

Stadt Butzbach, Kernstadt

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Mozartstraße 1“

Entwurf

Planstand: 09.09.2025

Projektnummer: 25-2982

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Übergeordnete Planungen.....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	5
1.6 Verfahrensart und -stand	5
2. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	7
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	16
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	17
7.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	17
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	27
9. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	28
10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	29
11. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	31
12. Kampfmittel.....	31
13. Immissionsschutz	31
14. Denkmalschutz	32
15. Sonstige Infrastruktur.....	33
16. Bodenordnung.....	33
17. Anlagen und Gutachten	33

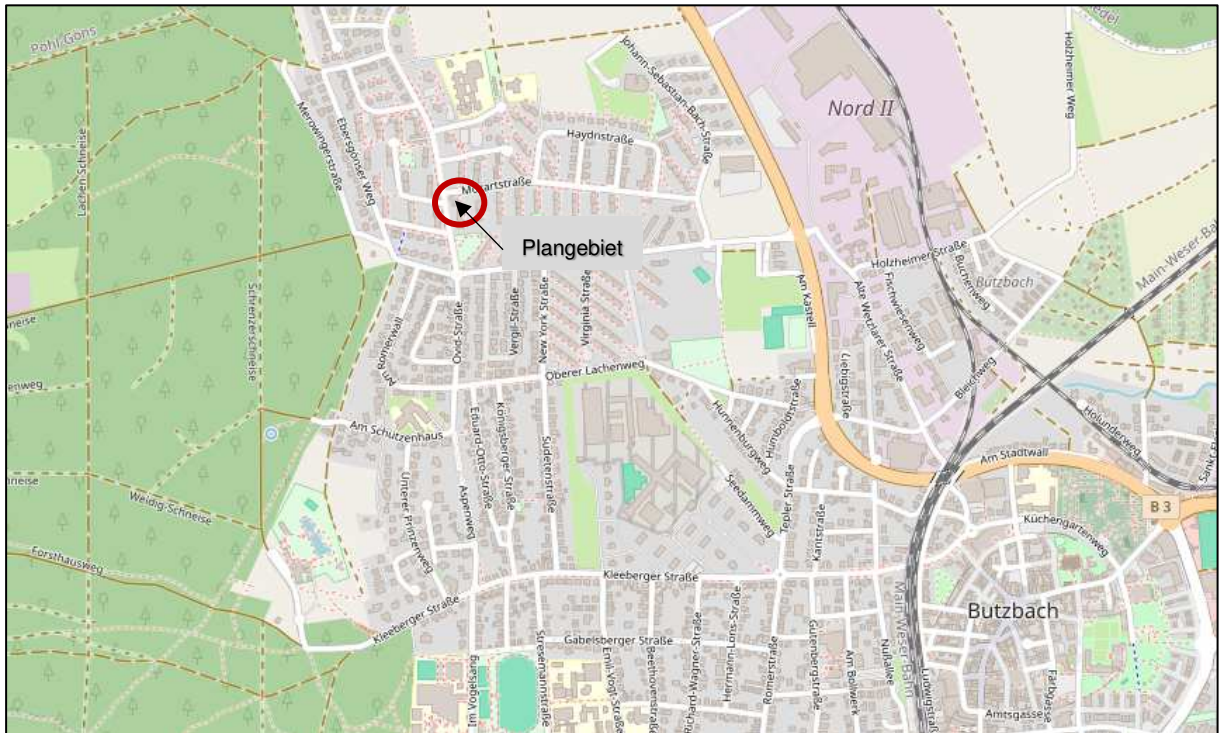
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im nordwestlichen Kernstadtbereich befindet sich Ecke Mozartstraße / Pohlgönsen Straße das Flurstück 149/127, auf dem sich ein ehemaliges Ladengeschäft befand. Die Butzbacher Wohnungsgesellschaft plant nun den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit etwa 15 Wohneinheiten in diesem Bereich. Nach derzeitigem Planstand ist das Gebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss geplant. Die Nachbarschaft ist ebenfalls durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt, die im Wesentlichen 3 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss aufweist. Die Planung fügt sich insofern in Bezug auf die Wohndichte und der Höhenentwicklung in die Umgebung ein.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll entlang der Pohlgönsen Straße sowie unter der teilweisen Inanspruchnahme der benachbarten Flurstücke 149/4 und 149/7 erfolgen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Mozartstraße und die Pohlgönsen Straße erfolgen. In diesem Bereich sind ferner Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes vorhanden, sodass die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich gesichert ist.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2025), bearbeitet

Die Stadt Butzbach übernimmt u.a. eine wichtige Funktion als Wohnstandort für die im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main arbeitende Bevölkerung. Die Lebenshaltungskosten sind im Ballungsraum sehr hoch und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum überschaubar. Aufgrund der günstigen Lage und der guten Verkehrsanbindung nach Frankfurt, Gießen, Hanau und Wetzlar in Verbindung mit einem adäquaten Angebot an Infrastruktur- und Versorgungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen und einem hochwertigen Naturraum entfaltet die Stadt Butzbach in dieser Hinsicht eine hohe Attraktivität. Dies dokumentiert sich auch in der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann ein Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes geschaffen und neuer Wohnraum auf baulich vorgeprägten Flächen im Innenbereich geschaffen werden. Das Vorhaben ist daher auch aus

städtebaulicher Sicht begründet. Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Umsetzung des Planvorhabens in ihrer Sitzung am 19.05.2025 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mozartstraße 1“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dies bedeutet, dass kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem zugehörigen Nutzungskatalog zur Ausweisung gelangt, sondern das konkrete Vorhaben wird in Art und Umfang explizit festgesetzt. Hierdurch kann das Vorhaben und die damit verbundenen Auswirkungen abschließend planungsrechtlich gesteuert werden.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden u.a. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie eingriffsminimierende Festlegungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwestlichen Kernstadtbereich Ecke Pohlgönser Straße und Mozartstraße und umfasst in der Flur 6 die Flurstücke 149/127, 149/7 teilweise und 149/4 teilweise. Auf dem Flurstück 149/127 befand sich ein ehemaliges Ladengeschäft, welches zwischenzeitlich abgerissen wurde. Der Bauschutt und die Bauabfälle wurden fachgerecht entsorgt. Gegenwärtig befindet sich im Bereich des ehemaligen Gebäudes eine eingezäunte größere Baugrube. Angrenzend befinden sich gärtnerische Grünflächen (Vielschnittrasen) und die befestigte Zuwegung zum Bestandsgebäude Mozartstraße 3-5 sowie die Standorte für Abfallbehälter. Des Weiteren befinden sich 5 großkronige Laubbäume innerhalb des Planareals.

