



Stadt Butzbach, Griedel

1. Änderung Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“

Begründung

Fassung:

Satzungsbeschluss

Verfahrensübersicht:	31.01.2023	Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Hochstraße“ im Stadtteil Griedel
	04.05.2023	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
	15.05.2023	16.06.2023 Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	27.09.2023	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
		Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB => Rechtskraft

Bearbeitung:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

INHALTSVERZEICHNIS

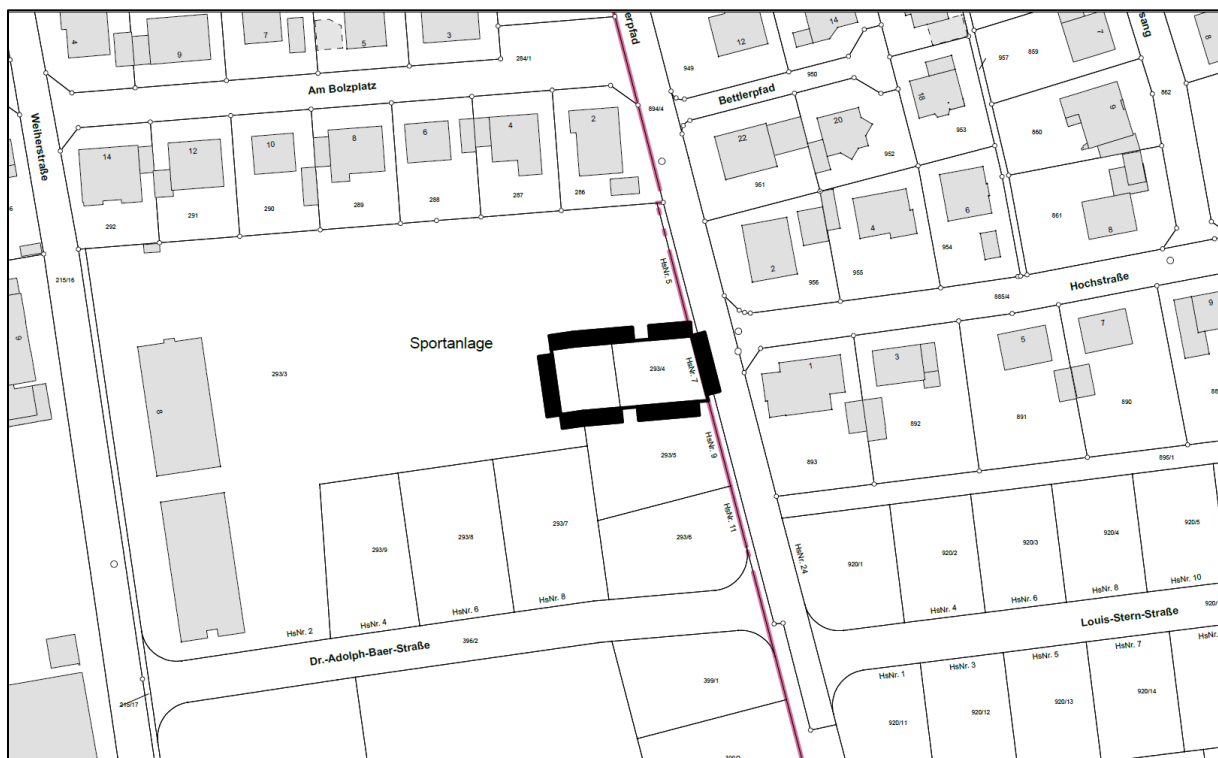
1	VERANLASSUNG UND PLANZIEL	3
1.1	Verfahrensstand	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
2	BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SÜDLICH DER HOCHSTRAßE“ SOWIE DER PLANUNGSRELEVANTEN BELANGE	6
2.1	Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen	6
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	8
4	IMMISSIONSSCHUTZ – VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)	8
5	KLIMASCHUTZ	9
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	9
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	9
8	DENKMALSCHUTZ	10
9	BODENORDNUNG	11

1 Veranlassung und Planziel

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 31.01.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Hochstraße“ im Stadtteil Griedel beschlossen.

