



# Stadt Butzbach

## Stadtteil Kirch-Göns

Bebauungsplan

### „In der Schmalbach - 3. Änderung“

---

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**- S a t z u n g -**

**S e p t e m b e r 2 0 2 2**



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann  
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

☐ Parkstraße 11

61231 Bad Nauheim

☎ (0 60 32) 92 32 841

📠 (0175) 223 16 10



mail@ulrich-stuedemann.de

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                       |          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| 1.  | Anlass und Erforderlichkeit .....                                     | <b>2</b> |
| 2.  | Beschreibung des Plangebiets.....                                     | <b>2</b> |
| 2.1 | Räumliche Lage .....                                                  | 2        |
| 2.2 | Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse .....                          | 3        |
| 2.3 | Gebiets-/ Bestandssituation .....                                     | 3        |
| 3.  | Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....   | <b>4</b> |
| 3.1 | Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....           | 4        |
| 3.2 | Überörtliche Fachplanungen .....                                      | 4        |
| 3.3 | Sonstige rechtliche Vorgaben.....                                     | 4        |
| 4.  | Begründung der Planfestsetzungen.....                                 | <b>5</b> |
| 5.  | Umweltbelange.....                                                    | <b>6</b> |
| 6.  | Übersicht über den Verfahrensablauf.....                              | <b>7</b> |
| 7.  | Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen ..... | <b>7</b> |

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „In der Schmalbach“ im Stadtteil Kirch-Göns ist seit dem 08.03.2011 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurde am Südostrand von Kirch-Göns ein kleines Baugebiet entwickelt, welches inzwischen vollständig bebaut ist.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine externe Kompensationsfläche (Flurstück 89 in der Flur 7, Gemarkung Kirch-Göns) mit den Entwicklungszielen „Feldgehölz“ sowie „Extensivgrünland mit Obstbaumpflanzungen“ festgesetzt.

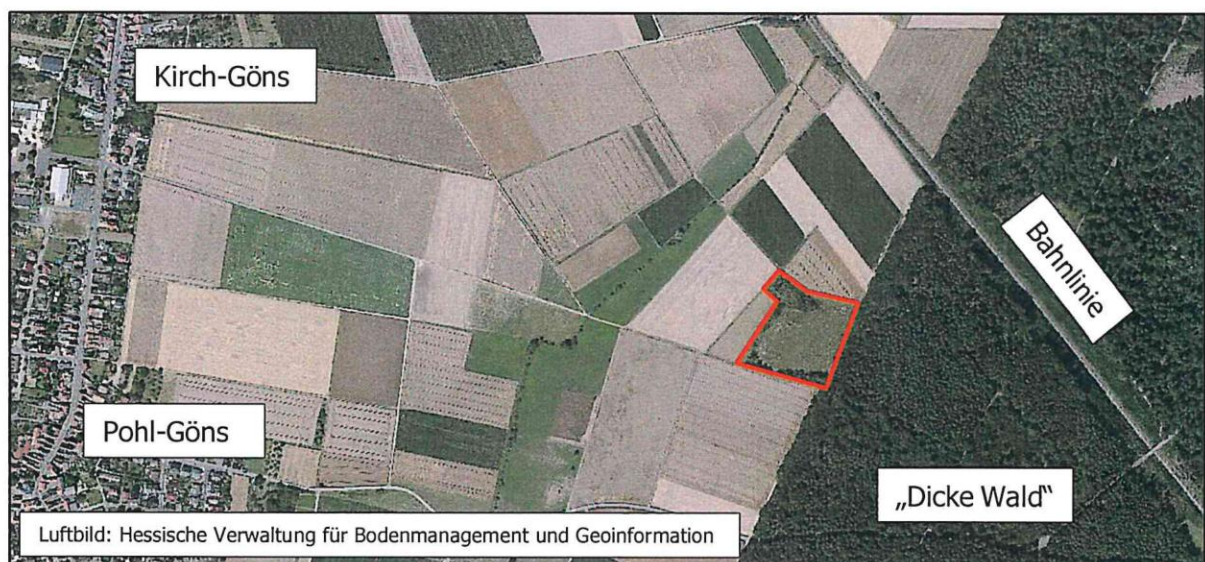
Die Grünlandfläche wurde nach Absprache zwischen der Stadt Butzbach und einem ehemaligen Sachbearbeiter der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises von der festgesetzten Streuobstwiese in eine Extensivwiese umgewandelt, da aufgrund des ungeeigneten Untergrunds ein Angehen der Obstbäume unwahrscheinlich erschien und die Pflege der Obstbäume nicht sichergestellt werden konnte.