Unabhängig von der vorhandenen Baugrube lässt sich die Topografie des Geländes als eben beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Mozartstraße und angrenzend Mehrfamilienhäuser mit Grünanlage
- Osten: Mehrfamilienhäuser mit Grünanlage
- Süden: Mehrfamilienhäuser mit Grünanlage
- Westen: Pohlgönser Straße und angrenzend Mehrfamilienhäuser mit Grünanlage

Bereich des Plangebietes





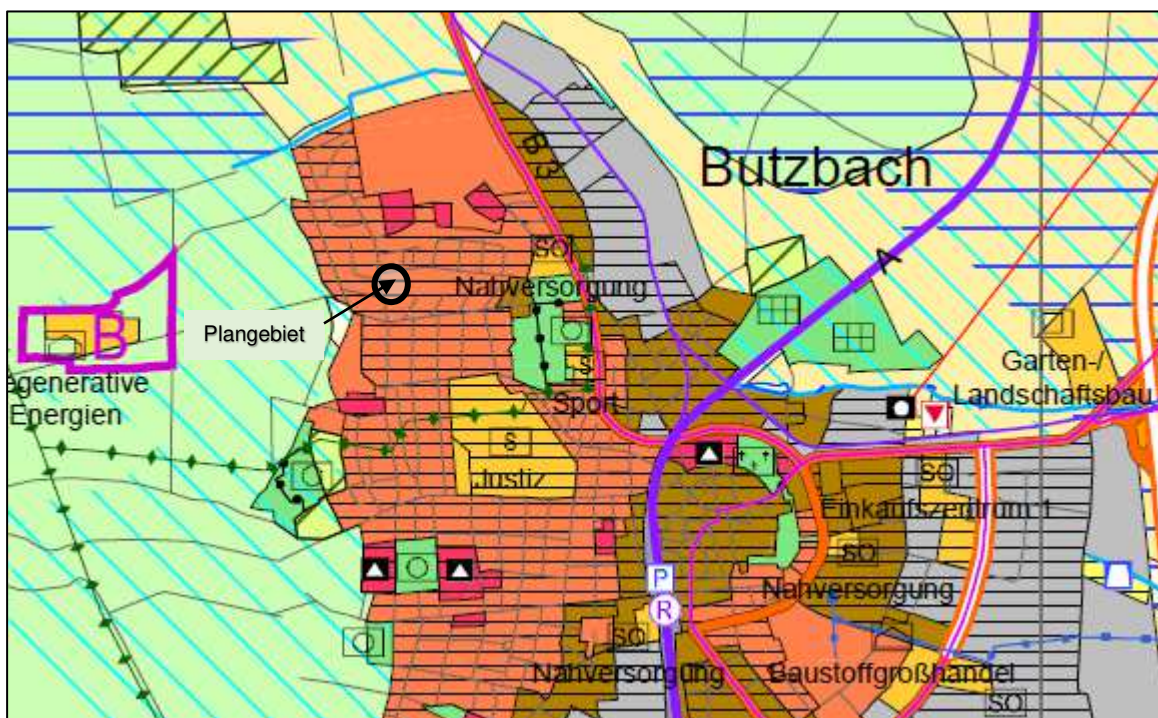
(Quelle: Eigene Aufnahmen 04/2025)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 1.579 m², die insgesamt auf das Wohnbaugrundstück entfallen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im **Regionalen Flächennutzungsplan** (RegFNP 2010) als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 15 Wohneinheiten geschaffen. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt. Ferner ist die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)



genordet, ohne Maßstab

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Das Areal ist gegenwärtig dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zu Wohnzwecken eine bauliche Nachverdichtung im nordwestlichen Kernstadtbereich von Butzbach und Behebung eines ehemaligen Gebäudeleerstandes (ehemaliges Ladengeschäft). Es handelt sich somit um eine **Maßnahme der Innenentwicklung**. Da im Zuge der vorliegenden Planung zudem keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung und Prüfung von **Standortalternativen** abgesehen werden.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** finden im Rahmen des Abwägungsprozesses entsprechend Berücksichtigung. Da mit der vorliegenden Bauleitplanung ein baulich vorgeprägtes Gelände für eine städtebauliche Nachfolgenutzung aktiviert werden kann, wird der sogenannten Bodenschutzklausel entsprochen und die Planung dient dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

1.6 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung und bauliche Aktivierung im Bereich des ehemals leerstehenden Ladengeschäfts. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,16 ha. Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundflächenzahl mit einem Maß von 0,35 festgesetzt, sodass der maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten wird. Auch wird 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.

Des Weiteren wird seitens der Stadt Butzbach kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, das in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 7.3).

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung und ergänzender Auslegung der Planunterlagen zur Einsicht bei der Gemeindeverwaltung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.05.2025 Bekanntmachung: ____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.

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

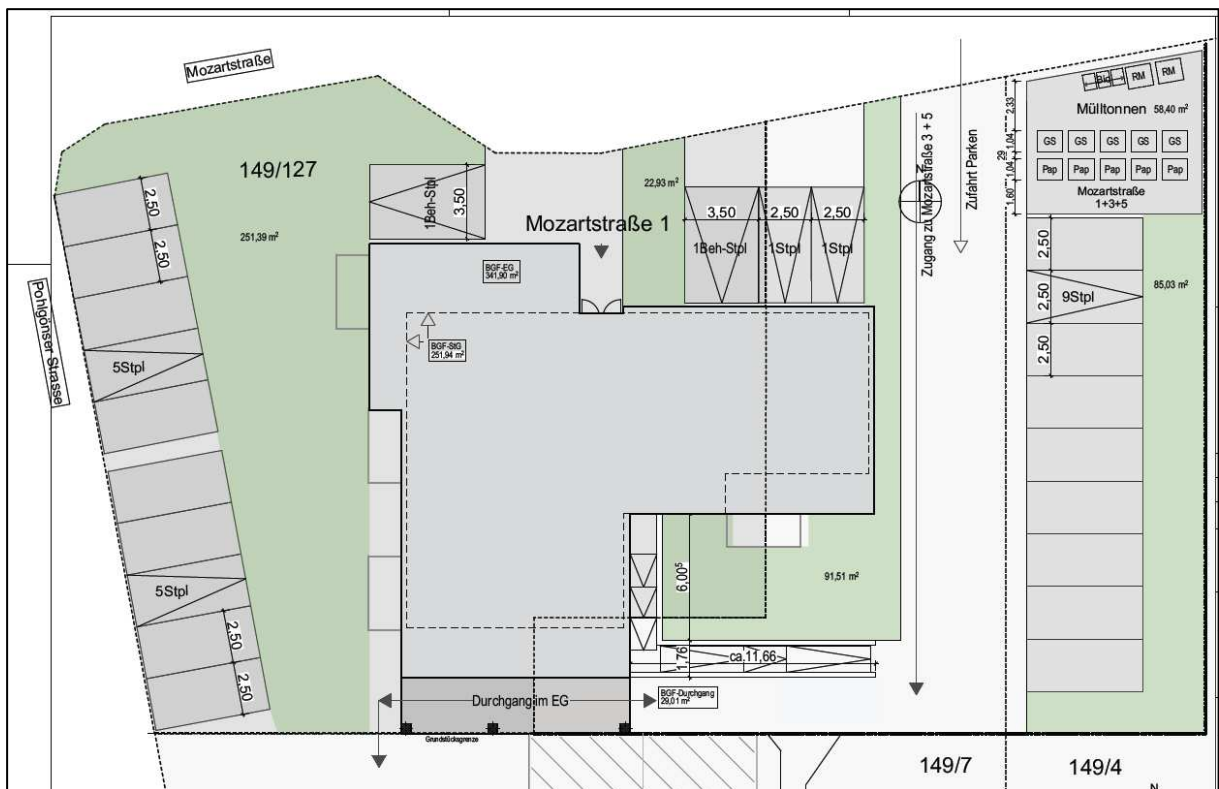
Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

