



Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

**Begründung
zum
Bebauungsplan
„Butzbacher Straße / Am Seefeld“**

Entwurf

Planstand: 02.05.2019

Bearbeiterin:
Shari Buch, M.Sc. Geographie

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Verfahren.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Höhe der Gebäude	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
3	Orts- und Gestaltungssatzung	8
3.1	Werbeanlagen	8
3.2	Einfriedungen und Abfallbehältnisse.....	8
3.3	Grundstücksfreiflächen	8
4	Verkehrliche Erschließung	8
5	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....	9
5.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	9
5.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	9
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	9
7	Altablagerungen und Altlasten.....	11
8	Immissionsschutz.....	11
9	Denkmalschutz.....	11
10	Sonstige Infrastruktur	11
11	Bodenordnung	11
12	Kosten.....	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in Ihrer Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Butzbacher Straße / Am Seefeld“ beschlossen. Planziel ist die Errichtung eines gemeinsamen Hofladens von drei Landwirten.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Landwirtschaft Am Seefeld“ wurde 2014 das Bauplanungsrecht für einen Hofladen auf dem Seefeldhof geschaffen. Auch auf dem benachbarten Lindenhof und bei einem Erdbeerfelder in Nieder-Weisel wirtschaftenden, aber in Münzenberg ansässigen, Landwirt findet eine Direktvermarktung statt. Die drei Landwirte beabsichtigen auf dem Grundstück Butzbacher Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße B 3 / Am Seefeld einen gemeinsamen Hofladen zu errichten, da mit der unmittelbaren Lage am Kreisverkehrsplatz ein größerer Kundenkreis angesprochen und erreicht werden kann.

Bei dem Planstandort handelt es sich um eine Wiese, die einem benachbarten Caravan-Center als Ausstellungsfläche für Wohnwagen dient. Eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine sonstige Nutzung, die dem Bau eines Hofladens mit den zugehörigen Stellplätzen entgegenstehen würde, ist nicht nachgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich kann sich auf das Plangrundstück und einen kurzen Abschnitt des Wirtschaftsweges Flurstück 90 beschränken, da die auch der Erschließung dienende Straße Am Seefeld bereits in dem Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft Am Seefeld“ als Straßenverkehrsfläche gewidmet worden ist.

Zur Ausweisung gelangt ein eingeschränktes Gewerbegebiet, das heißt ein Gewerbegebiet, innerhalb dessen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, wodurch dem Trennungsgrundsatz bezogen auf das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Gleichermaßen wird aber auch sichergestellt, dass hier keine schutzbedürftige Nutzung an die Bundesstraße heranrückt.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für das Plangebiet bereits gewerbliche Baufläche dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da westlich und nördlich eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe anschließt und östlich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rockenberger Weg“ aus dem Jahr 2001 bereits ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Es handelt sich also um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grenze von 20.000 m² Grundfläche bleibt weit unterschritten und es wird auch kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wenngleich die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beige-fügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag). Natura 2000-Gebiete werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein Eckgrundstück zwischen der Butzbacher Straße B 3 und der Gemeindestraße Am Seefeld (Gemarkung Nieder-Weisel, Flur 2, Nr. 63/1) und einen kurzen Abschnitt des Wirtschaftsweges Flurstück 90. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1696 m², wovon rd. 1465 m² auf das eingeschränkte Gewerbegebiet und rd. 231 m² auf Straßenverkehrsflächen entfallen. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt rd. 313 m², was ca. 20% der gesamten Grundfläche ausmacht.

Übersicht und Lage des Plangebietes



Quelle: Geodaten hessen online (abgerufen am 07.05.2018)

