

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge-
setz**

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland
G. Krämer, An der Prinzenmauer 44, 35510 Butzbach

Magistrat der Stadt Butzbach
Marktplatz 1
35510 Butzbach

Absender dieses Schreibens:

BUND für UMWELT UND NATURSCHUTZ
DEUTSCHLAND
Gernot Krämer
An der Prinzenmauer 44
35510 Butzbach

18.07.2019

Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Stadtteil Griedel, Vorentwurf Bebauungsplan "Südlich der Hochstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der o.g. Verbände wird zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplan Stellung genommen.

Der Bebauungsplan enthält fast keine Festsetzungen in Bezug auf den dort zu errichtenden Kindergarten.

Die Aussage, dass in Butzbach bzw. Griedel keine Innenentwicklung möglich sei, wird durch nichts belegt. Auf einer Sitzung des Forums "Wirtschaft" im Rahmen der Leitbildentwicklung der Stadt Butzbach, hat Frau Dr. Soboth Ende 2018 eine Untersuchung zum Leerstand in Butzbach vorgestellt. Danach gibt es in Butzbach sehr wohl leerstehende Häuser, unbebaute Parzellen und Scheunen, die sich zum Umbau in Wohngebäude eignen. Auf diese Studie wird in der Begründung mit keinem Wort eingegangen. Der Verbrauch von bis dahin unversiegelten Flächen ist u. E. erst statthaft, wenn unter Berücksichtigung der o.g. Studie detailliert die Notwendigkeit für die Neuerschließung begründet wird. Die wenigen Zeilen mit einer pauschalen Aussage, wie sie derzeit in der Begründung enthalten ist, stellen keine stichhaltige Begründung dar. Im Satellitenbild sind zumindest unbebaute Parzellen und Flächen in Griedel erkennbar.

Es gibt keine Angaben zur Größe der Bauplätze. Es ist daher nicht möglich zu überprüfen, ob das Gebot mit den vorhandenen Flächen sparsam umzugehen erfüllt wird.

Die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern wird wegen des damit verbundenen

hohen Flächenverbrauchs abgelehnt. Es sollten mindestens Doppelhäuser, in einem Teilbereich auch kleinere Reihenanlagen vorgesehen werden. Dies würde auch zu einer Senkung der Kosten für das jeweilige Wohneigentum durch eine günstigere Erschließung, kleinere Grundstücksgrößen etc. führen, womit das vorgebliche Ziel, günstigen Wohnraum für Familien zu schaffen, erst erreicht wird.

Es wird überhaupt nicht versucht, das Neubaugebiet durch eine Bepflanzung im Randbereich (Hecke etc.) in die Landschaft einzupassen. Die gesamte Gestaltung des Gebietes in diesem Bereich liegt in den Händen der künftigen Bauherren.

Es sind im Bereich der Wohnbebauung keinerlei Flächen zum Abstellen von Kfz von Besuchern vorgesehen. Es ist damit absehbar, daß es auf Grund von Besuchern etc. zu einem ähnlichen Parkchaos wie z. B. im Wohngebiet 'Wohnen am Limes' kommt.

Auf Grund der im Entwurf des Leitbildes zur Stadtentwicklung der Stadt Butzbach verankerten Grundsätze zum Klimaschutz (s. dort Punkt 5), ist es auf jeden Fall erforderlich, Festsetzungen zur Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aus unserer Sicht erscheint es sinnvoll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor die Versorgung der Gebäude durch ein BHKW sicherzustellen (evtl. in Kombination mit dem zu errichtenden Kindergarten und dem angrenzenden Möbelmarkt).

Es wird nicht erläutert, wie das Baugebiet an den ÖPNV angebunden wird.

Es müssen ebenerdig zugängliche, diebstahlsichere Abstellmöglichkeiten für hochwertige Fahrräder und Ebikes vorgesehen werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach enthält in der derzeitigen Fassung hierzu keine Regelung.

