



Stadt Butzbach

Bebauungsplan

„für das Gelände zwischen Taunus-, Emil-Vogt- und Kleeberger Straße, den westlichen Grenzen der Grundstücke Flur 8 Nr. 679/8 (Kleeberger Str. 104), 679/15, 680, 681 und 682, sowie der südlichen Grenze des Grundstücks Flur 8 Nr. 682“

4. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2022



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Parkstraße 11 61231 Bad Nauheim

☎ (06032) 9232841

☎ (0175) 2231610

✉ mail@ulrich-stuedemann.de
🌐 www.ulrich-stuedemann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Änderung	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation	5
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	7
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
4	Planinhalte und Festsetzungen	8
5	Umweltbelange	10
5.1	Eingriff und Ausgleich.....	11
5.2	Bodenschutz.....	11
5.3	Artenschutz.....	11
6	Verfahrensablauf	13
7	Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen	13

1 Anlass und Ziel der Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Im alten Bebauungsplan von 1967 sind für die Grundstücke im Bereich Vogelsang und Kleeberger Straße nur wenige Festsetzungen getroffen (Reines Wohngebiet, überbaubare Flächen, max. 2 Vollgeschosse ohne Kniestock). Die Festsetzungen schränken eine nach heutigen Maßstäben sinnvolle bauliche Ausnutzung der Grundstücke stark ein. Daher möchten die betroffenen Grundstückseigentümer mit einer Änderung des Bebauungsplans die bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung verbessern.

Da es sich der Planung um eine sonstige Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung handelt, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Anstoß zur Änderung des Bebauungsplans geht zwar von privater Seite aus, unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele liegt die Planung jedoch auch im öffentlichen Allgemeininteresse.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Westrand der Kernstadt entlang der Straßen „Im Vogelsang“ und Kleeberger Straße“. Südlich des Geltungsbereichs liegen das Schrenzerstadion sowie die Weidigschule, westlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Nördlich befindet sich das Restaurant und Gästehaus „Wilhelmshöhe“. Der Stadtwald beginnt ca. 100 m in westlicher Richtung, die Innenstadt / Altstadt liegt ca. 1 km entfernt in östlicher Richtung.

Topographisch fällt das Gelände von Norden (ca. 260 m üNN) nach Süden (256 m üNN) ab (Höhenangaben aus Google Earth).