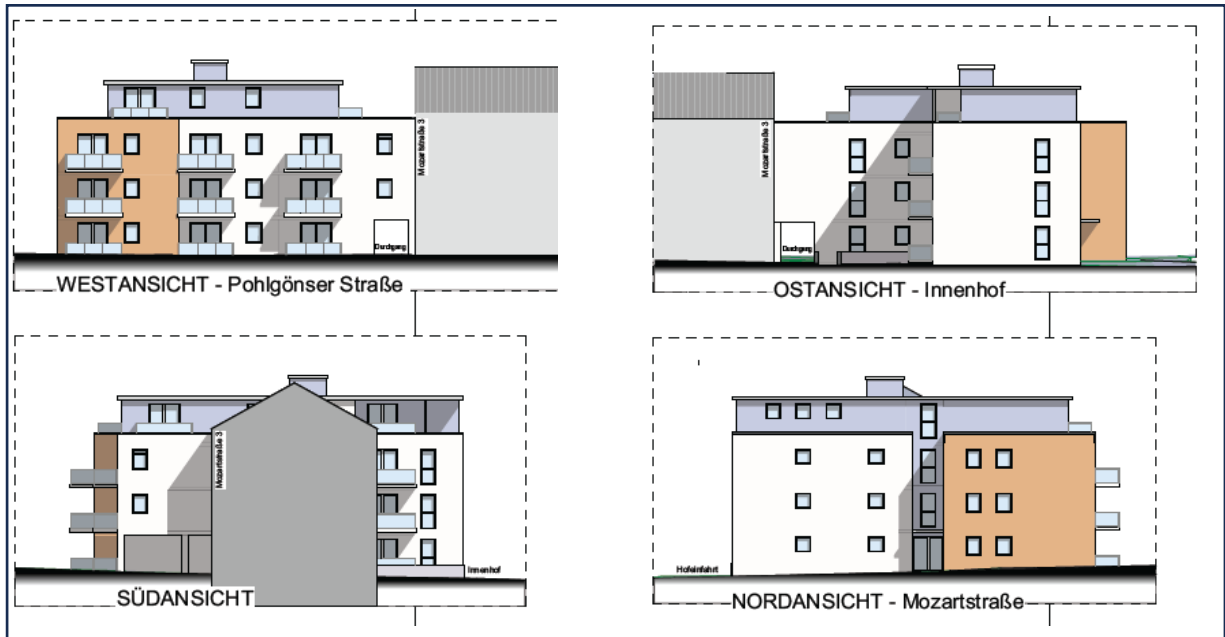
Die Kommunen können durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil der Satzung wird, sowie der Durchführungsvertrag. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Das Gebäude des ehemaligen Ladengeschäfts wurde zwischenzeitlich niedergelegt. An dessen Stelle ist nun die Errichtung eines modernen Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten geplant. Die Planung sieht hierzu ein Gebäude mit drei Vollgeschossen sowie ein Staffelgeschoss vor. Aus stadtökologischen Gründen wird das Flachdach mit einer Dachbegrünung versehen. Im Süden ist das Gebäude mit Grenzbauung geplant und schließt teilweise an das Bestandsgebäude der Mozartstraße 3 an. Das Erdgeschoss wird auf einer Tiefe von etwa 2,5 m als Durchgang ausgebildet und dient als fußläufige Verbindung innerhalb des Grundstückes. Die Positionierung des Gebäudes erfolgt derart, dass der mit der geplanten Zahl an Wohnungen einhergehende Stellplatzbedarf in Form von oberirdischen Stellplätzen gedeckt werden kann. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind entlang der Pohlgonser Straße 10 Stellplätze vorgesehen, die direkt von der Erschließungsstraße angefahren werden können. Im Osten sind weitere 9 Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt vorgesehen. Ferner sind unmittelbar vor dem Gebäude weitere Stellplatzmöglichkeiten angeordnet.

Freiflächenplan



Gebäudeansichten



Perspektivische Darstellung



(Quelle: Butzbacher Wohnungsgesellschaft GmbH, Stand: 06/2025)

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet grenzt sowohl an die Pohlkönser Straße als auch an die Mozartstraße an, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsgeschehen ändern und gegenüber dem derzeit brachgefallenden Gelände erhöhen. Allerdings wird sich das Verkehrsgeschehen durch die geplanten 15 Wohneinheiten nur geringfügig ändern.

Zur Beurteilung des zu erwartenden planinduzierten Verkehrsaufkommens wird eine überschlägige Verkehrsabschätzung auf Grundlage des Programms Ver_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Ing. Dietmar Bosserhoff) vorgenommen. Grundlage der Abschätzung des Verkehrsaufkommens bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan und die für das Wohngebäude maximal zulässigen 15 Wohneinheiten.

Einwohnerverkehr:

- 15 Wohneinheiten
- 2,5 - 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 3,5 Wege/ Einwohner
- 85 % heimgelundene Wege
- 70 – 90 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw-Fahrten (Besetzungsgrad)

Besucherverkehr

- 15 % der Einwohnerwege
- 70 - 90 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw-Fahrten (Besetzungsgrad)

Ver- und Entsorgung

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:

Einwohnerverkehr	52 - 80 Pkw-Fahrten/d
Besucherverkehr	9 - 14 Pkw-Fahrten/d
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>2 - 3 Kfz-Fahrten/d</u>
Summe	63 - 97 Kfz-Fahrten/d

Sowohl die Pohlkönser Straße als auch die Mozartstraße können aufgrund der Gestaltungselemente und Funktion als Wohnstraße gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) beurteilt werden. Nach der Richtlinie sind Verkehrsstärken unter 400 Kfz / Stunde charakteristisch, woraus sich im Umkehrschluss eine Verträglichkeit von bis zu 400 Kfz / Stunde herleiten lässt.

Die beiden Erschließungsstraßen dienen insbesondere der verkehrlichen Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs der Bebauung im Bereich „Degerfeld“, die sich seit den 60er Jahren in mehreren Bauabschnitten entwickelt hat. Durchgangsverkehre sind hingegen nicht zu erwarten. Der planinduzierte Verkehr kann daher über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

Beide Erschließungsstraßen sind zudem im Trennprinzip ausgebildet, wobei die Fahrbahn durch Bordsteine höhenmäßig von den Gehwegbereichen abgesetzt sind. Die Fahrbahnbreite beträgt in der Pohl-gönsen Straße rd. 6,5 m und in der Mozartstraße rd. 5 m, sodass beide Erschließungsstraßen geeignet sind, einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw zuzulassen. Es sind daher in Bezug auf die Querschnittsgestaltung keine Hinweise ersichtlich, die einer verkehrsgerechten Abwicklung entgegenstehen oder zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen könnten.

Die nächstliegende Bushaltestelle im ÖPNV befindet unmittelbar angrenzend zum Plangebiet in der Mozartstraße, sodass das Plangebiet auch über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs verfügt.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zur Schaffung von Wohnraum wird festgesetzt, dass ein Wohngebäude mit maximal 15 Wohnungen zulässig ist. Des Weiteren sind auch die der Nutzung zugehörigen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn die Kommune bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne § 12 Abs. 3 BauGB nicht an den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches und die Planzeichenverordnung gebunden ist, kann dennoch auf diese zurückgegriffen werden. Daher findet im vorliegenden Bebauungsplan die bebauungsplanübliche Festsetzungsmethodik Anwendung.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Festlegung der Grundflächenzahl orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und lässt hier die Umsetzung des geplanten Mehrfamilienhauses zu. Gleichzeitig wird die zulässige Versiegelung mit einer **GRZ = 0,35** auf das notwendige Maß begrenzt.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für den vorliegenden Fall ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ = 0,475 durch die benannten Anlagen zulässig. Aufgrund der vergleichsweisen restriktiven Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl und der Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses mit maximal 15 Wohneinheiten ist die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung aufgrund des regelmäßig höheren Stellplatzbedarfs nicht ausreichend. Daher wird im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer **GRZ=0,8** überschritten werden darf. Da die natürliche Bodenfunktion durch die ehemalige Nutzung bereits stark baulich vorgeprägt ist und die festgelegten Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Befestigung, Dachbegrünung) eingriffsminimierend wirken, ist die vorgesehene zulässige Überschreitung zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zur Schaffung von Wohnraum innerhalb der bebauten Ortslage städtebaulich vertretbar.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird mit einer **GFZ = 1,0** festgesetzt. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossflächennach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Ferner bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 4 BauNVO). Mit der Festlegung wird der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Gebäudeplanung mit drei Vollgeschossen Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird für die städtebauliche Wirkung der Bebauung zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Um eine gebietsverträgliche Wohnbebauung sicherzustellen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = III** bestimmt. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, dient aber auch einer (vertikalen) baulichen Nachverdichtung und effizienter Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials innerhalb der bebauten Ortslage. Hierdurch kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ergänzend gilt, dass ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung zur Steuerung der Höhenentwicklung.

Resultierend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Vorsehung einer Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt hier die Festsetzung einer Baulinie. Unter Berücksichtigung der Gebäudeplanung mit gegenüber der Außenwand zurückgesetztem Staffelgeschoss bedarf es einer differenzierten Festlegung der Gebäudehöhen (GH). Diese wird in m über Normalhöhennull (NHN) vorgenommen und per Einschrieb mit **251,0 m über NHN bzw. 247,5 m über NHN** in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. In Bezug auf das vorhandene Gelände entspricht dies einer zulässigen Gebäudehöhe von rd. 12 m über Gelände. Das natürliche Gelände ist mittels Höhenlinien in der Plankarte dargestellt.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach Art und Umfang im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird vorliegend nicht festgesetzt. Diese ergibt sich anhand der im Bebauungsplan vorgenommenen überbaubaren Grundstücksflächen und den geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen und Baulinien**. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Objektplanung gebäudeorientiert mittels Baugrenze, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Lediglich im südlichen Bereich ist aufgrund der

geplanten Grenzbebauung eine Baulinie festgesetzt. Die Notwendigkeit der Grenzbebauung ergibt sich vor dem Hintergrund des begrenzten Flächenpotentials innerhalb der bebauten Ortslage und dem Ziel, durch eine optimierte bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes einen entsprechenden Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten. Unter Hinweis auf den mit der geplanten Nutzung einhergehenden Stellplatzbedarf ist die Positionierung des Gebäudekörpers auf der Grundstücksgrenze erforderlich. Da zudem das Bestandsgebäude Mozartstraße 3, welches sich ebenfalls im Eigentum der Wohnbaugesellschaft befindet, die Grundstücksgrenze tangiert, wird es als zulässig erachtet, hier einen baulichen Anschluss an das Bestandsgebäude vorzusehen. Ferner werden die Beleuchtung mit Tageslicht, die Belüftung und der Brandschutz durch sowohl für den geplanten Neubau als auch für das Bestandsgebäude durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Da die Baulinie lediglich für die geplanten Vollgeschosse gelten soll und die Gebäudeplanung ein Staffelgeschoss vorsieht, welches auch Richtung Süden von der darunterliegenden Außenwand zurückgesetzt ist, wird ergänzend in einem Abstand von 2,5 m eine Baugrenze eingezogen.

Zur Steuerung der Stellung von **Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen** auf den Baugrundstücken und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig. Ferner wird klarstellend festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind. Ergänzend wird auf die Bestimmungen § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Innerorts Lage im Kernstadtbereich gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Auch wenn das Plangebiet bereits einer baulichen Nutzung unterlag, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hieraus folgend festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **was-serdurchlässig** mit einem mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen sind. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen abflusswirksamem (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Der mittlere Abflussbeiwert entspricht hierbei dem über die gesamte Dauer des betrachteten Niederschlagsereignisses gemittelten Verhältnis des Abflussvolumens zum Niederschlagsvolumen (DWA-M 153 (2007)).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung der planerische Wille verfolgt wird, dass maximal 60 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zum Abfluss gelangt. In Anlehnung an das genannte Arbeitsblatt erfüllen u.a. folgende Arten der Befestigung einen mittleren Abflussbeiwert von $\leq 0,6$:

- Pflaster mit offenen Fugen (0,5)
- Lockerer Kiesbelag, Schotterrasen (0,3)
- Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine (0,25)
- Rasengittersteine (0,15).

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf Menschen und Tiere wird zur Reduktion der Lichtverschmutzung eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio), und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind.

Zur Aufwertung des Stadtbildes und aus Gründen des Kleinklimas (Verschattung, Verdunstung, Reduzierung der Aufheizung) sind zusätzliche **Baumanpflanzungen** vorzunehmen. Die Anpflanzung dient zudem der Kompensation der im Gebiet entfallenden Bäume. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass je volle 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der genannten Artenliste mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß benannter Artenliste vorzunehmen. Koniferen sind unzulässig. Die in den Festsetzungen enthaltene Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

Ergänzend wird auf die städtische Stellplatzsatzung hingewiesen. Nach § 5 Abs. 3 der aktuell geltenden städtischen Stellplatzsatzung sind Stellplätze ausreichend mit standortgerechten Gehölzen zu umpflanzen. Hierbei ist für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 8 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Absicherung der Baumscheiben sind zudem geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen. Vorliegend ist somit die Anpflanzung weiterer 5 Bäume verpflichtend vorzusehen. Sofern diese nicht auf dem beplanten Grundstück angepflanzt werden können, sind diese auf einem der angrenzenden Grundstücke entsprechend nachzuweisen.

Hinweis: Die Butzbacher Wohnbaugesellschaft GmbH verfolgt für die Grundstücke in deren Eigentum das Ziel, Bäume die gefällt werden müssen durch zwei neue zu ersetzen. Hierdurch soll auf dem Gesamtareal im Zuständigkeitsbereich der Wohnbaugesellschaft in den nächsten 20 Jahren eine gemischte Altersstruktur von Bäumen entstehen.

