

Stadt Butzbach, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Wohnen am Limes“, 3. Änderung

## **Satzung**

Planstand: 28.02.2023

Projektnummer: 223820

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

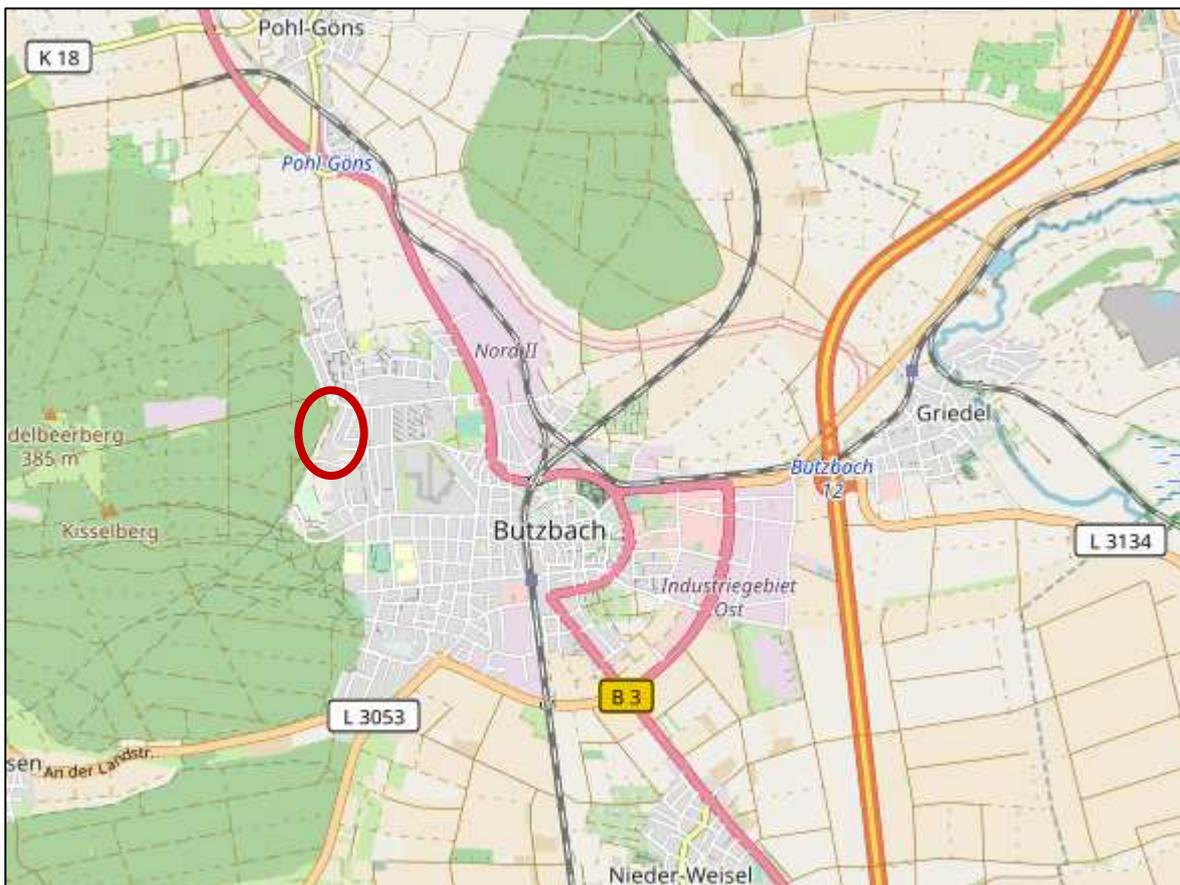
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Übergeordnete Planung .....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	5
1.6 Verfahrensart und -stand .....	6
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>8</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	8
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	8
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
<b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>11. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>21</b>
<b>12. Kampfmittel</b> .....	<b>22</b>
<b>13. Bergbau</b> .....	<b>22</b>
<b>14. Bodenordnung</b> .....	<b>22</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.11.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ gefasst. Mit ortsüblicher Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Im Wesentlichen gelangt im Bebauungsplan ein mehrfach gegliedertes Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnen am Limes“ 1. Änderung setzt für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 (WA<sub>3</sub>) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ fest. Die Festsetzung des 10,0m breiten Grünlandstreifens diene u.a. der Würdigung waldbrechtlicher Aspekte, damit ein ausreichender Puffer zwischen dem bestehenden Waldflächen und der Wohnbebauung erzielt werden kann. Da es im Vollzug des Bebauungsplanes mit der Umsetzung zu Schwierigkeiten kommt, wurde dies zur Veranlassung genommen mit dem zuständigen Forstamt Weilrod Kontakt aufzunehmen und die waldbrechtliche Thematik erneut zu erörtern. Im Ergebnis würde die Herausnahme der Maßnahmenfläche in Bezug auf die geltende Waldabstandsgrenze keine veränderte Beurteilung der Thematik zur Folge haben, da sich die Waldabstandsgrenze auf die hintere Baugrenze bezieht, die unverändert bleibt. Für den Bereich zwischen Baugrenze und Waldgebiet gilt für bauliche Nebenanlagen das Hessische Nachbarschaftsrecht und die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten. Da zudem die angrenzende Waldfläche als Ökokontomaßnahme mit dem Entwicklungsziel „Umbau Waldrand, Sukzession“ genehmigt wurde und hier die Entwicklung von Bäumen 1. Ordner in den nächsten drei Jahrzehnten durch Pflegemaßnahmen unterbunden wird, stehen waldbrechtliche Aspekte einer Herausnahme der Maßnahmenflächen nicht entgegen.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

