den betroffenen Gewässern (Vorflutern) bewirkt wird.

Diese Festsetzung dient andererseits der Reduzierung der Versiegelung von Boden und kommt damit Aspekten des Klein- und Lokalklimas zur Minimierung von Hitzestauwirkungen innerhalb von Siedlungsgebieten nach.

Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll gem. § 55 Abs. 2 WHG der Überlauf der Zisterne das überschüssige unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen der zukünftigen Gebäude in eine begrünte Versickerungsmulde (oder begrünte Muldenrigole) einleiten und dezentral im Bereich der betroffenen Grundstücke versickern, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich des Aufkommens der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Die jeweilige begrünte Versickerungsmulde oder begrünte Muldenrigole ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde gem. § 8 WHG zu stellen.

Daher wird die Bauleitplanung nur geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung haben. Trotz der Versiegelung von Flächen im Plangebiet wird das Wasser des größten Teils der Versiegelungen (der Dachflächen der Gebäude) damit zur dezentralen standortbezogenen Versickerung in den Boden gebracht und dann nach einer „Versickerungszeit“ innerhalb des Bodens, dem auch eine Filterwirkung gegenüber den mitgeführten Schweb- und Schadstoffen zugrundeliegt, dem Grundwasser zugeführt. Mit dieser im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme wird eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich gehalten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und eventuell von anderen versiegelten Flächen wird im Zuge des Nachweises der Unschädlichkeit die Anwendung der Regelwerke DWA A 138, DWA M 153 oder DWA A 102 angewendet werden. Die Berechnungen werden mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beigelegt werden.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, soll hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde eingeholt werden.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, wird dies nach § 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen

3.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Wohratal – Stadtallendorf (Zone III B).

Es wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, dass die Schutzgebietsverordnung des o. a. Trinkwasserschutzgebietes zu beachten ist.

Für die gepl. Abgrabung entlang des Schwarzen Wassers innerhalb der gepl. Ausgleichsfläche, Gemark. Schönstadt, Flur 18, Flst. 4, soll ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG i. V. m. § 43 HWG durchgeführt werden. Vorab des wasserrechtlichen Verfahrens soll eine entsprechende Abstimmung mit der Wasserbehörde des Lkr. Marburg-Biedenkopf vorgenommen werden.

3.5 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte/Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Seitens der Behörde bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde des Regierungspräsidiums Gießen, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Bereich der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude ist der nährstoffreiche A -Horizont des Bodens (oberste Bodenschicht = Mutterboden) zurückzunehmen. Der Mutterboden ist nach dessen Abgrabung seitlich zu lagern und zu sichern und zur weiteren Nutzung in den nicht überbaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Bereich des Planungsgebietes zu verbringen.

Die im Zuge der Auskoffierung ausgebrachten unteren Bodenschichten des B-Horizontes oder eventuelle des C-Horizontes (unterhalb des Mutterbodens) sind beim Wiederaufbau oder der Wiedereinlagerung des Bodens außerhalb der überbauten Fläche in aufgelockerter Form unterhalb des später zu überlagernden Mutterbodens einzubringen.

Sollte übermäßiger Bodenaushub anfallen, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann, ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden – z. B. ehem. Rohstoffabbaugebiet) zuzuführen. Eine Begutachtung des Bodens gem. den Vorgaben der Bodenschutzverordnung (bzw. Ersatzbaustoffverordnung) mit dem entsprechenden Ergebnis der Unbelastung ist im Vorfeld einzuholen. Analog gilt dies für Boden der Ausgleichsfläche, Gemarkung Schönstadt, Flur 18, Flurstück 4, da die vorgesehene externe Ausgleichsfläche nun doch umgesetzt werden soll, da die Gemeinde auf diese Maßnahme besteht und erweiterter Retentionsraum geschaffen wird, der sich mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche verbindet. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz soll die Ausgleichsmaßnahme als Feuchtwiese bilanziert und entsprechend weiterhin als Weide genutzt werden. Sowohl für das Plangebiet als auch für die Ausgleichsfläche soll eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Boden erstellt werden, um den Ausgleich für den Eingriff in den Boden zu dokumentieren. Der nährstoffreiche Auelehmboden soll erhalten werden und zur Bodenaufwertung bei minderwertigeren Ackerflächen in der Gemarkung Schönstadt eingesetzt werden. Infolge des fortwährenden Nährstoffeintrages durch das Schwarze Wasser wird der Boden der vorgesehenen Ausgleichsfläche Gemarkung Schönstadt, Flur 18, Flur 4, eine erneute dauernde Aufwertung erfahren.

