

Bauleitplanung

Stadt Butzbach

**Bebauungsplan „Nördlich
des Springerweges“
Gemarkung Pohl-Göns**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	3
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen und Bodenschutz	4
4.1	Altstandorte	4
4.2	Bodenschutz	4
5.	Planung	7
5.1	Städtebau	7
5.2	Erschließung	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Energie	10
5.2.3	Wasserwirtschaft	10
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	11
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	11
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	12
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	12
9.	Rechtliches Verfahren	13

1. Veranlassung

Ein grundlegendes strategisches Planungsziel der Stadt Butzbach im hessischen Wetteraukreis ist die Förderung der Innenentwicklung und somit eine Nachverdichtung im Bestand.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Springerweges“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederbebauung des Grundstückes „Springerweg Nr. 17“. Grundlage hierfür ist eine bereits erteilte Baugenehmigung für den Abriss des Wohngebäudes inklusive Nebengebäude auf diesem Grundstück.

Darüber hinaus werden verbindliche Festsetzungen für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches getroffen, wodurch eine bauleitplanerische Absicherung der angrenzenden Grundstücke der Straße „Springerweg“ (Hausnummern 5, 9, 11, 13 und 15) erfolgt. Die Festsetzungen stellen sicher, dass auch bei einem Neubau das orts- und straßentypische Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Zudem wird eine potentielle Umnutzung der landwirtschaftlichen Nebengebäude ermöglicht. So kann dem aktuellen Bestand eine Nachnutzung zugeführt sowie Wohnraum im Innenbereich gewonnen werden.

Insgesamt dient der Bebauungsplan Maßnahmen der Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Das geplante Vorhaben steht folglich im Einklang mit der strategischen Ausrichtung der Stadt Butzbach.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Pohl-Göns im Flur 1 und werden von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Norden:	Wegeparzelle und Grünfläche
Im Osten:	Bebautes Grundstück der Straße „Springerweg“ (Hausnummer 3)
Im Süden:	Straße „Springerweg“ (Erschließungsstraße)
Im Westen:	Straße „Springerweg“, dahinter bebaute Grundstücke der Straße „Springerweg“ (Hausnummer 19, 21 und 22)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt.

Die umliegenden Nutzungen der Straße „Springerweg“ dienen bereits überwiegenden der Funktion des Wohnens, wodurch eine allgemeine Verträglichkeit gegeben ist. Darüber hinaus führt der Bebauungsplan „Nördlich des Springerweges“ die strategische Ausrichtung der Stadt Butzbach fort, Potentiale der Innenentwicklung zu fördern und weiter voranzutreiben.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalen Flächen-nutzungsplanes. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u. a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, daher im einstufigen Verfahren.
Im ersten Verfahrensschritt konnte daher sofort die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.
Es gab keinen wichtigen Grund, den Bauleitplan länger als einen Monat auszuliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt ebenfalls für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.
Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.
Der Bebauungsplan wird mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Altflächen und Bodenschutz

4.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

4.2 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut, s. Foto 1 in Kapitel 5.1, natürlicher ungestörter Boden ist daher nicht mehr vorhanden.
Auch handelt es sich um einen sehr kleinen Plan.
Das Schutzgut „Boden“ ist daher nur minimal von der Planung betroffen. Auch ist beachtlich, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird und daher etwaiger Eingriff un-beachtlich ist, s. Kapitel 6.

Unabhängig davon, ist der „Boden“, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten. In der Bauleitplanung ist einzuschätzen, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Gemäß BodenViewer des HLNUG ist das Ausgangsgestein des Geltungsbereiches durch Böden aus Löss geprägt. Vorherrschende Bodeneinheiten sind Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden und örtliche Pseudogley-Parabraunerden.

Der BodenViewer des HLNUG enthält keine Daten und Informationen den Geltungsbereich hinsichtlich Bodenartengruppen, Ertragspotential, Feldkapazität, Funktionserfüllungsgrad und Bodenerosionsgefahr.

Allerdings stellt der BodenViewer Daten für Flächen nördlich des Geltungsbereiches zur Verfügung.

Bei diesem anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete, lehmige Bodenarten.

Gemäß BodenViewer bestehen für die Flächen nördlich des Geltungsbereiches eine geringe Bodenerosionsgefahr.

Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt im hohen Bereich. Die Feldkapazität wird mittel eingestuft.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz der angrenzenden Flächen ist mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. Insgesamt ist das Plangebiet überwiegend bebaut und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Demzufolge ist eine hohe Vorbelastung der Böden gegeben.