Vor dem Hintergrund der Neubetrachtung und der Tatsache, dass die Flexibilität der Grundstücksbesitzer in ihrer Freiflächengestaltung stark einschränkt werden, besteht die planerische Absicht, die Maßnahmenfläche für die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen herauszunehmen. Um dennoch ein Mindestmaß an Begrünung der Grundstücksfreiflächen sicherzustellen, soll im Gegenzug der Herausnahme die bisher geltende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift unter Ziffer 3.5 modifiziert werden. Neben den bisher vorzunehmenden Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf 30 % der Grundstücksfreiflächen sind ergänzend 10 % der Grundstücksfreiflächen wahlweise als a) Blühstreifen aus heimischen Wiesenblumen, die im Juni und im September gemäht werden oder b) als Hochstaudenbeet mit nektarführenden Stauden zu unterhalten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat daher in ihrer Sitzung am 01.10.2020 die Aufstellung der des Bebauungsplans „Wohnen am Limes“ 3. Änderung beschlossen. Mit der 3. Änderung erfolgt ausschließlich die Herausnahme der bisher im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr.3 festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel *Extensivgrünland*. Im Gegenzug wird für diesen Bereich die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift unter Ziffer 3.5 zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen modifiziert. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“, 1. Änderung gelten unverändert fort.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach. Im Plangebiet befinden sich Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen mit angrenzenden Hausgärten. Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- Norden: Straße *Ebersgönser Weg*, Wohnbebauung
- Osten: Straße *Am Römerwall*, Wohnbebauung
- Süden: Wohnbebauung, Kindergarten „Pustebume“
- Westen: Wirtschaftsweg, Graben, Wald, Kleingebiet mit Gehölzen

### Bereich des Plangebietes



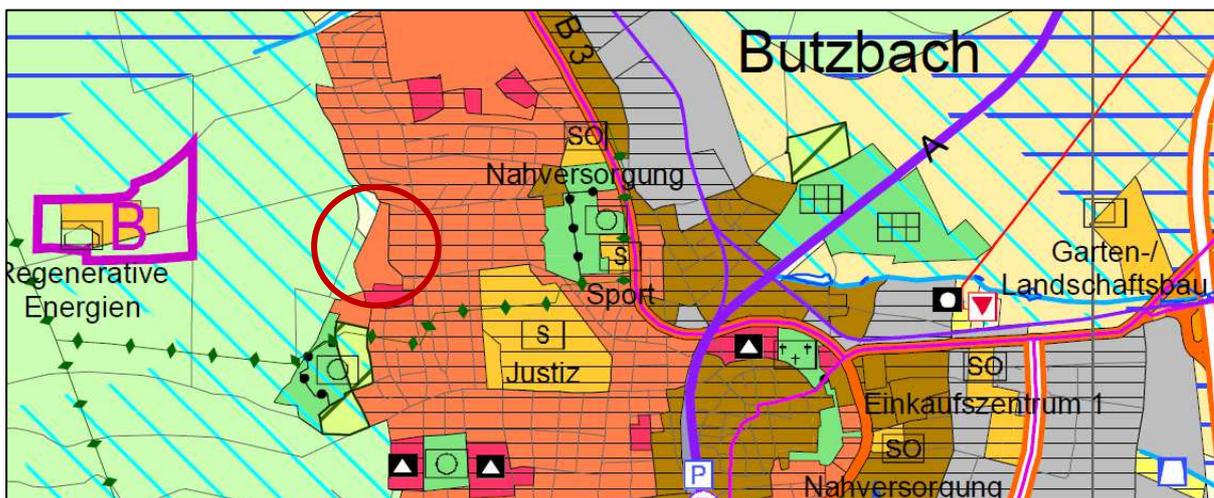
(Eigene Aufnahmen 03/2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha, die ganzheitlich auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen.