Sollte das Gutachten zum Ergebnis einer Belastung des Bodens kommen, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz) unverzüglich zu informieren und die weitere Entwicklung mit der Behörde abzustimmen.

Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitestgehend zu vermeiden, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden. Auch der potentielle Eintrag von umweltgefährdenden Zuflüssen, Zuträgen oder Abträgen (Treibstoffe und/oder Schmierstoffe der Baufahrzeuge und sonst. Kraftfahrzeuge sowie von Baugeräten, Auspuffausstoß der Baufahrzeuge, Reifenabrieb der Baufahrzeuge) in den Boden soll infolge dieser Vorgabe vermieden werden, da bei Durchfeuchtung oder Durchnässung des Bodens durch das im Boden existierende Wasser die o. a. umweltgefährdenden Zuflüsse, Zuträge oder Abträge leicht in den Boden eingetragen werden können. Außerhalb des Bereichs der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude (Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) sind Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Abstellen von Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten zu weitestgehend vermeiden. Eine Befahrung oder ein Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten außerhalb von nicht unmittelbar betroffenen Bodenbereichen ist unzulässig. Dies soll ausschließlich auf Flächen erfolgen, die bereits einer

Verdichtung oder Versiegelung unterlegen sind, oder die davon infolge der vorgegebenen Planung betroffen sein werden.

Bei Bauarbeiten, Abrissarbeiten und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgungen von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt, und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde des Regierungspräsidiums Gießen (Abteilung Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz) mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

4.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über eine geplante Erschließungsstraße im Rahmen einer Ringstraße geleistet, die an die bestehende Ortsstraße „Weißer Weg“ anschließt.

Die Verbindung zum regionalen und überregionalen Straßennetz ergibt sich aus dem Anschluss des „Weißen Weges“ zur „Alten Poststraße“, die wiederum den Anschluss an die Bundesstraße 3 herstellt.

Die Erschließungsstraße ist mit einer vollständigen Breite von 6,50 m geplant. Davon entfallen jeweils 3 m Breite auf die beiden Fahrspuren (Verkehr und Gegenverkehr) und jeweils an beiden äußeren Rändern ein Bankett von 0,25 m Breite, so dass ein Gegenverkehr von LKW zu LKW möglich ist, ohne dass das Bankett an den jeweiligen Rändern zum Passieren von LKW zu LKW genutzt werden muss.

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der westlich und südlich unmittelbar angrenzenden weiteren Ortslage Schönstadt angeschlossen und über die geplante Erschließungsstraße (Ringstraße) an die einzelnen Grundstücke herangeführt.

Dem Straßengelände dürfen keine Abwässer (Niederschlagswässer) zugeleitet werden.

4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten und Fahrrad-Individualverkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können ausreichend Stellplätze für den ruhenden motorisierten als auch Fahrrad-Individualverkehr im Bereich der jeweiligen Grundstücke bereitgestellt werden.

Der Stellplatzsatzung der Gemeinde Cölbe wird mit dieser Festsetzung nachgekommen. Öffentliche Stellplätze oder Stellplätze im öffentlichen Raum darzustellen und festzusetzen ist daher nicht notwendig.

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen.

Diese Festsetzung dient einerseits der Erhöhung der Wasserhaltung im Boden (Schwammstadteffekt), infolgedessen auch eine stärkere Rückhaltung von Wasser im Boden entsteht und die Entwässerung in Form des Abwasseraufkommens in Regenwasserkanälen minimiert wird, wodurch wiederum eine Reduzierung von Hochwasserereignissen in den betroffenen Gewässern (Vorflutern) bewirkt wird.

Diese Festsetzung dient andererseits der Reduzierung der Versiegelung von Boden und kommt damit Aspekten des Klein- und Lokalklimas zur Minimierung von Hitzestauwirkungen innerhalb von Siedlungsgebieten nach.

4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Innerhalb der Ortslage Schönstadt bestehen mehrere Anschlussmöglichkeiten für den ÖPNV im Busverkehr.

4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den zu erstellenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz (bestehende Anschlüsse im Bereich der „Alten Poststraße“ und des „Weißen Weges“) der südwestlich und westlich anschließenden Ortslage Schönstadt.

Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen.

Die anfallenden Abwässer werden über den zu erstellenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals (bestehende Anschlüsse im Bereich der „Alten Poststraße“ und des „Weißen Weges“) der südwestlich und westlich anschließenden Ortslage Schönstadt erfolgen.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll gem. § 55 Abs. 2 WHG der Überlauf der o. a. Zisterne das überschüssige unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen der zukünftigen Gebäude in eine Versickerungsmulde einleiten und dezentral (ortsnah) im Bereich der betroffenen Grundstücke versickern, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich des Aufkommens der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Die jeweilige Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist gem. § 8 WHG zu stellen.