In den Bereichen, in denen der Boden bereits versiegelt ist, hat er vollständig seine Funktionen verloren. Darüber hinaus verliert das Schutzgut „Boden“ in den Flächen, die weiter versiegelt werden, vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der bereits stark anthropogen veränderten Böden sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen, siehe unten, eher gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich ist z. B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BaUGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes „Boden“ aufgezählt:

Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BaUGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Abspernung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustreifen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.

- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuhr auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Auf eine bodenkundliche Baubegleitung kann grundsätzlich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten verzichtet werden.

Für die Bauleitplanung sind keine Maßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

In dem Baugebiet sind nur Allgemeine Wohngebiete mit Indizes 1 und 2 ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebe-

triebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind im Planbereich gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt somit erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,45 und Geschossflächenzahl von 0,9 gewährleisten den Erhalt der vorhandenen Bebauung sowie der straßentypischen Struktur. Diese Werte dienen vor allem der Orientierung. Die in § 17 BauNVO festgesetzten Richtwerte für die Grundflächenzahlen werden daher geringfügig höher wegen des Bestandes festgesetzt. Trotz der vorhandenen Überschreitung der Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sind nicht zu sehr eingeschränkt. Auch die Zugänglichkeit der Grundstücke ist ausreichend, die Einwirkungen durch Lärm und Luftverunreinigungen sind sehr gering. Die örtlichen Gegebenheiten, daher der geringe motorisierte Verkehr im Springenweg sowie die freie Landschaft in Richtung Nordwesten, bestätigen diese Einschätzung.

Die maximale First- und Traufhöhe sowie die Firstrichtung, die Zahl der Vollgeschosse (zwingend), die zulässige Dachneigung und eine Baulinie werden zum Erhalt des bisherigen Straßenbildes verbindlich festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen zudem sicher, dass auch bei einer Neubebauung das straßentypische Erscheinungsbild erhalten bleibt, s. Foto. Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig zum Springenweg durch eine Baulinie begrenzt. In Richtung Nordwesten stellt die rückwärtig festgesetzte Baugrenze sicher, dass in Richtung freie Landschaft keine Bebauung stattfindet und an die jeweiligen Nachbargrundstücke unbebaute Gärten rückwärtig angrenzen.

Die max. zul. First- und Traufhöhen wurden festgesetzt. Da sie etwas höher als der heutige Bestand gewählt wurden, besteht bei Neuplanung ein aus städtebaulicher Sicht vertretbarer Spielraum.

Damit das einheitliche Erscheinungsbild auch langfristig erhalten bleibt, muss entlang des Springenweges darüber hinaus zweigeschossig gebaut werden. Die rückwärtigen Gebäude dürfen auch niedriger errichtet werden. Darüber hinaus wird im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 eine Firstrichtung vorgegeben sowie eine zulässige Dachneigung festgesetzt.



Foto: Blick in Richtung Nordosten auf die Gebäude des Geltungsbereiches (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2021)

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 (3) der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden zudem als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch diese Festsetzungen dienen dem Erhalt bzw. der Wahrung des straßentypischen Erscheinungsbildes. Ortsuntypische Materialien und Bauweisen wurden nicht zugelassen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Straße „Springerweg“ sichergestellt.

In den textlichen Festsetzungen wird vorgeschrieben, dass private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, sofern keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur dann zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet werden kann.

5.2.2 Energie

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen vorhanden.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna ist festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Daher sind nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.

Durch eine umweltverträgliche Beleuchtung für Natur und Mensch können negative Auswirkungen verringert werden. Insekten werden bspw. von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Durch künstliches Licht angezogen verlassen sie ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch das bereits bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Eine Erweiterung der Wasserversorgungsleitungen ist nicht notwendig.

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Das Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort verbraucht werden. Die MindestgröÙe für die Brauchwasserzisterne wurde festgesetzt.

Das nicht verbrauchte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und darf daher nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

Die hierfür in den textlichen Festsetzungen geltenden Parameter berücksichtigen die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund des zunehmenden Trends, flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die keine Durchwurzelung zulassen, nicht zulässig sind.

Demzufolge sind auch Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen.

Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von

Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß der textlichen Festsetzungen zumindest teilweise zu bepflanzen. Für die Bepflanzung wurden Mindestwerte bezüglich der Pflanzdichte und der -qualität aufgenommen.

Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet, s. textliche Festsetzungen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden Springerweg 5 untersteht dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (§ 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Es ist Bestandteil der Gesamtanlage Pohl-Göns. Das Hessische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild sind gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

Dies gilt auch für Maßnahmen in dessen Umgebung, wenn sich die Maßnahmen auf den Bestand oder das äußere Erscheinungsbild auswirken können.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Der Geltungsbereich wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen umfangreiche Untersuchungsarbeiten in Schächten und Stollen stattgefunden haben. Bei den Erdarbeiten ist daher auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zu-

lässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Eine Genehmigung für den Abriss des Wohngebäudes inklusive der Nebengebäude des Grundstückes „Springerweg Nr. 17“ liegt bereits vor.

Da außer dem bereits genehmigten Abriss des Gebäudes „Springerweg Nr. 17“ keine weiteren in naher Zukunft vorgesehenen Baumaßnahmen bekannt sind, ist jeweils zu gegebener Zeit zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Diesbezüglich wird auf die Hinweise in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BaUGB

Der Geltungsbereich ist von fast allen Seiten von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient daher Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialverträglichen Bebauung. Das Verfahren kann daher nach § 13a BaUGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich ist rd. 3.900 m² groß.
Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,45 beträgt die maximal zulässige Grundfläche $3.900 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1.755 \text{ m}^2$.
Die gemäß § 13a (1) Nr. 1 BaUGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BaUGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die Bauleitplanung daher nicht erforderlich.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biototope betroffen.
Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.
Allerdings liegt der Geltungsbereich in der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, s. Kapitel 5.4.
Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten. Die Bebauung ist grundsätzlich im Wasserschutzgebiet zulässig.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BaUGB aufgestellt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BaUGB)

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BaUGB sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

9. Rechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

29.09.2022

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Butzbacher Zeitung

11.11.2022

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplan „Nördlich des Springerweges“, Stadtteil Pohl-Göns
hier: **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den o. g. Bebauungsplan für den in nachfolgender Abbildung dargestellten Geltungsbereich am 29.9.2022 als Satzung beschlossen.

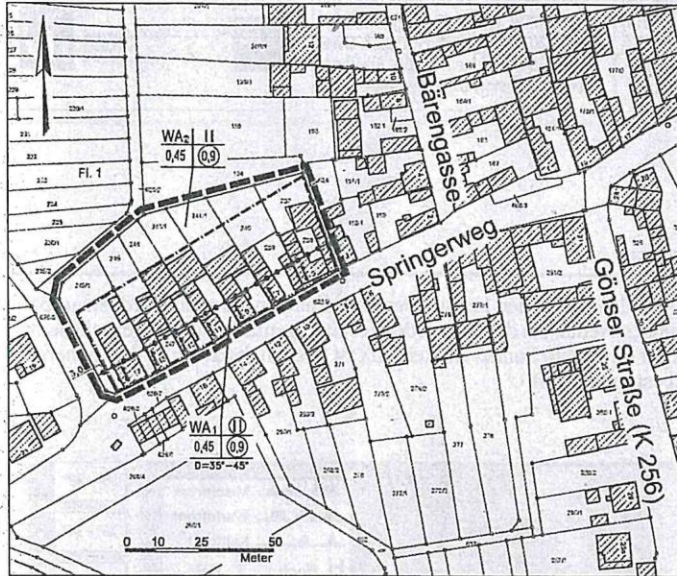


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Magistrat der Stadt Butzbach, Marktplatz 1, 35510 Butzbach, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB für die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche bei Eingriffen des oben genannten Bebauungsplanes in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen solcher Ansprüche wird hingewiesen.

Die Planungsunterlagen können in der Stadtverwaltung Butzbach, Dienstgebäude Landgrafenschloss, Schlossplatz 1, Zimmer 105, während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Die Einsichtnahme ist nur nach telefonischer Rücksprache unter den Rufnummern 06033/995-126 und 06033/995-128 bzw. durch E-Mail (ralph.miller@stadt-butzbach.de; cathrin.ferber@stadt-butzbach.de) möglich, da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zum Corona-Virus nur nach Voranmeldung und unter Schutzmaßnahmen betreten werden dürfen.

Gemäß § 10a BauGB werden die Planunterlagen auch digital im Bürger-GIS des Wetteraukreises ([gis.wetterau.de/GISWetterau/Themenkarte Bebauungspläne](https://gis.wetterau.de/GISWetterau/Themenkarte%20Bebauungspl%C3%A4ne)) eingestellt.