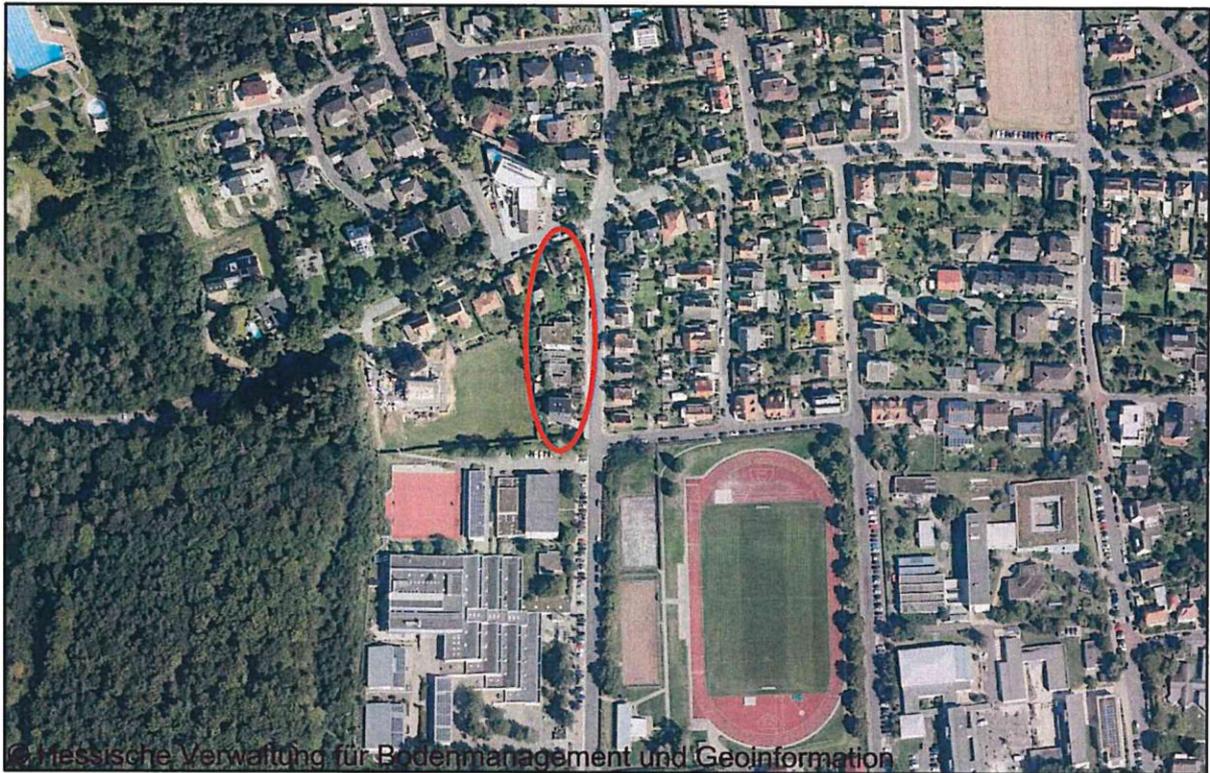
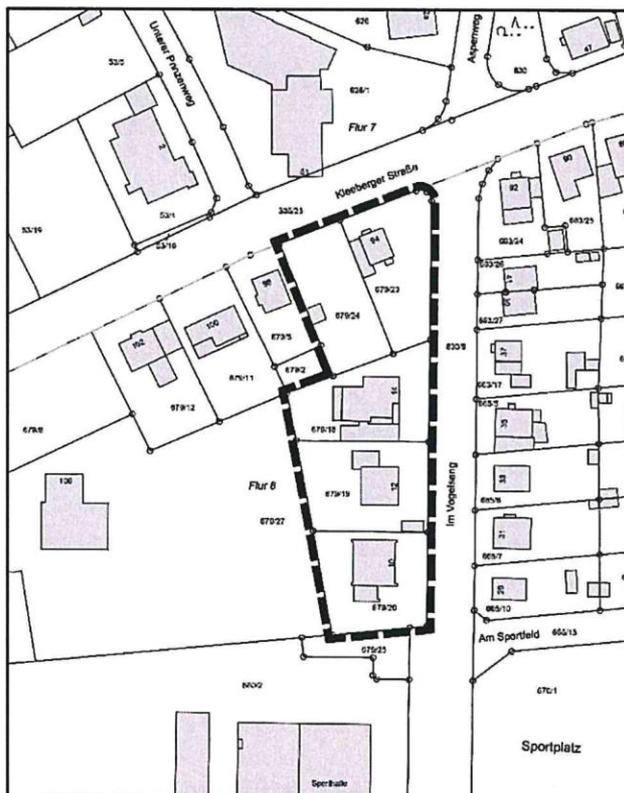


Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 679/18, 679/19, 679/20, 679/23 und 679/24 in der Flur 8, Gemarkung Butzbach mit einer Größe von 3.565 m².

Abbildung 2: Geltungsbereich der 4. Änderung

(Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.)

2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Die überplanten Grundstücke sind bereits bebaut. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachformen (steiles Satteldach, Flachdach). Insbesondere die Flurstücke 679/23 und 679/24 sind baulich untergenutzt. Die nicht überbauten Flächen werden als Garten genutzt. Es handelt sich dabei überwiegend um Rasenflächen und Flächen mit Zier- und Nadelgehölzen. Entlang der Straße Im Vogelsang sind Grundstückssicherungen in Form von Mauern oder Natursteinen vorhanden. Die gegenüberliegende Seite der Straße Im Vogelsang ist ebenfalls mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Die Grundstücke sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die geringfügig mögliche Nachverdichtung ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Wasserverbrauch oder Abwasserverbrauch zu rechnen.



