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

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung 1

2 Einleitung 4

2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans 5
2.1.1 Lage des Plangebietes und Übersicht 5
2.1.2 Ziel und Zweck der Planung 6
2.2 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele 6
2.2.1 Übergeordnete Planwerke 6
2.2.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich 7

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 8

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands 8
3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) 8
3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 13
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 14
3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 22
3.4.1 Grünordnungsplan 22
3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise 22
3.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleichskonzeption 22
3.4.4 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB 24
3.4.5 Schutzgutübergreifende Bilanz des entstehenden Eingriffs-Ausgleichs 25
3.4.6 Bewältigung der Ausgleichanforderungen 26
3.4.7 Überwachungsmaßnahmen 26
3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 26
3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall 27
3.6.1 Auswirkungen 27
3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung 27
3.7 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung 27

4 Zusätzliche Angaben 29

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 29
4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 29

5 Referenzliste 30

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet - Ausschnitt aus OpenTopoMap 5
Abbildung 2: Plangebiet - Ausschnitt DOP, HVBG 5
Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Bodenviewer Hessen 8
Abbildung 4: Acker-/ Grünlandzahlen der Ebersgönser Agrarflur- Bodenviewer Hessen 11
Abbildung 5: Übersicht Naturpark Taunus 12
Abbildung 6: Starkregenviewer Hessen - Auszug 12

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen. 1
Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets. 5
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan ... 6
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen) 7
Tabelle 5: Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen nach Bodenviewer Hessen 9
Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung. 13
Tabelle 7: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung. 15
Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – Bestand 23
Tabelle 9: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung 23
Tabelle 10: Bewertung der Bodenfunktionen nach Arbeitshilfe Kompensation Boden 24
Tabelle 11: Überschlägliche Bilanz Ausgleichsbedarf Boden 25
Tabelle 12: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung 27
Tabelle 13: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 29

Anlagen

Anlage 1: ..... Erhebungen, Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt" (inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung)
Anlage 2: ..... Grünordnungsplan

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

In der Stadt Butzbach soll am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ebersgöns ein Feuerwehrgerätehaus entstehen. 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/ Vereine eingerichtet werden sollen.

Das Plangebiet 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 K 18 verläuft ein Graben.

In den Randbereichen zu den Straßen hin wurden zwischenzeitlich zwischen Graben und Acker (ehemaliger Weg) durch Ansaat artenreiche Saum-Biotope angelegt, in welchen sich kleineren Herden von Knöllchen-Steinbrech entwickelt haben.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden konnten:

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

x	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Belang	**Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**
Biologische Vielfalt -	Überplanung einer ökologisch wertvollen Grasweg-Fläche (wertvolle Saumbiotope mit Wuchsorten des geschützten Knöllchen-Streinbrechs).	• Der Grasweg wird im Bestand durch Festsetzungen gesichert.
-	Beanspruchung von überwiegend intensiv genutzter Agrarflur.	• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, • Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten, • Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu Beleuchtungseinrichtungen und Schottergärten. • Der verbleibende Eingriffsausgleichsbedarf wird durch Ausbuchung aus einem kommunalen Ökokonto abgeleistet.

Belang	**Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**
Boden -	Beanspruchung von Agrarböden mittlerer Wertigkeit.	• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünten Flächen, • Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung) und Beauftragung einer bodenkundl. Baubegleitung, • Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Grünflächen und Ausgleich verbleibender Eingriffe nach "Worst-Case-Bilanzierung" i.R. des naturschutzfachlichen Ausgleichs.
Klima und Luft ±	Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, • Ausschluss von Schottergärten, • extensive Begrünung der Dachflächen, • Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen/ Farbtönen.
Kultur- und Sachgüter ±	Hohe geschichtliche Kontinuität im Butzbacher Raum.	Berücksichtigung durch die Beachtung der allgemeinen Anforderungen bei Bodeneingriffen aus dem Boden- und Denkmalschutz.
Landschaft -	Mittleres Potential für das Landschafts- und Naturerleben innerhalb der Fläche und in der unmittelbaren Umgebung.	Durch • Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben sowie • intensive Ein- und Begrünungsauflagen werden die Integrationsgebote erfüllt.
Mensch ±	Beanspruchung einer "Eck-Fläche" zwischen Ortsrand und Straßen.	• Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und • landschaftsverträgliche Einbindung durch Ein- und Durchgrünungsauflagen.
Wasser ±	Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: • Begrenzung der Versiegelung und • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt, Boden und Landschaft mit max. geringen Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung begrenzbar sind. Darüber hinaus wird eine wertvolle Biotopfläche mit Wuchsorten einer geschützten Pflanze durch Festsetzungen gesichert und entwickelt.

Verbleibende Eingriffe können in ausreichendem Umfang durch Ausbuchung aus einem kommunalen Ökokonto abgeleistet werden.

2 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch** (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kultürliche Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.1.1 Lage des Plangebietes und Übersicht



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet - Ausschnitt aus OpenTopoMap

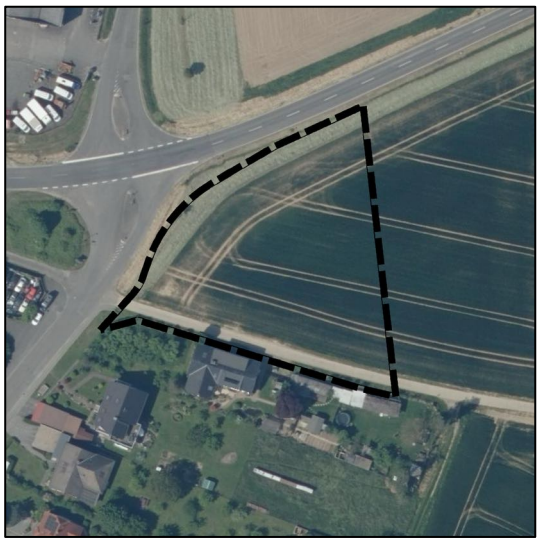


Abbildung 2: Plangebiet - Ausschnitt DOP, HVBG

In der Stadt Butzbach soll am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ebersgöns ein Feuerwehrgerätehaus entstehen. 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/ Vereine eingerichtet werden sollen.

Das Plangebiet 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 K 18 verläuft ein Graben.

In den Randbereichen zu den Straßen hin wurden zwischenzeitlich zwischen Graben und Acker (ehemaliger Weg) durch Ansaat artenreiche Saum-Biotope angelegt, in welchen sich kleineren Herden von Knöllchen-Steinbrech entwickelt haben.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Wetteraukreis
Kommune:	Stadt Butzbach
Gemarkung:	Stadtteil Ebersgöns
Flur/ Flurstück:	Flur 3: 14 (tlw.), 24 (tlw.) Flur 4: 116 (tlw.), 117 (tlw.) und 123 Flur 9: 116 (tlw.)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	472475, 5589340
Exposition/ Höhe m ü. NHN:	flach nach nord-nordost hin abfallend/ 240-245 m ü. NHN
Größe:	rd. 0,4 ha

2.1.2 Ziel und Zweck der Planung

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.

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).

Planungsziel ist demnach die Ausweisung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr-/ Mehrzweckgebäude“. Dabei wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei 3 Vollgeschossen festgesetzt und das Gelände ist nach Norden und Osten hin einzugrünen.

Die konkreten Festsetzungen und Flächenbilanz sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.2.1 Übergeordnete Planwerke

Für den Geltungsbereich sind die folgenden Aussagen übergeordneter Planwerke im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	**Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten**
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP):	"Vorranggebiet für Landwirtschaft" --> Besondere Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange und Anpassung der Darstellung des RegFNP.
Bebauungsplan:	nicht vorhanden

Übergeordnete Planungen stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.2.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Im Plangebiet sind die folgenden übergeordneten fachgesetzliche Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt[1]	Siehe Anlage 1: Erhebungen, Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt" (inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung).
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
Klima und Luft	Besondere Klimafunktionen sind nach RegFNP nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RegFNP nicht betroffen.
Mensch	Die Bauverbotszone der K 18 (20 m ab dem Fahrbahnrand, § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz - HStrG) ist bei der Planung zu berücksichtigen. --> Festsetzung der Flächen als Randeingrünung auf Bebauungsplanebene. Innerhalb der Straßenparzelle verlaufen mehrere Leitungen. --> Die Schutzanforderungen sind zu jedem Zeitpunkt zu beachten. Lage innerhalb des Naturparks "Hochtaunus". --> Die Schutzkategorie des Naturparks hat einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungsapell.
Wasser	Überschwemmungs-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht überplant, entlang der K 18 verläuft ein Graben.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, RegFNP)

Übergeordnete fachgesetzliche Vorgaben stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

[1] Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 Biologische Vielfalt

Die Geländeerhebungen wurden im Jahresverlauf 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse und Methodenhinweise sind in der Anlage 1 *„Erhebungen und Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt", inkl. Karte I: Lageplan Bestand- und Konfliktplan“* dargestellt.

Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt (vgl. Anlage 1, Fazit):

„In artenschutzrechtlicher Hinsicht werden für keine relevante Tier- und Pflanzenart das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 vorbereitet. Der Wuchsort des geschützten Knöllchen-Steinbrechs ist vorrangig zu erhalten.

Der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG wird nicht tangiert. FFH-Lebensraumtypen werden nicht überplant. EU-NATURA 2000-Gebote stehen einer Umsetzung nicht entgegen.

Der naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleich wird im Umweltbericht der Bauleitplanung umfassend bewältigt.“

3.1.1.2 Boden

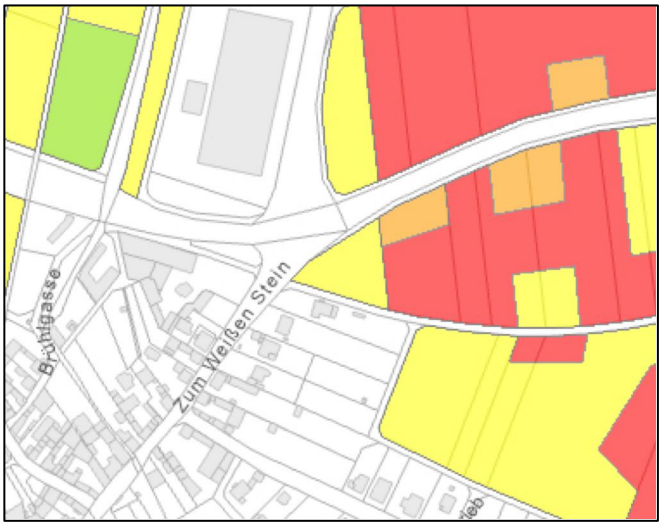


Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Bodenviewer Hessen

Geologisch liegt die Fläche im Devon im oberen Emsquarzit: Ton und Grauwackenschiefer mit Einlagerungen aus Sandstein und Grauwacke (*Geologische Karte Cleeberg*). Die Böden bestehen aus solifluidalen Sedimenten und lösslehmreichen Solifluktionsdecken. Die Bodeneinheiten setzen sich aus Braunerden und Pseudogley-Parabraunerden zusammen (*Bodenviewer Hessen*).

Diese werden nach der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* (*Bodenviewer Hessen*) wie folgt eingestuft:

Tabelle 5: Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen nach Bodenviewer Hessen

Bodenfunktionen:	**Funktionsbewertung:**
Gesamtbewertung	**mittel**
Standorttypisierung (biotischen Lebensraumfunktion)[2]	mittel
Ertragspotenzial	hoch
Feldkapazität	mittel
Nitratrückhaltevermögen	mittel

Die natürliche Erosionsgefährdung der Flächen wird im Mittel mit *hoch* angegeben (*Bodenviewer Hessen*).

Auf Grund der agrarischen Vornutzung ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen [3] durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

Da es sich insgesamt um Böden überwiegend mittlerer Wertigkeit handelt und die Fläche <<1 ha ist, soll von einer gesonderten Begutachtung abgesehen werden.

3.1.1.3 Klima und Luft

Der Stadtteil Ebersgöns liegt im Übergang zwischen dem *Hintertaunus* und dem *Marburg-Gießener Lahntal* zur *Wetterau* - letzterer kann innerhalb der Klimaregion "Südwestdeutschland" dem Klimabezirk "Rhein-Main-Gebiet" zugeordnet werden und gehört somit zu den klimabegünstigten Becken-Landschaften Deutschlands. Es handelt sich um ein kontinental getöntes Beckenklima mit relativ gleichmäßigen Niederschlägen übers Jahr, milden Wintern und warmen Sommern sowie frühem Beginn und langer Andauer der Vegetationsperiode.

Die Wetterau liegt bei West- und Südwestwetterlagen im Regenschatten des Taunus, was sich in relativ geringen Jahresniederschlägen bei dennoch hoher Zahl der Niederschlagstage bemerkbar macht (Schirmer 1959). Durch die Klimagunst im Zusammenhang mit der Lössverbreitung entstanden in dieser Zone die landwirtschaftlich wertvollsten Gebiete Hessens, in denen Wald, zumindest in der zentralen Wetterau, nahezu vollständig zurückgedrängt wurde.

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb einer *austauschrelevanten Luftsammel-* oder *-leitbahn*, diese sind regional entlang des *Kleebach-Tals* in Richtung Norden gerichtet. Die bebaute Ortslage von Ebersgöns stellt üblicherweise ein Abflusshindernis mit erhöhter Geländerauhigkeit entlang des *Ebersgönser Bachtals* dar, wobei das Plangebiet hier aber untergeordnet und im Lee der Ortslage liegt. Die Fläche selbst weist als Landwirtschaftsfläche eine, aufgrund der Größe nur begrenzte, Kaltluftproduktionsfunktion auf. Die angrenzenden Straßen bergen erhöhte Schadstoffpotentiale.

---

[2] *„Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“* (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

[3] Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind, über den Wert von Grund und Boden sowie den Infrastrukturanlagen keine kulturellen oder sachlichen Werte dokumentierbar. Da die Stadt Butzbach aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des *Westhessischen Berg- und Senkenlands* innerhalb des *Marburg-Gießener Lahntals*, im Übergang zum *Hintertaunus* und zur *Wetterau* - innerhalb des Rhein-Main-Tieflandes ist die Wetterau die fruchtbarste Lösslandschaft und als nahezu waldfreies Gebiet die ertragreichste Ackerlandschaft Hessens, was sich im Plangebiet noch an den erhöhten Ertragszahlen zeigt.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand und wird bereits durch die Randbebauung geprägt. Weiträumige Sichtbezüge ergeben sich v.a. durch die schwach nordexponierte Lage nördlich des Ortes, v.a. zum *Kleebach-Tal* hin. Die Fläche liegt demnach im Übergang zwischen der Siedlungslage im Süden und der klassisch-artifiziellen[4] landwirtschaftlich geprägten Hang- und Tallagen im Norden, eingebettet zwischen den hier bereits, im Gegensatz zu weiten Teilen der Wetterau, wieder bewaldeten Kuppen.

Aufgrund der Lage innerhalb der hier gut strukturierten Agrar- und Waldlandschaft ist das Potential für das Landschafts- und Naturerleben der Umgebung groß, das Plangebiet selbst weißt mit seiner überwiegend intensiven Ackernutzung im Kreuzungsbereich von Verkehrstrassen keine herausragenden Qualitäten auf.

3.1.1.6 Mensch

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzen die Wohnbauflächen des nördlichen Ortsrands an, nordwestlich befindet sich ein Stahlhandel. Nach Norden und Osten hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

Nach dem zwischenzeitlich erstellten Lärmimmissionsgutachten[5] sind keine Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz oder immissionsmindernde Regelungen zur Beschränkung des Feuerwehrbetriebes im neuen Standort erforderlich.

---

[4] Die „*klassisch-artifizielle*“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).
Als „*abstrakt-funktional*“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.
Eine „*romantische Eigenart"* entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

[5] vgl. Anlage zur Begründung:
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.

Hinweis zu den Mehrzweckräumen: Diese sollen explizit nicht als Räume für Feierlichkeiten genutzt werden - für diese steht auch weiterhin das Ev. Gemeindehaus Siloah in der Ortslage zur Verfügung.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den auszubauenden Wirtschaftsweg im Süden und der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz erscheint aufgrund der Siedlungsnähe vergleichbar einfach möglich.

- Landnutzungsverteilung:

Das Plangebiet wird intensivackerbaulich genutzt und die Acker-/ Grünlandzahlen der Fläche liegen zwischen > 50 und <= 55 (*Bodenviewer Hessen*, je gelber/ grüner, desto ertragsreicher). Vergleicht man die Böden aber mit den Böden der umliegenden Agrarflur wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials hier 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.

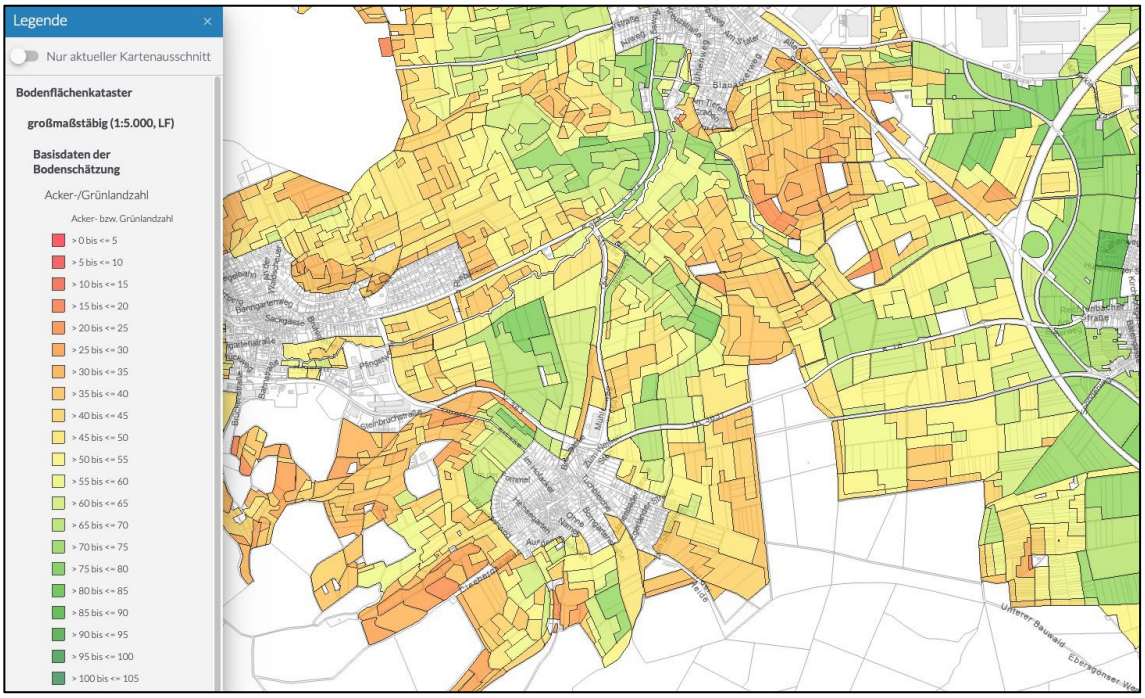


Abbildung 4: Acker-/ Grünlandzahlen der Ebersgönser Agrarflur- Bodenviewer Hessen

- Freizeit und Erholung:

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.[6]

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

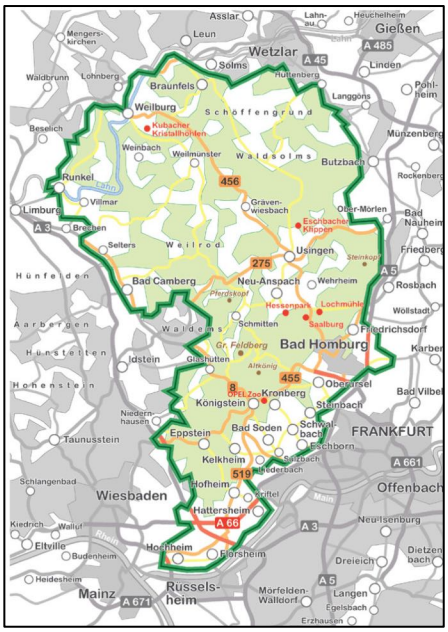


Abbildung 5: Übersicht Naturpark Taunus

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

Überregional bekanntere Wander- oder Radwege finden sich erst westlich der Ortslage (*Komoot, Radroutenplaner Hessen*).

Dem Landschaftsgenuss abträglich sind die Lärmeinwirkung von den benachbarten Straßen.

3.1.1.7 Wasser

Überschwemmungsgebiete, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen, entlang der K 18 verläuft ein Graben.

Hydrogeologisch zählt die Fläche zu den Grundwasser-Geringleitern (Durchlässigkeit: *gering bis äußerst gering*) bei *mittlerer* Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im silikatischen Festgestein (Kluftgrundwasserleiter, Unterdevonische Tonschiefer und Sandsteine) (Gruschuviewer Hessen). Aufgrund der Lage ist von eher größeren Grundwasserflurabständen auszugehen.



Abbildung 6: Starkregenviewer Hessen - Auszug

Wie die Fließpfadkarte des *Starkregenviewers Hessen* zeigt (vgl. folgende Abb.), werden die Ackerflächen des Geltungsbereichs aufgrund der Hangneigung als *wenig gefährdet* eingestuft und entlang der Straßen- und Wegeflächen können Fließpfade im Starkregenfall verlaufen.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig. [7]

Eine Überbauung der von Fließpfaden überlagerten Straßen und Wege wird planerisch nicht vorbereitet.

Bei der, im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden, Erschließungsplanung sind Topographie und Fließrichtungen in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	**Prognose bei Nichtdurchführung:**	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet und bleibt für die Tier- und Pflanzenwelt des Talzugs im bisherigen Umfang als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt unverändert bei, wobei die Vorbelastungen durch die bestehende Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Die Landwirtschaftsflächen würden weiterhin als solche genutzt werden.	±
Landschaft	Die Landwirtschaftsflächen bleiben unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrands wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten, die negativen Einwirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung bleiben bestehen.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen feststellbar, allerdings wäre die Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandorts mit Mehrzwecknutzung an anderem Ort zu realisieren.

[7] Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB *„soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“*. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase erfolgt im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der in Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh BauGB genannten Punkte (vgl. Tabellen unten):

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung

1. *... infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten,*
2. *... infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen,*
3. *... infolge der Art und Menge an Emissionen,*
4. *... infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
5. *... infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
6. *... infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*
7. *... infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*
8. *... infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.*

Tabelle 7: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung.

Skala der resultierenden Erheblichkeit bei Durchführung

- x starke Konfliktsituation, schwierig/ nicht auflösbar
- ± überschaubare Konfliktsituation, mit einfachen Maßnahmen auflösbar
- \+ kein Konflikt bzw. Verbesserung gegenüber Vorbelastungen

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
1.1 Biologische Vielfalt	Es wird in relevantem Umfang überwiegend intensiv genutzte Agrarflur überplant. Als Minimierungsmaßnahmen sind die anteilige Ein- und Begrünung der Freiflächen i.V.m. den Auflagen zur Gestaltung von Einfriedungen und Dächern sowie der Beachtung der Hinweise zum Lichtmanagement ausreichend. Der verbleibende Ausgleich der Eingriffe wird in Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ beschrieben und kann durch Ausbuchung aus dem kommunalen Ökokonto "Wiederherstellung hochwertiger Offen- und Halboffenbiotope auf einem ehemaligen militärischen Übungsgelände" vollständig abgeleistet werden. Anlage 1 *Erhebungen, Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“* kommt zu folgendem Fazit: *„In artenschutzrechtlicher Hinsicht werden für keine relevante Tier- und Pflanzenart das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 vorbereitet. Der Wuchsort des geschützten Knöllchen-Steinbrechs ist vorrangig zu erhalten.* *Der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG wird nicht tangiert. FFH-Lebensraumtypen werden nicht überplant. EU-NATURA 2000-Gebote stehen einer Umsetzung nicht entgegen.* *Der naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleich wird im Umweltbericht der Bauleitplanung umfassend bewältigt.“*	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
1.2 Boden	Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im gebotenen Umfang begrenzt und innerhalb der Grundstücksfreiflächen können sich die Bodenfunktionen wieder ungestört entwickeln. Bauzeitig können die Böden durch Beachtung der allgemeinen Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sowie durch Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung geschützt werden. Es werden dennoch Ackerböden insgesamt *mittlerer* Wertstufe durch Überbauung/ Versiegelung neu beansprucht, was in den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch i.R. der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung berücksichtigt wurde (Kap. „Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB“) - das entstehende Defizit wird in Biotopwertpunkte "umgerechnet" und dem naturschutzfachlichen Ausgleich zugeschlagen. Darüberhinausgehende Nutzungsänderungen des Schutzguts Boden werden nicht vorbereitet, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Randeingrünung werden planungsrechtlich gesichert.	±
1.3 Klima und Luft	Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen zu Vollgeschossen, Grundflächenzahl und Baugrenze wird gewährleistet, dass keine relevante Barriere für den Kaltluftabfluss entsteht. Ergänzend dazu werden im Plangebiet keine Vorhaben verwirklicht, die lufthygienisch bedenkliche Stoffe emittieren. Erhebliche regionale Auswirkungen sind demnach nicht feststellbar. Örtliche Aufheizungseffekte können im gesamten Plangebiet durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsauflagen sowie Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden (z.B. Gründach, helle Farbgestaltung) und Freianlagen (z.B. Ausschluss von Schottergärten, wasserdurchlässige Wege- und Hofflächen) hinreichend gemindert werden.	+
1.4 Kultur-und Sachgüter	Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit und der damit auch sehr langen Siedlungsgeschichte ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.	+

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
1.5 Landschaft	Das Plangebiet wird im Nahfeld bereits durch die angrenzende Ortsrandbebauung und Straßentrassen geprägt. Unter Beachtung der Randeingrünungsauflagen (Bepflanzung nach Norden und Osten hin) und allgemeiner Begrünungsauflagen sowie bauordnungsrechtlichen Anforderungen (v.a. Fassadengestaltung, Gründach, Einfriedungen, etc.) ist nicht mit signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Weiträumige Sichtbezüge, wie die Einsehbarkeit vom zum *Kleebach-Tal* her, werden durch die nördlich zu entwickelnde Eingrünung begrenzt bzw. können ebenfalls durch die festgesetzten Durchgrünungsauflagen sowie die bauordnungsrechtlichen Auflagen (Gründach!) ausreichend gemindert werden.	±
1.6 Mensch	Landnutzungsverteilung Durch die geplante Inanspruchnahme für Siedlungszwecke gehen rd. 0,3 ha (netto) landwirtschaftlicher Nutzflächen verloren. In Relation zum Gemeindegebiet ist der Verlust als kleinflächig zu bewerten. Darüber hinaus wird bei einem Vergleich der Böden im Plangebiet mit den Böden der Butzbacher Agrarflur deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials (Acker-/ Grünlandzahl gem. Bodenviewer Hessen > 50 und <= 55) hier max. im mittleren Bereich liegt. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt bei Einbeziehung des Plangebiets demnach nicht auf der Hand, auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz im erforderlichen Umfang erhalten. Ebenso stehen keine betrieblichen Belange der Ausweisung entgegen (vgl. oben Kap. "Mensch"). Wohnen, Industrie und Gewerbe: Die Errichtung eines Feuerwehr-/ Mehrzweckgebäudes in dem vorbelasteten Bereich steht nicht im Konflikt mit den Umfeldnutzungen. Freizeit und Erholung: Die Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems wird nicht verschlechtert und die geplante Ein- und Durchgrünung schafft eine landschaftsverträgliche Einbindung des zukünftigen Standorts. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist am Ort ein wesentlicher Standortvorteil und als sehr gut zu werten. Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Butzbach erscheint angesichts des vorhandenen Leitungsnetzes möglich und wird i.R. der folgenden Erschließungsplanung geklärt.	+

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
1.7 Wasser	Hinsichtlich des Grundwassers ist bei Einhaltung des heutigen Stands der Technik in qualitativer Sicht keine Gefährdung der Grundwasserqualität anzunehmen Aufgrund von Überbauung wird die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes allerdings kleinflächig abgewertet bzw. zerstört, was durch folgende Maßnahmen gemindert wird: o Die Versiegelungsanteile werden begrenzt, o es werden Grüngestaltungsvorschriften für die Grundstücksfreiflächen sowie Gründächer festgesetzt und o Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen und Stellplatzflächen formuliert. Die Gefahr erheblicher quantitativer Einbußen ist somit, auch aufgrund der geringen Versiegelungsanteile, nicht feststellbar. Zur Verhinderung von Abflussverschärfungen und für den Erhalt der Grundwasserneubildungsraten sind die gesetzlichen Anforderungen zum Oberflächenwassermanagement einzuhalten - eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet erscheint auf Grund der Größe der Grundstücksfreiflächen möglich. Zu empfehlen wäre in diesem Zusammenhang die Anlage von flachen Rasenmulden zur Pufferung und je nach Bodenbedingungen auch Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Aus den Darstellungen im *Starkregenviewer Hessen* können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden (vgl. unten, Kap. „Zusätzliche Angaben“).	+
1.8 Wechselbeziehungen	Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.	+
1.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Es ist von einer geregelten Abfall- und Wasserentsorgung auszugehen und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Verkehr und Ortsrand sind hier keine erheblichen Zunahmen erwartbar.	+
1.10 Erneuerbare Energien	Gebiete zur Windenergie- oder Photovoltaiknutzung gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beschnitten.	+

2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
2.1 Biologische Vielfalt	Die genetische Vielfalt und die Vielfalt an Lebensräumen der Butzbacher Agrarflur werden durch die Erweiterung nicht beeinflusst, naturschutzfachlich relevante Strukturen werden erhalten.	+
2.2 Boden	Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, ... landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch die Erweiterung wird die am Ort bereits erheblich vorbelastete Ressource und ihre Nutzungsfähigkeit nicht wesentlich verringert; auch weil der im Zuge von Baumaßnahmen entnommene Oberboden vorrangig im Geltungsbereich des Bebauungsplans wiederverwendet oder gemäß § 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) an anderer Stelle (ortsnah) zu Rekultivierungszwecken einzusetzen ist.	±
2.3 Klima und Luft	Durch die den bestehenden Siedlungskörpern untergeordnete Planung werden keine Änderungen in der Nutzungsfähigkeit und Verfügbarkeit vorbereitet.	+
2.4 Kultur- und Sachgüter	Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet, vorhandene Infrastruktur wird erhalten.	+
2.5 Landschaft	Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet. Die Erlebnisfähigkeit der Landschaft als Ressource wird auch durch die Erweiterung des durch Wohnnutzung geprägten Ortsrands bei entsprechenden Eingrünungsauflagen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die umgebenden Verkehrstrassen nicht erheblich beeinträchtigt.	±
2.6 Mensch	Lagerstätten werden nicht tangiert, die Primärproduktion in der Agrarlandschaft wird durch die geplante Beanspruchung weder in erheblichem Maße quantitativ noch infrastrukturell beschnitten.	+
2.7 Wasser	Erhebliche Veränderungen im Gebietswasserhaushalt sind durch die Nutzungserweiterung nicht festzustellen.	+
2.8 Wechselbeziehungen	Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.	+
2.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Durch die Planung werden keine Änderungen in der Nutzungsfähigkeit und Verfügbarkeit vorbereitet.	+
2.10 Erneuerbare Energien	Über die o.g. bau- und betriebsbedingten Auswirkungen hinaus werden keine zusätzlichen Auswirkungen erkannt, die Dachflächen werden anteilig mit Solaranlagen überstellt.	+

3. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge an Emissionen		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
3.1 Biologische Vielfalt 3.5 Landschaft	Schädlichen Lichtimmissionen kann durch eine Eingrünung der Gebietsränder begegnet werden Interne Lichtverschmutzung kann durch angepasste Leuchtmittel und die Begrenzung der Außenbeleuchtung auf die Erfordernisse eines Feuerwehrstandorts begrenzt werden.	±
3.2 Boden 3.3 Klima/ Luft 3.6 Mensch	Aufgrund der Lage am nördlichen Siedlungsrand und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sind keine erheblichen Zunahmen von Immissionen feststellbar.	+
3.7 Wasser	Unter Einhaltung des heutigen Stands der Technik ist keine Gefährdung der Grundwasserqualität zu erwarten.	+
Sonstige Belange	Keine Relevanz.	+

4. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
4.0	Es findet ein ordnungsgemäßer Betrieb statt, was auch eine geregelte Entsorgung von Abfällen miteinschließt.	+

5. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
5.1 Biologische Vielfalt	Naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume die durch mögliche Havarien betroffen wären, sind durch die anzulegende Randeingrünung vom geplanten Gebäude getrennt. Mögliche Beeinträchtigungen sind daher nicht feststellbar.	+
5.6 Mensch	Die vorliegende Planung dient gerade der Gewährleistung der Hilfsfristen für Hessen.	+
5.7 Wasser	Unter Einhaltung des heutigen Stands der Technik ist keine Gefährdung der Grundwasserqualität anzunehmen.	+
sonstige Schutzgüter:	Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden und entsprechend hinreichend sicher sind.	+

6. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
6.0	Keine Relevanz.	+

7. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
7.0	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima bzw. eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die allgemeinen Auswirkungen hinaus (z.B. durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen) sind nicht feststellbar.	+

8. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit**
8.0	Baustoffe und Verfahren haben den technischen Regelwerken zu entsprechen, ein planerischer Rahmen für Abweichungen wird nicht vorbereitet. Aufgrund der Planung entsteht somit keine Umweltrelevanz.	+

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen erkannt, die einer Planumsetzung grundsätzlich entgegenstehen, mögliche Konfliktsituationen sind auflösbar.

3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Angaben zu Lage und Inhalt der Planung sowie die Berücksichtigung der Anforderungen aus einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Planungen sind den Eingangskapiteln des Umweltberichts bzw. der Begründung des Bauleitplans zu entnehmen - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Der Grünordnungsplan befasst sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche.

Darüber hinaus werden in den nachfolgenden Kapiteln der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich sowie der Ausgleich der Bodeneingriffe dargelegt.

3.4.1 Grünordnungsplan

Die grünordnerische Maßnahmenplanung ist detailliert in der Anlage "Grünordnungsplan" dargestellt und ausführlich beschrieben (s. dort).

3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

Über den Grünordnungsplan hinausgehende allgemeine Grünordnungshinweise wurden in Abschnitt 2 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowie Abschnitt 3 „Beispielhafte Pflanzliste“ der textlichen Festsetzungen übernommen - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

3.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleichskonzeption

3.4.3.1 Bedarfsklärung und Bilanzierung

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind[8]. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzkriterien ergeben folgende Biotopwerte:

[8] Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
09.121 „Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear“ Wert für die artenarmen Wegsäume entlang der Straße.	100	29	2.900
10.510 "Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche" Wert für die Straße im Süden.	250	3	750
11.191 „Acker, intensiv genutzt“ Wert für die intensiv genutzten Ackerflächen.	3.000	16	48.000
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten“ Wert für die beginnenden Hausgärten südlich der Straße.	150	14	2.100
GESAMT (Fläche)	**3.500**		**53.750**

Die Bilanzierung des Nacheingriffszustands folgt den auf Bauleitplanebene nach Abwägung aller Gesichtspunkte getroffenen Festsetzungen und den darauf basierenden möglichen Nachnutzungen.

Bezüglich der Dachflächen der Hauptgebäude ergeben sich innerhalb der Grundstücksflächen folgende Zulässigkeiten (gerundet):

WA: GRZ 0,6 = 60 % Grundstücksfläche (2.750 qm) = überbaubare Fläche = 1.650 qm

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50 % zulässig, *höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8*.

Ob und in welcher Art und Weise diese ausgenutzt werden, ist zwar nicht geregelt, aufgrund der für eine Feuerwehr üblichen Außenanlagen ist von einer vollständigen Ausnutzung der gesetzlichen Vorgaben auszugehen.

Im Nacheingriffszustand ergibt sich hieraus folgende Bilanz:

Tabelle 9: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
Mischwert: 09.160 „Straßenränder“ auf 1/5 der Fläche (Setzung), 13 BWP, 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 3 BWP Wert für die Erschließungsstraße (Straße, Straßenränder, Straßenbegleitgrün) (13+(4x3)):5=5).	750	5	3.750
10.530 „Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird" Wert für die nach Planungsrecht zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze/ Zufahrten (20 % der überbaubaren Grundstücksfläche, s.o.).	550	6	3.300

Biotoptyp: nach Grünordnung	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
10.730 „Dachfläche intensiv begrünt" Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit Dachbegrünung (60 % der überbaubaren Grundstücksfläche, s.o.). Hinweis: Die Dachfläche ist gemäß den Festsetzungen mit einer technisch extensiven Begrünung auszustatten. Naturschutzfachlich entspricht diese Begrünung aufgrund der geringen Durchwurzelbarkeit einer intensiven Dachbegrünung (Sedum-Kräutermischung), auf der keine Sukzession stattfinden kann.	1.650	13	21.450
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksfläche und die Randeingrünung.	550	14	7.700
GESAMT	**3.500**		**36.200**

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 53.750 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. 36.200 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von - 17.550 BWP.**

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Hinweis: Hinzu kommt das Defizit, welches im folgenden Kapitel für das Schutzgut Boden beschrieben ist.

3.4.4 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Aufgrund des gewerbegebietstypisch hohen Ausnutzungsgrads im Plangebiet wird im Folgenden eine Worst-Case-Betrachtung zur Ermittlung des Ausgleichsdefizits auf Grundlage von Wertstufen (WS) mit dem Ergebnis in Bodenwerteinheiten (BWE) durchgeführt. Dabei wird die Fläche des Baugebiets zugrunde gelegt (2.750 qm), da nur hier gegenüber dem Bestand zusätzliche Beanspruchungen stattfinden.

Die folgende Betrachtung basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 07/2021).

Tabelle 10: Bewertung der Bodenfunktionen nach Arbeitshilfe Kompensation Boden

Bodenfunktionen:	**Funktionsbewertung:**
Gesamtbewertung	**Mittel (3 WS)**
Standorttypisierung	Mittel (3 WS)
Ertragspotenzial	Hoch (4 WS)
Feldkapazität	Mittel (3 WS)
Nitratrückhaltevermögen	Mittel (3 WS)

Die Arbeitshilfe gibt die nebenstehenden Wertstufen (WS) vor und die Berechnung erfolgt in Hektar.

Berücksichtigt man nun die planinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie die Regeneration der natürlichen Bodenfunktionen innerhalb der Grundstücksfreiflächen

erfolgt in diesen Bereichen zwar bauzeitig ein Eingriff, nach Herstellung können sich aber die natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von rd. 0,05 ha regenerieren (Grün-/ Gehölz-/ Gartenflächen), so dass der Verlust bei Eingriff in die späteren Grundstücksfreiflächen nur 25 % der Bodenfunktionen beträgt.

Tabelle 11: Überschlägliche Bilanz Ausgleichsbedarf Boden

Bodenfunktionen:	**Abwertungen/ Verlust innerhalb der Teilflächen:**	
	Vollständig (100%)	**Teilweise (25%)**
Standorttypisierung*	-	-
Ertragspotenzial	0,23 ha * 4 WS = 0,92	0,05 ha * 4 WS * 0,25 = 0,05
Feldkapazität	0,23 ha * 3 WS = 0,69	0,05 ha * 3 WS * 0,25 = 0,04
Nitratrückhalteverm.	0,23 ha * 3 WS = 0,69	0,05 ha * 3 WS * 0,25 = 0,04
WS-Summen	**2,3**	**0,13**

*Die Funktionsklasse *Standorttypisierung* geht nur bei Wertstufen 4 und 5 in die Rechnung mit ein.

Demnach verbleibt bei Umsetzung der Planung, ohne weitere bodenschutzrelevante Kompensationsmaßnahmen, ein Defizit von **2,43 Bodenwerteinheiten (BWE)**.

"Sofern nicht ausreichend bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen und ein Defizit in Bodenwerteinheiten verbleibt, besteht die Möglichkeit, Maßnahmen für andere Schutzgüter umzusetzen. Hierfür ist eine Umrechnung von Bodenwerteinheiten in Wertpunkte notwendig. Eine Bodenwerteinheit entspricht 2.000 Wertpunkten." [9]

Somit kann das ermittelte Ausgleichsdefizit von 2,43 BWE beim Schutzgut Boden wie folgt in Biotopwertpunkte (BWP) beim Schutzgut Biologische Vielfalt "umgerechnet" werden:

2,43 x 2.000 BWP = **4.860 Biotopwertpunkte**

Dieses zusätzliche Defizit wird dem oben ermittelten Eingriffsausgleichs-Defizit beim Schutzgut Biologische Vielfalt zugeschlagen.

3.4.5 Schutzgutübergreifende Bilanz des entstehenden Eingriffs-Ausgleichs

Nach den Ausführungen der vorangegangenen Kapitel ergibt sich folgende Gesamtbilanz für die Ableistung der Eingriffe in die Biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Boden:

Kompensation des Schutzguts Biol. Vielfalt:	- 17.550 BWP*
Kompensation des Schutzguts Boden:	- 4.860 BWP
Gesamtdefizit	**- 22.410 BWP**

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

[9] Erlass "Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden hier: Einführung der Arbeitshilfe: Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat vom 21.08.2024.

3.4.6 Bewältigung der Ausgleichanforderungen

Die Stadt Butzbach führt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises folgendes Ökokonto:

- Name: "Wiederherstellung hochwertiger Offen- und Halboffenbiotope auf einem ehemaligen militärischen Übungsgelände"
- Lage: Gemarkung Butzbach, Flur 13, Flst. 1/1 und 2
- Maßnahmen (gem. Antrag auf Anerkennung der vorlaufenden Ersatzmaßnahme. - Planungsbüro Gall, Butzbach, S. 11):
  - Schaffung und langfristige Bewahrung hochwertiger Offen- und Halboffenlandbiotope,
  - Schaffung und langfristige Bewahrung hochwertiger dauerhafter und temporärer Kleingewässer und
  - Ermöglichung und langfristige Bewahrung von Sukzessionsprozessen, v.a. in Übergängen zwischen Wald/ Gehölzstrukturen und dem Offenland.
- Anerkennung vom 28.03.2017 (Az: 4.1.2/005.1-12.08-13248/17)

Nach Aussage der Stadt Butzbach weist das Konto mit Stand Oktober 2026 noch rd. 78.000 Biotopwertpunkte auf - das i.R. des Bebauungsplans "Feuerwehr Ebersgöns" entstehende Eingriffsausgleichs-Defizits kann somit hier vollständig ausgebucht werden.

Die Stadt Butzbach wird das 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.

3.4.7 Überwachungsmaßnahmen

"Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen" (BauGB, Anlage 1, Ziff. 2c)

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Schutz des Schutzguts Boden sind folgende Überwachungsmaßnamen vorgesehen:

- Bodenkundliche Baubegleitung.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzliche Alternativenprüfung wurde im Vorfeld durchgeführt und die nun beplante Fläche hat sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, aufgrund von Erreichbarkeit und Verfügbarkeit sowie der im Verhältnis nur durchschnittlichen Ertragsfunktion durchgesetzt.

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

- nicht erforderlich -

3.7 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die oben genannten Belange stellt sich unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt dar:

Tabelle 12: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

x	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Biologische Vielfalt -	Überplanung einer ökologisch wertvollen Grasweg-Fläche (wertvolle Saumbiotope mit Wuchsorten des geschützten Knöllchen-Streinbrechs).	• Der Grasweg wird im Bestand durch Festsetzungen gesichert.
-	Beanspruchung von überwiegend intensiv genutzter Agrarflur.	• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, • Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten, • Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu Beleuchtungseinrichtungen und Schottergärten. • Der verbleibende Eingriffsausgleichsbedarf wird durch Ausbuchung aus einem kommunalen Ökokonto abgeleistet.
Boden -	Beanspruchung von Agrarböden mittlerer Wertigkeit.	• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünten Flächen,

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
		• Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung) und Beauftragung einer bodenkundl. Baubegleitung, • Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Grünflächen und Ausgleich verbleibender Eingriffe nach "Worst-Case-Bilanzierung" i.R. des naturschutzfachlichen Ausgleichs.
Klima und Luft ±	Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, • Ausschluss von Schottergärten, • extensive Begrünung der Dachflächen, • Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen/ Farbtönen.
Kultur- und Sachgüter ±	Hohe geschichtliche Kontinuität im Butzbacher Raum.	Berücksichtigung durch die Beachtung der allgemeinen Anforderungen bei Bodeneingriffen aus dem Boden- und Denkmalschutz.
Landschaft -	Mittleres Potential für das Landschafts- und Naturerleben innerhalb der Fläche und in der unmittelbaren Umgebung.	Durch • Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben sowie • intensive Ein- und Begrünungsauflagen werden die Integrationsgebote erfüllt.
Mensch ±	Beanspruchung einer "Eck-Fläche" zwischen Ortsrand und Straßen.	• Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und • landschaftsverträgliche Einbindung durch Ein- und Durchgrünungsauflagen.
Wasser ±	Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: • Begrenzung der Versiegelung und • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Erneuerbare Energien ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

Nach Einbeziehung aller Maßnahmen ist die resultierende Erheblichkeit der Planung auf die geprüften Schutzgüter als hinreichend begrenzbar einzustufen.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 13: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
Wasser	Maßnahmen bei möglichen Starkregenereignisse: vgl. Kap. oben „Schutzgut Wasser“

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte darüber hinaus unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen, Erhebungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden.

Die Quellen und Grundlagen sind aus der Referenzliste (s.u.) ersichtlich.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *"die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3."*

Die Bauverwaltung der Kommune wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Sollten dabei erhebliche Konflikte, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, ersichtlich werden, wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Ebenso wird die Kommune Mängel in der Umsetzung von Darstellungen oder Festsetzungen überwachen und ggf. Abhilfe schaffen.

Empfehlungen zu Umsetzungsbegleitung:

- Bodenkundliche Baubegleitung.

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. - Jena, Stuttgart, 1994.

BMWSP - Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung, und Bauwesen (02/2022): Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge. - https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Geoportal Hessen (2026): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

HA - Hessen Agentur GmbH (2026): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2026): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (06/2023): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. - Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2026): Geofachanwendungen (WebGIS). - https://www.hlnug.de/?id=490.

Individuelle Viewer für:	Lärm
Agrarbelange	Naturschutz (Natureg)
Boden	Starkregen
Geologie	Wasserrahmenrichtlinien (WRRL)
Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu)	Wind-Atlas
Hitze	Geoportal Hessen:
Hochwasserrisikomanagement (HWRM)	Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut.
Landesgrundwasserdienst (LGD)	Überschwemmungsgebiete

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2026): Geotope in Hessen. - https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope.

HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. - Wiesbaden

HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeits-

hilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung. - Wiesbaden.

HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2026): Solarkataster Hessen. - https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/.

Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/ Naturraum_Dokumentation.pdf).

Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): Landschaftsbildanalyse. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2026): Kulturdenkmäler in Hessen. – https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).

Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Für die Stadt Butzbach November 2026

Anlagen:

Anlage 1: Erhebungen, Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt" (inkl. Karte: Lageplan zur Biotop- und Realnutzung)

Anlage 2: Grünordnungsplan