Darüber hinaus ist aus klimaökologischen Gesichtspunkten eine Festsetzung zur **Begrünung von Dächern** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach gilt, dass Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen. Klarstellend wird angemerkt, dass sich die Regelung auf die tatsächlich

verwirklichte Dachfläche bezieht, d.h. bei der Realisierung von Staffelgeschossen die durch den Rücksprung entstehende Terrassenfläche nicht als Dachfläche im Sinne der Festsetzung zu verstehen ist.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und eine zeitlich verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal zu ermöglichen. Hierdurch reduzieren sich die Abflussspitzen und somit die Gefahr der hydraulischen Überlastung des Kanalsystems.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

In Bezug auf die Gestaltung der Gebäude werden ergänzend zu der verpflichtenden Dachbegrünung Regelung zu Dächern aufgenommen. Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von $\leq 10^\circ$ sowie Flachdächer mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Im Falle der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den zu begrünenden Dachflächen ist in der baulichen Umsetzung darauf zu achten, dass geeignete Abstände sowohl zu Modulunterkante (≥ 30 cm) als auch zwischen den einzelnen Modulreihen (≥ 80 cm) eingehalten werden. Auch eine ausreichende Modulneigung ($\geq 10^\circ$) ist vorzusehen. Hierdurch können die Belichtung, Belüftung und Bewässerung des Gründaches und deren Funktion dauerhaft gewährleistet werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden.

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Standflächen für Abfallbehältnisse, (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Auch die Anordnung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältern können sich nachteilig auf das Straßenbild auswirken. Daher sind diese gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen und mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Neben stadtökologischen Aspekten wie die Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird aus gestalterischen Gründen bezüglich des Ortsbildes festgesetzt, dass Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, dauerhaft zu begrünen sind. Ferner sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Diese Vorschriften stärken neben der gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes zudem die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur Entlastung des vorhandenen Kanalnetztes ist eine Retentionszisterne vorzusehen. Hierausfolgend wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen und anderen versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück in Retentionszisternen mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt mindestens 9 m³ zu sammeln ist. Die Drosselspende wird auf 0,25 l/s festgesetzt.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 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 Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

7.2 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.

Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

7.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Kernstadtbereich von Butzbach an der Ecke Mozartstraße / Pohlgönser Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von 1.579 m. Das Gelände des Plangebietes fällt von Nordwesten nach Südosten leicht von rd. 238 m ü. NHN auf rd. 234 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Plangebietes wurde das ehemalige leerstehende eingeschossiges Gebäude rückgebaut und es liegt überwiegend Rohboden und Schotter vor. Ringsherum befinden sich kleinflächiger asphaltierte und gepflasterte Wege oder Flächen sowie Vielschnittrassen mit insgesamt fünf Laubbäumen. An das Plangebiet grenzen Verkehrsstraßen sowie Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) und Vielschnittrassen.

Das Plangebietes befindet sich im Bereich von Siedlung und Verkehr. Die Aussagekraft bezüglich der Böden reduziert sich demnach auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Die potenziell natürlichen Böden im Plangebietes bestehen aus äolischen Sedimenten mit mächtigem Löss und der Bodeneinheit Parabraunerden und Parabraunerden, erodiert. Die Bodenart im Norden des Siedlungsbereiches wird als Lehm definiert. Für das Plangebiet selbst liegen keine Informationen vor.

Insgesamt ist bzw. war das Plangebiet weitgehend versiegelt bzw. teilversiegelt und demnach stark anthropogen überformt, sodass von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und durch Versiegelung auszugehen ist. Daher sind stark beeinträchtigte bis keine Bodenprofile und Bodenfunktionen (Funktionen im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt, Archivfunktion) zu erwarten. Lediglich im Bereich des Vielschnittrassens und der Laubbäume können partiell intakte oder mäßig stark eingeschränkte Bodenfunktionen angenommen werden.

Da es sich um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt, werden im Boden Viewer Hessen keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung gestellt.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde einerseits der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von > 0,4 - 0,5 insgesamt eine sehr hohe Bodenerodierbarkeit (Bodenviewer Hessen, 2022). In der Darstellung der natürlichen Erosionsgefährdung werden unter anderem Faktoren wie Regenintensität, Relief Eigenschaften oder Bodenerodierbarkeit berücksichtigt, um die natürliche Erosionsgefährdung darzustellen. Diese wird gemäß Bodenviewer Hessen (2022) im Osten des Plangebietes als extrem hoch und im Westen des Plangebietes überwiegend als mittel bis hoch angegeben.

Da das Plangebiet im Siedlungskörper liegt und bereits (teil)versiegelt ist bzw. war sowie teilweise von versiegelten Flächen umgeben ist, stellt sich die Erosionsgefährdung als weniger relevant dar. Im Rahmen der Bestandskartierungen konnten vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden.

Bodenentwicklungsprognose:

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Bestand und damit der Zustand des Bodens wie bisher. Eine erweiterte Nutzung findet voraussichtlich nicht statt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Umnutzung vorrangig im Bereich des unversiegelten Vielschnittrasen im Plangebiet. Kommt es in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung, werden die noch intakten zum Teil aber auch bereits mäßig stark eingeschränkten Bodenfunktionen nachteilig verändert. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Und je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Bodenvermeidung, -minderung:

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgenden eingriffsminimierenden Festsetzungen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses bzw. des teilweisen Erhalts des Infiltrationsvermögens:

- Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind wasserdurchlässig mit einem mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Die Anpflanzung von Bäumen (Laub- / Obstbäumen) je volle 250 m² Grundstücksfläche.
- Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
- Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (HMUELV 2011):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen *„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“*,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist zudem das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Regierungspräsidien Hessen 2025) wesentlich.

Eingriffsbewertung:

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend bereits stark anthropogen überformt und die natürlichen Bodenfunktionen und der Bodenwasserhaushalt bereits stark oder vollständig eingeschränkt. Lediglich im Osten des Plangebietes, im Bereich des Vielschnittrasens und der Bäume, kann von intakten oder weniger eingeschränkten Bodenfunktionen ausgegangen werden. Bei Umsetzung der Planung wird eine erneute Versiegelung in Folge der Wohnbebauung auf der bereits stark beanspruchten Fläche erfolgen. Im Osten des Plangebietes hingegen gehen noch intakte oder weniger stark eingeschränkte Bodenfunktionen infolge einer Neuversiegelung verloren. Zur Eingriffsverminderung wurden Festsetzungen wie z.B. eine wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen sowie der Ausschluss Steingärten getroffen. Insgesamt birgt der geplante Eingriff zum derzeitigen Kenntnisstand ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

Wasser

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet beinhaltet keine natürlichen Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ist das „440-092 WSG Butzbach, Br. 1 und 2, ST Pohl-Göns“ mit der Schutzzone III in rd. 600 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet (Kleinbach) befindet sich in rd. 1,3 km östlicher Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der räumlichen Distanz wird das grundsätzliche Hochwasserrisiko innerhalb des Plangebietes als gering eingeschätzt.