Deshalb soll im Rahmen der 3. Änderung eine entsprechende Anpassung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme erfolgen. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich östlich von Pohl-Göns / Kirch-Göns an der Grenze zur Stadt Münzenberg (Stadtteil Gambach). Östlich grenzt der „Dicke Wald“ an, ein sich von Langgöns in nordost-südwestlicher Richtung bis nach Butzbach verlaufender Waldstreifen. Nördlich, westlich und südlich grenzen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ca. 250 m westlich verläuft der Gönsbach. In ca. 350 m Entfernung nördlich liegt die Main-Weser-Bahnlinie. Die Entfernung zum Ortsrand von Pohl-Göns / Kirch-Göns beträgt ca. 1.200 m.

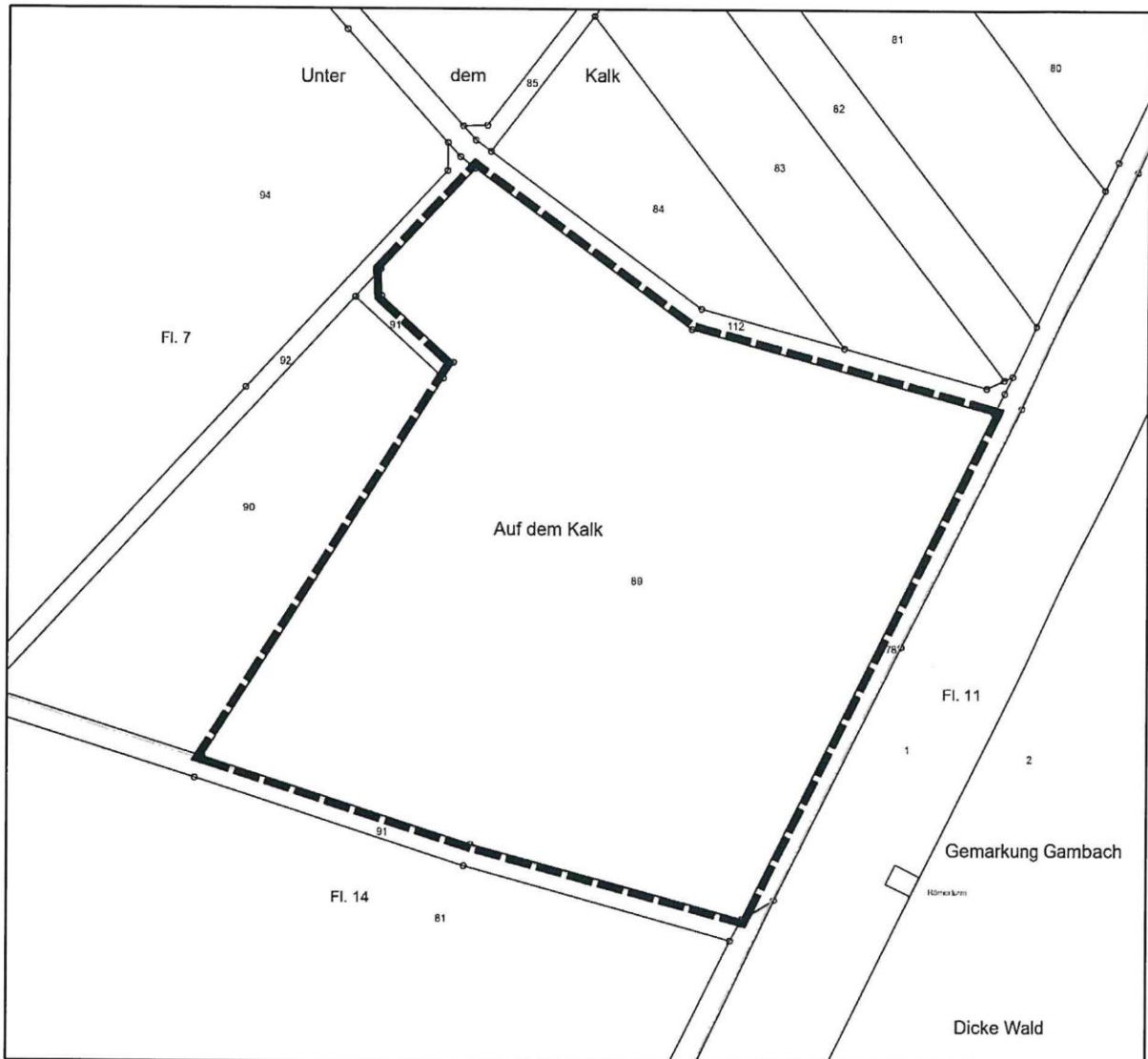


**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets

## 2.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 89 in der Flur 7, Gemarkung Kirch-Göns mit einer Größe von insgesamt rund 2,2 ha.

Das Flurstück ist im Eigentum der Stadt Butzbach.