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen.

Diese Festsetzung dient einerseits der Erhöhung der Wasserhaltung im Boden (Schwammstadteffekt), infolgedessen auch eine stärkere Rückhaltung von Wasser im Boden entsteht und die Entwässerung in Form des Abwasseraufkommens in Regenwasserkanälen minimiert wird, wodurch wiederum eine Reduzierung von Hochwasserereignissen in den betroffenen Gewässern (Vorflutern) bewirkt wird.

Diese Festsetzung dient andererseits der Reduzierung der Versiegelung von Boden und kommt damit Aspekten des Klein- und Lokalklimas zur Minimierung von Hitzestauwirkungen innerhalb von Siedlungsgebieten nach.

4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der westlich und südlich unmittelbar angrenzenden weiteren Ortslage Schönstadt angeschlossen und über die geplante Erschließungsstraße (Ringstraße) an die einzelnen Grundstücke herangeführt. Eine zentrale Gasversorgung ist für den Ortsteil Schönstadt nicht vorhanden. In Schönstadt gibt es ein Nahwärmenetz. Daher ist zu prüfen, ob das Baugebiet an das Nahwärmenetz angeschlossen oder eine eigene zentrale Wärmeversorgung erhält.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer jeweiligen Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom und der Energieversorgung vorzusehen.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Leitungen von Telekom und Energie (insbesondere zu den Straßenbeleuchtungseinrichtungen) ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Überschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumanpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten, um sicherzustellen, dass durch die Baumanpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom sowie von Leitungen für die Energieversorgung nicht behindert wird.

4.6 Brandschutz

Der im derzeitigen Bestand existierende – dem Plangebiet nächstliegende - Hydrant befindet sich in 20 m Entfernung gegenüber der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes. Ausgehend von

diesem Bestand ist die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich des Plangebietes entsprechend in ausreichender Kapazität zu erstellen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführlich hingewiesen, bzw. deren Vorgaben festgesetzt.

Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.

Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Ausstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 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 dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete – so weit wie möglich - vermieden werden.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes infolge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ auf die Luftqualität ist darzustellen, dass Geruchsmissionen, bzw. Belastungen der Luftqualität durch die geplante Nutzung nicht auftreten. Andererseits unterliegt das hier geplante Allgemeine Wohngebiet des o. a. Bebauungsplanes keinen Erwartungen bezüglich von außen auftretenden Geruchsmissionen, bzw. Belastungen der Luftqualität.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes infolge der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes zu vom Allgemeinen Wohngebiet ausgehenden Lärm ist darzustellen, dass Schallmissionen durch die geplante Nutzung nicht auftreten. Andererseits unterliegt das Allgemeine Wohngebiet im Rahmen der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes keinen Erwartungen bezüglich von außen auftretenden Lärmmissionen.

Weiterhin sind durch das geplante Allgemeine Wohngebiet keine relevanten Emissionen hinsichtlich Staubentwicklung, Geruchsentwicklung, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu erwarten, noch sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes relevante Immissionen durch benachbarte Emittenten zu erwarten.

Zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtmissionen sowie zur Reduzierung von Auswirkungen im Rahmen des Artenschutzes (insbesondere zum Schutz von Insekten, aber auch vielen weiteren nachtaktiven Tierarten) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

„Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege und Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% UpwardLight Radio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren,

Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe, OT Schönstadt

Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.“

Das Allgemeine Wohngebiet hat keine Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen in der Umgebung. Die Planung des Allgemeinen Wohngebietes selbst unterliegt keinen Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen.

Durch die Bundesstraße 3 ausgehende Schallimmissionen, die die Richtwerte der TA Lärm gegenüber dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet überschreiten, sind nicht zu erwarten, da sich zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße 3 im Südosten eine bewaldete Anhöhe und im Süden ein bestehendes Siedlungsgebiet der Ortslage Schönstadt befindet und beide benachbarte Gegebenheiten eine lärmabschirmende Wirkung erzeugen.

6 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

7 Altlasten und Bergbau

Der Gemeinde Cölbe liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Der Gemeinde Cölbe liegen keine Erkenntnisse über Umgang des Bergbaus im Plangebiet vor.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

9 Kosten

Der Gemeinde Cölbe entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ im Zuge der Erschließung des Plangebietes keine entsprechende Kosten.