### 1.3 Übergeordnete Planung

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** (RegFNP2010) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche geplant dar. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan aus dem RegFNP2010 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt und an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

#### Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



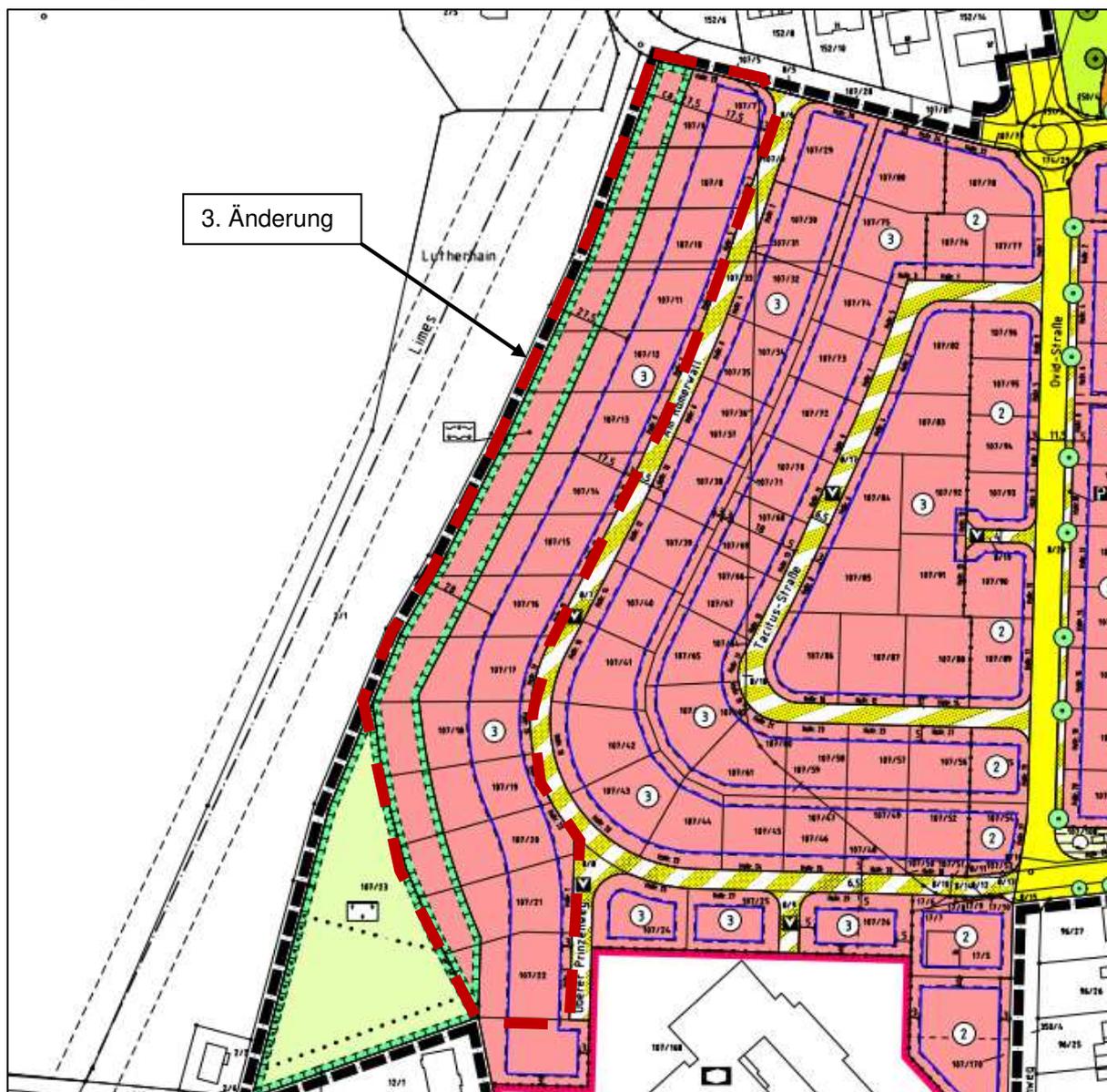
genordet, ohne Maßstab

### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnen am Limes“, 1. Änderung aus dem Jahr 2013 vor, der für den 3. Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet Nr. 3 ausweist. Im westlichen Bereich der Grundstücke wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes von einer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland überlagert.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ erfolgt die Herausnahme der bisher im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland. Im Gegenzug wird für diesen Bereich die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 3.5 zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen modifiziert. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ 1. Änderung gelten unverändert fort.

### Bebauungsplan „Wohnen am Limes“ 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen

zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich innerhalb des Stadtgefüges von Butzbach liegt, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung gelangen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Herausnahme der Maßnahmenfläche und Überarbeitung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Grundstücksfreiflächengestaltung nicht berührt werden. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich ein untergeordneter Aspekt der Planung geändert, welcher sowohl für sich genommen als auch in Summe die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berühren, sodass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2013 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können. Die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird durch die vorgenommenen Anpassungen nicht geändert. Zudem wird auch kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird diese nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	01.10.2020 Bekanntmachung: 24.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	07.02.2022 – 11.03.2022 Bekanntmachung: 24.01.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 31.01.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	29.03.2023

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Butzbacher Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Butzbach.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgt über die Straße *Am Römerwall*. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist insofern im Bestand vorhanden. Das Zufahren der Grundstücke ist nur über die Straße *Am Römerwall* zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist das Zufahren über den Wirtschaftsweg nicht zulässig, was durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt klarstellend festgelegt wird. Nördlich ermöglicht die *John-F.