**Abbildung 2:** Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Schmalbach - 3. Änderung“

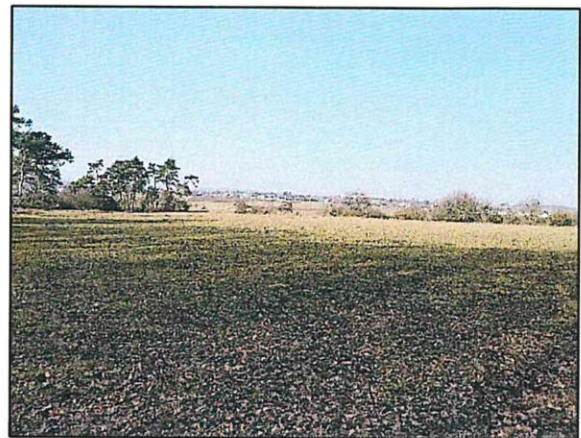
## 2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet steigt von Westen (ca. 230 m üNN) nach Osten (ca. 240 m üNN) an. Das Flurstück wird im Süden und Westen von einem Gehölzsaum umgeben, der schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans (2011) weitestgehend vorhanden war.

Die übrige Fläche wird als Grünland genutzt.



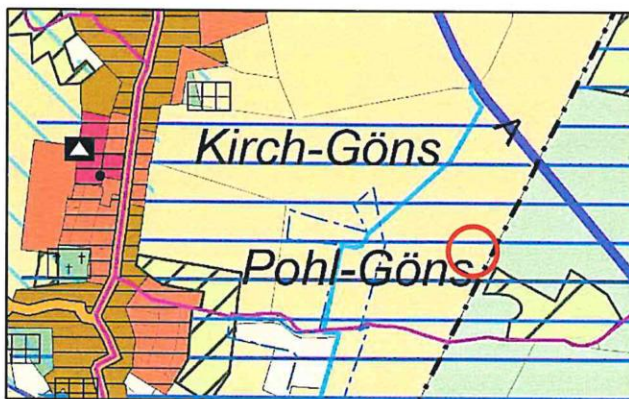
**Abbildung 3:** Gehölzsaum entlang des Feldweges (Flst. 91)



**Abbildung 4:** Blick von Norden auf das Extensivgrünland

### 3. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

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.