Im Plangebiet ist bzw. war eine weitgehende Versiegelung bzw. Teilversiegelung bereits vorhanden, sodass insgesamt ein stark eingeschränkter Bodenwasserhaushalt, einschließlich des Infiltrationsvermögens, anzunehmen ist. Lediglich im Bereich des Vielschnittrasens und Gehölze kann von einem intakten oder gering eingeschränkten Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Eingriffsbewertung:

Insgesamt ist aufgrund der baulichen Vorprägung, der fehlenden Betroffenheit von Gewässern sowie den eingriffsminierenden Maßnahmen (u. a. wasserdurchlässige Befestigung, Ausschluss von Steingärten) mit einem geringen Konfliktpotenzial bezüglich des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Bestandsaufnahme Luft und Klima

Im Planungsraum bilden das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche klimatische Belastungsräume. Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Durch die weitgehende Teil- bis Vollversiegelung ist von einem ausgeprägten Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von versiegelten Flächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Grünflächen und Gehölze dahingegen bilden kleinräumige klimatische Ausgleichsflächen. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Hinsichtlich der Luftqualität sind außer den generellen Luftschadstoffen in Folge des Verkehrs keine besonderen Emissionsquellen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet bekannt.

Die Kalt- und Frischluftabflüsse fließen der Topographie entsprechend im Bereich des Plangebietes von Nord(westen) nach Südosten. Da sich im Umfeld des Plangebietes vollversiegelte und teilversiegelte Flächen anschließen, ist insgesamt von einer mäßigen Frisch- und Kaltluftversorgung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Das Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Topografie nicht relevant für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Stadtgebietes von Butzbach.

Bestandsaufnahme Starkregen-Hinweiskarte, Fließpfade, Klimawandel

Extremwetterereignisse wie Starkregen, Trocken- und Hitzeperioden nehmen im Zuge des Klimawandels in Häufigkeit und Stärke zu. Zur Unterstützung der Kommunen erarbeitet das Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ unter anderem verschiedene Hinweiskarten.

Der Starkregen-Viewer für Hessen (HLNUG 2024B) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum keine erhöhten Werte für die Vulnerabilität an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Im Bereich der Erschließungsstraßen *Mozartstraße* und *Pohlgönser Straße* verlaufen aufgrund der topografischen Verhältnisse Fließpfade, die mit einem Puffer von beidseits 10 m dargestellt werden. Die Fließpfade und die Puffer tangieren nicht das Plangebiet, sodass hier ein Gefährdungspotential ausgeschlossen werden kann.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Vegetationsflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein grundsätzlicher Maßnahmenswerpunkt. Dementsprechend wurden vor allem die folgenden Punkte festgesetzt:

- Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Wege- und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Die Anpflanzung von Bäumen (Laub- / Obstbäumen) je volle 250 m² Grundstücksfläche.

- Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft natürlich zu begrünen.
- Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

Eingriffsbewertung:

Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits wahrnehmbare klimatische Effekte aufgrund der Versiegelung, sodass von einer eingeschränkten Verdunstung und einer gering erhöhten Durchschnittstemperatur auszugehen ist. Das vorliegende Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Bei Umsetzung der Planung sind infolge der erneuten und neuen Versiegelung lediglich geringe Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gefährdungspotenzial bezüglich Erosionen in Folge großer Wassermassen oder Überflutungen im Plangebiet wird tendenziell als gering eingeschätzt, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Es wird auf den beschriebenen Starkregenhinweis und das Erosionspotenzial (vgl. Boden und Flächeninanspruchnahme), auch in Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel hingewiesen.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der bereits bestehenden Nutzung. Eine hinzukommende Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurden im Februar sowie im April 2025 Geländebegehungen durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich von Butzbach-Kernstadt und grenzt im Norden an die Mozartstraße und im Westen an die Pohlgönser Straße an. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau geprägt.

Innerhalb des Plangebietes wurde das ehemalige leerstehende eingeschossige Gebäude rückgebaut und es liegt überwiegend Rohboden und Schotter vor. Ringsherum befinden sich kleinflächiger asphaltierte und gepflasterte Wege oder Flächen sowie Vielschnittrasen mit insgesamt fünf Laubbäumen. Der Vielschnittrasen im Osten wird von zwei dickstämmigen Feld-Ahornen (*Acer campestre*), einer Linde (*Tilia spec.*) und einem Rotblättrigen Spitzahorn (*Acer platanoides*) überschattet. Die Laubbäume haben einen Stammumfang von 120 bis 150 cm. Zwischen Vielschnittrasen und ehemaligem Gebäude befindet sich ein Zaun, welcher mit Feldahorn (*Acer campestre*) und Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) bewachsen ist. In diesem Bereich befinden sich auch eine asphaltierte Fläche. Im westlichen Randbereich befindet sich Vielschnittrasen, der durch eine große Kastanie (*Castanea spec.*) beschattet wird.

Im Bereich des Vielschnittrases wurden folgende Arten aufgenommen:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cirsium spec.</i>	Kratzdistel
<i>Gallium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Ferkelkraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittel-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Besonders und streng geschützte Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste Hessen wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt.



Vielschnittrasen und Baumbestand im Plangebiet



Offener Boden im Bereich des abgerissenen Gebäudes



Ehemaliges Gebäude an der Ecke Mozartstraße und Pohlkönser Straße



Bewachsener Zaun mit Feldahorn und Wildem Wein

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Insgesamt weist das Plangebiet einen geringen Strukturreichtum hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen auf. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld stark anthropogen geprägte Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Vielschnittrasen). Von mittlerer Wertigkeit sind die bestehenden Laubbäume im Plangebiet. Eingriffsmindernd wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je volle 250 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist und Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ extensiv zu begrünen sind.

Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets eine geringe Auswirkung auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Hinweis: Die Butzbacher Wohnbaugesellschaft GmbH verfolgt für die Grundstücke in deren Eigentum das Ziel, Bäume die gefällt werden müssen durch zwei neue zu ersetzen. Hierdurch soll auf dem Gesamtareal im Zuständigkeitsbereich der Wohnbaugesellschaft in den nächsten 20 Jahren eine gemischte Altersstruktur von Bäumen entstehen.

Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgt zudem unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011).

Das bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zugehörige Plangebiet liegt im Siedlungskern von Butzbach und wird von Wohnbebauungen und Straßenverkehrsflächen umgeben. Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt. Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Prägung sowie der Lage im Siedlungsbereich keine zentrale Bedeutung zu. Durch Einflüsse wie Verkehr sowie der angrenzenden Wohngebiete ist die Fläche als Rückzugshabitat für artenschutzrelevante Tierarten tendenziell ungeeignet.

Die bestehenden Bäume im Bereich des Vielschnittrasen können als Brutreviere für Vögel dienen. Dazu zählen allgemein häufig vorkommende und an den Siedlungsraum angepasste Arten, wie Kohl- oder Blaumeise, Amsel, Taube oder Hausrotschwanz. Potenzielle Baumhöhlen könnten als Quartiere für Fledermäuse geeignet sein. Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen ist das Plangebiet allerdings als wenig geeignet zu nennen. Allenfalls die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus, die ihre Quartiere häufig wechselt und somit eine geringe Quartiertreue aufweist, könnte temporär

das Plangebiet als Sommerquartier bzw. als Jagdhabitat nutzen. Kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Zudem sind in der Umgebung Alternativhabitats vorhanden. Das Plangebiet kann auch nach Umbau als Jagdgebiet fungieren.

Eingriffsmindernde Maßnahmen / Festsetzungen

Nach Umsetzung der Planung werden sich die Biotop- und Nutzungstypen geringfügig gegenüber dem aktuellen Zustand ändern. Die Bäume im Bereich des Vielschnittrasen entfallen vollständig und demnach auch potenzielle Brutreviere für Vögel und Fledermäuse. Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je volle 250 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist und Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig.

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:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) 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.
- f) 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.

Allgemeine Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegeln-der Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der anthropogenen Prägung nur das Vorkommen allgemein häufiger Arten anzunehmen. Die bestehenden Laubbäume können ggf. als Brutstandorte für Vögel dienen und zudem könnten Baumhöhlen als Sommerquartiere von Fledermäusen genutzt werden. Die Strukturen weisen insgesamt einen nicht hochwertigen Nahrungsraum für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäuger auf. Eingriffsminimierend wird u. a. festgesetzt, dass je volle 250 m²

Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist und Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ extensiv zu begrünen sind. Eine Verschlechterung von Habitatbedingungen und eine Gefährdung von ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang sind somit nicht ersichtlich.

Bei Einhaltung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), werden bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.

Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 5517-302 „Wacholderheide und Streuobstwiese bei Hoch-Weisel“ und Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete Wetterau“ befinden sich in rd. 4,2 km südwestlicher und östlicher Entfernung. Das nächste Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ befindet sich in rd. 3,9 km östlicher Entfernung. Dort befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ sowie die Naturschutzgebiete „Klosterwiesen von Rockenberg“ und „Hölle von Rockenberg“.

Darüber hinaus befindet sich in rd. 200 m westlicher Entfernung der Naturpark *Hochtaunus*. Naturparke dienen sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt als auch der Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaft natur- und umweltverträglichen Landnutzung sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) sind keine Konflikte aufgrund des Planvorhabens zu erwarten. Die vorliegende Bauleitplanung steht im Zusammenhang zur Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohner Butzbachs und steht den Schutzziele des Naturparks Hochtaunus nicht entgegen.

Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Hinweise auf geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden weder innerhalb noch angrenzend des Plangebietes festgestellt. Der nächstgelegene Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop ist das Biotop „Streuobst am Hang unterhalb des Butzbacher Schwimmbades“ in rd. 850 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet.

Flächen mit rechtlichen Bindungen mit Bezug zu Natur- und Landschaftsschutz wie Kompensations- und Ökokontoflächen sind im und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt. Die nächstgelegene Ökokonto Fläche ist die bereits durchgeführte Waldrand Neuanlage rd. 180 m südwestlich des Plangebietes.

Eingriffsbewertung

Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs sind keine Eingriffswirkungen im Rahmen der Umsetzung der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017)

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) 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:

den Erhalt der biologischen Vielfalt,

die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile

den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein (HMUKLV 2015).

Eingriffsbewertung:

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen handelt es sich bei der biologischen Vielfalt um eine komplexe Größe, deren Abschätzung generell schwierig ist. Da es sich allerdings bei dem Plangebiet um ein weitgehend anthropogen stark überformten Bereich handelt, ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Es ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Biodiversität.

Landschaft

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Naturraum „Butzbacher Becken“ (234.20) innerhalb der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland (23) in der Wetterau (234). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der nordwestlichen Kernstadt von Butzbach und ist von Wohnbebauung und Verkehrsstraßen geprägt. Das Umfeld des Plangebietes differenziert sich vorwiegend in versiegelte Bereiche mit Wohngebäuden sowie in gärtnerisch gepflegte Anlagen.

Die geplante Bebauung wird sich voraussichtlich in das bestehende Ortsbild der Umgebung einfügen. Geplant ist die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss und etwa 15 Wohneinheiten. Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt, die im Wesentlichen drei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss aufweisen. Eine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Umsetzung des Vorhabens zum derzeitigen Wissenstand nicht zu erwarten.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei Umsetzung der Planung.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Kernstadt von Butzbach in einer aus Wohnbebauung und Verkehrsstraßen geprägten Umgebung. Das Plangebiet differenziert sich vorwiegend in (ehemals) bebaute Bereiche sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen. Demnach weist das Plangebiet selbst weder eine hohe Wohn- noch eine Erholungsqualität auf. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohn- und Erholungsqualität für angrenzende Bewohner durch die Umsetzung der Planung nicht verschlechtern wird.

Eingriffsbewertung

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Mensch, Wohn- und Erholungsqualität zu erwarten sind.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt der Klimaanpassung in die Planung einbezogen, was auch aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich ein wichtiger Baustein für die stadtökologischen Belange darstellt. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren.

Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie Vorgaben zur natürlichen Begrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Anpflanzung von Bäumen tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen *hohen* Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Das Plangebiet befindet sich in nordwestlichen Kernstadtbereich. Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell (5m² und 1 m²)) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten bilden sich in Straßen aufgrund der bestehenden Versiegelung in Verbindung mit einer entsprechenden Längsneigung im Falle von Starkregenereignissen Fließpfade. Dies gilt auch für die Pohlgönsener Straße, für die in der kommunalen Fließpfadkarte ein Fließpfad mit einem Einzugsbereich von größer 1 ha eingetragen ist. Der beidseitig dargestellte 10 m breite Puffer tangiert untergeordnet auch das geplante Baugrundstück, sodass ein gewisses Gefährdungspotential der Überflutung des Baugrundstückes gegeben ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen und somit die schutzbedürftige Wohnnutzung liegen allerdings deutlich außerhalb des dargestellten Pufferbereichs. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind zudem eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auch die im festgesetzte Dachbegrünung trägt der Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und der Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers im Falle von (Stark-)Regenereignissen bei.

9. 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. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrfamilienhaus mit maximal 15 Wohneinheiten geschaffen. Der hierdurch zu erwartende zusätzliche Wasserbedarf wird auf Grundlage von Erfahrungswerten bestimmt und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Art der Bebauung	Anzahl Wohneinheiten	Einwohner je Wohneinheit	Einwohner gesamt	Spezifischer Wasserbedarf	Wasserverbrauch gesamt
Wohngebäude	15	3,5	53	0,15 m³/Tag	8 m³ / Tag

Ein Anschluss an das Ortsnetz soll im Bereich der Mozartstraße erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der innerörtlichen Lage davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung, einschließlich Löschwasserversorgung über das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden kann.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserbeseitigung ist in den vorhandenen Erschließungsstraßen vorhanden, sodass es lediglich im Vollzug des Bebauungsplanes der Verlegung neuer Hausanschlussleitungen bedarf. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt die Beseitigung des Schmutzwassers über den vorhandenen Kanal im Bereich der Mozartstraße. Der Anschluss des Oberflächenwassers erfolgt an den Regenwasserkanal (Schacht 01R.12460). Zur hydraulischen Entlastung des Regenwasserkanals ist auf dem Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen vom mindestens 9 m³ vorzusehen. Der Drosselabfluss ist auf 0,25 l/s begrenzt.

Da das Kanalnetz im Bestand vorhandenen ist, sind unter Hinweis auf § 55 WHG keine wirtschaftlich darstellbaren Alternativen gegeben. Auch eine Versickerung scheidet aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse aus. Vor dem Hintergrund einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind dennoch Maßnahmen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die der Reduzierung der Abwassermengen dienen. Zu nennen ist hier insbesondere die Dachbegrünung, die einen wichtigen Aspekt in der Regenwasserbewirtschaftung darstellt. Des Weiteren tragen auch die weiteren

eingriffsminimierenden Festsetzungen, wie die wasserdurchlässige Bauweise von befestigten Flächen, die Unzulässigkeit von wasserdichten Folien und der Ausschluss von Schottergärten der Reduzierung der abzuleitenden Abwassermengen bei.

Ergänzend wird auf die einschlägig gesetzlichen Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung hingewiesen, die im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten sind.

§ 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.

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.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

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 Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch die ehemalige Nutzung baulich vorgeprägte Fläche, sodass größtenteils die natürliche Bodenfunktion zerstört oder beeinträchtigt ist. Durch die Umsetzung der Planung kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Trotz baulicher Vorbelastung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die die Versiegelung von zu befestigenden Flächen und die damit verbundenen Auswirkungen reduzieren. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit einer GRZ = 0,35 vergleichsweise restriktiv festgesetzt und die Orientierungswerte für Obergrenzen der zulässigen Versiegelung gemäß Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft. Hierbei wird allerdings nicht verkannt, dass durch den Stellplatzbedarf darüberhinausgehend weitere Flächenbefestigungen erforderlich werden. Diese sind allerdings wasserdurchlässig vorzusehen, sodass zumindest ein Teil des auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser natürlich versickern kann und nicht zum Abfluss gebracht wird. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen sowie der Ausschluss von reinen Schottergärten Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

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.

11. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und 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. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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.

12. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Die geplante Wohnbebauung steht im Kontext mit der Umgebungsbebauung. Der Trennungsgrundsatz bleibt insofern gefahrt.

Im Zuge der Entstehung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 15 Wohneinheiten wird es nur zu geringen Veränderungen im Verkehrsgeschehen in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld kommen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind demnach nicht zu erwarten.

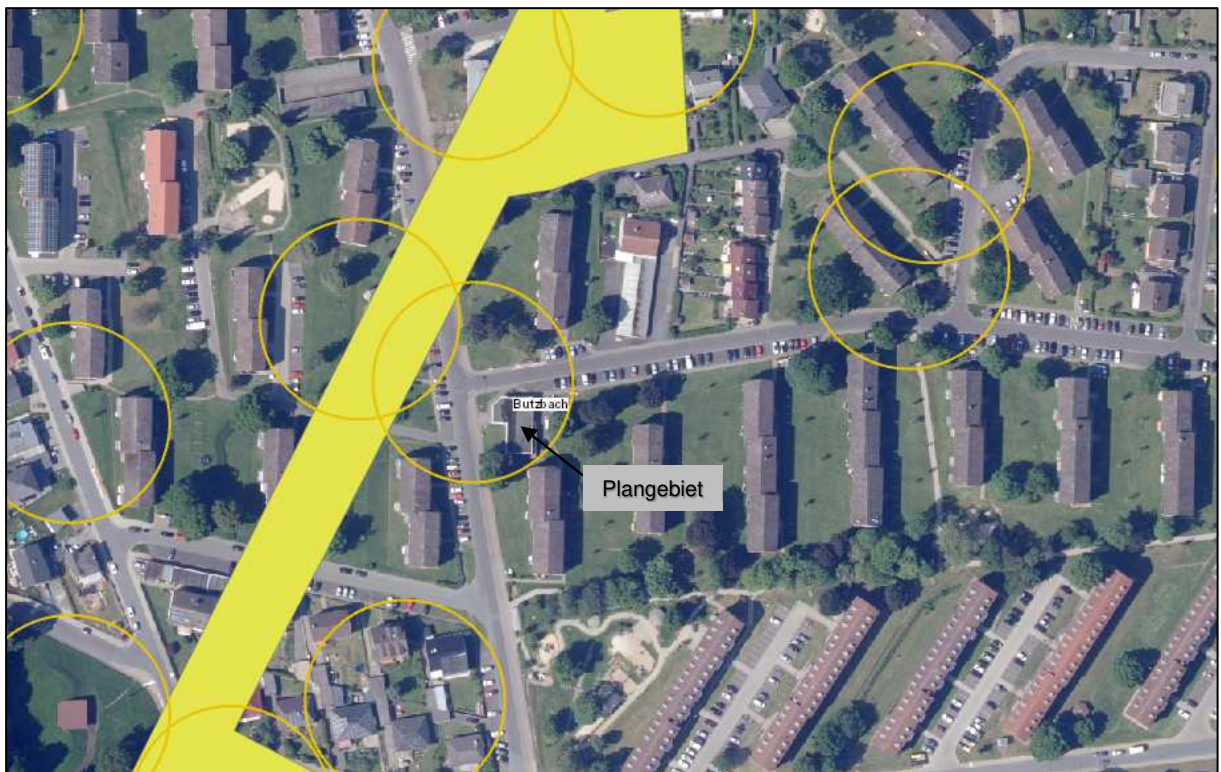
14. Denkmalschutz

Die nächstgelegenen Einzelkulturdenkmäler und denkmalgeschützten Gesamtanlagen befinden sich in einer Entfernung von rd. 670 m südöstlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um die Sachgesamtheit der Justizvollzugsanstalt Butzbach. Das Butzbacher Gefängnis wurde zusammen mit der im Vorfeld errichteten Beamstensiedlung im Jahre 1894 von der staatlichen Bauverwaltung seiner Bestimmung übergeben. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs und der fehlenden Sichtbeziehungen sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen auf denkmalschutzrechtliche Belange zu erwarten.

Die unten aufgeführte Abbildung (Datengrundlagen: RegioMap - Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hintergrund, Kulturdenkmäler, Kulturhistorische Landschaftselemente) zeigt im Planumfeld befindliche Kulturdenkmäler und archäologische Denkmäler. In räumlicher Nähe des Plangebietes verlief der Limes. Der Verlauf des ehemaligen Grenzwalls setzt sich sowohl nach Südwesten als auch nach Nordosten im bebauten Siedlungskörper fort. Das UNESCO-Welterbe „Obergermanisch-Rätischer Limes“ als rund 1800 Jahre alte Grenzanlage des Römischen Imperiums steht als herausragendes hessisches Bodendenkmal unter besonderem Schutz. Des Weiteren ist für den Planbereich ein punktuelles Bodendenkmal eingetragen

Das Plangebiet unterlag bereits einer baulichen Nutzung und den damit verbundenen Bodeneingriffen. Im Zuge der Neuerrichtung des geplanten Mehrfamilienhauses sind daher keine negativen Auswirkungen auf Bodendenkmäler zu erwarten. Dennoch gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

Übersichtskarte Kulturlandschaftskataster



(Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps>, Stand: 06/2025, bearbeitet)

15. Sonstige Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme üblicher Hausanschlussleitungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

16. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

17. Anlagen und Gutachten

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Butzbacher Wohnungsgesellschaft GmbH, Stand: 09/2025

Planstand: 09.09.2025

Projektnummer: 25-2982

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH
Hanna Voigt (M. Sc. Umweltwissenschaften)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de