-Kennedy-Straße* die Anbindung an die Bundesstraße B3 in Richtung Gießen/ Bad Nauheim sowie im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn A5 Frankfurt/Kassel. Im Zuge der 3. Änderung ist unter Hinweis auf das Planziel nicht mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Stadt Butzbach verfügt über einen Stadtbus (Linie 50). Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle *Kirchgönsener Straße* in ca. 300m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Stadtbus fährt zum Butzbacher Bahnhof. Dort hat man Anschlüsse an den Schienenverkehr nach Frankfurt am Main Hauptbahnhof sowie Gießen/Marburg/Treysa.

## **3. Inhalt und Festsetzungen**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ erfolgt die Herausnahme der bisher im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland. Im Gegenzug wird für diesen Bereich die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 3.5 zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen modifiziert. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ 1. Änderung gelten unverändert fort.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Ziffer **3.1** bis **3.4.3** des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ 1. Änderung gelten unverändert fort.

In Bezug auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen war unter Ziffer 3.5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher Folgendes festgelegt:

*Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).*

Wie eingangs dargelegt, erfolgt zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke eine Modifizierung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Demnach gilt:

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). **10 % der Grundstücksfreiflächen sind wahlweise als a) Blühstreifen aus heimischen Wiesenblumen, die im Juni und im September gemäht werden oder b) als Hochstaudenbeet mit nektarführenden Stauden zu unterhalten.**

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Die 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aus dem Natureg-Viewer<sup>1</sup> geht hervor, dass der westliche Bereich der Grundstücke als Kompensationsflächen dient. Die Ökokonto-Maßnahme der Neuanlage eines gestaffelten Waldrandes wird durch die 3. Änderung nicht berührt.

---

<sup>1</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2020d): Natureg Viewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); Zugriffsdatum: 06/2020



**Abb. 1** Im Natureg Viewer eingetragene Kompensationsmaßnahme (gelb) auf den von der Änderung betroffenen Grundstücken sowie Ökokontoflächen mit der Neuanlage von Waldrand (grün schraffiert) westlich angrenzend. Quelle: <http://natureg.hessen.de>, abgerufen am 27.07.2020

Auch wenn im Natureg Viewer eingetragen, handelt es sich bei der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland nicht um eine eigenständige Kompensationsmaßnahme (keine eigenständige Flächenwidmung). Im Bereich der Wohnbaugrundstücke wurde überlagernd eine Maßnahmenfläche im Sinne einer Eingriffsminimierung festgesetzt. Durch die Modifizierung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift kann die Herausnahme der (nicht selbständigen) Maßnahmenfläche kompensiert werden.