Das Plangebiet liegt in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie in einem Trinkwasserschutzbereich.

Da lediglich das Entwicklungsziel einer Kompensationsfläche geändert wird, sind regionalplanerische Belange nicht betroffen.

#### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

#### 3.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzbereichs Butzbach Brunnen 1 und 2 Pohl-Göns. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung (StAnz. 24/75 S. 1660) sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt ansonsten außerhalb von Natur-, Landschafts- und Überschwemmungsgebieten. Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

Der nördliche Gehölzriegel ist in der Hessischen Biotopkartierung 1994 als „Heckenzug südlich Kirch-Göns“ (Biotop-Nr. 829 / Gehölze trockener bis frischer Standorte) erfasst worden.

#### **4. Begründung der Planfestsetzungen**

Die im Bebauungsplan „In der Schmalbach“ von 2011 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend übernommen.

Da im Rahmen der Planung zum Baugebiet „In der Schmalbach“ unter anderem Gehölzbereiche und Streuobstflächen gerodet werden mussten, wurde zur Kompensation die Entwicklung von Feldgehölzen und Extensivwiesen mit Obstbäumen festgesetzt. Wie in Kapitel 1 bereits erläutert, konnten die Obstbaumpflanzungen jedoch nicht durchgeführt werden.

Daher entfällt die folgende Festsetzung:

*„Im Bereich der Fläche sind weiterhin Anpflanzungen von Obstbäumen gemäß der Plankarte vorzunehmen. Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume (v., STU 8-10) regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.*

##### Sortenauswahl

*Rote Sternrenette - Apfel*

*Roter Boskoop - Apfel*

*Graue französische Renette - Apfel*

*Rheinischer Bohnapfel – Apfel*

*Riesenboiken - Apfel*

*Gravensteiner - Apfel*

*Roter Trierer Weinapfel - Apfel*

*Winterglockenapfel - Apfel*

*Roter Herbstkalvill - Apfel*

*Winterrambour - Apfel*

*Kaiser Wilhelm - Apfel*

*Schöner von Nordhausen - Apfel*

*Jakob Lebel - Apfel*

*Clapps Liebling - Birne*

*Gute Graue - Birne*

*Frühe von Trevoux - Birne*

*Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche*

*Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche".*

Somit entfällt die Anpflanzung von 60 Obstbäumen.

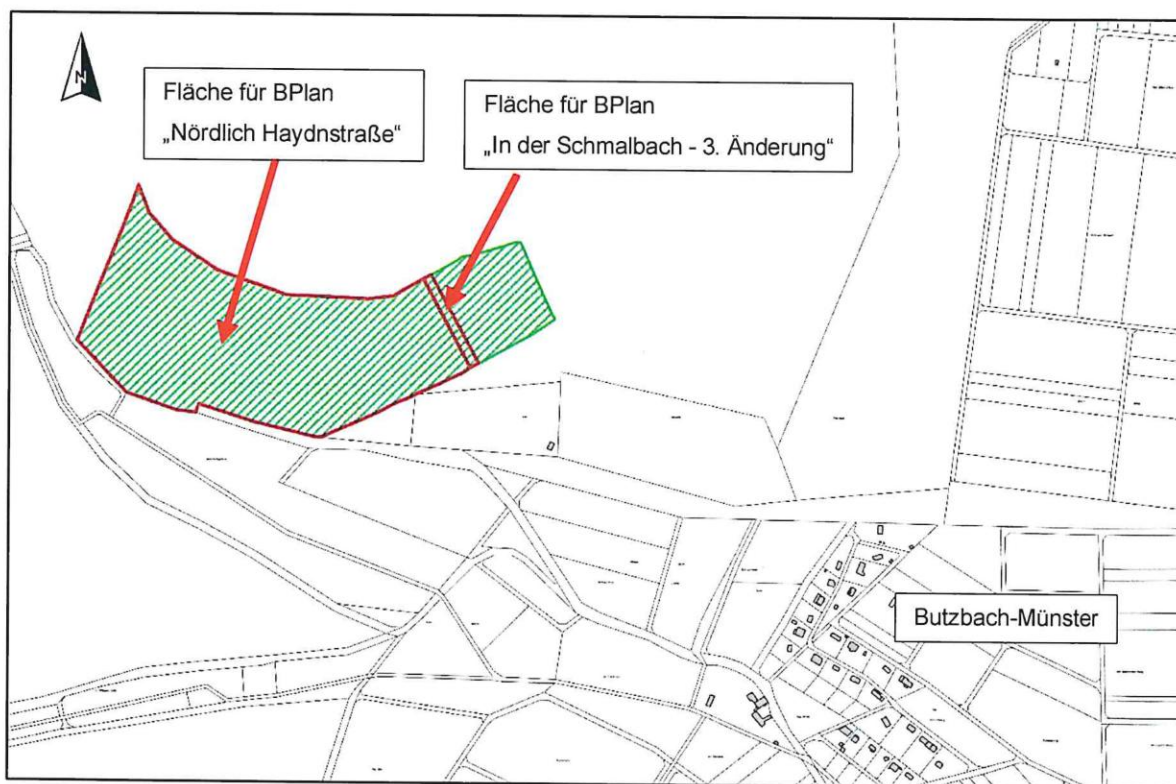
Die übrigen Festsetzungen zur Extensivwiese und den Feldgehölzen gelten weiter unverändert. Auch die Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wurde übernommen.

## 5. Umweltbelange

Durch den Wegfall der Obstbaumpflanzung ergibt sich gemäß der ursprünglichen Bilanzierung ein Defizit von 7.440 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Butzbach ausgeglichen wird.

Es handelt sich dabei um die Maßnahme Nr. 19 „Waldstilllegung Eichenbestand“ (AZ: 05.07-1208-16458/21; 475.800 BWP).

Die Fläche mit einer Gesamtgröße von rund 7,3 ha liegt in der Gemarkung Hoch-Weisel, Flur 11, Flurstück 4/0, Abt. 515. Aus dieser Ökokontomaßnahme ist bisher noch nichts abgebucht worden, es ist allerdings vorgesehen hier 397.212 Punkte im Rahmen des Ausgleichs für den B-Plan „Nördlich Haydnstraße“ auszubuchen. Laut dem Bewertungsschema der Verordnung zur naturschutzfachlichen Kompensation im Wald liegt die Aufwertung pro m<sup>2</sup> bei 6,5 Punkten/m<sup>2</sup>. Die Ausbuchungsfläche hat eine Größe von 1.550 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 6:** Lage der Ökokontofläche (Quelle: Stadt Butzbach)

Darüber hinaus sind im Rahmen der 3. Änderung keine Umweltbelange erheblich betroffen.

## 6. Übersicht über den Verfahrensablauf

|                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB                                                               | 04.04.2022          |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                 | 05.05.2022          |
| Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung                                                      | 04.04.2022          |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB                                            | 05.05.2022          |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                                                               | 16.05. - 17.06.2022 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom | 13.05.2022          |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB                                                                  | 29.09.2022          |

**Tabelle 1:** Verfahrensübersicht

## 7. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

| Beteiligung   | Anzahl der Beteiligten | Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen | Davon abwägungsrelevant | Anregungen, Hinweise zu...                                                            |
|---------------|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| § 3 (2) BauGB | Öffentliche Auslegung  | -                                       | -                       | -                                                                                     |
| § 4 (2) BauGB | 8                      | 3                                       | 3                       | Anpassung RegFNP<br>Schutzzone WSG<br>§ 21 HDSchG<br>Ökokonto<br>Altlasten<br>Bergbau |

**Tabelle 2:** Übersicht des Beteiligungsverfahrens