



Stadt Butzbach, Stadtteil Hausen-Oes

Begründung zum Bebauungsplan
“Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes, Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3“

– Entwurf –

Planstand 16.04.2019

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Übergeordnete Planung	3
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.1	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten	5
2.1.2	Grundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:	6
2.1.3	Anzahl der Lauben und Hütten	6
2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
2.2.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
3.1	Gebäudegestalt	7
3.2	Einfriedungen	7
3.3	Grundstücksfreiflächen	7
4	Hinweise	8
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
7	Immissionsschutz	8
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
9	Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel	10
10	Bodenordnung	10
11	Kosten	10
12	Verfahrensstand	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich als Wiesenfläche und als gärtnerisch genutzte Fläche dar. Im südlichen Teil befinden sich im Außenbereich unzulässige bauliche Anlagen. Planziel des Bebauungsplanes ist es, den Ortsrand städtebaulich zu ordnen.

In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird das nördlich an Flurstück 96/2 angrenzende Flurstück, wodurch der Lückenschluss zu den vorhandenen baulichen Strukturen des Wochenendhausgebietes ermöglicht wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die beiden im Titel benannten Flurstücke mit einer Fläche von zusammen rund 4.500 m² als „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten“ ausgewiesen werden, um den Übergang von dem angrenzenden Wochenendhausgebiet zur freien Feldflur hin zu definieren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hausen-Oes, Flur 3 die Flurstücke Nr. 96/2 und Nr. 96/3 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wochenendhausgebiet
Osten:	Landwirtschaftliche Fläche
Süden:	Straßenverkehrsfläche, anschließend Wald
Westen:	Wochenendhausgebiet

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,45 ha (rd. 4.534 m²).

1.3 Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan₂₀₁₀**¹ (RPS/RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche, Bestand* dar. Räumlich folgt der Verlauf des Geltungsbereiches der im RegFNP dargestellten Wohnbaufläche. Der RPS/RegFNP₂₀₁₀ führt hierzu folgendes aus:

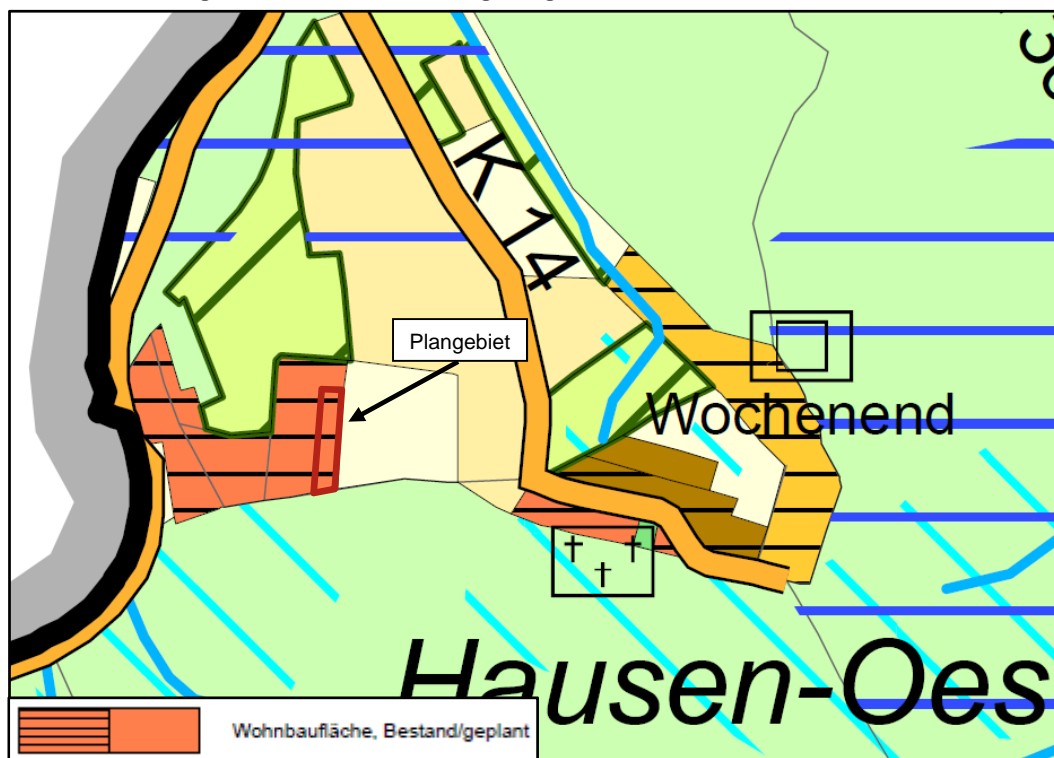
Z 3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.

Aufgrund der geringen Flächengröße, die Darstellungsuntergrenze liegt bei 5000 m², werden die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher als an die städtebaulichen Entwicklungsziele des RPS/RegFNP angepasst angesehen werden.

¹ Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist entsprochen, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung, im Fokus steht hier die zukünftige Gestaltung des Ortsrandes, zu ordnen.

Ausschnitt RPS/RegFNP₂₀₁₀ mit Kennzeichnung Plangebiet



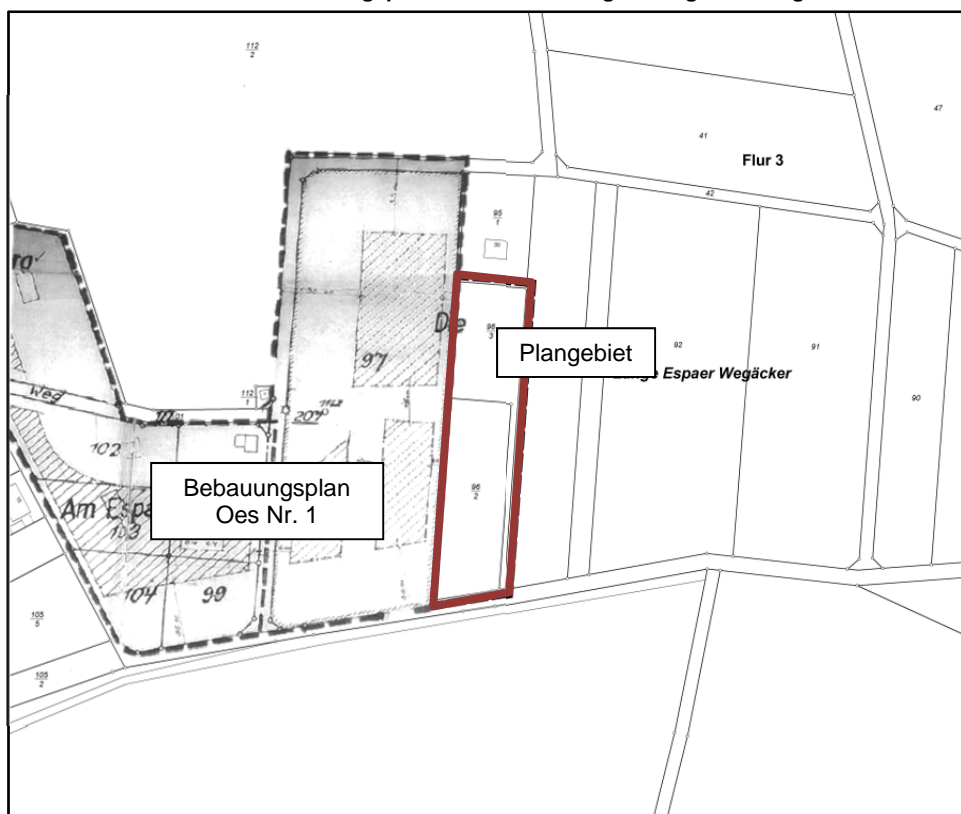
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, RegFNP Südhessen₂₀₁₀

genordet, ohne Maßstab

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird nicht von einem rechtswirksamen Bebauungsplan erfasst. Allerdings grenzt das Plangebiet im Westen an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oes Nr. 1, welcher in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt ist. Der Bebauungsplan Nr. 1 hat am 18.04.1968 Rechtskraft erlangt und weist für den an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich ein Wochenendhausgebiet im Sinne des § 10 BauNVO aus.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Oes Nr. 1 mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Eigene Fotocollage, Bebauungsplan Oes Nr. 1 der Stadt Butzbach