genordet ohne Maßstab

Angrenzend an das Plangebiet liegen im

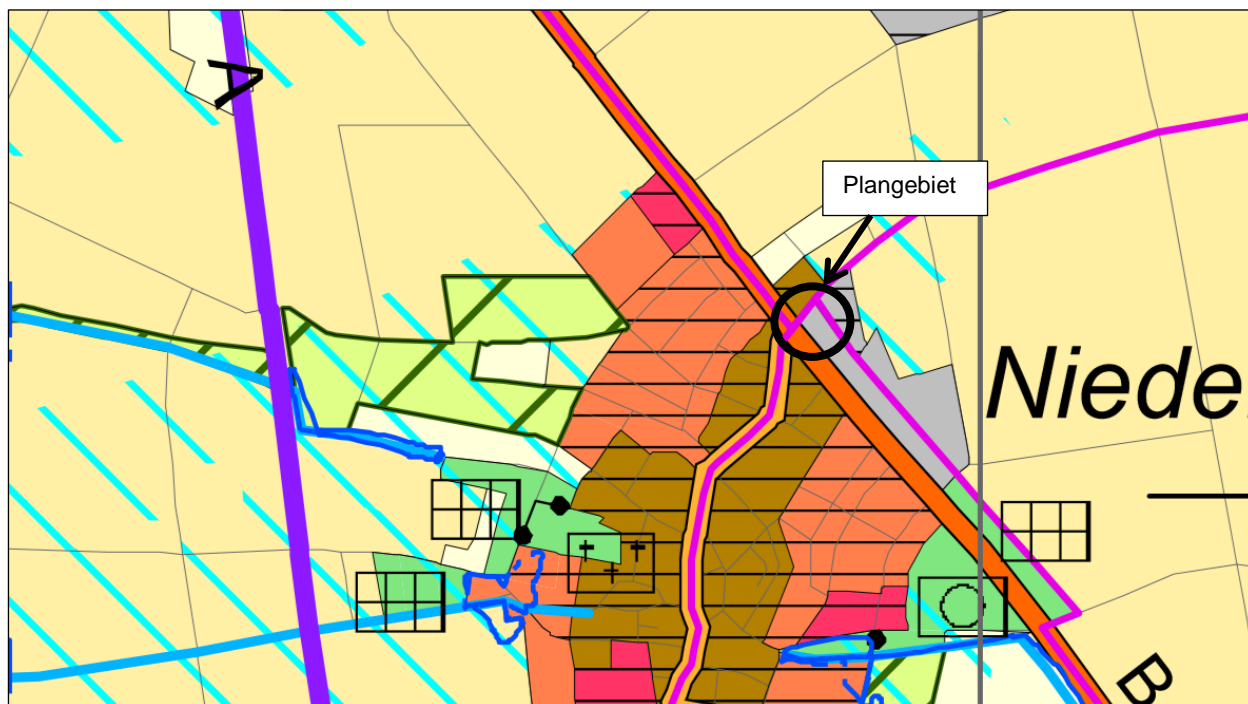
Norden:	Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen
Osten:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rockenberger Weg“ (2001), gewerbliche Nutzungen
Süden:	gewerbliche Nutzungen und Kleingärten
Westen:	Straßenverkehrsflächen und gemischte Wohnbauflächen

Das natürliche Gelände des Plangebietes ist weitestgehend eben, mit einer Böschung im südlichen Randbereich hin zum Kreisel und der Butzbacher Straße, die dort in einen Straßengraben mündet.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt das Plangebiet bereits als *gewerbliche Baufläche Planung* dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Karte genordet, ohne Maßstab

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber bereits 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung im Bestand handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

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 „Butzbacher Straße / Am Seefeld“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein eingeschränktes Gewerbegebiet i.S. des § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind nur

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes resultiert aus der Berücksichtigung der in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung und gemischten Bauflächen. Weiterhin werden störende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, um die angestrebte Standortqualität gewährleisten zu können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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 sowie die max. zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Mit der Festsetzung erfolgt eine Orientierung an den Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht somit auch eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld (Gewerbegebiet im Osten) anknüpft.

2.2.2 Höhe der Gebäude

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Oberkante Gebäude **OK_{Geb.}** auf ein Maß von max. **8,0 m** fest. So wird eine Anpassung der Höhe an den umgebenden Bestand gewährleistet. Der untere Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die ausgebautte Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße „Am Seefeld“, lotrecht gemessen in der Gebäudemitte.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Hessischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Um den Eingriff in Grund und Boden im Zuge der Planung wirksam zu minimieren, wird festgesetzt, dass Gehwege, Garagen, Stellplätze- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Weiterhin gelten für die Anlage von Stellplätzen die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

Darüber hinaus wird im Bereich der ausgewiesenen Bauverbotszone, in der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan festgesetzt, die den Erhalt und die dauerhafte Pflege der südwestlich im Plangebiet gelegenen Wiese mit vereinzelt jungen Gehölzen vorsieht.

3 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Butzbacher Straße / Am Seefeld“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

3.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an der Bundesstraße B3 begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die angrenzenden tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung.

3.2 Einfriedungen und Abfallbehältnisse

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 ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht und Streckmetall bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante zulässig sind. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegründung zu gewährleisten.

Der auch im Zuge von gewerblicher Nutzung erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

3.3 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche, das heißt der baulich nicht genutzten Fläche des Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen ist. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann dabei zur Anrechnung gebracht werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann sowohl über die Straße Am Seefeld als auch über den angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück 90) erfolgen. Die Zu- und Ausfahrt zur Gemeindestraße Am

Seefeld sollte einen ausreichend großen Abstand zum Kreisverkehrsplatz aufweisen, so dass ein Rückstau in den Kreisverkehrsplatz in jedem Fall ausgeschlossen ist.

Entlang der freien Strecke der B 3 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Nach einer Vorabstimmung mit Hessen Mobil können die benannten Nutzungen innerhalb der Baubeschränkungszone vollzogen werden.

5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern 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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 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 Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind generell bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu würdigen. Diesbezüglich sei auf den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Grundstücks kann durch Anschluss an die Leitung in der Straße am Seefeld erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann beispielsweise durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Mischsystem) im Bereich der Straße „Am Seefeld“ erfolgen, der für das vorliegende Bauvorhaben (Bau eines Hofladens) ausreichend bemessen sein dürfte. Ein weiterer Schmutzwasserkanal liegt in der Butzbacher Straße.

Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung kann auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus an Inhalt und Systematik des WHG angepasst:

§ 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.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach nicht bekannt.

8 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

Der Stadt Butzbach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: Mai 2019)