Stadt Butzbach
Stadtteil Ebersgöns

Bebauungsplan „Feuerwehr Ebersgöns“

Teil A:	**Begründung gem. § 2a BauGB**
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
sowie der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

November 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit 1
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets 2

2 Vorhaben 3

2.1 Verkehrsanbindung / Verkehrserschließung 3
2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV 4

3 Verfahren 5

3.1 Verfahrensschritte 5
3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung 5
3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 6

4 Planerische Rahmenbedingungen 8

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 8
4.2 Bebauungsplan 9
4.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen 9
4.3.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone 9
4.3.2 Naturpark Taunus 9
4.3.3 Immissionsschutz 11
4.3.4 Sonstige Festlegungen 12

5 Festsetzungen des Bebauungsplans 13

5.1 Art der baulichen Nutzung 13
5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr- und Mehrzweckgebäude 13
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 14
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse 14
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche 14
5.4 Verkehrserschließung 14
5.4.1 Straßenverkehrsfläche 14
5.4.2 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße 15
5.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg 15
5.5 Ver- und Entsorgung 15
5.5.1 Trinkwasser-/Löschwasser 15
5.5.2 Abwasserentsorgung 16
5.5.3 Stromversorgung 17
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 18
5.6.1 Dachgestaltung 18
5.7 Grünordnung 18
5.7.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich 20
5.8 Klimaschutz und Klimaanpassung 20

6 Flächenbilanz 21

7 Begriffsbestimmungen 22

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OTM 1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis 2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 2
Abbildung 4: Ansicht des geplanten Gebäudes 3
Abbildung 5: RMV Ankunftsplan 4
Abbildung 6: RMV Abfahrtsplan 4
Abbildung 7: Acker-/ Grünlandzahlen der Ebersgönser Agrarflur- Bodenviewer Hessen 7
Abbildung 8: RegFNP 2010 - Ausschnitt Hauptkarte 8
Abbildung 9: Übersicht Naturpark Taunus 9
Abbildung 10: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil 13

Anlagen

Anlage 1:..... Gutachten Nr. T 6048 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Feuerwehr Ebersgöns“ der Stadt Butzbach im Stadtteil Ebersgöns Untersuchung der Lärmimmissionen durch den geplanten Feuerwehrbetrieb nach den Regularien der TA Lärm

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

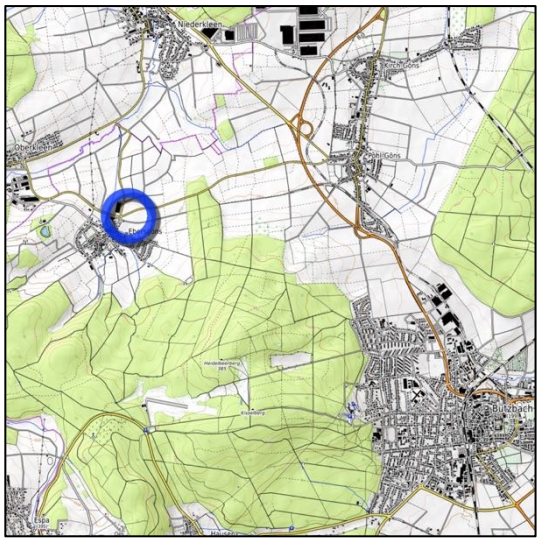


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OTM

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Stadtteil Ebersgöns entspricht nicht mehr den Anforderungen, die an ein solches Gebäude gestellt werden: Weder der Platzbedarf für heutige Fahrzeuge noch die Standards bei den Sanitär- und Umkleideräumen können im bestehenden Gebäude eingehalten werden. Der Umbau und die Sanierung gestalten sich als nicht wirtschaftlich und aus Platzgründen als nicht praktikabel.

Der neue Standort für das Feuerwehrgerätehaus wurde durch eine Machbarkeitsstudie ermittelt. Der nördliche Ortseingangsbereich von der Kreisstraße im Übergang zur Straße *Zum Weißen Stein* ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und Erreichbarkeit ein sehr gut geeigneter Standort für ein neues Feuerwehgerätehaus.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme, die der Gefahrenabwehr und damit der Daseinsvorsorge dient. Diese Aufgabe liegt originär in der Zuständigkeit der Stadt Butzbach. Aufgrund der Bedeutung der Freiwilligen Feuerwehr für das Gemeinwesen ist die Bauleitplanung im öffentlichen Interesse.

Darüber hinaus ist aus Gründen von Synergie-Effekten nun auch geplant, das Feuerwehrgebäude um ein Vollgeschoss zu erweitern, in dem Mehrzweckräume für Angebote örtlicher Gruppen und Vereine eingerichtet werden sollen. Bislang waren Nutzungen wie beispielsweise Yoga, Laienspielgruppe und Ausweich-/ Bewegungsraum für die örtliche KiTa im zentralen TSV-Gebäude untergebracht, welches mittelfristig aber nicht mehr wirtschaftlich zu unterhalten/ sanieren ist.

Die Stadt möchte so die Vereinsarbeit langfristig sichern. Dafür muss aber eine zukunftsfähige Alternative zum heutigen Gebäude gefunden werden. Zudem soll der TSV nicht weniger, sondern langfristig bessere und verlässlichere Bedingungen für seine Arbeit erhalten.

Die vorliegende Lösung entspricht der kommunalen Innenentwicklungsstrategie zur Bündelung verschiedener öffentlicher und gemeinschaftlicher Nutzungen an einem Standort zur Stärkung des sozialen Lebens und der Gemeinschaft im Ort und ist insofern ebenfalls in öffentlichem Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat daher zur Entwicklung eines dringend benötigten, neuen Feuerwehrstandorts in ihrer Sitzung am 20.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Feuerwehr Ebersgöns“ gefasst.

Hinweis:

Ursprünglich war nur ein Feuerwehrstandort geplant - die nun angestrebte Doppelnutzung wurde erst nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Bauleitplanung aufgenommen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

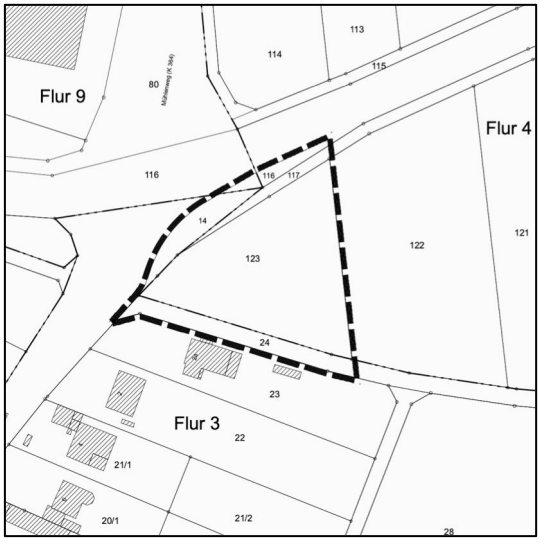


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis

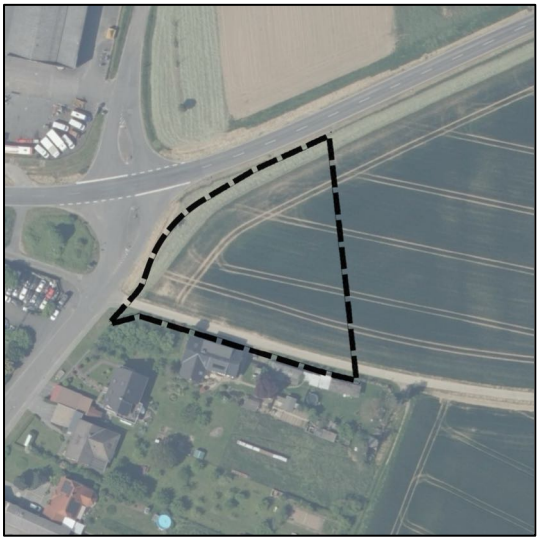


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ebersgöns. Die Fläche präsentiert sich als landwirtschaftlich genutzte, dreieckige Randfläche (Intensivacker) und wird im Norden von der Kreisstraße K 18, im Westen von der Ortsstraße *Zum weißen Stein* und im Süden einem Wirtschaftsweg begrenzt. Entlang der Straßen verläuft in einem Saumstreifen ein Graben.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,4 ha und umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Ebersgöns:

Flur:	**Flurstücke:**
3	14 (tlw.) und 24 (tlw.)
4	116 (tlw.), 117 (tlw.) und 123
9	116 (tlw.)

Das Baugrundstück wird über den südlichen Wirtschaftsweg erschlossen, der inkl. des Kreuzungsbereichs mit der Ortsstraße *Zum weißen Stein* in den Geltungsbereich integriert wurde.

Die Straße *Zum weißen Stein* bindet nördlich an die freie Strecke der K 18 außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) an. Die se begrenzt das Plangebiet entlang der Nordflanke, die Bauverbots-/ -beschränkungszone wird entsprechend berücksichtigt. Insofern liegt das neue Feuerwehr-/ Mehrzweckgebäude räumlich optimal bezogen auf seine Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte/ Bürger als auch bezogen auf die Absicherung der Alarmbereitschaft im Einsatzfalle.

2 Vorhaben



Abbildung 4: Ansicht des geplanten Gebäudes

Quelle: Stadt Butzbach 2026 erstellt mit KI nach Planung Hoffmann[1]

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es geplant, in dem neuen Gebäude zwei Fahrzeughallen sowie dazugehörige Sozial- und Lagerräume zu errichten. Stellung und Lage orientieren sich an der Bauverbotszone der angrenzenden K 18 sowie an den erforderlichen Kurvenradien der Einsatzfahrzeuge.

Ergänzend soll der Feuerwehrtrakt nun auch durch ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden, in welchem zwei Mehrzweckräume inkl. Nebenanlagen (z.B. Sanitäranlagen und Umkleidekabinen) untergebracht werden. Diese dienen als Ersatz für das mittelfristig nicht weiterbetriebene TSV-Gebäude in der Ortslage (beispielsweise Ausweichraum für die Wald-KiTa sowie Raumangebot für z.B. Yogakurse und Laienspielgruppe oder andere örtliche Angebote).

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den südlichen, noch auszubauenden Wirtschaftsweg, der an die zentrale Ortsdurchfahrtstraße *Zum weißen Stein* im Westen anbindet. Diese schließt nordwestlich des Plangebietes unmittelbar an die K 18 in Richtung Pohl-Göns, an die K 363 in Richtung Oberkleen und die K 364 in Richtung Niederkleen erfolgt. Damit besitzt dieser Standort optimale Standortvoraussetzungen für die örtliche und überörtliche Erreichbarkeit.

Die Pkw-Stellplätze sind östlich des Gebäudes, getrennt von der Alarmein- und -ausfahrt, vorgesehen.

2.1 Verkehrsanbindung / Verkehrserschließung

Die südliche Erschließungsstraße wird in der erforderlichen Breite, die eine Ein- und Ausfahrt sowie einen Begegnungsverkehr verkehrssicher gewährleistet bis zum östlichen Plangebietsrand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird auch eine Erschließungsfunktion für eine ggf. zukünftig erforderliche Siedlungserweiterung abgebildet.

In der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche enthalten ist auch die geplante Anlage eines kombinierten Fuß-Radweges mit einer Trassenbreite von 3 m.

Die Anbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße Zum weißen Stein wird so ausgestaltet, dass die Ein- und Ausbiegevorgänge unter Gewährleistung der maßgeblichen Begegnungsfälle hinsichtlich der erforderlichen Sicherheitsabstände und Schleppkurven verkehrssicher erfolgen können.

[1] aus: Gemeinschaftshaus Ebersgöns: Neubau eines Feuerwehr- und Mehrzweckgebäudes. - Präsentation Finanzausschuss 22.10.2026.

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

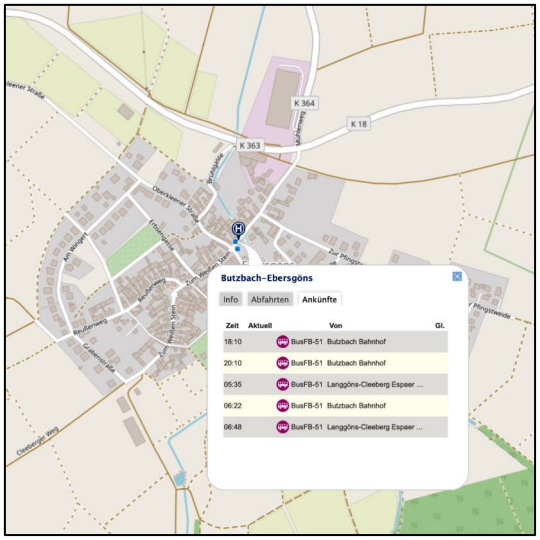


Abbildung 5: RMV Ankunftsplan



Abbildung 6: RMV Abfahrtsplan

Im Stadtteil Ebersgöns existiert eine RMV-Haltestelle in der Ortsmitte, an der frühmorgens zwischen 5.30 Uhr und 7.00 Uhr 4 Fahrtenpaare und danach erst wieder spätnachmittags gegen 18.00 Uhr ein weiteres Fahrtenpaar verkehrt. Abends um 20.10 Uhr kommt der letzte Bus aus Richtung Butzbach Bahnhof an der Haltestelle an.

Im Einsatzfall spielt die o.g. Busanbindung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine Rolle und auch für die Wartungs- und Übungstätigkeiten dürften die Relevanz der Busanbindung sehr niedrig anzusetzen sein. Vorrangiges Kriterium bei der Standortwahl für einen Feuerwehrstützpunkt ist die sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Allerdings ist die bestehende ÖPNV-Anbindung bei der Nutzung als Mehrzweckgebäude durchaus relevant und auch die in dem Zusammenhang wichtige fuß- und radläufige Anbindung ist über die Ortsstraße *Zum weißen Stein* gegeben.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung.

3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.07.2022
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 03.06.2024 bis 05.07.2024
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 03.06.2024 bis 05.07.2024
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein[2].

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[3]

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[4]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[5]) und erhöhen somit auch

---

[2] Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

[3] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[4] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[5] § 1a Abs. 2 BauGB

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[6]

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

a. Innenentwicklung

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Besonderheit der Planungsaufgabe und der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Berücksichtigung des „Vorrangs der Innenentwicklung“ nicht möglich. Die Gründe hierfür können wie folgt zusammengefasst werden:

- Betrachtet man die Siedlungsstruktur im Stadtteils Ebersgöns wird deutlich, dass innerhalb der Ortslage keine Flächenpotenziale/ Baulücken vorhanden/ verfügbar sind, die eine ausreichende Größe für die Entwicklung eines Feuerwehrstützpunkts bieten.
- Abgesehen von den nicht-vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentialen ist bei einem Feuerwehrstützpunkt die Erreichbarkeit im Alarmfall essenziell. Hier bietet eine Fläche am Ortsrand - und hier im Besonderen die aktuelle Fläche mit unmittelbarem Anschluss der Ortsstraße *Zum weißen Stein* an die K 18 - grundsätzlich erhebliche Vorteile gegenüber innerörtlichen Lagen.
- Darüber hinaus ist die aktuelle Fläche bereits zumindest einseitig durch die großvolumige Bebauung der nordwestlich liegenden Halle (Stahlhandel) vorgeprägt, was durch die zweiseitig verlaufenden Straßen noch verstärkt wird.

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden: dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

[6] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Fazit:

Durch die o.g. Argumente wird deutlich, dass die notwendigen Grundstücksflächen für den Neubau des Feuerwehr-/ Mehrzweckgebäude nach Untersuchung und Abwägung der Aspekte der Gefahrenabwehr, der Standortanforderungen und der Flächenverfügbarkeit nicht im Rahmen der Innenentwicklung akquiriert werden können.

b. Umwidmungssperrklausel

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und somit auch die *Umwidmungssperrklausel* berührt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke werden ackerbaulich genutzt. Innerhalb der Fläche liegt eine *hohe* Ertragsfähigkeit vor, die Acker- und Grünlandzahlen liegen zwischen > 50 und <= 55 (*Bodenviewer Hessen*).

Vergleicht man die Böden aber mit den Böden der umliegenden Agrarflur (vgl. Abb.: Je gelber/ grüner, desto ertragsreicher) wird deutlich, dass das Plangebiet, großräumig betrachtet, hinsichtlich des Ertragspotentials eher im mittleren Bereich liegt. In Verbindung mit dem vollumfänglichen Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaftsstruktur somit nicht feststellbar.

Das Flurstück 123 befindet sich in privatem Eigentum, das angrenzende Flurstück 122 ist ein städtisches Grundstück. Der private Eigentümer ist zum Flächentausch bereit - insofern stehen auch betriebliche Belange nicht grundsätzlich der Planung entgegen.

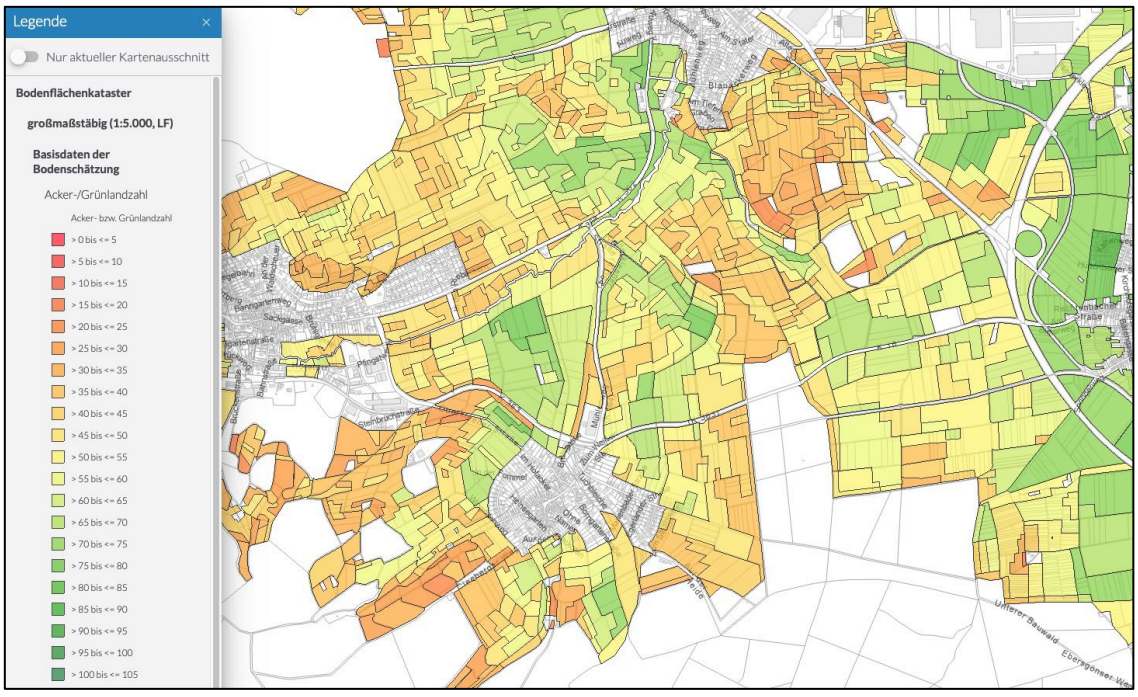


Abbildung 7: Acker-/ Grünlandzahlen der Ebersgönser Agrarflur- Bodenviewer Hessen

Für die Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.[7] Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen können z.B. im Bereich der randlichen Eingrünung erreicht werden (Pflanzvorgaben).

[7] Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei

Zum Schutz des Bodens werden darüber hinaus Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in der Planung übernommen. Auch dienen die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet.

Weiterhin besitzt die Fläche durch die Straßen und umgebende Hochbebauung bereits eine bauliche Vorprägung und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen entsprechende Maß begrenzt.

Die Stadt Butzbach bewertet daher die Überplanung der Fläche aufgrund des herrschenden Entwicklungsbedarfs im Bereich der Gefahrenabwehr und Daseinsvorsorge sowie zur Sicherung gemeinschaftlicher Nutzungen (Mehrzweckräume) einerseits und der fehlenden Alternativflächen (im Siedlungszusammenhang) andererseits als erforderlich und hinnehmbar.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

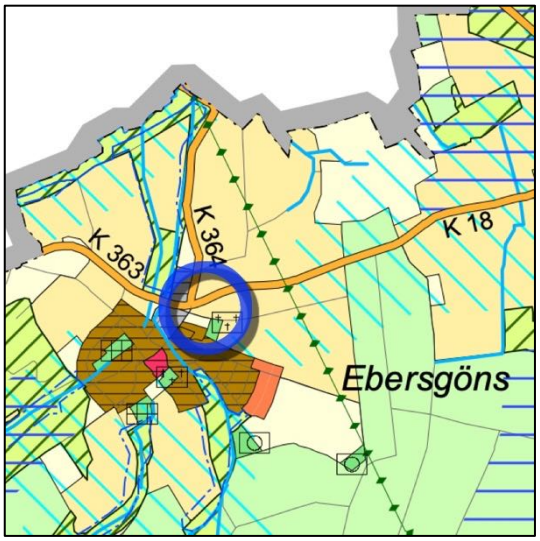


Abbildung 8: RegFNP 2010 - Ausschnitt Hauptkarte

Das Areal ist im Regionalen Flächennutzungsplan (2010) als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt.

Die aktuelle Planungsabsicht zur Umwidmung der Landwirtschaftsfläche in die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf ist nicht durch das Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt.

Die geplante Nutzung des Areals für die Errichtung des Feuerwehr-Stützpunktes hat keine grundsätzliche Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Ebersgöns zur Folge, da die Fläche durch die umgebenden Straßen und Bebauung bereits vorgeprägt ist und die geplante Nutzung ein typisches Element in Siedlungslagen darstellt.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain mitgeteilt, dass die *Planung aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung berührt, daher bestehen zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. … Eine Anpassung der Darstellungen dieser Flächen (neuer Feuerwehrstandort und die südlich anschließende Bebauung) kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen*[8].

vorzuziehen. *„Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“*

[8] zitiert aus der Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 17.06.2024

4.2 Bebauungsplan

Für die Fläche selbst existiert bislang kein Bebauungsplan.

Weite Teile der bebauten Ortslage von Ebersgöns sind über den Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1968 als „Dorfgebiet“ (MD, gem. § 5 BauNVO) festgesetzt. Dieser Alt – Bebauungsplan endet an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 23, welches mit seiner nördlichen Grenze unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzt.

Für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück (Flurstück 23) existiert demnach kein Bebauungsplan.

4.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der K 18 ist als „freie Strecke“ einzustufen, weshalb hier gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten ist (rot). Diese wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert und durch die Baugrenze (Strich-Strich-Punkt) sowie ein Zufahrtsverbot (Halbkreise) berücksichtigt.

Die sich hieran anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG wird ebenfalls durch entsprechende Darstellungen in die Planunterlagen aufgenommen (blau).

4.3.2 Naturpark Taunus

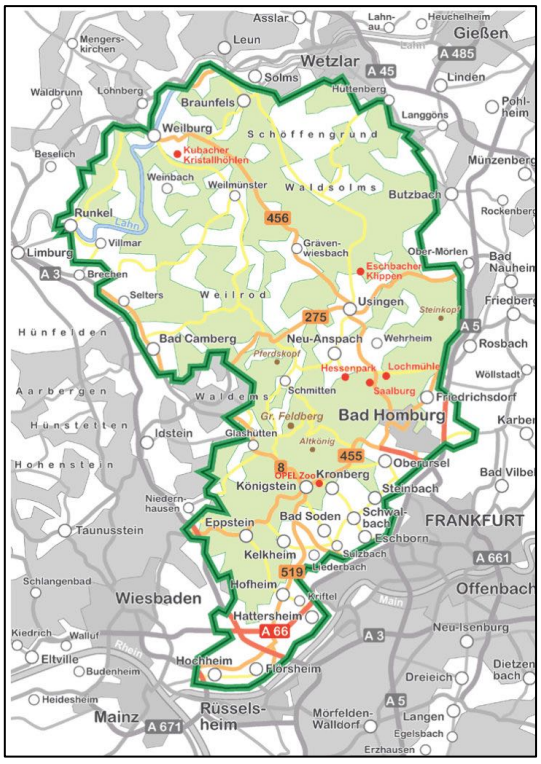


Abbildung 9: Übersicht Naturpark Taunus

Ebersgöns liegt am nordöstlichen Rand des Naturparks Taunus (Bildquelle: www.naturpark-taunus.de).

Dieser dient dem Ziel, in diesen als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und den Menschen

eine naturgemäße Erholung zu ermöglichen.[9]

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks Taunus sind durch die Überplanung der von Straßen und Wegen eingefassten Fläche nicht ersichtlich.

[9] aus: § 3 der Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Taunus“

4.3.3 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Vereinbarkeit der Planung eines Feuerwehrstützpunktes mit der, insbesondere im Süden anschließenden Siedlungslage, wurde durch die Stadt Butzbach ein Lärmimmissionsgutachten beauftragt[10], welches in Anlage der Begründung beigefügt ist.

"Demnach werden an den untersuchten Immissionsorten

- *IP1, Zum Weißen Stein 2a, 1.OG, Nordfassade*
- *IP2, Zum Weißen Stein 1, 1.OG, Nordfassade*

in der Gebietsausweisung Mischgebiet entsprechend der Tabelle 2 mit den Beurteilungspegeln während des Übungsbetriebes der Einsatzkräfte Beurteilungspegel bis max. 51 dB(A) und somit selbst der Immissionsrichtwert tagsüber für MI um 9 dB(A) unterschritten. Es werden weiter keine Geräuschspitzen verursacht, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Die Höhe der Lärmeinwirkungen ist hierbei in hohem Maße von dem Aggregateinsatz abhängig, die allerdings nicht bei jeder Übung auf der Freifläche überprüft werden. Es wird hier empfohlen, diese Überprüfungen ausschließlich vor 20 Uhr und somit außerhalb der Ruhezeiten einzusetzen.

Entsprechend der Tabelle 3 mit den Beurteilungspegeln tagsüber im Einsatzfall werden an den Immissionsorten IP1 – IP2 Beurteilungspegel bis max. 46 dB(A) erreicht und somit selbst der Immissionsrichtwert tagsüber für MI noch um min. 14 dB(A) unterschritten.

In der Tabelle 4 werden die Beurteilungspegel nachts (lauteste volle Nachtstunde) im Einsatzfall für die getrennten Szenarien

1 – Ankunft der Einsatzkräfte und Ausrücken der Einsatzfahrzeuge und

2 – Einrücken der Einsatzfahrzeuge und Abfahrt der Einsatzkräfte

dargestellt. Demnach werden an den untersuchten Immissionsorten IP1 und IP2 mit der Schutzbedürftigkeit MI Beurteilungspegel nachts bis max. 54 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird in der Nachtzeit um 9 dB(A) überschritten. Es sind hier Geräuschspitzen zu erwarten, welche den Immissionsrichtwert nach kurzzeitig um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Da es sich bei den Nachteinsätzen in den vergangenen 4 Jahren bei einer Anzahl von 1-2 zudem um seltene Ereignisse handelt, erscheint hier selbst der Vergleich mit dem in der Tabelle 3 ebenfalls aufgeführten Richtwert von 55 dB(A) nachts angemessen.

Somit werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm unterschritten und die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen überschritten.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wird auf das Kap. 5.3 des Gutachtens verwiesen. Bei dem sehr geringen Zusatzverkehr im Zusammenhang mit dem Feuerwehrstandort und dessen verkehrlichen Anbindung unmittelbar an die Straße Zum Weißen Stein müssen bzgl. des anlagenbezogenen Verkehrs keine weiteren Untersuchungen angestellt werden. Ein wesentlicher Anstieg der Verkehrslärmimmissionen im Sinne der Nr. 7.4 TA Lärm kann ausgeschlossen werden.

Insofern in den Gruppenräumen keine „Diskothekenveranstaltungen“ durchgeführt werden, ist daher davon auszugehen, dass bei einem angemessenen Verhalten der Gäste durch die seltenen Feiern in der Wohnnachbarschaft keine unzumutbaren

[10] Gutachten Nr. T 6048 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Feuerwehr Ebersgöns“ der Stadt Butzbach im Stadtteil Ebersgöns Untersuchung der Lärmimmissionen durch den geplanten Feuerwehrbetrieb nach den Regularien der TA Lärm. - TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt/ Main, 31.10.2024.

Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Nächtliche Feiern auf der Freifläche des Feuerwehrgeländes sollten hingegen mit Rücksicht auf die Wohnnachbarschaft vermieden werden.

Entsprechend dem Kap. 5.5.6 lagen zu stationären baulichen Geräuschquellen wie Klima- und Lüftungsanlagen, Kompressoren etc. keine Angaben vor. Sie sollten so ausgelegt werden, dass deren Immissionsbeitrag nicht relevant ist. Dies ist dann gegeben, wenn deren Immissionsanteil in der Summe an den Immissionsorten den jeweiligen Immissionsrichtwert tagsüber und – bei Quellen mit Nachtbetrieb – nachts um min. 10 dB(A) unterschreitet. Dies kann im Baugenehmigungsverfahren entsprechend geregelt werden.

Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel ist neben den Emissionsansätzen in erster Linie von den Frequentierungen abhängig, welche hier in einer Maximalabschätzung angenommen wurden. Eine Änderung der Frequentierung um ± 25 % hat eine Änderung der Beurteilungspegel um ± 1 dB(A), eine Verdopplung oder Halbierung um ± 3 dB(A) zur Folge. Die Ausbreitungsberechnungen wurden entsprechend der TA Lärm nach der DIN ISO 9613 Teil 2 durchgeführt. Bei den gegebenen geometrischen Verhältnissen wird die Berechnungsgenauigkeit systembedingt nach Tabelle 5 der DIN ISO 9613 Teil 2 mit ± 3 dB(A) angegeben. Insgesamt können die Ergebnisse des Gutachtens als obere Abschätzung angesehen werden."

Auf Grundlage dieser fachgutachterlichen Überprüfung sind keine Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz oder immissionsmindernde Regelungen zur Beschränkung des Feuerwehrbetriebes im neuen Standort erforderlich.

Und auch durch das zusätzlich geplante Angebot an Mehrzweckräumen innerhalb des Gebäudes sind keine erheblichen Zusatz-Immissionen erwartbar - diese sollen explizit nicht als Räume für Feierlichkeiten genutzt werden, für diese steht auch weiterhin das Ev. Gemeindehaus Siloah in der Ortslage zur Verfügung.

4.3.4 Sonstige Festlegungen

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet keine übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt (Online-Fachinformationssysteme des HLNUG: *Gruschu-Hessen, Natureg-Viewer, Hochwasserrisikomanagement-Viewer*).

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

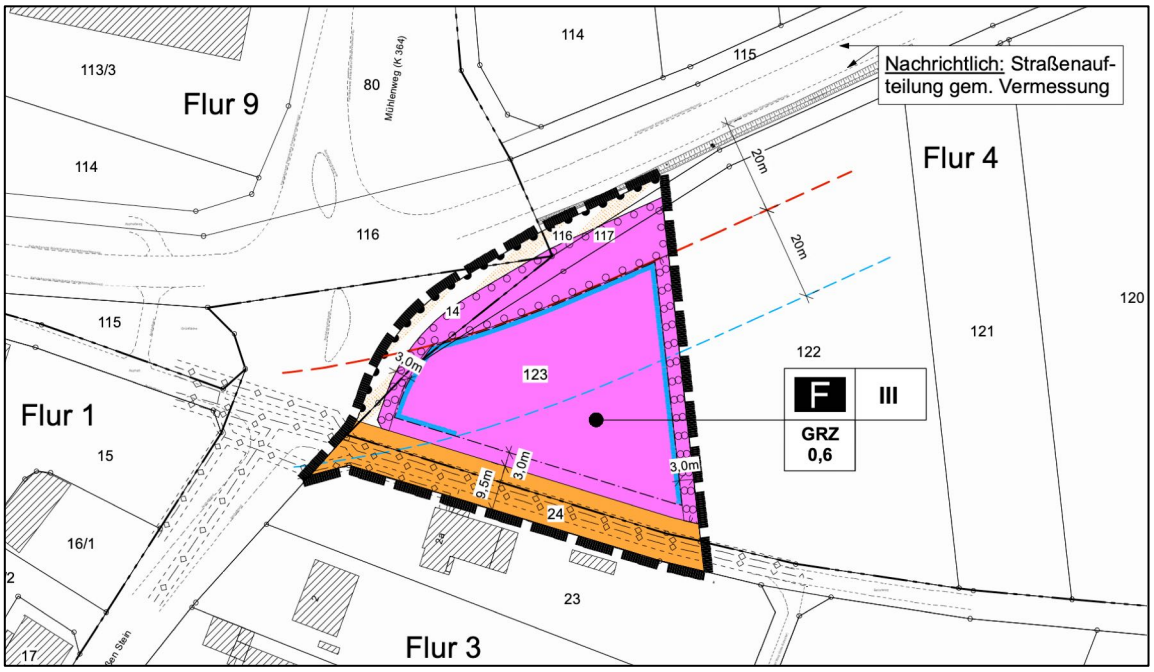


Abbildung 10: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr- und Mehrzweckgebäude

Das geplante Grundstück wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr- und Mehrzweckgebäude“ festgesetzt.

Zulässig ist hier die Errichtung der Gebäude und aller notwendigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätzen für den Betrieb eines Feuerwehrstützpunktes.

Ergänzend hierzu sind auch zwei Mehrzweckräume mit den erforderlichen Nebenanlagen wie beispielsweise Umkleidekabinen, Sanitäranlagen, Lagerräume und eine Teeküche zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Über die Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse hinaus werden keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen) getroffen. So soll ein Spielraum für die nachfolgende Ausführungsebene eröffnet werden, der es langfristig ermöglicht, die bauliche Entwicklung des Standorts flexibel zu gestalten.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht angesichts der Ortsrandlage einen hinreichenden Ausnutzungsgrad. Auch soll so eine Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, …; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Nebenanlagen sind dabei aber nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahme bilden die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und südlichen Baugrenze - hier sind auch Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder und deren Zufahrten zulässig.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Baugebiet bei drei (III) begrenzt. Dies berücksichtigt die Siedlungsrandlage und gleichzeitig die Erforderlichkeiten einer modernen Mehrfachnutzung aus hier Feuerwehrwache in Kombination mit Mehrzweckräumen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

Nach Norden hin wird dabei Lage und Ausdehnung der gesetzlichen Bauverbotszone und in Richtung Osten eine 3 m breite Randeingrünung berücksichtigt, so dass hier ein angemessener Übergang vom Baugebiet zur angrenzenden Agrarlandschaft erreicht wird. Zur geplanten Erschließungsstraße entlang der Südgrenze ist die Baugrenze um 3 m von der Plangebietsgrenze zurückgesetzt, so dass hier einem Einengen des zukünftigen Straßenraums entgegengewirkt wird.

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt über den noch auszubauenden, im Süden gelegenen Wirtschaftsweg, der westlich auf die nicht-klassifizierte Ortsstraße *Zum weißen Stein* stößt, die unmittelbar nordwestlich der Fläche an die K 18 anbindet. Die Zufahrt befindet sich im südlichen Bereich des Grundstücks.

5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Der südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Wirtschaftswegeabschnitt wird in einer durchgängigen Breite von 8,5 m als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird ein Ausbaustandard gewährleistet, der, neben der Erschließung des Feuerwehrstandortes, auch eine ggf. künftig erforderliche weitere

Erschließung von Bauflächen am östlichen Siedlungsrand von Ebersgöns im Begegnungsverkehr ermöglicht.

Darüber hinaus wird der im Westen angrenzende Kreuzungsbereich in den Geltungsbereich aufgenommen, da die z.T. überdimensionierten Fahrspurbreiten, die zum Befahren mit überhöhten Geschwindigkeiten verleiten, auf ein verkehrsgerechtes Maß zurückgebaut werden sollen. Diese Maßnahme dient darüber hinaus Bodenschutzbelangen.

5.4.2 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße

Entlang der Kreisstraße sind die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Unter Umständen erforderliche Genehmigungen, beispielsweise für Schilder/Werbeanlagen, sind auf Baugenehmigungsebene bei den zuständigen Stellen zu beantragen.

5.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

Der als unbefestigter Grasweg bestehende Wirtschaftsweg, der zwischen der Gemeinbedarfsfläche und den im Norden und Westen angrenzenden Straßenflächen verläuft soll in seinem Bestand erhalten bleiben, da dieser zur Erreichbarkeit der östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen auch künftig nutzbar bleiben soll.

Ein Ausbau des Weges ist nicht beabsichtigt. Zur Klarstellung dessen erfolgt daher die Festsetzung als „unbefestigter Grasweg“.

Aufgrund der nördlich angrenzend verlaufenden Kreisstraße und dem im Westen angrenzenden Verkehrsknoten und des dort geltenden Zufahrtsverbotes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB klarstellend ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage. Durch Verlängerung der leitungsgebundenen Medien sollen die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bis ins Plangebiet geführt werden.

Für das Plangebiet steht keine Gasversorgung zur Verfügung.

5.5.1 Trinkwasser-/Löschwasser

Nach Aussage der Energie und Versorgung Butzbach GmbH (EVB) kann das Plangebiet von der Straße „Zum Weißen Stein" mit einem Trinkwasser-Hausanschluss erschlossen werden. Sollte die Erschließung auch für eine ggf. zukünftig erforderliche Siedlungserweiterungen erfolgen ist es notwendig, eine Rohrnetzberechnung durchführen zulassen, um weitere Aussagen über die Höhe der Trink- und Löschwassermenge treffen zu können.

Vor Grundstücksverkäufen oder bei Änderung der Grundstücksgrenzen ist unbedingt eine Planauskunft einzuholen. Dabei ist zu prüfen, ob Leitungen der Energie und Versorgung Butzbach GmbH von den Maßnahmen betroffen sind.

Der Fachdienst Brandschutz des Wetteraukreises hat folgende Hinweise / Anregungen zu Löschwasserversorgung und Brandschutz im Baugebiet vorgebracht:

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das ist DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzugsverordnung - 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 nicht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Über 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 die Feuerwehr" wird verwiesen.

5.5.2 Abwasserentsorgung

Nach Aussage des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Butzbach wird für das Plangebiet eine abwassertechnische Erschließung notwendig. Der neue öffentliche Kanal ist an die vorhandene Abwasseranlage in der Straße „Zum weißen Stein“ zu führen. Die Dimensionierung ist auf eine eventuelle weitere Ortsentwicklung östlich des neuen Feuerwehrhauses abzustimmen.

Da die neue öffentliche Entwässerung an das bestehende Ortsnetz zu führen ist, erfolgt die öffentliche Ableitung als Mischwasserkanal.

Die Trennung zwischen Regenwasser und Schmutzwasser erfolgt innerhalb des Baugebietes bzw. des Baugrundstückes. Die Ableitung zu den noch zu schaffenden öffentlichen Entwässerungsanlagen ist im Mischsystem möglich.

Die Ableitung von Regenwasser ist zu begrenzen. Für das Baugebiet wird zur Erfassung des Regenwetterabflusses eine Retentionszisterne mit definiertem Drosselabfluss gefordert.

Drosselabfluss Qdr = 3,0 l/s*ha bezogen auf die Gesamtfläche $A_{E,k}$

Die Bemessung des Retentionsvolumens ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 auf ein maßgebendes 2-jähriges Regenereignis vorzunehmen.

Die Schaffung von zusätzlichen Zisternen für die Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasseranlage bleibt hiervon unberührt und stehen dem Bauherrn frei. Brauchwasseranlagen (z.B. Toilettenspülung) sind wiederum anzeigepflichtig, da dieses Schmutzwasser gebührenrelevant ist. Für die Bemessung der Schmutzwasseranlagen gelten die üblichen Normen und Vorschriften. Die Grundstücksableitung zum Hauptkanal ist nach der Drosselung des Regenwassers in einem gemischten Anschluss (Regenwasser + Schmutzwasser) möglich.

Das Areal wird mit Beschluss eines Bebauungsplanes abwasserbeitragspflichtig.

Darüber hinaus sind die Stellplatz- und Fußwegeflächen max. wasserdurchlässig zu befestigen und die Dächer als begrünte Flachdächer auszuführen, was ebenso dem Rückhalt und der Versickerung von Niederschlagswasser dient.

Ob die Kapazitäten der vorhandenen örtlichen Entwässerungsanlagen ausreichend sind, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Hier ist die hydraulische Überrechnung der bestehenden Anlagen durch den Eigentümer (EVB Butzbach) notwendig.

5.5.3 Stromversorgung

Das Stromnetz im Stadtgebiet Butzbach ist im Eigentum der Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG (BNG). Die technische Betriebsführung erfolgt durch die OVAG Netz GmbH.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns 20-kV- und 0,4-kV-Kabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg,
(Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50

in Verbindung setzt.

Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Abs. 1 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

5.6.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden folgende Regelungen getroffen: Im Baugebiet sind lediglich Dächer bis ≤ 12° zulässig und diese sind mind. extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern dient:

- der Reduzierung von Aufheizungseffekten und damit zur Verbesserung des Kleinklimas,
- der Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser sowie
- der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dabei in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

5.7 Grünordnung

Es werden grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in das Landschaftsbild und die Ortsrandlage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Aus Gründen des Schutzes möglicher Solarnutzungen sollten Anpflanzungen, abgesehen von der Nord- und Ostseite, nur mit niedrigwüchsigen Gehölzen erfolgen.

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit vorwiegend standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Da die Stadt Butzbach bei Anpflanzungen auf die aktuellen Klimafolgen reagieren möchte, wird hier ein besonderes Augenmerk auf die Klimaresilienz gelegt.

Hinweis: Hinsichtlich der standortbezogenen Klimaresilienz bei Anpflanzungen wird auf das Online-Tool "Stadtgrün im Klimawandel" des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie verwiesen (https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel).

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen (begrünte Offenbodenflächen), welche durch die Anpflanzung von Laubbäumen und -Sträuchern zu gliedern sind.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung sind die Nord- und Ostseite intensiv einzugrünen. Dies erfolgt nach Norden hin durch eine dichte Randeingrünung, aufgrund des verringerten Platzangebots sind nach Osten hin großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Dachflächengestaltung

Die Dachflächen sind nur als flachgeneigtes bzw. Flachdach zulässig, welche aus Gründen des Wasserrückhalts, des Klimaschutzes und zur Schaffung von Siedlungshabitaten extensiv zu begrünen ist.

Darüber hinaus sollten die Dachflächen zusätzlich zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden und bei der Fassadengestaltung auf klimatisch günstige Farbgestaltung geachtet werden. Aufgrund der Exposition wäre auch eine Solarfassade denkbar.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt u.a. durch

- frühzeitige Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung,
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Fußwege und Stellplatzflächen sowie
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen.

Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

Hinweise:

Die Vorflutfunktion des nördlichen Grabens ist bau- und anlagenbedingt jederzeit zu erhalten.

Naturschutzfachliche Hinweise für die Ausführungsebene:

- Bei der **Gestaltung der Fensterflächen** sind die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu berücksichtigen (Infobroschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach).
- Für **Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen** ist gem. gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG **ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut** aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Ursprungsgebiete/Herkunftsregionen 9 für die südlichen Gemeinden oder 21 für die die zentralen und nördlichen Gemeinden. Bei Saatgutbestellungen kann man oft nur den Produktionsraum (PR) wählen. Hier entspricht das Ursprungsgebiet (UG) 9 dem PR 6 und das UG 21 dem PR 4.
- Die **Gehölzpflanzungen** dürfen nur mit **zertifiziertem Pflanzgut** aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundesamtes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I | S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. (BGBl. | I S. S. 2407) zulässig. Von der Auflage der regionalen Herkunft ausgenommen sind Kulturobstbäume.
- Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand

nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die **Beleuchtungsstärken** sind auf max. 5 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin). Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

5.7.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Die Stadt Butzbach wird das entstehende Eingriffsausgleichs-Defizit aus der vorliegenden Bauleitplanung in Höhe von 22.410 Biotopwertpunkten aus dem kommunalen Ökokonto "Wiederherstellung hochwertiger Offen- und Halboffenbiotope auf einem ehemaligen militärischen Übungsgelände" ausbuchen.

Die Eingriffe können somit vollständig ausgeglichen werden.

(ausführliche Herleitung, Bilanzierung und Beschreibung: vgl. Umweltbericht)

5.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt aufgrund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[11]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Der Planungsraum besitzt keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Ortsteil ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu

[11] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

Folgende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur klimaresilienten Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze und Fußwege wird der Versiegelungsgrad verringert. Weitfugiges Pflaster o.ä. Materialien erlauben das Versickern von Niederschlagswasser (Verbesserung des Mikroklimas).
- Die Pflicht zur mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, was den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde, verringert.
- Die Festsetzung zur Verpflichtung der extensiven Dachbegrünung bei Ausbildung der flachgeneigten Dächer dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Retention von Niederschlagswasser im Plangebiet.

6 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Gemeinbedarfsfläche	2.764 qm	71,5 %
Straßenfläche	767 qm	19,8 %
Wirtschaftsweg (Grasweg)	336 qm	8,7 %
GESAMT	**3.867 qm**	**100,0 %**

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 *(Beispiel)*

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: 3.000 qm * 0,6 = 1.800 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 3.000 qm dürfen maximal 1.800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Vollgeschosse – III

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stadt Butzbach November 2026