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan "Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes, Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3" aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung der beiden im Titel benannten Flurstücke mit einer Fläche von zusammen rund 4.500 m² als „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten“, um den Übergang von dem angrenzenden Wochenendhausgebiet zur freien Feldflur hin zu definieren und die teilweise bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Für die Art der baulichen Nutzung „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten“ sprechen nicht nur die gegenüber einem Wochenendhausgebiet reduzierten Erschließungsanforderungen, sondern insbesondere auch die hierbei nicht gegebene Notwendigkeit einer Auseinandersetzung mit der Frage unzulässigen Dauerwohnens.

Entsprechend der festgesetzten Nutzung ist das Wohnen hier nicht zulässig, auch nicht temporär am Wochenende. Die Fläche dient der Freizeitgestaltung, folglich sind nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an § 3 des Bundeskleingartengesetzes. Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer Entwässerung bedingen, sind unzulässig. Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Freizeitgärten dienen auch dem Anbau von Gemüse, Früchten usw., wodurch eine Unterstellmöglichkeit und eine Abstellmöglichkeit notwendig werden. Daher wird festgesetzt, dass je volle 1.200 m² Grundstücksfläche eine Gerätehütte mit nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt zulässig ist.

2.1.2 Grundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.500 m². Zwar werden derzeit nur rd. 2.500 m² in Form eines Freizeitgartens genutzt und die Nutzung als Freizeitgarten für die Restfläche ist derzeit nicht absehbar, allerdings bereitet die vorliegende Planung im Rahmen einer städtebauliche begründbaren Abrundung des Wochenendhausgebietes die Freizeitgartennutzung für den gesamten Geltungsbereich vor. Nicht gewollt sind hier aber Kleingärten, die üblicherweise eine Größe von rd. 400 m² haben. Festgesetzt wird daher, dass neu zu parzellierende Gartengrundstücke eine Größe von 1.000 m² nicht unterschreiten dürfen.

2.1.3 Anzahl der Lauben und Hütten

Um die Flächenversiegelungen und die Anzahl baulicher Anlagen auf ein Minimum zu beschränken wird festgesetzt, dass je volle 1.200 m² Grundstücksfläche ist eine Laube in einfacher Ausführung zulässig ist. Gleiches gilt für Gerätehütten.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge von Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nicht über das notwendige Maß hinaus zu beeinträchtigen setzt der Bebauungsplan fest, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Grasweg auszuführen ist und im Bereich der Gartengrundstücke ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig ist (bspw. mit Schotterrasen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %).

2.2.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

• Geschlossene Gehölzstruktur

Als Abschluss zur offenen Landschaft und als Maßnahme der Eingrünung wird festgesetzt, dass die Freizeitgärten im Osten und Süden durch die Pflanzung einer geschlossenen Gehölzstruktur einzugrünen sind. Vorzusehen sind hier einheimische, standortgerechte Laubgehölze. Die Pflanzfläche berücksichtigt die Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes.

• Anpflanzen von Obstbäumen

Zum Ausgleich der mit der Freizeitgartennutzung einhergehenden Flächeninanspruchnahme durch Wege und bauliche Anlagen in Form von Lauben und Gerätehütten setzt der Bebauungsplan fest, dass Obstgehölze anzupflanzen sind.

Anpflanzung von Obstbäumen gemäß Plankarte: Es sind standortgerechte, einheimische Hochstammbaumobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der genaue Standort ist im Vollzug zu klären, weshalb eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig ist. Mit der auf der Plankarte ver-

merkten Artenliste werden einheimische Obstgehölze zur Anpflanzung empfohlen. Dies dient sowohl naturschutzfachlichen, als auch kulturellen Belangen.

Anpflanzung von Obstbäumen: Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes, Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, die Art der Einfriedungen und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

3.1 Gebäudegestalt

Damit sich die Nutzung in die Landschaft einfügt wird festgesetzt, dass Gartenlauben in einfacher Holzbauweise auszuführen sind und eine max. Firsthöhe von 3,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten dürfen. Ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.