Es fehlen Regelungen zur Ermöglichung der Nutzung von Elektrofahrzeugen (ElektroKfz, E-bike, Pedelec, ..., Ladeinfrastruktur etc.).

Es sollte noch deutlicher herausgestellt werden, daß ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Einfriedungen aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter etc.) sollten wegen der Freisetzung von Mikroplastik explizit untersagt werden.

Auf Grund der aktuellen "Mode" Freiflächen mit Kies- und Steinaufschüttungen oder Glasschüttungen etc. zu gestalten, sollte eine eindeutige Festsetzung, die dieses explizit untersagt, aufgenommen werden.

Das Regenrückhaltebecken muss in den Bebauungsplan einbezogen werden. Festsetzungen zu dessen naturnaher Gestaltung sind notwendig. Es muss sichergestellt werden, dass dieses alles Niederschlagswasser (Dächer, Straßen, wasserdicht befestigte Flächen) aufnimmt, da es im Bereich Griedel immer wieder zu Hochwasser kommt.

In die Untersuchungen zur Auswirkungen auf Natur und Umwelt müssen neben Vögeln (Feldlerche!) und Feldhamster auch Reptilien und Fledermäuse einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Gernot Krämer
BUND Ortsverband Butzbach



Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Postfach 32 09 · D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)

KH Planwerk GmbH

Bergstraße 7
36100 Petersberg

Bearbeiter/in: Timo Heine
Durchwahl: 0611/6939 - 935
E-Mail: Landesplanung@hlnug.hessen.de
Fax: 0611/6939 - 941
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 12.06.2019
Datum: 14. Jun. 2019

Bauleitplanung der Stadt Butzbach

hier: **Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“ Stadtteil Griedel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.06.2019 haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(M. Sc. Timo Heine)



Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen

Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden
Telefon (0611) 69 39-0
Telefax (0611) 69 39-555
Besuche bitte nach Vereinbarung



Für eine lebenswerte Zukunft

+49 611 6906137



Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

KH PLANWERK GmbH
Bergstraße 7

Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig

Durchwahl (0611) 6906-176

Fax (0611) 6906-137

E-Mail Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

36100 Petersberg

Ihre Nachricht 12.08.2019

Datum 01.07.2019

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“ Stadtteil Griedel
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Planbereich fanden Notbergungen von spätbronzezeitlichen Funden aus dem Siedlungskontext statt. Des Weiteren sind auch Funde aus römischer Zeit im Plangebiet bekannt.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



+49 611 6906137

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

KH Planwerk GmbH
Büro Hessen
Bergstraße 7
36100 Petersberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- B 4126-2019
Ihr Zeichen:	Frau Tina Knopf
Ihre Nachricht vom:	26.06.2019
Ihr Ansprechpartner:	Juergen Lorang
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrld@rpda.hessen.de
Datum:	11.07.2019

Butzbach - Griedel "Südlich der Hochstraße"

Bauleitplanung; Bebauungsplan Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Durchschrift



Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Butzbach
Schlossplatz 1
35501 Butzbach

Unser Zeichen:	Az. III31.2-61d 02/01-186
Ihre Ansprechpartnerin:	Frau Dickel-Uebers
Zimmernummer:	C2.22.27
Telefon:	06151/12-8924
Fax:	06151/12-8914
E-Mail:	martina.dickel-uebers@rpda.hessen.de
Datum:	18. Juli 2019

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Stadtteil Griedel
Bebauungsplan „Südlich der Hochstraße“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros KH Planwerk GmbH vom 12. Juni 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt größtenteils innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche geplant“. Im westlichen Teil ist eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung Spielplatz, Kindergarten und Bolzplatz/Sporthalle vorgesehen.

Gegen die Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, wenn die im weiteren Verlauf meiner Stellungnahme angeführten Bedenken meines Dezernates Immissionsschutz ausgeräumt werden können.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt

Internet:
tel:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)



und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.
3. Laut dem Entwurf liegt das Plangebiet nicht in Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Dies ist aber nicht korrekt. Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 48/84, S. 2352 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (Hess. Regierungsblatt. 48/84 S. 1112 vom 23.03.1987). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Aus Sicht des Dezernats **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.