Im Bebauungsplan „Wohnen am Limes“ erfolgte ferner die Behandlung der Eingriffsbewertung. Demnach wird Folgendes ausgeführt:

*Das Plangebiet ist in großen Teilen aufgrund der umfangreichen Bebauung bereits vorbelastet. Im Rahmen der Planung wird die vorhandene großformatige Bebauung im westlichen Teil des Geltungsbeereichs durch eine kleinformatigere Bebauung ersetzt, im östlichen und nördlichen Teil bleiben die bisherigen Wohnblocks bestehen. Lediglich im Nordosten kommt es zu einer Neubebauung. Hierdurch wird sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes voraussichtlich leicht erhöhen. Zu beachten*

*ist jedoch, dass für den gesamten Bereich des vorliegend geplanten Sondergebietes einschließlich der beiden vorgelagerten Grünflächen der Bebauungsplan „Degerfeld - 1. Bauabschnitt“ von 1966 bereits Reines Wohngebiet festsetzt. In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung damit kein offenkundiges Defizit im Sinne der Eingriffsregelung.*

#### **Flächenbilanz**

Versiegelung, Bestand Straßen, Stellflächen, Zufahrten:	44.941 m <sup>2</sup>
Gebäude:	35.975 m <sup>2</sup>
<u>Lt. BPlan „Degerfeld - 1. BA“ zul. Versiegelung:</u>	<u>27.214 m<sup>2</sup></u>
Summe:	108.130 m <sup>2</sup>

Versiegelung, Planung Straßen, Stellfläche, Zufahrten, Parkplatz SO:	47.634 m <sup>2</sup>
<u>Bebauung (WA, MI, SO ...):</u>	<u>64.012 m<sup>2</sup></u>
Summe:	111.646 m <sup>2</sup>

Die Ausführungen dokumentieren, dass die in Rede stehenden Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die überlagernd auf den Wohnbaugrundstücken vorgesehen waren, nicht zur Erbringung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs herangezogen wurden. Die im Zuge der 3. Änderung vorgenommenen Anpassungen führen daher zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die nach § 1a Abs. 3 BauGB eine Eingriffskompensation begründen würden.

### **5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### **Boden und Flächeninanspruchnahme**

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“<sup>2</sup>. Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen<sup>3</sup> und dem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu)<sup>4</sup> entnommen. Während der

---

<sup>2</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

<sup>3</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2021a): <http://bodenviewer.hessen.de> – Abgerufen am 26.10.2021

<sup>4</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2021b): <https://gruschu.hessen.de> – Abgerufen am 26.10.2021

Geländebegehungen wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, Eingriffsbewertung etc.). Alle wesentlichen Bodeneigenschaften des Plangebietes sind in der folgenden Tabelle zusammengetragen.

#### Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich wird im Bodenviewer Hessen als Fläche für Siedlung, Industrie und Verkehr angegeben. Dementsprechend sind keine Werte über die Bodeneigenschaften angegeben. Das Relief wird mit einem S-Faktor von überwiegend 1-1,5 mit einem kleinen Bereich bis 2 beschrieben. Im südlichen Bereich geht der S-Faktor bis 0,6 zurück.