10 Flächenbilanz

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne externe Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 16.243,00 m ²
Davon	
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	ca. 2.337,00 m ²

Baufläche (Brutto)	ca. 13.906,00 m ²
davon	
- Allgemeines Wohngebiet (WA) = Bruttobaufläche	ca. 13.906,00 m ²

Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (max. 13.906,00 m ² bei GRZ 0,4) = Nettobaufläche	ca. 5.562,40 m ²
<hr/>	
<u>Gesamte Versiegelung (max.)</u>	
Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (max. 13.906,00 m ² bei GRZ 0,4) = Nettobaufläche	ca. 5.562,40 m ²
+	
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	ca. 2.337,00 m ²
<hr/>	
Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 7.899,40 m ²

11 Kompensationsverfahren

Zur Überprüfung der vorgesehenen Maßnahmen soll die Flächenbilanz anhand des Hessischen Kompensationsverfahrens (Biotopwertverfahrens) (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen – Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018) gewichtet werden.

Flächenbilanz des Kompensationsverfahrens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Eingriffsflächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Biotop nach Biotopwertliste		Wert-Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	938		36582	
02.400	Neuanpflanzung von Hecken und Gebüsch, einh., standortger.	20		613		12260
04.110	Einzelbaum, einh., standortger., Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht Entwicklung: 32 Stck. x 1 qm = 32 qm - (32 anzupflanzende Laubbäume entlang der Erschließungsstraße und entlang des östlichen und nördlichen Randes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) Korrektur	34		32		1088
05.354	Periodisch/temporäre Becken (Versickerungsmulden)	21		2344		49224
10.510	Sehr stark od. völlig versiegelte Flächen (Asphalt) (Gepl. Erschließungsstraße im Baugebiet)	3		2337		7011
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25	947		23675	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (bestehende Dachflächen)	3	409		1227	
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung (gepl. Dachflächen)	6		5562		33372
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	13335		213360	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	614	5387	8596	75418
Summe/Übertrag			16243	16243	283440	178373
Biotopwertdifferenz						-105067

Ausgleichsflächenbilanz der Ausgleichsflächen:

Gemark. Schönstadt, Flur 18, Flst. 4

Gemark. Schönstadt, Flur 7, Flst. 8/1 (Teilfl.), 8/2, 8/3 u. 9 (Teilfl.)

Biotop nach Biotopwertliste		Wert- Pkt. je Qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Ausgleich sowie Entwicklung nach Ausgleich:						
02.200	Gebüsche, Hecken Säume heimischer Arten auf frischen Standorten (Gemark Schönstadt, Flur 7, Flst. 8/1 (Teilfl.), 8/2, 8/3 u. 9 (Teilfl.))	39	280	280	10920	10920
06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (Gem. Schönstadt, Flur 18, Flst. 4)	35	2713		94955	
06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität Gemark Schönstadt, Flur 7, Flst. 8/1 (Teilfl.), 8/2, 8/3 u. 9 (Teilfl.)	35	3780		132300	
09.120	Artenreiche Saumvegetation feuchter Standorte (Gemark Schönstadt, Flur 18 Flst. 4) (vorhergehende Herstellung einer Abgrabung der Fläche auf ein Höhenniveau einer temporär periodisch überflutenden Fläche mit Anbindung an das Schwarze Wasser)	53		2713		143789
09.121	Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte (Gemark Schönstadt, Flur 7, Flst. 8/1 (Teilfl.), 8/2, 8/3 u. 9 (Teilfl.))	50		3780		189000
Summe/Übertrag			6773	6773	238175	343709
Biotopwertdifferenz						105534

Gesamtflächenbilanz mit der Ausgleichsfläche Gem. Schönstadt, Flur 18, Flst. 4

Biotopwertdifferenz Eingriffsflächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten des Bebauungsplanes	-105067
Biotopwertdifferenz Ausgleichsflächenbilanz Gem. Schönstadt, Flur 18, Flst. 4	+105534
Biotopwertdifferenz Gesamtflächenbilanz	+467

Durch die Entwicklung einer Ausgleichsmaßnahme kann der Eingriff vollständig kompensiert werden (+ 467 BWP).

Anlagen

Plan:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ in der Gemeinde Cölbe, Ortsteil Schönstadt, mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 25.000
- Plankarte des Bebauungsplanes, M. = 1 : 500

Bestandsplan der Eingriffsfläche , M. = 1 : 1.000

Entwicklungsplan der Eingriffsfläche, M. = 1 : 1.000

Bestandsplan der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sowie der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, M. = 1 : 500

Entwicklungsplan der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sowie der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, M. = 1 : 500

Vorhaben- und Erschließungsplan, M. = 1 : 1.000

Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe, OT Schönstadt

Aufgestellt:

Ebsdorfergrund, den 17.06.2024

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund

Tel.: 06424/9435-995

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Cölbe, den.....

.....
(Bürgermeister)

(Dienstsiegel der Kommune)