Die Festsetzungen im B-Plan nach § 91 Abs. 3 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Gestaltungssatzung beschlossen.

Die Gestaltungssatzung wird mit dieser Bekanntmachung rechtskräftig.

Butzbach, den 11.11.2022

Magistrat der Stadt Butzbach

– Fachdienst 6 –

Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung,
Straßen- und Tiefbau, Umwelt

Beschlussauszug an	6* 6.4 Bauleitplanung, Baugenehmigungen
Erledigungstermin Sitzung	16. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
Sitzungsdatum	29.09.2022
Vorlagen-Nr.	2022/0481

TOP 9

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Stadtteil Pohl-Göns
Bebauungsplan "Nördlich des Springerweges"**

- a) **Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen**
- b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
- c) **Satzungsbeschluss zur integrierten Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Herr Bösch zur Beratung des Ausschusses für Bauen, Planung, Wirtschaft und Verkehr.

Keine Beteiligung an der Aussprache.

Beschluss:

a) Beschlussempfehlungen

1. Regierungspräsidium Darmstadt (06.04.2022)

1.1

Die wasserwirtschaftlichen Belange müssen angemessen berücksichtigt werden. Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers müssen gewährleistet werden.

Die Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Stellungnahme und Beschluss

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Energie und Versorgung Butzbach GmbH hat mit Schreiben vom 06.04.2022 mitgeteilt, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser durch das bereits bestehende Leitungsnetz sichergestellt ist. Eine Erweiterung der Versorgungsleitungen sei nicht notwendig.

Durch die Bauleitplanung werden im Wesentlichen das Maß für die Nachverdichtung der Grundstücke nördlich des Springerweges geregelt. Eine für die Trink- und Löschwasserversorgung wesentliche Änderung ist aufgrund der Festsetzungen nicht möglich.

Neubaugrundstücke werden durch die Bauleitplanung nicht ausgewiesen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes kann städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus wird auch auf die Abwägung in den Ziffern 11.1 und 11.2 verwiesen.

11.5

Wenn sie sich den Springerweg anschauen, wissen sie, dass er jetzt bereits mit parkenden Autos überflutet ist. Fotos können wir ihnen gerne zukommen lassen. Des Weiteren wird der Springerweg auch für die Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge genutzt, welche bereits jetzt schon Probleme haben durchzukommen. Zusätzlich nutzen ihn viele Besucher die zum Wald/Sportplatz fahren. Wir befürchten mit einem Mehrparteienhaus in dieser Größe eine deutliche zusätzliche Belastung der Park- und Verkehrssituation.

Diesbezüglich ist auch nicht zu vergessen, dass der Gönser-Hof (unterhalb des Springerweges) mit 15 Eigentumswohnungen gerade fertig gestellt wird.

Stellungnahme und Beschluss

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Baumaßnahmen sind nur genehmigungsfähig, wenn die Stellplatzsatzung der Stadt beachtet wird. Bei Beachtung kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes eintritt.

Eine wesentliche Verkehrszunahme, verursacht durch die Bauleitplanung, ist nicht möglich. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und lassen nur wenig zusätzlichen Spielraum.

Der Bebauungsplan sichert daher im Wesentlichen das heutige Erscheinungsbild und lässt eine Bebauung nur unter Beachtung der Festsetzungen zu.

Ergänzend wird auf die Abwägung in den Ziffern 11.1 - 11.4 verwiesen.

b) Satzungsbeschluss

1. Der Bebauungsplanentwurf „Nördlich des Springerweges“, Gemarkung Pohl-Göns, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird unter Beachtung der unter Punkt a gefassten Beschlüsse als Satzung beschlossen.
2. Die zum Bebauungsplan gehörige Begründung wird ebenfalls beschlossen.
3. Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Bürger, die Stellungnahmen mit Anregungen während der öffentlichen Auslegung abgegeben haben, werden von dem Ergebnis unterrichtet.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu bringen.

c) Satzungsbeschluss zur integrierten Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die vorstehende Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu bringen.

Abstimmungsergebnis zu a):

30 Anwesend
30 Ja-Stimmen

Abstimmungsergebnis zu b):

30 Anwesend
30 Ja-Stimmen

Abstimmungsergebnis zu c):

30 Anwesend
30 Ja-Stimmen