Allgemeines Planziel der Änderung ist die Erweiterung der bereits ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) und Fernwärme (Blockheizkraftwerk). Aufgrund der geplanten Erweiterung des Versorgungsanlagen ist die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen in gleicher Größe nach Westen zu verschieben.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 293/3 teilweise und 293/4, der Flur 8, Gemarkung Griedel. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Hochstraße“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Abs. 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. i. S. 1362, ber. S. 1436)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Hochstraße“ befindet sich südwestlich der bestehenden Bebauung des Stadtteils Griedel direkt an der öffentlichen Straße „Bettlerpfad“. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 500 m².

1.4 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010). Hier wird das Plangebiet bereits zum Teil als „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen sowie im westlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Kindergarten und Bolzplatz/Sporthalle“ sowie ein geringer Teil als Landwirtschaftsfläche. Das Plangebiet befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Der hier rechtskräftige Bebauungsplan wurde soweit aus dem RegFNP2010 entwickelt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans.

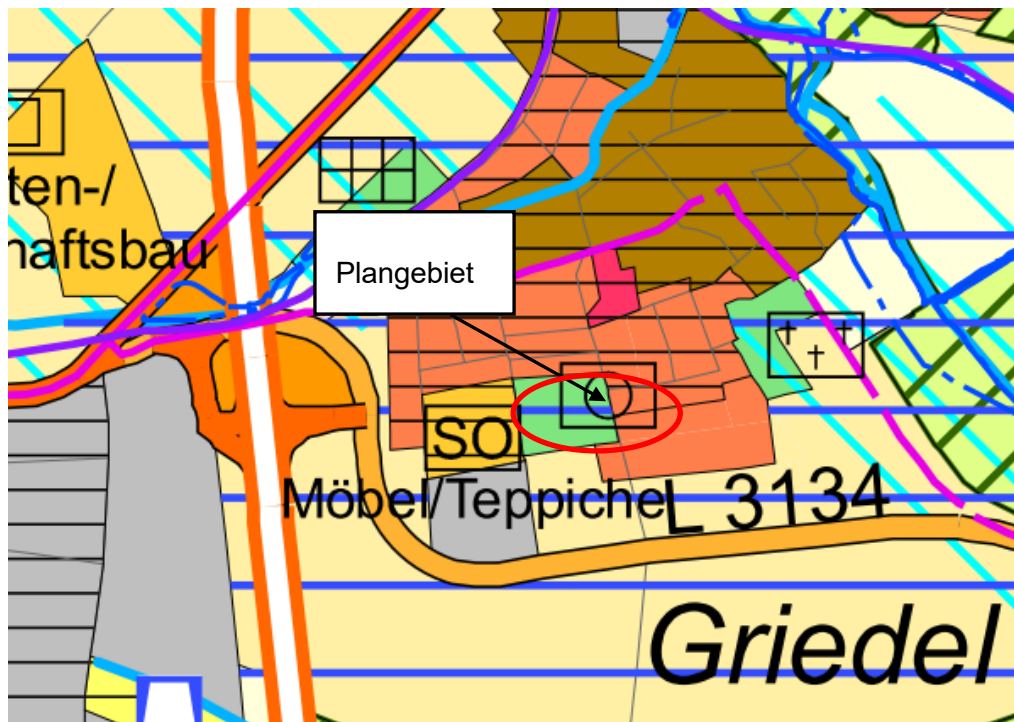


Abbildung 2: Ausschnitt RegFNP 2010

Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“ des Stadtteil Griedel wurde am 01.10.2020 als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung wurde der Bebauungsplan am 14.04.2021 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“ weist hauptsächlich Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen verschiedener Zweckbestimmungen aus. Hierzu gehört auch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Versorgungslagen für Elektrizität und Fernwärme im Bereich der 1. Änderung. Weiterhin sind öffentliche Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Eine Teilfläche ragt hier in den Änderungsbereich.