3.2 Einfriedungen

Damit die Grundstückseinfriedungen keine ungewollte Barriere-Wirkung entfalten wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Form von z. B. Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung sowie lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,70 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist außerhalb von Beeten ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3.3 Grundstücksfreiflächen

Die Beetbereiche der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, regionaltypischen Pflanzen (empfohlen wird die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzpflanzen) zu begrünen. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Nicht einheimische Koniferen und nicht einheimische immergrüne Sträucher sowie invasive Arten entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert. Als Habitat für Tiere weniger geeignet, entsprechen insbesondere Tuja-Hecken nicht der Baukultur dieser Region.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen alter Bauerngärten sind zwar nicht einheimisch, werden jedoch teils seit mehreren Generationen angepflanzt. Im Gegensatz zu nicht einheimischen Koniferen (z.B. Thuja) oder invasiven Arten (z.B. Staudenknöterich) sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch und teilweise sogar als Bereicherung (z. B. Sommerlieder als Nektarquelle für Schmetterlinge) anzusehen. So stammt der Buchsbaum zwar aus Südeuropa, seine Anpflanzung als Zierpflanze in Mitteleuropa folgt aber einer langen Tradition die gefördert und unterstützt werden soll. Arten alter Bauerngärten sowie blühende Ziersträucher werden deshalb ebenfalls zur Anpflanzung vorgeschlagen.

4 Hinweise

Artenliste

Die auf der Plankarte vermerkten Artenlisten sollen im Vollzug als Entscheidungsgrundlage dienen, indem sie einheimische, standortgerechte Gehölze benennen. Die Artenlisten sind als Empfehlung zu verstehen.

Denkmalschutz

Im Stadtgebiet der Stadt Butzbach sind, wie auch im gesamten Wetteraukreis, zahlreiche Lagerstätten von Bodendenkmälern bekannt. Zwar liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse zum Vorhandensein von Bodendenkmälern vor, mit ihrem Auffinden bei bodeneingreifenden Maßnahmen muss aber stets gerechnet werden. In die Plankarte wird deshalb ein Hinweis auf die aktuelle Rechtsgrundlage aufgenommen.

Artenschutz

Anlässlich entsprechender Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Stadtteil Hausen-Oes der Stadt Butzbach gliedert sich in drei räumlich voneinander getrennte Siedlungsbereiche. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im westlichen Siedlungsbereich von Hausen-Oes, unmittelbar am östlichen Ortseingang.

Die nächsten Bushaltestellen (Solmsen Straße und Am Gaulskopf) befinden sich westlich von Hausen-Oes im Ortsteil Espa der Gemeinde Langgöns und damit nur wenige Pkw-Fahrminuten entfernt. Die Bushaltestelle „Solmsen Straße“ befindet sich mit lediglich rd. 450 m Entfernung in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes. Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes kann somit als gesichert angesehen werden. Im Übrigen ist der Butzbacher Bahnhof in rd. 10 Pkw-Fahrminuten erreichbar. Über die L3053 sind die Kernstadt von Butzbach sowie die hier verlaufende B3 erreichbar, sodass auch die überörtliche Anbindung gegeben ist.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße „Am Oesberg“. Aufgrund der Eigentümergeleichheit beider Grundstücke kann auf die Festsetzung innerer Erschließungsflächen verzichtet werden.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen

einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung von Freizeitgärten im Anschluss an das Wochenendhausgebiet werden Nutzungen einander verträglich zugeordnet. Ein planungsrelevantes Konfliktpotenzial ist somit vorliegend nicht gegeben.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzungen vor, die einer Versorgung mit Wasser bedürfen.

Abwasserentsorgung

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzungen vor, die Abwasser verursachen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist auch die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen.

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, versiebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt durch Versickerung in den Wiesen- und Beetbereichen.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes.

Oberirdische Gewässer

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

9 Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel

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

10 Bodenordnung

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

11 Kosten

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

Anlagen