Abbildung 3: Gartenbereich Flurstücke 679/23 und 679/24



Abbildung 4: Vorgärten „Im Vogelsang“



Abbildung 5: Im Vogelsang 10

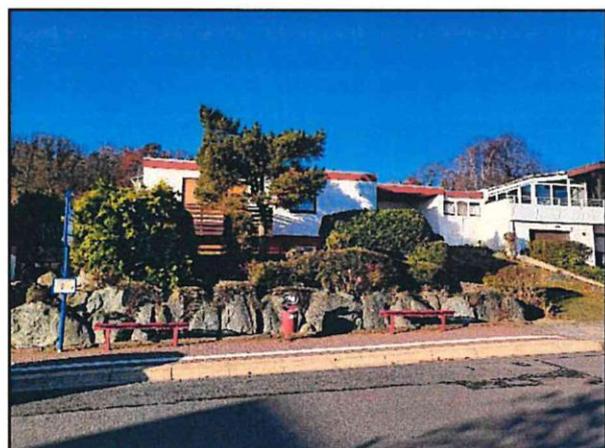


Abbildung 6: Im Vogelsang 12

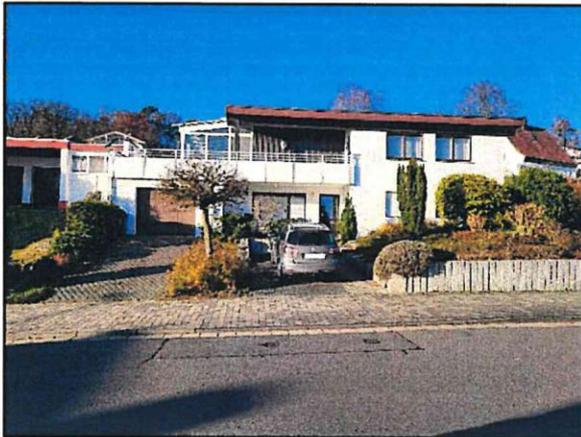


Abbildung 7: Im Vogelsang 14

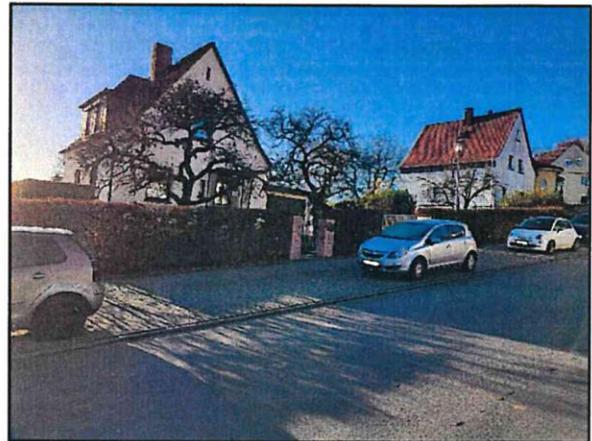


Abbildung 8: Kleeberger Straße 94

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

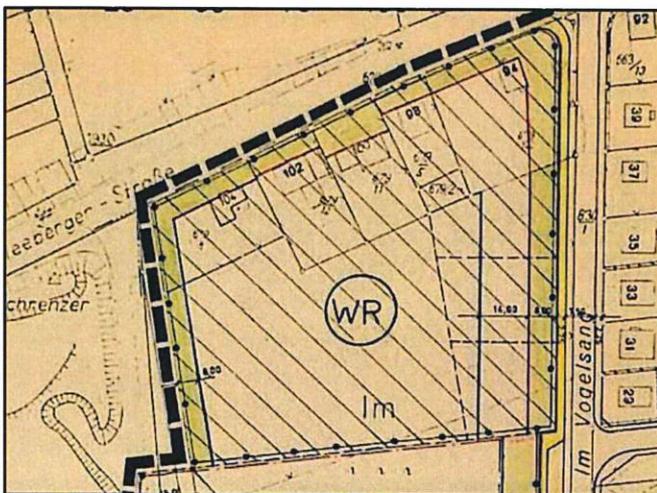


Abbildung 9: Bebauungsplan von 1967

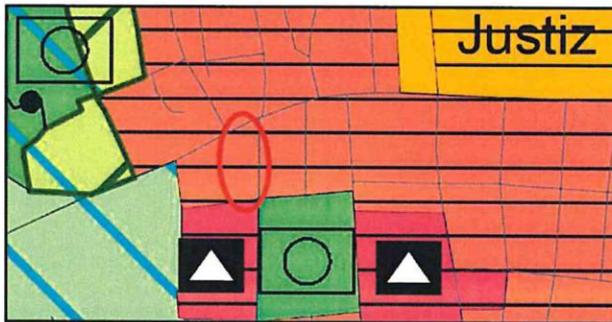
Im alten Bebauungsplan (1. Änderung von 1967) sind für die betreffenden Grundstücke nur wenige Festsetzungen getroffen:

- Reines Wohngebiet
- überbaubare Fläche mit Baulinie entlang der Straßen
- max. 2 Vollgeschosse ohne Kniestock).

3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.



Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb einer Wohnbaufläche - Bestand. Eine Änderung oder Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Abbildung 10: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die geltende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen: „Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

3.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Trinkwasser- und Überschwemmungsgebieten.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Die Änderung ist als sonstige Maßnahme der Nachverdichtung zu sehen, da sie der Verbesserung der baulichen Ausnutzung im Innenbereich dient.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB:

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- Es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen. Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor, da Natura-2000 Gebiete in der näheren Planumgebung nicht vorhanden sind.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da lediglich Wohngebäude zulässig sind, können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

4 Planinhalte und Festsetzungen

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung soll im Sinne der Nachverdichtung verbessert werden. Hierzu wird die Baulinie entlang der Straßenverkehrsflächen in eine Baugrenze umgewandelt und der Abstand zur Straße verringert von 8 m auf 4 m verringert.