Städtebauliche Situation

Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in Eigentum der Stadt Butzbach.

Der Geltungsbereich wird aktuell als Fläche für Versorgungsanlagen genutzt.

Immissionsschutz

Von einer erhöhten Lärmbelastung auf das Plangebiet ist nicht auszugehen, da es sich um keine Änderung der vorhandenen Nutzung handelt sowie diese nicht als Lärmintensiv gilt.

Lediglich im Zuge von Bauarbeiten ist temporär von erhöhten Lärm- und Staubbelastungen auszugehen.

Infrastrukturelle Situation

Die Änderungsbereich ist bereits an die örtliche Stromversorgung, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes bzw. des Änderungsbereichs erfolgt über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße „Bettlerpfad“ aus.

Altlasten / Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaltlasten zu erwarten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 11.07.2019 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass kein begründeter Verdacht auf das Vorfinden von Bombenblindgängern im Plangebiet gegeben ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den Vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

2 Beschreibung des geplanten Vorhabens der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Hochstraße“ sowie der planungsrelevanten Belange

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die homogene Erweiterung der im Änderungsbereich festgesetzten Gebietstyps (Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Versorgungsanlagen) und planungsrechtliche Anpassung und Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu Baugrenzen und Nutzung des Grundstückes.

2.1 Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern, um sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen. Ziel ist es also eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Diese Ziele sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung - insbesondere in der Stadtentwicklung – fördern und zugleich die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und weiterentwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs.6 Nr. 4, Nr. 7f BauGB die im Folgendem erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Hochstraße“ aufgenommen worden.

Die Änderungen beziehen sich:

- Die Vergrößerung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Versorgungsanlagen (Heizhaus, Technikzentrale und Trafostation)
- Ausweisung neuer Baugrenzen im Änderungsbereich
- Anpassung / Verschiebung der Lage der an die Gemeinbedarfsfläche westlich angrenzender öffentlicher Grünfläche

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der bereits bestehenden Planung nicht berührt. Die vorhandene Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung wird nicht wesentlich verändert.

Die im Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“ im Stadtteil Griedel enthaltenen und nicht berührten Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten auch weiterhin für den Bebauungsplan weiter.

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Hochstraße“:

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und 22 BauGB)

Festgesetzt sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen

- Versorgungsanlagen (Heizhaus, Technikzentrale, Trafostation)

Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindesten 5,00 m eingehalten wird.

Für den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch im Plan festgesetzten Baumpflanzungen (Fläche a) ist entsprechend der Darstellung zu pflanzen und zu pflegen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Arten und Qualität gemäß der unten genannten Allgemeinen Pflanzfestsetzungen.

Fläche a: Der 5,00 m breite Saum, der die Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen abgrenzt, ist als artenreicher Wiesensaum durch Ansaat einer arten- und blühreichen Wiesenmischung heimischer Herkunft (vgl. Wildsaaten Hessen, Wiesensaum W8b) mit 2 g/m² anzusäen. Die Flächen sind 1-2-mal im Jahr zu mähen. Das anfallende Mahdgut ist dabei zu beräumen.

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Liste vorzunehmen.

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 2. Ordnung: H. 3xv., m.B. 14-16 cm; Hei. 2xv., 125-150 cm

Sträucher: Str., 2xv., 60-100 cm

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre	Wildapfel	Malus sylvestris
Sandbirke	Betula pendula	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Hainbuche	Carpinus betulus	Salweide	Salix caprea

Sträucher:

Gew. Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	C. montana / C.-Hybriden
Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Kletterknöterich	Polygonum aubertii
Echter Wein	Vitis vinifera

Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	Cornus mas	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Sommerflieder	Buddleja davidii	Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Flieder	Syringa vulgaris
Deutzie	Deutzia hybrida	Sommerspiere	Spirea bumalda
Zaubernuss	Hamamelis mollis	Blauregen	Wisteria sinensis
Mispel	Mespilus germanica	Weigelia	Weigela florida
Hortensie	Hydrangea macrophylla		

Extensive Dachbegrünung

Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium	weißer Mauerpfeffer	Sed. album
Kornblume	Centaurea cyanus	Fetthenne	Sed. floriferum
Habichtskraut	Hieracium pilosella	Mongolen-Sedum	Sed. hybridum
Fingerkraut	Potentilla verna	Tripmadam	Sed. reflexum
Wilder Majoran	Origanum vulgare	milder Mauerpfeffer	Sed. sexangulare
Thymian	Thymus serpyllum	Teppich-Sedum	Sed. spurium

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Umweltprüfung und Umweltbericht, Naturschutz und Landespflege

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird hier im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Naturschutz und Landespflege / Eingriffsregelung

Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, so wie §1 des BauGB fordert, sind die Gemeinden verpflichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument dazu ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Anwendung in der Bauleitplanung nunmehr durch das BauGB geregelt ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Versorgungsanlagen fest. Ausschließlich die Baukörper und Baugrenzen innerhalb dieser Fläche werden verändert. Hierfür werden bereits im Bestand versiegelt Flächen beansprucht. Die westlich der Versorgungsanlagen festgesetzte öffentliche Grünfläche wird im gleichen Umfang nach Westen in die dort ausgewiesen Gemeinbedarfsfläche verschoben. Somit findet hier nur ein Flächentausch statt.

Die geplante Änderung innerhalb des Bebauungsplangebietes führen zu keinen neuen bzw. zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG gegenüber dem Bestand.

Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der konkreten Planumsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Arten- und Biotopschutzrechtlichen Maßnahmen gelten auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

4 Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

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.

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen, welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Hochstraße“ wird aus Gründen möglicher Energieeinsparungen und des Klimaschutzes aufgestellt. Für das Baugebiet „Südlich der Hochstraße“ wurde bereits eine Fernwärmesatzung beschlossen. Aufgrund neuer Überlegungen der EVB soll das Blockheizkraftwerk nicht nur mit Erdgas betrieben werden sondern auch mit Wärmepumpen und einer Photovoltaikanlage.

6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen¹ im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, Zone II des Oberhess. Heilquellenschutzbezirkes.

¹ § 2 V BBodSchG

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Hochstraße“ sind im Bestand vorhanden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bereits im Bestand gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserversorgung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden und wird unverändert beibehalten.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasser-neubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) bzw. hier bestehende Bodenversiegelungen Maßnahmen zur Entsiegelung und Rekultivierung befestigter Flächen zu reduzieren.

8 Denkmalschutz

Das Stadtgebiet der Stadt Butzbach mit seinen Stadtteilen ist frühgeschichtlich geprägt. Teile der Stadt Butzbach waren Teil der römischen Provinz Germania superior. Dieser Bereich wurde damals durch den römischen Grenzwall Limes gesichert. Der Limes ist heute UNESCO-Weltkulturerbe. Der Limes selbst führt zwar nicht durch den Stadtteil Griedel, jedoch sind durchaus auch hier im Plangebiet Vorkommen von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Fundstellen möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen der Vorgeschichte (Bronzezeit) und römischen Kaiserzeit (§19 HDschG) bekannt². Diese sind nach Vorgabe des Hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt.

Eine geomagnetische Prospektion zur Ermittlung der Befunderhaltung und Dichte der Bodendenkmäler wurde im August und November 2019 bereits durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Detektion obertägig nicht sichtbarer archäologischer Strukturen. Die Ergebnisse sollen Rückschlüsse zum archäologischen Potential des Areals ermöglichen und somit als Basis für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung dienen. Zu diesem Zweck wurde eine Gesamtfläche von 5,1 Hektar mittels Magnetometerprospektion untersucht (vgl. „Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Griedel, Abschlussbericht“; Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Stand 11/2019).

Die Ergebnisse der Magnetometerprospektion zeigen unter anderem magnetische Anomalien modernen und geologisch-bodenkundlichen Ursprungs, die die archäologische Interpretation zum Teil einschränken.