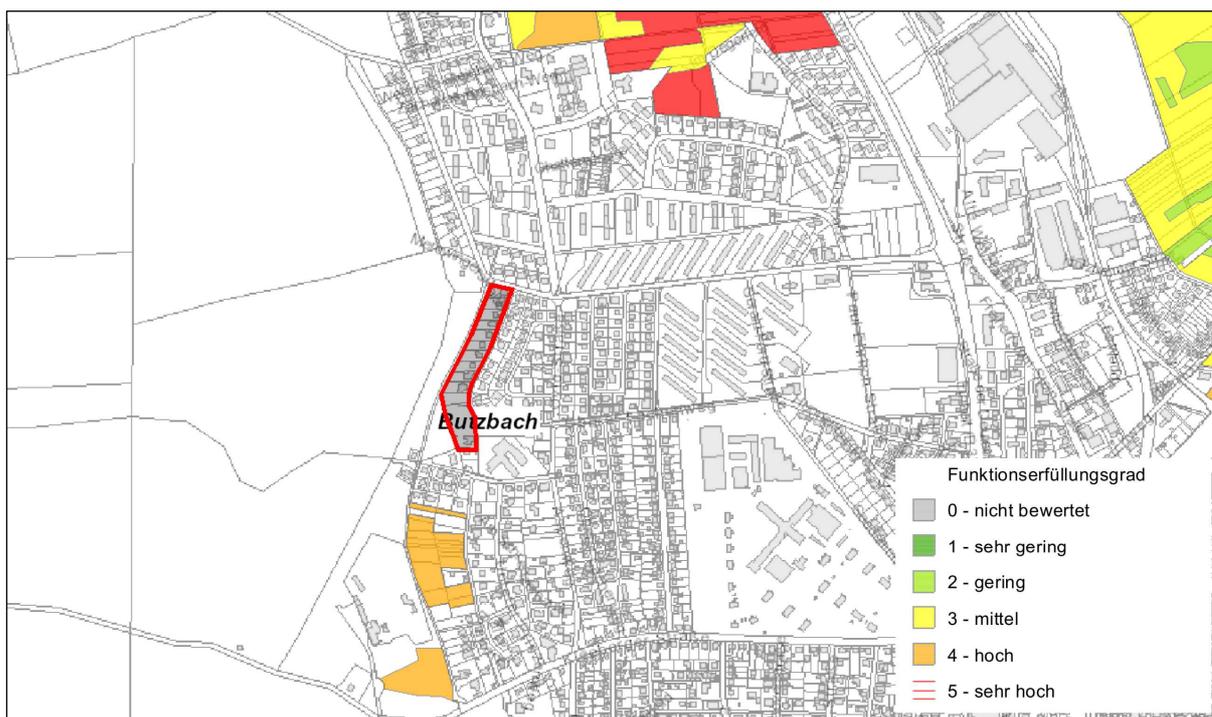
### **Bodeneigenschaften des Plangebiets.**

#### **Bodeneigenschaften**

Bodenhauptgruppe	Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr
Bodengruppe	-
Bodenuntergruppe	-
Bodeneinheit	-
Substrat	-
Exposition	Osten
Geländeform	Hang
K-Faktor	-
S-Faktor	0,6 - 2
Acker-/Grünlandzahl	-
Bodenfunktionsbewertung	-
Feldkapazität	-
Ertragspotenzial	-
Nitratrückhaltevermögen	-
Hydrogeologische Durchlässigkeit	Gering bis äußerst gering
Leitercharakter	Grundwasser-Geringleiter

#### Eingriffsbewertung

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner weiteren Beanspruchung bzw. Versiegelung von Böden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl gilt unverändert für die vorliegende 3. Änderung fort. Infolge der Modifizierung der Bepflanzungsvorgaben auf den privaten Baugrundstücken sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden zu erwarten.



Die Bodenfunktionsbewertung im Umfeld des Geltungsbereiches (rot). Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>, abgerufen am 26.10.2021, eigene Bearbeitung

### Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, keine quelligen Bereiche und es liegt fern von amtlich festgesetzten Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. In rd. 700 m Entfernung beginnt die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Butzbach, Br. 1 und 2, ST Pohl-Göns“ und die Qualitative Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessisches Heilquellenschutzbezirk“ (HLNUG 2021C). Die Ver- und Gebote des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht berührt.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die 3. Änderung des Bebauungsplans betrifft einen kleinen Teil der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ 1. Änderung. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Infolge der Modifizierung der Bepflanzungsvorgaben auf den privaten Wohnbaugrundstücken sind keine negativen Folgen auf Luft und Klima, auch in Hinsicht auf den Klimawandel, zu erwarten.

### Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Am 25. März 2020 fand eine Begehung des Plangebietes statt. Betroffen ist dabei eine Reihe Baugrundstücke, die bis auf eine Parzelle bereits bebaut ist. Die zum Waldrand hin gerichteten Freiflächen sind gärtnerisch stark überformt. Vielschnittrasen und überwiegend nicht heimische Gehölzpflanzungen prägen das Bild. Zum Teil wurden Gartenhütten errichtet. Insgesamt sind die Gärten strukturarm, was durch eine öfters verwendete Beetabdeckung aus Rindenmulch oder Steinen verstärkt wird.

### Eingriffsbewertung

Die geplante Änderung von einem 10m breiten Streifen Extensivgrünland auf 10% Blütenwiese bzw. Hochstaudenbeet der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen würde eine Verkleinerung der naturschutzfachlich hochwertigeren Flächen darstellen. Für die tatsächliche Nutzung der Fläche ist die Anlage von 10% Blütenwiese bzw. Hochstaudenbeet eine Aufwertung für Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.



**Abb. 2** Blick nach Süden vom Ebersgöner Weg in den westlich der Grundstücke verlaufenden Fußweg.



**Abb. 3** Gärtnerisch geformte Pflanzungen mit nicht-heimischen Arten auf Rindenmulch.



**Abb. 4** Links im Bild ein Hühnergehege.



**Abb. 5** Vielschnittrasen, bauliche Anlagen und Hecken.



**Abb. 6** Pflanzungen aus nicht-heimischen Arten im Steingarten, Vielschnittrasen und baulichen Anlagen.



**Abb. 7** Blick entlang des westlich verlaufenden Fußweges nach Norden. Rechts die gärtnerisch stark geformten Grundstücksfreiflächen, links beginnt der sich nach Westen erstreckende Wald.

### **Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Die strukturarmen Hausgärten bieten einen stark eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt. Eine Verbindung zu dem angrenzenden Wald wird durch die hohe Einfriedung mit fehlendem Abstand zum Boden, für Kleinsäuger wie Igel unterbunden. Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches nur häufig auftretende und weitverbreitete Generalisten zu erwarten. Im Rahmen der Begehung wurden keine konkreten Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gefunden.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Insgesamt sind durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Folgen auf die Fauna zu erwarten.

### **Natura-2000 und weitere Schutzgebiete**

Durch das Plangebiet kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (HLNUG 2020d).

#### Naturpark

Das Vorhabengebiet grenzt westlich an den Naturpark Rhein-Taunus. Dem Naturpark- Konzept<sup>5</sup> ist folgendes Leitbild zu entnehmen:

*Der Naturpark etabliert sich als dauerhafte Kooperationsplattform in der Regionalentwicklung im Raum Wiesbaden-Rheingau-Taunus und ist Impulsgeber für die regionale Diskussion von Zukunftsthemen. In seinem Gebiet werden gemeinsam mit seinen Partnerinnen und Partnern insbesondere Strategien einer naturschutzorientierten Regionalentwicklung forciert, die nachhaltiges Wirtschaften mit der Erhaltung und positiven Entwicklung von Natur- und Kulturlandschaft verbinden. Der Naturpark vermittelt dabei ein modernes Heimatbild und trägt so zu einem gemeinsamen Regionsbewusstsein bei.*

Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht demnach den Zielen des Naturparkkonzeptes, indem versucht wird, moderne Gartenanlagen mit althergebrachten Gartenelementen wie Staudenrabatte zu kombinieren. Die Nutzung heimischer Wildpflanzen trägt einen Teil zu der gewollten Entwicklung eines Regionalbewusstseins bei.

### **Gesetzliche geschützte Biotop**

Die § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) stellen bestimmte aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Biotoptypen unter besonderen Schutz. Dieser Schutz gilt pauschal auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung und ohne Eintragung in Verzeichnisse. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können, sind verboten. Ausnahmen von den Verboten müssen bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden.

### **Biologische Vielfalt**

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut Bundesamt für Naturschutz<sup>6</sup>

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B.

---

<sup>5</sup> Institut für ländliche Strukturforchung (IfLS 2018): Naturparkkonzept Rhein-Taunus – Zwischen Stadt, Land und Fluss – Unser Leitbild für einen Naturpark im Wandel - Hrsg. Naturpark Rhein-Taunus

<sup>6</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN 2020a): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de) - abgerufen am 19.05.2020

durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele<sup>7</sup>:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie<sup>8</sup> sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

#### Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung nach derzeitigem Wissensstand mit keinen erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Durch die geplante 3. Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

#### **Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Durch die geplante Änderung kommt es zu keinen erheblichen Änderungen für Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.

#### **Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft in Südwest-Nordost-Richtung das Weltkulturerbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Der Limes ist ein 550 km langer Abschnitt der ehemaligen Außengrenze des Römischen Reichs zwischen Rhein und Donau und seit 2005 Weltkulturerbe der UNESCO. Zur Sicherung der Grenzanlagen waren auf der römischen Seite das vorliegend nicht berührte Kleinkastell „Degerfeld“ und das Kastell „Hunneburg“ errichtet worden. Das ehemalige römische Kohortenkastell „Hunneburg“ ist ein von der UNESCO als Welterbe anerkanntes Bodendenkmal von internationaler Bedeutung. An das Kastell schloss das Lagerdorf an, dessen Flächen überwiegend bereits bebaut sind. Das Plangebiet grenzt lediglich an den Verlauf des Limes an und wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ berührt.

---

<sup>7</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN 2020b): <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html> - abgerufen am 19.05.2020

<sup>8</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2020c): <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten> - abgerufen am 19.05.2020

## **6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. |

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### **Wasser-/Löschwasserversorgung**

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die Wasserversorgung im Grundsatz gesichert ist. Dies gilt analog für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. Die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung ist in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden, über die die Wasserversorgung erfolgen kann.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserversorgung ist im Plangebiet bereits vorhanden. Eine geordnete Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden. Das in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhandene Leitungs- und Kanalnetz wurde auf die Entwicklung der Wohnbebauung ausgelegt und ist daher leistungsfähig, das anfallende Abwasser ordnungsgemäß abzuleiten.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 HWG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

#### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

#### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

#### **Bodenversiegelung und Grundwasserschutz**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der Festlegungen enthält, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung. Das Plangebiet liegt zudem in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient u.a. dem Schutz des Grundwassers.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## 8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### *Altlasten*

Laut Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt vom 08.03.2022 sind Eintragungen zu Altstandorten im Plangebiet vorhanden. Diese sind nachfolgend dargestellt.

ALTIS-Nr.	Arbeitsname	Status	Flur-Nr.	Flurstück-Nr.
440.005.020-001.036	Roman Way Village	Anfangsverdacht nicht bestätigt	7	107/14
				107/15
				107/16
				107/17
				107/18
				107/19
				107/20
				107/21

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises:

Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

## 9. 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 soweit wie möglich vermieden werden. Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets im Kontext der im näheren

Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## **10. Denkmalschutz**

Westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft in Südwest-Nordost-Richtung das Weltkulturerbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Der Limes ist ein 550 km langer Abschnitt der ehemaligen Außengrenze des Römischen Reichs zwischen Rhein und Donau und seit 2005 Weltkulturerbe der UNESCO. Zur Sicherung der Grenzanlagen waren auf der römischen Seite das vorliegend nicht berührte Kleinkastell „Degerfeld“ und das Kastell „Hunneburg“ errichtet worden. Das ehemalige römische Kohortenkastell „Hunneburg“ ist ein von der UNESCO als Welterbe anerkanntes Bodendenkmal von internationaler Bedeutung. An das Kastell schloss das Lagerdorf an, dessen Flächen überwiegend bereits bebaut sind. Das Plangebiet grenzt lediglich an den Verlauf des Limes an.

Archäologische Denkmalpflege Wetteraukreis:

Im Bereich der UNESCO-Welterbezone ist bei der Überplanung darauf zu achten, dass keine Bodeneingriffe entstehen; der Mutterboden muss mit einem Vlies abgedeckt werden und der Aufbau ist auf diesem Niveau zu gründen. Die Eingriffe in diesem Bereich sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

Auch im nördlichen Vicusbereich haben Grabungen, die die Kanalarbeiten im Jahr 2012 begleiteten gezeigt, dass hier mit einer reichhaltigen und guten Befunderhaltung zwischen den Häusern zu rechnen ist. Da bei Bodeneingriffen zwischen dem derzeitigen Hausbestand Kulturdenkmäler i. S. von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG alle weiteren Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes – auch außerhalb des UNESCO-Welterbes – genehmigungspflichtig.

Gemäß § 21 HDSchG gilt: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. 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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

## **11. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der üblichen Hausanschlüsse im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.

## **12. Kampfmittel**

Im Zuge der Aufstellung des Gesamtbebauungsplan „Wohnen am Limes“ wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mit Schreiben vom 10.10.2011 darauf hingewiesen, dass die Auswertung von Luftbildern ergeben hat, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ursprungsbebauungsplan) in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Ferner haben die US-Streitkräfte bei der Erschließung des Geländes umfangreiche Geländeänderungen vorgenommen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. Künftige Bauarbeiten sind mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Beim Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst, Regierungspräsidium Darmstadt, sofort zu verständigen.

## **13. Bergbau**

Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, in der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit Bohrungen und Schürfschächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

## **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Planstand: 28.02.2023

Projektnummer: 223820

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH  
Lena Wiemer, B.Sc. Geografie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)