Hierdurch kann auch innerhalb des Gartenteils der Flurstücke 679/23 und 679/24 eine angemessene Nachverdichtung durch ein Wohnhaus erfolgen.

Weiterhin wird das bisher lediglich 14 m breite Baufenster im Bereich „Im Vogelsang“ erweitert (Abstand 3 m zu den Nachbargrenzen).

Die erforderlichen Stellplätze sind wie bisher auf den Grundstücken nachzuweisen.

Im alten Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Flächen dienen somit ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise können auf Basis der BauNVO von 1962 andere, den Bewohnern des Gebiets dienende Nutzungen mit sehr geringen Störwirkungen gemäß § 3 (3) BauNVO₁₉₆₂ (z.B. Läden, Anlagen für soziale Zwecke), zugelassen werden.

Anstatt eines Reinen Wohngebietes (WR) erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind insbesondere die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, werden die zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet für die Ergänzung des Siedlungsgebiets als sinnvoll gehalten.

In Anlehnung an die Entwicklung von neueren Wohngebieten im Stadtgebiet (und auch in mehreren Änderungen angrenzender Bebauungspläne bereits durchgeführt) wird im Zuge der vorliegenden 4. Änderung daher das Reine Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung.

Die max. überbaubare Grundfläche (GRZ) wird auf den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswert von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,8 korreliert mit der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (2). Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen eindeutig geregelt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden wird die städtebauliche Einbindung in die Umgebung gesichert (d.h. keine Doppel- oder Reihenhausbauweise zulässig).

Von folgenden Gebäuden in der Umgebung liegen Bestandshöhen vor:

- Kleeberger Straße 94: 267,27 m üNN
- Kleeberger Straße 98: 272,05 m üNN
- Kleeberger Straße 51: 266,71 m üNN
- Unterer Prinzenweg 2: 273,87 m üNN.

Damit sich die Bebauung auch weiterhin in die umgebende Bestandsbebauung einpasst, wird die max. Höhe der Gebäude (GH) mit 270 m üNN festgesetzt.