Als archäologisch relevante Struktur fällt am Südrand der Untersuchungsfläche ein ringförmiges positives Lineament auf. Es dürfte sich dabei um den verfüllten Kreisgraben eines ehemaligen Grabhügels handeln. Nordöstlich davon wurde einige annähernd parallel und orthogonal zueinander verlaufende Lineamente erfasst, die als Gräben zu deuten sind, die eventuell auf einen Hausgrundriss oder einen Grabgarten unbekannter Datierung zurückgehen könnten. Darüber hinaus finden sich auf der gesamten Fläche zahlreiche teils rundliche, teils amorphe, größere, stark positive Anomalien, die als verfüllte Gruben oder Grubenkomplexe gedeutet werden können. Außerdem können anhand

² Im Nahbereich des Untersuchungsareals sind die Reste einer urnenfelderzeitlichen Siedlung belegt (T. SAILE, Untersuchungen zur ur- und frühgeschichtlichen Besiedlung der nördlichen Wetterau. Mat. Vor- u. Frühgesch. Hessen 21 [Wiesbaden 1998] 310 Kat. 927) sowie im etwas weiteren Umfeld auch römische Fundstellen mit Gebäudestrukturen (J. LINDENTHAL, Die ländliche Besiedlung der nördlichen Wetterau in römischer Zeit. Mat. Vor- u. Frühgesch. Hessen 23 [Wiesbaden 2007] 116-128 Kat. 33-34.), zudem wird Griedel bereits im 8. Jahrhundert als Ortschaft in historischen Schriftquellen erwähnt („Griedel, Wetteraukreis“, in: Historisches Ortslexikon <<https://www.lagis-hessen.de/de/subjects/idrec/sn/ol/id/12079>> [Stand: 16.10.2018]).

kleinerer rundlicher Anomalien, weitere Befunde identifiziert werden, die wahrscheinlich als Grube zu interpretieren sind.

Bei weiteren sehr kleinen Anomalien könnte es sich ebenfalls um Gruben handeln, wobei aber moderne oder geologisch/bodenkundliche Strukturen als Ursachen ebenso in Betracht zu ziehen sind. Zuletzt soll noch auf einige breitere, schwach positive Lineamente hingewiesen werden, die vermutlich auf alte Wegetrassen oder Parzellen zurückgehen. Allerdings kann im Einzelfall auch nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um einen verfüllten Graben handelt.³

Auf Grundlage dieser Ergebnisse ist in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde die Erstellung eines archäologischen Gutachtens zu erstellen sowie archäologische Grabungen zur Sicherung der Funde vor Beginn der Umsetzung des Planvorhabens notwendig.

Mit den Archäologischen Grabungen wurde am 03. März 2020 begonnen. Es wurden zunächst vier Suchschnitte angelegt, um Befunddichte und -erhaltung zu klären. Diese sind inzwischen vollständig untersucht. Dabei wurden zahlreiche aussagekräftige Befunde angetroffen, die sich aufgrund des Fundmaterials in die mittlere Jungsteinzeit (Großgartacher und Rössener Kultur), Bronzezeit (Urnfelderkultur) und die Eisenzeit datieren lassen. Die Befunde umfassen Relikte ländlicher Siedlungen sowie Bestattungen. Von besonderem Interesse sind zwei Hausgrundrisse, die der Großgartacher Kultur zuzuordnen und bislang selten aufgefunden worden sind.

Nach Absprache mit dem Kreisarchäologen, Herrn Dr. Lindenthal, werden auf der Grundlage der bisherigen bemerkenswerten Ergebnisse derzeit drei weitere Flächen untersucht. Hier sind die Baggerarbeiten zur Erstellung des Grabungsplanums abgeschlossen; die Bearbeitung der einzelnen Befunde ist im Gange. Die Ergebnisse werden der zuständigen Denkmalschutzbehörde / dem Landesamt für Denkmalpflege zur Prüfung und anschließender Freigabe der Fläche übergeben.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

³ vgl. „Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Griedel, Abschlussbericht“; Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Stand 11/2019).