Kommunales Abwasser

Es sind nur sehr vage Angaben zur Entwässerung gemacht worden.

Es ist anzugeben, ob die Entwässerung im Misch- oder Trennsystem erfolgt.

Soweit das Gebiet an vorhandene Kanalleitungen angeschlossen wird ist eine Aussage erforderlich, inwieweit der vorhandene (Schmutz- bzw. Mischwasser-) Kanal die zusätzlichen Schmutz- bzw. Mischwassermengen schadlos ableiten kann (Hydraulische Leistungsfähigkeit). Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist ferner anzugeben, ob bei Anschluss von zusätzlichen Flächen bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage noch die Regeln der Technik eingehalten werden (d. h. inwiefern das Baugebiet in einem aktuellen SMUSI-Nachweis bereits berücksichtigt ist).

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Daher ist bei einer Entwässerung im Mischsystem darzulegen, warum die Entwässerung im Trennsystem (Direkteinleitung NW oder Versickerung) nicht möglich ist.

Ferner ist bei einer Entwässerung im Trennsystem die RW-Ableitung aufzuzeigen.

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungs Erlaubnis.

Nachsorgende Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden im ausreichenden Maße berücksichtigt. Derzeit liegen mir keine darüber hinaus reichenden Kenntnisse vor.

Vorsorgende Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht ausreichend berücksichtigt und sind entsprechend aufzunehmen.

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.

In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem Boden Viewer (<http://www.hlug.de/start/boden/fisbo/bodenviewer-hessen.html>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen.

Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf). Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Boden-funktionen Bestands-aufnahme	Boden Vorbelas-tungen	Boden zu-sammen-fassende Bewer-tung	Boden Erheb-lichkeit	Boden Auswir-kungs-progno-se bei Nicht-Durch-führung Planung	Boden Auswir-kungs-progno-se bei Durch-führung Planung	Boden Vermei-dung und Vermin-derung	Boden Aus-gleich	Boden Pla-nungs-alterna-tiven	Boden Metho-den, Schwie-rigkeiten, Lücken	Boden Moni-toring	Boden allg. Zusam-menfas-sung

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bo-denschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf).

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Im Plangebiet ist u. a. die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere Straßenverkehrswege (A5 und L 3134) und ein Möbelhaus.

Ohne weitergehende Untersuchungen bestehen gegen die vorgesehene Planung Bedenken.

Durch die direkte Nachbarschaft zu den vielbefahrenen Straßenverkehrswegen ist im Plangebiet mit erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionen zu rechnen. Es sollte durch einen Sachverständigen für Schallschutz eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, in der die im Plangebiet ankommenden Verkehrslärmimmissionen berechnet und hinsichtlich der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bewertet werden und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, damit die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Straßenverkehrswegen führen.

Auch hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen ausgehend vom benachbarten Möbelhaus sollte eine Bewertung hinsichtlich der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorgenommen werden, da die Wohnbebauung näher an Anlieferbereich und Parkplatz des Möbelhauses heranrückt.

Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage der oben genannten Untersuchungen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Martina Dickel-Uebers



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 12.06.2019
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1526
Telefax: +49 69 2577-1547
Kraska@region-frankfurt.de

19. Juni 2019

Butzbach 5/19/Bp Bebauungsplan "Südlich der Hochstraße" der Stadt Butzbach im Stadtteil Griedel, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der südliche Ortsrand des Stadtteils Griedel soll durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes städtebaulich neu geordnet werden. Durch das o.g. Bauleitplanverfahren wird Planungsrecht für ein neues Wohngebiet und mehrere Gemeinbedarfsnutzungen geschaffen.