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Dachlandschaft der Umgebung ist von verschiedenen Dachformen geprägt (Satteldächer, Flachdächer, Walmdächer). Die Dachform bleibt deshalb weiter freigestellt. Der Bebauungsplan enthält jedoch Gestaltungsvorschriften zur Farbgebung der Dachlandschaft sowie zur Gestaltung von Staffelgeschossen und Dachbegrünung.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Stadtgebiet reduziert werden. Zulässig sind daher offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel nur straßenseitig zulässig.

Mit dem Ausschluss von vegetationsfreien oder begrünten sogenannten „Schottergärten“ soll ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die Trennung zwischen Regenwasser und Schmutzwasser erfolgt innerhalb des Baugebietes bzw. Baugrundstückes. Die Grundstücksableitung zum Hauptkanal ist nach der Drosselung des Regenwassers in einem gemischten Anschluss (Regenwasser + Schmutzwasser) möglich.

In den angrenzenden Straßen sind 0,4-kV-Kabel verlegt. Die Versorgung des Grundstücks mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Die ausreichende Trinkwasserversorgung wird im Vorfeld des Bauantrags geklärt. Durch die Lage des Plangebiets ist von einer gesicherten Trinkwasserversorgung auszugehen.

Obwohl der Geltungsbereich der 4. Änderung keine Verkehrsflächen enthält, liegt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB insgesamt ein qualifizierter Bebauungsplan vor, da die örtlichen Verkehrsflächen im Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung bereits festgesetzt sind und somit mehrere einander ergänzende Pläne bzw. Planteile existieren, die jedoch im Ergebnis eine einheitliche rechtliche Nutzungsregelung für das Gebiet enthalten.

5 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

5.1 Eingriff und Ausgleich

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Änderung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme - insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse - verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5.2 Bodenschutz

Für das Flurstück im Geltungsbereich sind keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt.

Auf die einschlägigen Regelungen zum Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) wird verwiesen. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

Da durch die Planung erkennbar keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten sind, ist eine gesonderte Erfassung und Bewertung von Bodenfunktionen entbehrlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Nachverdichtung im Innenbereich erfolgt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Da wie in Kapitel 5.1 bereits dargelegt die Kompensationspflicht nicht nur für den Biotopschutz, sondern auch für alle übrigen Schutzgüter - mit Ausnahme des Artenschutzes entfällt, ist eine hypothetische Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden nicht erforderlich, zumal für das Gebiet im Bodenviewer Hessen keine Daten vorliegen.

5.3 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind.

Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Da im Planbereich der 4. Änderung keine Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind (siehe Bestandsbeschreibung Kapitel 2.2), kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden. Es gibt keine größeren oder älteren Baumbestände mit Baumhöhlen, welche als Brut- und Niststätte für Vögel in Betracht kämen. Auf Grund der bestehenden Bebauung und dem Fehlen jeglicher Sand- oder Schotterflächen sowie der Beeinträchtigung durch streunende Hauskatzen sind auch keine Lebensräume für Zauneidechsen oder sonstige Reptilien vorhanden. Gewässer oder Feuchtflächen für Amphibien fehlen ebenfalls.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld. Insofern kann der Erhaltungszustand einer potenziell betroffenen geschützten Art im Gebiet insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere kann bei späteren Baumaßnahmen dem Tötungsverbot leicht durch entsprechende Berücksichtigung bei Gehölzrodungen (außerhalb von Brutzeiten) begegnet werden. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Auf eine Überprüfung der bestehenden Gebäude hinsichtlich Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten wurde verzichtet. Dies ist ggf. im Zuge eines Bauantragverfahrens zu berücksichtigen. Der Artenschutz greift zudem auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung.

Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen. Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

6 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.05.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.05.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.06.2022 bis 08.07.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	02.06.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	31.10.2022

7 Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingeleiteten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	8	8	5	Artenschutz, Niederschlagswasser, Kampfmittel, Bodendenkmäler