Im westlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan-Vorentwurf „Fläche für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen Spielplatz, Kindergarten und Bolzplatz/Sporthalle (ca. 2,1 ha) fest. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Grünfläche (Sport)“ dargestellt und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Der überwiegende restliche Teilbereich (ca. 3,6 ha) wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt diesen Bereich als „Wohnbaufläche, geplant“ dar. Im Westen und Süden weicht diese Festsetzung geringfügig von dieser Darstellung ab. Das „Allgemeine Wohngebiet“ reicht in die Darstellung „Grünfläche (Sport)“ und die Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hinein.

Trotz der Abweichungen von den Darstellungen des RPS/RegFNP2010 wird der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP2010 entwickelt angesehen. Die geringfügig abweichende vorgesehene Bebauungsplan-Festsetzungen widersprechen nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Pla-



nungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Kraska

Sibylle Kraska
Gebietsreferentin
Abteilung Planung



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

Der Kreisausschuss Fachdienst 4.1. Kreientwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 107 b
Anschrift Homburger Str. 17
Aktenzeichen 60225-19-TÖB-
Kassenzeichen

Datum 25.07.2019

Az.:	60225-19-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Südlich der Hochstraße" in Butzbach-Griedel -
Gemarkung:	Griedel
Flur:	8
Flurstück:	293/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Die vorliegende Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen der Vorgeschichte (Bronzezeit) und römischen Kaiserzeit bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geomagnetische Prospektion vorgenommen werden, um die Befunderhaltung und Dichte zu ermitteln.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX



Von diesen Ergebnissen ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Wir empfehlen der Stadt Butzbach, möglichst bald mit der Archäologischen Denkmalpflege hessenArchäologie, Frau Dr. Schade-Lindig, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Dr. Jörg Lindenthal, Kontakt aufzunehmen.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.



Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine erheblichen Bedenken gegen die Planungen.

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Artenschutzes vollumfänglich zu prüfen und eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine rechtliche Sicherung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sicherzustellen ist (vgl. Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, AZ 4 C 2424/15.N).

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Frau Marion Richter

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Schutzzone II der Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen von 1929. Die entsprechenden Auflagen der Verordnung sind hier zu beachten.

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Gemäß Begründung zum Vorentwurf ist vorgesehen, das Regenwasser über ein Erdbecken am südwestlichen Rand des Plangebietes zurück zu halten. Es ist zwingend erforderlich eine Aussage über den Auslauf aus diesem Becken hinsichtlich Menge und Vorfluter zu machen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Im Planungsfortschritt ist die Form der Niederschlagswasserableitung mit der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt) abschließend zu klären. Art und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind ebenfalls mit dieser Behörde abzustimmen.

Aus Genehmigungstechnischer Sicht empfiehlt es sich, den Geltungsbereich des B-Planes auf das Grundstück mit dem Rückhaltebecken auszuweiten.



FSSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir zu dem o.g. Bebauungsplan nachfolgende Bedenken.

Bedenken:

Zu der Inanspruchnahme des gesamten Flurstückes 921 der Flur 1 haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Der südliche Teil dieses Flurstückes befindet sich nach dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Es handelt sich um eine ca. 0,5 ha hervorragend geeignete Ackerfläche mit einer AZ über 80. Hier sollte die Grenze, wie im RegFNP vorgesehen (Wohngebiet geplant) gezogen werden, damit eine gerade Linie zum Außenbereich entsteht.

Zu den weiteren zusätzlichen beanspruchten Flächen des nach dem RegFNP bisherigen "Vorranggebietes für Landwirtschaft" (Fl. 8, Flst. 396-398 sowie Fl. 916 u. 917 tw. für das geplante Regenrückhaltebecken) haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn für geplante Ausgleichsflächen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

Rechtsgrundlage:

RegFNP 2010

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Anregungen:

1. Bei der südlichen Eingrünung an dem geplanten Bolzplatz muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bei Bepflanzungen auf den doppelten Grenzabstand geachtet werden.
2. Aus dem o.g. Grund regen wir an, auf die Pflanzungen von großkronigen Bäumen (siehe S. 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu verzichten.
3. Ebenso regen wir an, aus der Pflanzliste (S. 10 der Begründung zum Bebauungsplan) die Rosenarten zu streichen. Rosenarten sind Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren Umgebung Ackerflächen befinden, kann die Pflanzung von Rosenarten zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen führen. Die kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz zur Folge haben.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan sind verschiedene Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen ist auch ein Feuerwehrgerätehaus aufgeführt, das im Plan nicht festgesetzt wurde und laut Ausführungen in der Begründung auch nicht ausgeführt werden soll. Die Festsetzung unter Punkt 2.1 ist zu korrigieren.
2. Unter Punkt 3.1 ist eine Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Nach der Begründung unter Punkt 2.3 sind in dieser Zahl auch alle Nebenanlagen, Zufahren und Stellflächen enthalten. Zur Klarstellung bitten wir daher, in den textlichen Festsetzungen den Passus zu übernehmen: "Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist nicht zulässig".
3. Weiterhin ist in der Begründung unter Punkt 2.3 zur Höhe der baulichen Anlagen eine festzusetzende Traufhöhe nur für Satteldächer und Walmdächer erläutert. In den textlichen Festsetzungen ist aber eine maximale Traufhöhe für alle Gebäude festgesetzt. Wir bitten um Klärung.
4. Weiterhin ist bei den Ausführungen zur Höhe der baulichen Anlagen für die benutzten Abkürzungen der Dachformen eine Legende beizufügen.
5. Sofern eine Straße noch nicht fertig gestellt ist, gilt ein unterer Bezugspunkt, der sich auf die Straße bezieht, als nicht eindeutig bestimmt. Weiterhin ist auch nicht geklärt, ob der derzeit bestimmte Punkt sich auf



den Gehweg, die Straßenfertigdecke o.ä. bezieht. Wir empfehlen die maximal zulässige Höhen unter Bezug auf N.N. (N.N.- Höhen) festzusetzen.

6. In der Planzeichenerklärung ist eine Definition der Traufhöhe aufgeführt. Hier ist als unterer Bezugspunkt als "...vom Anschnitt des natürlichen Geländes" definiert. Um Falschinterpretationen zu vermeiden, bitten wir, auch hier als unteren Bezugspunkt den in den textlichen Festsetzungen genannten Punkt zu übernehmen.

7. Für die im Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist nicht bestimmt, ob es sich um öffentliche oder private Verkehrsflächen handelt.

8. Wenn es sich um öffentliche Verkehrsflächen handeln soll - wie bei den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.1 aufgeführt -, ist es überflüssig, für diese Straßen noch Geh-Fahr- und Leistungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen. Der Nutzerkreis ergibt sich aus der öffentlichen Widmung der Straße.

9. In der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Bolzplatz ist ein gestrichelter Bereich eingetragen. Wir nehmen an, dass es sich um die Verortung des Bolzplatzes handelt. Dies wäre auch so festzusetzen. Weiterhin stellt sich die Frage, welcher Nutzung die übrige Fläche in diesem Bereich zugeführt werden soll.

10. Da es sich bei den Nutzungen, die auf den Gemeinbedarfsflächen verwirklicht werden soll, um lärmintensive Nutzungen handelt, und in der Nähe eine sensible Wohnbebauung geplant/vorhanden ist, wäre es sinnvoll, zumindest eine Lärmprognose beizufügen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Zu dem vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Butzbach wird aus Sicht des Schulträgers folgender Hinweis gegeben:

Die für den Stadtteil Griedel zuständige Grundschule ist die Degerfeldschule in Butzbach. Dort ist die Raumsituation nicht auskömmlich. Baubeginn der geplanten Erweiterungsmaßnahmen ist aufgrund der erforderlichen europaweiten Ausschreibung nicht vor Oktober 2020 möglich. Trotz der Erweiterung wird die Raumsituation an der Degerfeldschule im Hinblick auf das jetzt geplante Baugebiet in Griedel und die dort zuziehenden Schülerinnen und Schüler nicht auskömmlich sein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling