

Gemeinde Büttelborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Darmstädter Straße 60a“

Vorhabenträger:
TAC – Teile Ausrüstungs Company mbH
Darmstädter Straße 60a
64572 Büttelborn

**Begründung zum Entwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Mai 2019

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDa.de
www.planungsgruppeDa.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	2
5.	Planungsrechtliche Situation	3
5.1	Regionalplan Südhessen.....	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Bebauungsplan	4
6.	Schutzausweisungen.....	4
6.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	4
6.2	Natura-2000-Gebiete.....	5
6.3	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet.....	5
6.4	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.....	5
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	6
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	7
8.1	Relief, Geologie und Boden und Altlasten	7
8.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	7
8.3	Klima und Luft	8
8.4	Vegetation / Biotoptypen	8
8.5	Ortsbild, Freizeit und Erholung	9
9.	Artenschutzrechtliches Gutachten	9
9.1	Fauna.....	10
9.2	Wirkungen des Vorhabens	10
9.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	10
9.3.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	11
9.3.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie.....	11
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	11
9.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	11
9.4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	12
9.5	Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens.....	12
10.	Immissionsschutz	12
10.1	Verkehrslärm.....	12
10.2	Schallschutzmaßnahmen	14
10.2.1	Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile	14
10.2.2	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen.....	14

10.3	Gewerbelärm.....	15
11.	Bodenschutz.....	15
12.	Allgemeiner Klimaschutz.....	15
13.	Belange der Wasserwirtschaft	16
13.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	16
13.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	16
14.	Altlasten.....	17
15.	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept	17
16.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	19
16.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
16.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	19
16.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	19
16.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
16.5	Bauweise	20
16.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	20
16.7	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	20
16.8	Private Erschließungsflächen.....	20
16.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
16.9.1	Oberflächenbefestigung	21
16.9.2	Niederschlagswasserversickerung	21
16.9.3	Artenschutzmaßnahmen	21
16.10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	21
16.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
16.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
16.12.1	Grundstücksbegrünung	21
16.12.2	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen.....	22
16.13	Dachbegrünung.....	22
16.14	Erhaltung von Bäumen.....	22
17.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	22
17.1	Dachformen und -neigungen	22
17.2	Einfriedungen	22
17.3	Sichtschutzanlagen	22
17.4	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.....	22
18.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	22
19.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	23
19.1	Verbal-argumentative Einordnung	23

19.2	Ausgleich	23
20.	Durchführungsvertrag	23
21.	Bodenordnung	24
22.	Kosten.....	24
23.	Planungsstatistik.....	24
24.	Umweltbericht	24

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap).....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (ohne Maßstab)	3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	4
Abbildung 5: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Tag-Schutzzonen (Ausschnitt – ohne Maßstab).....	5
Abbildung 6: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Nacht-Schutzzonen (Ausschnitt – ohne Maßstab).....	6
Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab)	9
Abbildung 8: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Tagespegel (HLNUG 2017).....	13
Abbildung 9: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Nachtpegel (HLNUG 2017)	13
Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan „Darmstädter Straße 60A“ - Ansichten (Bialucha Architektur, Stand 27.03.2019).....	17
Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan „Darmstädter Straße 60A“ - Lageplan (Bialucha Architektur, Stand 27.03.2019).....	18

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück Darmstädter Straße 60a befindet sich zurzeit die TAC Teile Ausrüstungs Company mit einem gewerblichen Gebäude.

Der TAC Teile Ausrüstungs Company hat ein mit der Verwaltung der Gemeinde Büttelborn abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung von drei gemischt zum Wohnen und Arbeiten (nicht wesentlich störendes Gewerbe) genutzten, zweigeschossigen Häusern erarbeitet.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, da der Bebauungsplan „Griesheimer Weg“ unwirksam ist. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Diesem Grundsatz wird durch die Nachverdichtung des Grundstücks entsprochen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Büttelborn nördlich der Darmstädter Straße und hat eine Größe von ca. 8.300 m².

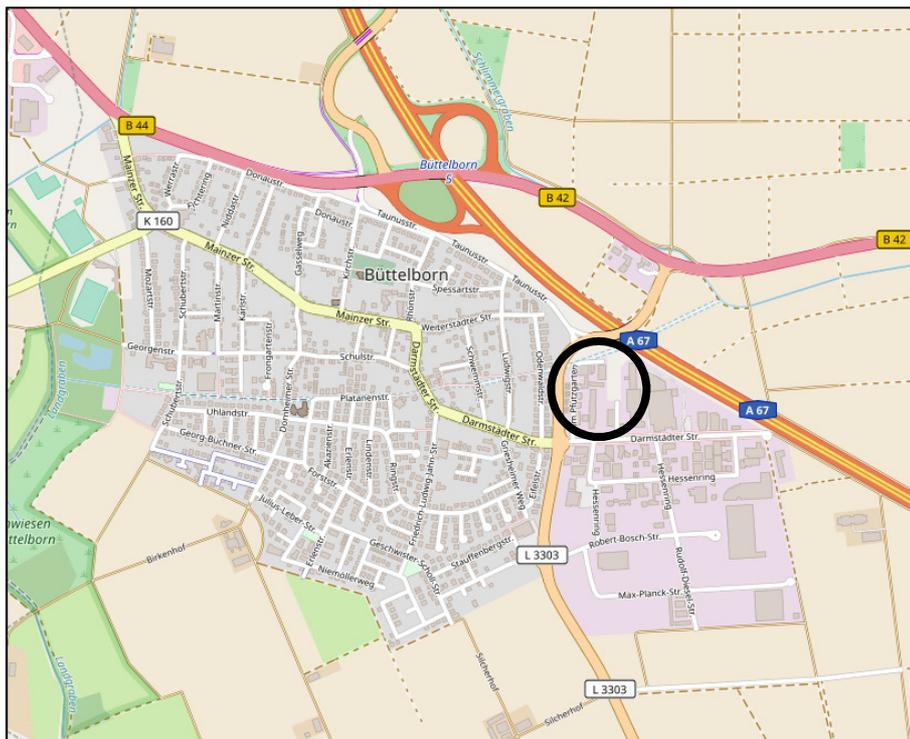


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 103/31 in Flur 6 der Gemarkung Büttelborn.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB bei.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben ist als städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme anzusehen.

Daher ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

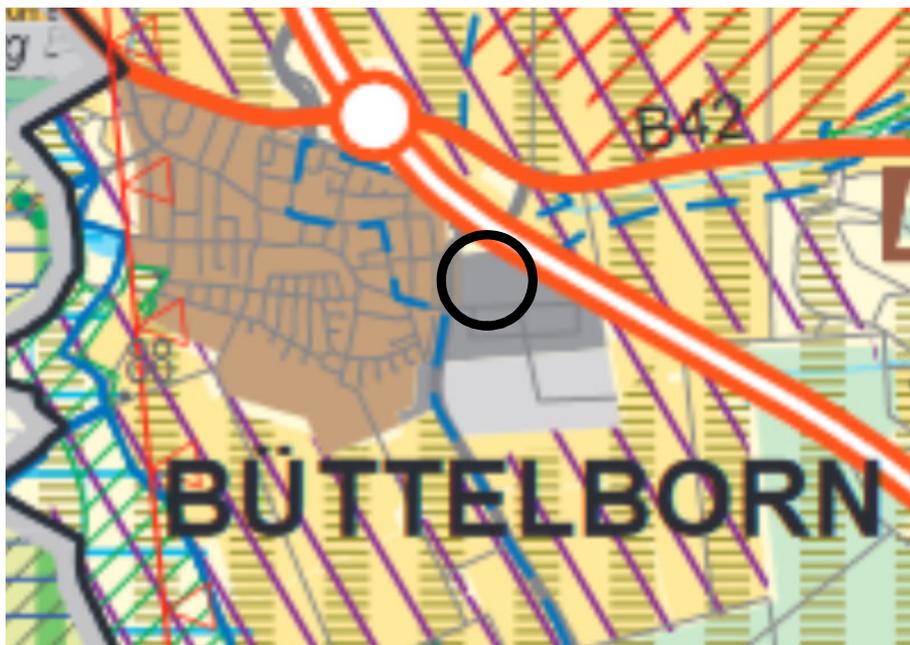


Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ dargestellt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ mit ergänzenden Nutzungen weicht zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ ab, allerdings handelt es sich dabei um eine Abweichung im Rahmen der Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“.

Diese Abweichungen sind als geringfügig zu bezeichnen, da auch gewerbliche Bauten zum Inventar des geplanten Mischgebiets gehören. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da hier lediglich ein einzelnes Grundstück betroffen ist. Daher ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

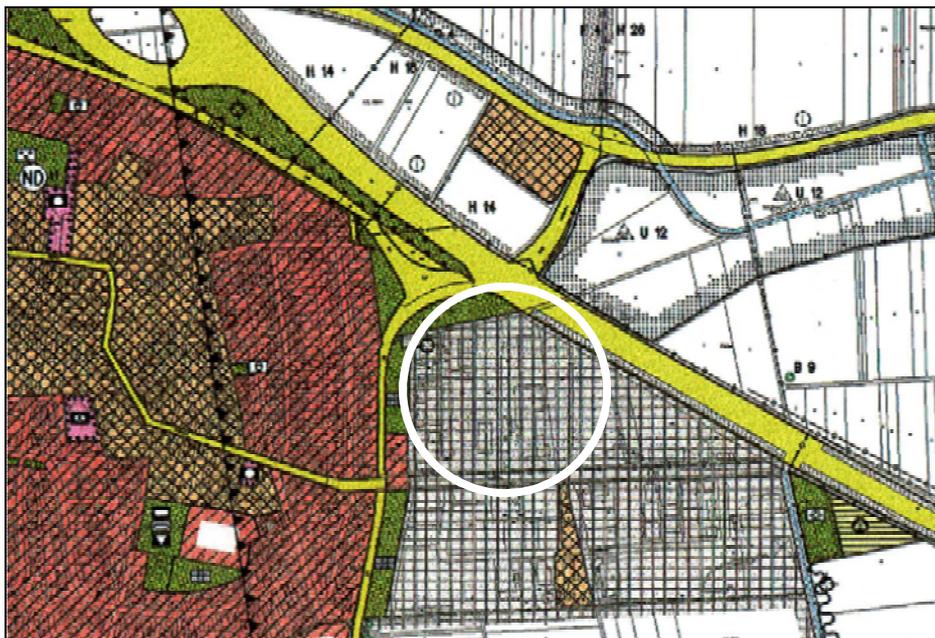


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.3 Bebauungsplan

Da der Bebauungsplan „Griesheimer Weg“ unwirksam ist, wird das Grundstück als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt.

6. Schutzausweisungen

6.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

6.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Von dieser Planung gehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Gebiete aus.

6.3 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins.

6.4 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Durch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550) sollen in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulicher Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sichergestellt werden. Auf Grundlage des Gesetzes werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet. Die Hessische Landesregierung hat auf Grundlage von § 4 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 FluLärmG für den erweiterten Verkehrsflughafen Frankfurt Main einen Lärmschutzbereich durch Rechtsverordnung festgesetzt. Am 26.09.2011 hat das Kabinett die Lärmschutzbereichsverordnung verabschiedet und sie ist am 13.10.2011 in Kraft getreten.

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (GVBl. II 65-14) wurden für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Im Folgenden ist der Lärmschutzbereich für das Plangebiet dargestellt.

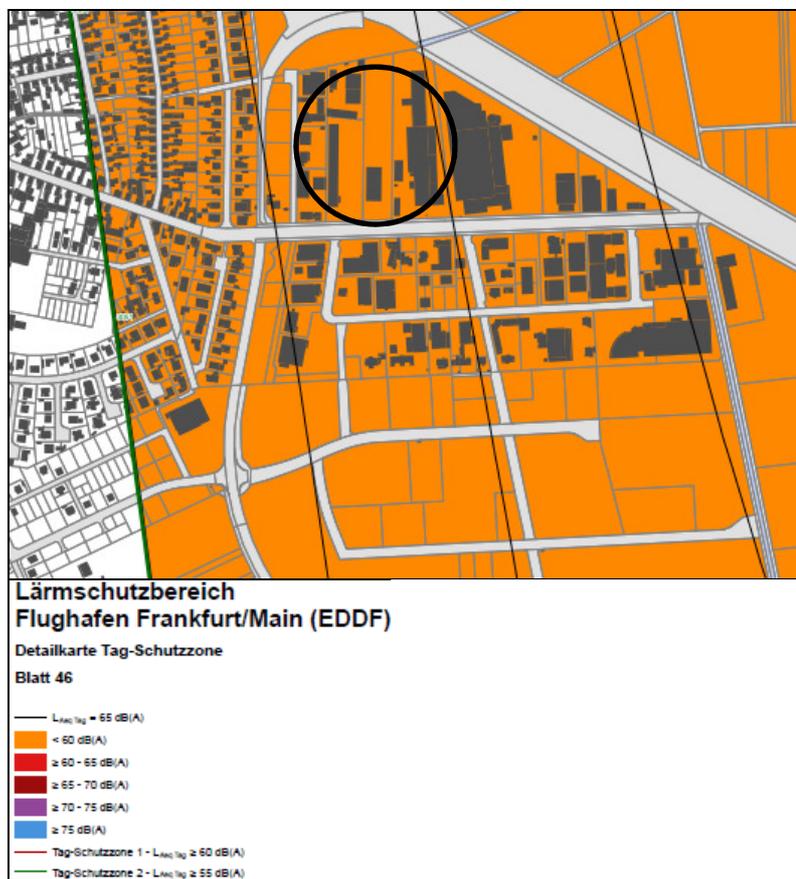


Abbildung 5: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Tag-Schutzzone (Ausschnitt – ohne Maßstab)

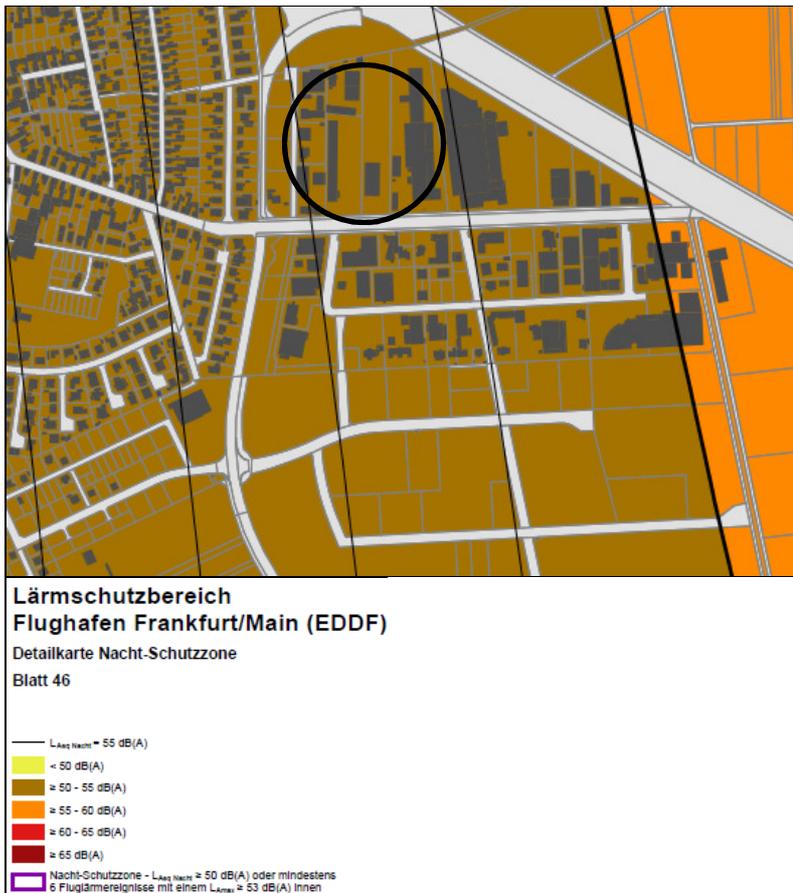


Abbildung 6: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Nacht-Schutzzone (Ausschnitt – ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2 und der Nachtschutzzone. In der Nachtschutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden. Das Verbot gilt gem. § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen innerhalb eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Es ist für die Umstrukturierung als Ausnahme vom Fluglärmschutzgesetz (§ 5 Absatz 3 Nr. 6 FluLärmG) nach der Kommentierung erforderlich, dass dort bereits Wohnbebauung existiert, es sich also um einen vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung handelt. Die Legalausnahme bezieht sich nach der Kommentierung nur auf die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder den Umbau von vorhandenen Ortsteilen, also auf deren Nachverdichtung.

Aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung, liegt das geplante Vorhaben innerhalb eines vorhandenen Ortsteils mit Wohnbebauung. Außerdem ist ein Umbau und Umstrukturierung in Form einer Nachverdichtung durch die Errichtung von Wohnungen geplant.

Aus diesen Gründen ist das Planvorhaben aus Sicht des Fluglärmschutzgesetzes von der Ausnahme des § 5 Absatz 3 Nr. 6 FluLärmG grundsätzlich erfasst und dadurch zulässig.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Osten Büttelborns in einem überwiegend gewerblich genutzten Bereich.

Zur Darmstädter Straße im Süden hin befindet sich ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude der Fa. TAC - Teile Ausrüstungs Company mbH mit flachem Satteldach. Im Süden und Westen befinden sich eine Rasenfläche und im Osten und Norden gepflasterte

Flächen, die als Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen genutzt werden. Nördlich des Gebäudes sind Erde, Holz und Schnittgut gelagert. Nach Norden hin liegt das Gelände brach und ist dicht bewachsen.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich im Dreieck zwischen der A67 und der L 3303 ein kaum zugänglicher ca. 20 –55 m breiter verbuschter Brachestreifen.

Die direkte umgebende Bebauung ist durch gewerbliche und gemischt genutzte Bauten geprägt.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Relief, Geologie und Boden und Altlasten

Beschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gleichmäßig ebene Oberflächengestalt mit geringem Gefälle in nördliche Richtung aus. Die mittlere Höhe über NN beträgt ca. 91 m NHN.

Die geologischen Verhältnisse im Gemeindegebiet haben sich im Pleistozän, der jüngsten erdgeschichtlichen Periode, ausgebildet. Das Plangebiet ist eine hochflutlehmfreie pleistozäne Terrassenfläche. (Hess. Landesamt f. Bodenforschung 1989: Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000; Wiesbaden)

Als Bodentyp finden sich (Gley-Braunerde) bis Pseudogley aus Decksediment über lehmig-tonigem Terrassenmaterial (Sand und Kies) (Hess. Landesamt f. Bodenforschung 1990: Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000; Wiesbaden).

Die Wasserdurchlässigkeit im oberen Profilbereich ist hoch, darunter gering (Staukörper), mittel staunass, sehr schwach grundnass (ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung).

• Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

• Erdbeben

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 in der geologischen Unterklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

• Versiegelungen

Innerhalb des Plangebietes sind Zufahrten und Parkplätze versiegelt.

Bewertung

Die unversiegelten Bodenbereiche im Norden des Gebiets besitzen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

8.2 Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Grundwasserverhältnisse im Gemeindegebiet Büttelborn sind anthropogen beeinflusst. Im Plangebiet überwiegen grundwassernahe Standorte. Nach dem Hydrologischen Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene (Grundwasserflurabstand im Oktober 2015) liegt der Grundwasserspiegel im Bereich von 1 bis 2 m unter GOF.

Das Untersuchungsgebiet weist eine mittlere Grundwasserergiebigkeit auf. Trotz der nur mäßigen Niederschlagshöhen ist der Neubildungsanteil daraus am bedeutendsten. Die

teilweise gute Durchlässigkeit sandiger Schichten bedingt aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, die sich in Bereich mit überlagernden Lehmen verringert. (Hess. Landesamt f. Bodenforschung (1991): Hydrologisches Kartenwerk Hessen M. 1:300.000, Wiesbaden)

Bewertung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um durchlässige Grundwasserleiter, die eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich, in Abhängigkeit vom Grundwasserstand, zulassen.

8.3 Klima und Luft

Beschreibung

Büttelborn ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen, geringe Niederschlagshöhen und niedrige Windgeschwindigkeiten. Die meisten Niederschläge fallen im Sommer in Form von gewitterlichen Starkregen. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 50 bis 70. Es treten überwiegend Talnebel auf. Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter bringen Winde aus Nordost bis Ost Kälte. (HLELL 1981: Das Klima von Hessen; Wiesbaden)

Bioklimatisch ist Büttelborn der Oberrheinebene mit vermehrt auftretender Wärmebelastung zuzuordnen. Die für den Menschen unangenehme, und den Kreislauf belastende Wärme tritt hauptsächlich bei sommerlichen, strahlungsreichen Hochdruckwetterlagen mit hoher Temperatur, hoher Feuchte und geringer Luftbewegung auf (Akademie für Raumforschung und Landesplanung 1988: Das Bioklima in der BR Deutschland, M 1 : 1.500.000; Hannover).

Die L 3303 und die A 67 beeinträchtigen das Plangebiet durch Lärm und Abgase.

Bewertung

Bioklimatisch ist Büttelborn der intensiv belasteten Oberrheinebene zuzuordnen. Hier kommt es bei austauscharmen Wetterlagen zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft. Bei sommerlichen, strahlungsreichen Hochdruckwetterlagen mit hoher Temperatur, hoher Feuchte und geringer Luftbewegung kommt es zu einer für den Menschen unangenehmen, den Kreislauf belastenden Wärme.

8.4 Vegetation / Biotoptypen

Beschreibung

Im Folgenden wird ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2019 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben:

- Hecken, Gebüsche und Brombeerbestände
- ruderale Hochstaudenfluren
- offene Flächen mit einer niedriger Vegetation auf trockenem Magerstandort
- Einzelbäume
- Schilfröhrichte – stehendes Wasser/Gewässer wurden bei der Begehung im März nicht beobachtet, evtl. sind die Röhrichte durch Bodenverdichtung begünstigt worden
- Rasenfläche im Norden und Westen des Gebäudes
- gewerblich genutztes Gebäude, Drainageschüttung mit Kieselsteinen sowie Pflasterflächen
- Ablagerungen von Erde, Holz und Schnittgut.

Bewertung

Das Plangebiet hat insbesondere im Norden aufgrund seiner Ausprägung als Grünfläche mit Großbaumbestand und Hecken-/ Strauchstrukturen eine Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Rahmen der Planung sind eine Begrünung des Grundstückes, die Begrünung der Parkplätze und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

8.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Osten von Büttelborn. Die Umgebung ist geprägt durch eine gewerbliche Bebauung im Süden und im Westen durch Wohnbebauung aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit Gartenbereichen. Im Norden liegt die Autobahn A 67.

Die großflächige rückwärtige Grünfläche des Plangebiets mit einem Bestand an Großbäumen und dichten Strauchbestand, hat einen positiven Einfluss auf das Ortsbild und verbindet den Grünzug entlang der A 67 und der L 3303.

Bewertung

Das Grundstück hat keine Bedeutung für Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung oder von Mitarbeitern des ansässigen Gewerbes, da die Fläche aufgrund des dichten Bewuchses kaum zugänglich ist.

Durch die Planung kommt es zu einer Neubebauung des Grundstücks mit einer Mischbebauung aus Wohnen und Gewerbe. Es sind drei Gebäude geplant, die mit einer teilweise intensiven Dachbegrünung ausgestattet werden sollen. Da das Plangebiet von Gewerbegebieten umgeben ist, die durch einen hohen Grad an Versiegelung geprägt sind, kommt es nur zu geringen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.



Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab)

9. Artenschutzrechtliches Gutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Mai 2019) vor.

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische

Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

9.1 Fauna

Am 20. März und am 18. April 2019 wurden Ortsbegehungen durch einen Biologen durchgeführt. Bei den Begehungen erfolgte eine Einschätzung der Habitataignung der vorhandenen Biotope für Vögel, Fledermäuse, Amphibien sowie Reptilien.

Die Zauneidechse wurde bei der Begehung am 18. April 2019 mit zwei adulten Tieren und einem Jungtier auf der Brachfläche nördlich des Gebäudes nachgewiesen. Die Brachfläche ist mit ihren offeneren und dichter bewachsenen Bereichen und den vorhandenen Ablagerungen von Erde und Holz als Lebensraum für die Zauneidechse optimal geeignet. Der Lebensraum hat nördlich des Geltungsbereichs Anschluss an einen weiteren potenziellen Lebensraum parallel zur A 67 und zur L 3303.

9.2 Wirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan ermöglicht den Abriss des vorhandenen Gebäudes, die Rodung von Gebüsch und Bäumen sowie die Überbauung bislang nicht bebauter Flächen.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen
- Verlust von Brutbiotopen von Höhlenbrütern in Bäumen
- Verlust von Quartieren von Nischenbrütern in / an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in/ an Gebäuden und in Bäumen
- Verlust eines Lebensraumes der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)
- Fledermaus-Winterquartiere in Kellern und auf Dachböden sind von der Umsetzung des Bebauungsplans vermutlich nicht betroffen. Eine Begehung des Abrissgebäudes hat noch nicht stattgefunden. Deshalb wird zunächst davon ausgegangen, dass Winterquartiere betroffen sein könnten.

9.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen im März und im April 2019 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst die Arten(gruppen)bzw. Gilden:

- Fledermäuse,
- Gehölzbrüter
- Nischen- und Höhlenbrüter
- Zauneidechse

9.3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die zu erwartenden Fledermäuse erfolgt eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen am Beispiel der Zwergfledermaus. Die Art tritt verbreitet auf und steht stellvertretend für eventuelle weitere Fledermausarten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein weiterer Prüfbogen wurde für die Zauneidechse bearbeitet.

9.3.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

Für die innerhalb des Geltungsbereichs potenziell vorkommenden Vogelarten werden im Gutachten Angaben zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten' (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste).

Für die zu erwartenden Brutvogelarten mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand Haussperling, Goldammer sowie Girlitz werden Prüfbögen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen ausgefüllt.

Bei den Nahrungsgästen wird von einer Nichtbetroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinn ausgegangen.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Tabelle 1: Maßnahme zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Fällung / Rückschnitt von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG).	Vögel
V 2	Die Gebäude werden vor dem Abriss durch eine Begehung auf das Vorhandensein von Winterquartieren oder die potenzielle Eignung als Winterquartier überprüft. Ist eine Nutzung des Abrissgebäudes als Winterquartier nicht ausgeschlossen, erfolgt ein Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit, der Winterruhezeit von Fledermäusen und außerhalb der Wochenstubenzeit. Geeignete Zeiträume sind jeweils die Monate April und Oktober. Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung zum Gebäudeabriss.	Fledermäuse Vögel
V 3	Bereiche, in denen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden sollen (z.B. Rodung, Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc.) sind vor Beginn mit gutachterlicher Begleitung nach Zauneidechsen abzusuchen. Die Eidechsen werden aus dem Baufeld entfernt und in eine ungestörte, als Zauneidechsen-Lebensraum geeignete, Ersatzfläche verbracht. Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober.	Zauneidechse

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 4	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse Zauneidechse

9.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse, Haussperling und Zauneidechse erforderlich.

Tabelle 2: Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
C 1	An Gebäuden und / oder Bäumen im Umfeld des Geltungsbereichs sind geeignete Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Für das Abbruchgebäude sind drei Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) vorzusehen. Für den potenziellen Verlust von Spalten und Höhlen in Bäumen sind weitere zwei Quartiere anzubringen. Von den insgesamt 5 Quartieren sollten zwei auch als Winterquartier geeignet sein.	Fledermäuse
C 2	An Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs sind geeignete Quartiere für Sperlinge anzubringen. Für das Abbruchgebäude sind zwei für Sperlinge geeignete Nistkästen aufzuhängen.	Haussperling
C 3	Für die Zauneidechse ist eine CEF-Fläche herzurichten. Die Auswahl der Fläche und Hinweise zur Gestaltung sind Gegenstand einer CEF-Konzeption.	Zauneidechse

Die CEF-Maßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Ein mehrjähriges Monitoring wird erforderlich. Mängel bzw. Defizite können dabei erkannt und behoben werden.

Die Maßnahmen werden in einen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzenden Durchführungsvertrag aufgenommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

9.5 Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der in Kapitel 9.4 genannten Vermeidungsmaßnahme und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) keiner der Verbotstatbestände eintritt.

10. Immissionsschutz

10.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm der Autobahn A 67 und der Landesstraße L 3303 ein.

Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit. Die dargestellten Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit beziehen sich auf das Jahr 2017.

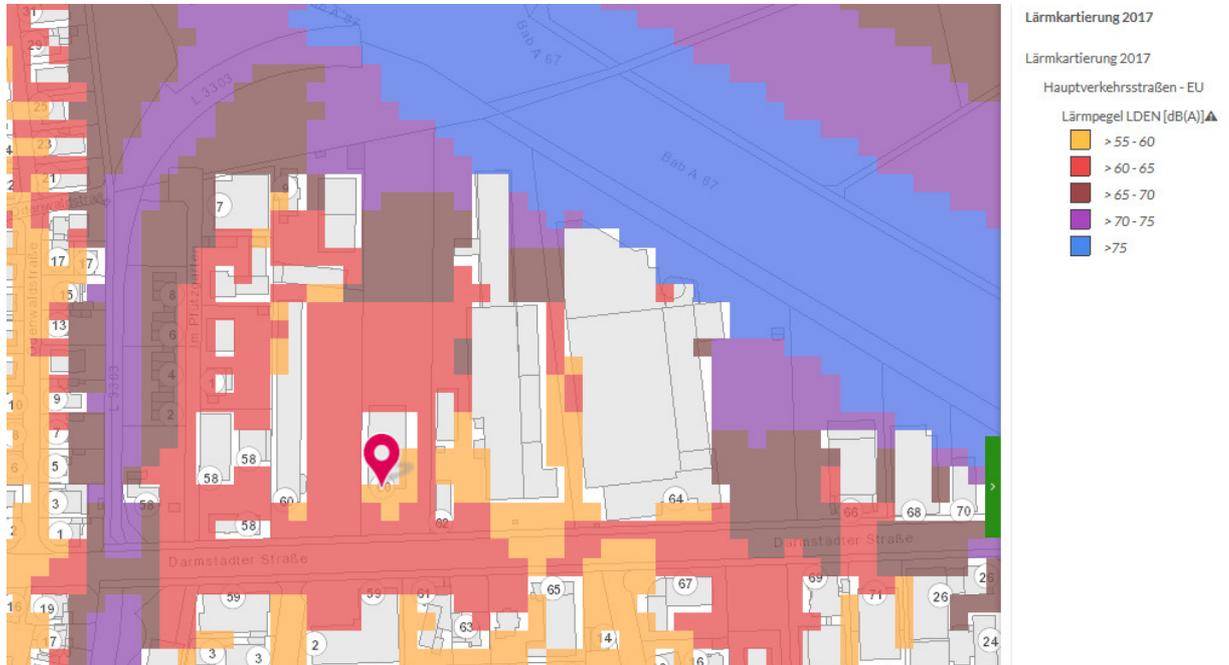


Abbildung 8: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Tagespegel (HLNUG 2017)

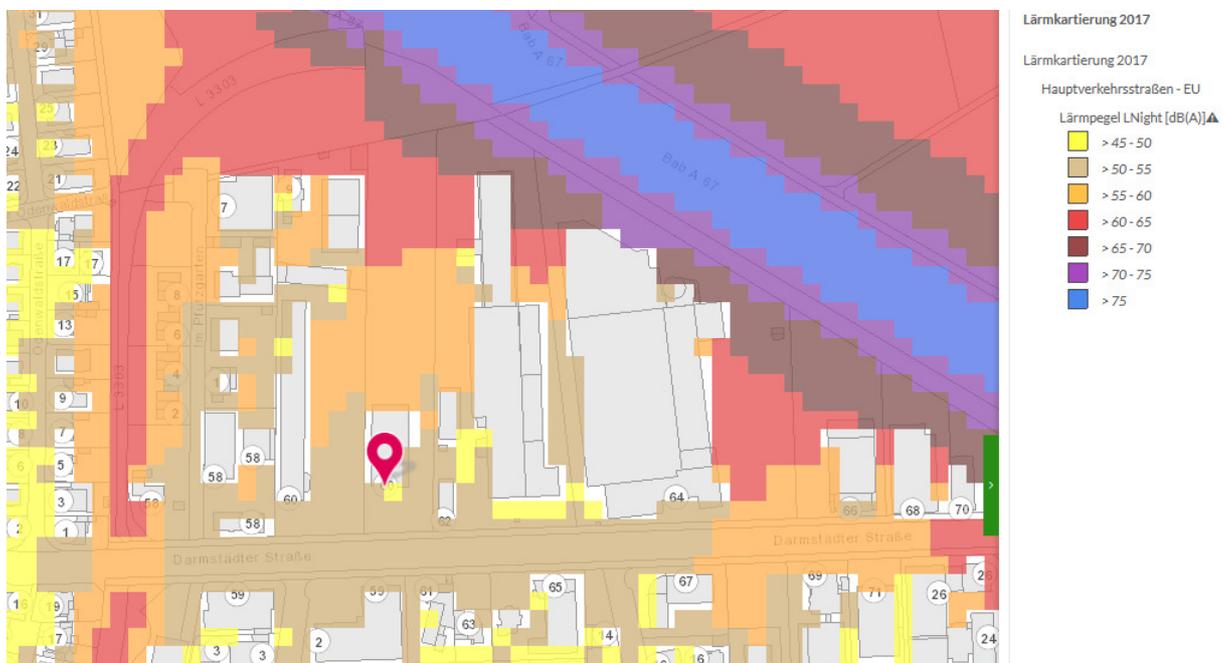


Abbildung 9: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Nachtpegel (HLNUG 2017)

Nach der Lärmkartierung ergeben sich folgende Lärmpegel (bei freier Schallausbreitung):

Tags: Im Bereich des südlichen geplanten Gebäudes sind Lärmpegel L_{DEN} von 60 bis 65 dB(A) und im Bereich des mittleren und nördlichen geplanten Gebäudes von 65 bis 70 dB(A) zu erwarten.

Nachts: Im Bereich des südlichen geplanten Gebäudes sind Lärmpegel L_{Night} von 50 bis 55 dB(A), im Bereich des mittleren geplanten Gebäudes von 55 bis 60 dB(A) und im Bereich des nördlichen geplanten Gebäudes von 60 bis 65 dB(A) zu erwarten

Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

Aufgrund der geplanten Nutzungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angenommen.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete ergeben sich bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet tags Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) und nachts Überschreitungen bis zu 15 dB(A).

Es wird davon ausgegangen, dass an den straßenabgewandten Fassaden aufgrund der Gebäudeabschirmungen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden

Trotz der sehr hohen Immissionswerte an den straßenzugewandten Fassaden ist eine Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort in diesem Bereich möglich und planerisch gewünscht. Dem Ziel, Wohnraum in dieser innerortsnahen, erschlossenen Lage zu schaffen, wird in der Abwägung besonderes Gewicht gegeben.

Durch den Verbund von Wohnen und Arbeiten kann aufgrund kurzer oder nicht notwendiger Wege zur Arbeit die „Nahmobilität“ gestärkt und damit die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und der damit zusammenhängende Straßenverkehrslärm gedämpft werden. Das Vorhaben leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Reduzierung der Individualverkehre und den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die städtebauliche Struktur können aber dem Verkehrslärm abgewandte Bereiche geschaffen werden. An den straßenzugewandten Fassaden können durch technische/bauliche Maßnahmen an der Fassade sowie den Türen und Fenstern in den Wohnungen die unvermeidlich hohen Lärmwerte gemindert und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbundenen Einschränkungen (u.a. Konstruktionsmehrkosten, Einbau von Lüftungsanlagen) werden für den Bauherrn als auch für die Bewohner als hinnehmbar bewertet.

10.2 Schallschutzmaßnahmen

10.2.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Bezüglich der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

10.2.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch

zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts > 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Im gesamten Plangebiet liegen die Nacht-Beurteilungspegel über 50 dB(A), so dass in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.

10.3 Gewerbelärm

Westlich des Plangebiets befindet sich der Bauhof der Gemeinde Büttelborn und eine Autowerkstatt.

Da das Plangebiet nicht näher an die umgebenden gewerblichen Betriebe heranrückt als im Bestand und die Immissionsempfindlichkeit des Plangebietes innerhalb des gemischt genutzten Gebiets unverändert bleibt, ist davon auszugehen, dass die Geräuscheinwirkungen gewerblichen Betriebe auf das Plangebiet den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz entsprechen.

11. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung einer gewerblich genutzten Fläche. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, bleiben noch ausreichende Grünflächen. Zusammen mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Insbesondere eignet sich das Flachdach für die Solarenergienutzung und diese ist auch durch Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 20.10.2015, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird keine Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Das Niederschlagswasser wird in den Kanal geleitet.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

13.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (StAnz für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704).

Die Gemeinde Büttelborn liegt im Teilraum 5 „Darmstadt West“ des Grundwasserbewirtschaftungsplanes. Dieser Teilraum überschneidet sich im Südwesten von Büttelborn mit dem Teilraum 4 „Dornheim“ und im Nordwesten von Büttelborn mit dem Teilraum 2 „Gerauer Land“. Inmitten der Gemarkung von Büttelborn befindet sich die Grundwassermessstelle 527.182 mit einer Geländehöhe von 94,51 m ü. N.N. Der Richtwert des Grundwasserstandes im Bewirtschaftungsplan liegt bei 92,2 m. Der obere Grenzgrundwasserstand wird mit 93,2 m angegeben, dies bedeutet einen Mindest-Flurabstand von 1,30 m.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

14. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

15. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen das gewerbliche Gebäude der TAC abzureißen.

Es sind drei gemischt als Büros und zum Wohnen genutzte, zweigeschossige Häuser geplant. Die Längsseiten der Gebäude verlaufen in Nord-Süd-Richtung. Die Gebäude erhalten durch die Höhenstaffelungen nach Osten Dachterrassen und Dachbegrünungen.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Darmstädter Straße über einen privaten Erschließungsweg mit beidseitigen Stellplätzen. Der Erschließungsweg mündet im Norden in einen Wendehammer, der das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ermöglicht.

Die Freiflächen um die Gebäude sollen multifunktional als Aufenthalt- und Spielflächen genutzt werden.

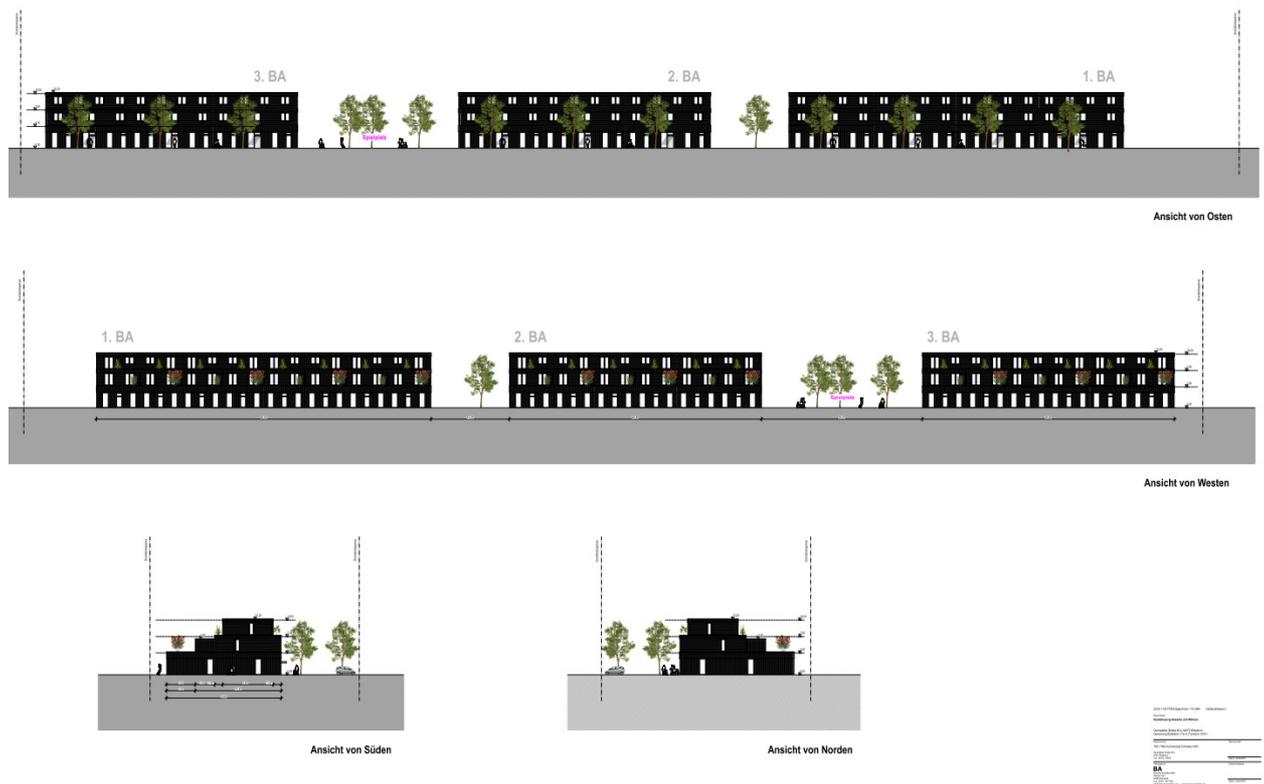


Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan „Darmstädter Straße 60A“ - Ansichten (Bialucha Architektur, Stand 27.03.2019)

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend der angestrebten, vorhabenbezogenen Nutzung als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Das Plangebiet soll zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogen drei gemischt genutzte Gebäude mit Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss und nicht störender, gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zugelassen werden.

Mit der Regelung, dass maximal 20 Wohnungen errichtet werden dürfen, wird zum einen eine gewisse Wohndichte gewährleistet und zum anderen die notwendige Zahl der Stellplätze definiert.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

16.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von $G_{Hmax} = 10,50$ m (höchster Punkt des Daches) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauung in der Umgebung sicherzustellen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht einem zweigeschossigen Gebäude mit Dachgeschoss.

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten dürfen die zulässigen Höhenüberschreitungen von technischen Aufbauten nur maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die gesamte Dachfläche überdecken.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Darmstädter Straße, gemessen in der Mitte der südlichen Außenwände der geplanten Gebäude.

16.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 ergibt sich aufgrund der 50%-Regel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine GRZ II von 0,6 eingehalten werden muss. Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für erforderliche Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen benötigt. Aus der Wohnungsanzahl von insgesamt 20 Wohneinheiten und der gewerblichen Nutzung resultiert die Stellplatzanzahl von 104 Stellplätzen, die in Kapitel 16.5 näher erläutert wird. Da eine Tiefgarage wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sind die 104 Stellplätze oberirdisch anzulegen. Infolgedessen ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50 %-Grenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,8 zugelassen wird.

Da die Kappungsgrenze der zulässigen Grundfläche von 0,8 unterschritten wird, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

16.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung werden für die Neubauten überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, deren Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen einhalten. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen, Aufzüge und Außentreppen zugelassen.

16.5 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Form von Gebäuden und ihre Anordnung zueinander. Im Bebauungsplan wird im Sinne des § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Da das nördliche Gebäude länger als 50 m geplant ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung müssen eingehalten werden.

16.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Hessische Bauordnung lässt ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen je Baugrundstück u.a. bis zu drei Stellplätze zu. Dies gilt nicht soweit Festsetzungen eines Bebauungsplans die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen. Die notwendigen Stellplätze grenzen einseitig unmittelbar an die östliche Nachbargrenze. Um dies zu ermöglichen, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen.

Um mehr als 3 Stellplätze in einem geringeren Abstand als 3,00 m zur Grundstücksgrenze zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Stellplätze in einem Abstand von 0,0 H (d.h. unmittelbar angrenzend) zum Flurstück Nr. 103/40 errichtet werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Trotz der Festlegung von verringerten Abständen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt.

16.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den Neubauten werden maximal 20 Wohnungen hergestellt. Der Stellplatzbedarf wird demnach mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zu berechnen. Dadurch ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 30 Stellplätzen für die Wohnungen. Zusätzlich ergibt sich aus der Stellplatzsatzung für die gewerbliche Büronutzung je 35 m² Nutzfläche ein Stellplatzbedarf von 74 Stellplätzen. Alle notwendigen 104 Stellplätze werden als oberirdische Stellplätze festgesetzt. Oberirdische Stellplätze in Form von Garagen sind nicht zulässig.

Da nach Angabe des Kreises Groß-Gerau Wärmepumpen einen Teil Hauptanlage darstellen, aber auch außerhalb des Gebäudes positioniert sein können, sind Wärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

16.8 Private Erschließungsflächen

Da die Zufahrt zum Grundstück von allen Grundstückseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden soll, wird diese als private gemeinschaftlichen Erschließungsflächen festgesetzt.

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

16.9.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufschlag und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

16.9.2 Niederschlagswasserversickerung

Die Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Sofern durch die Nutzung auf den Grundstücken eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur zum Teil möglich ist, kann das Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

16.9.3 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse, Haussperling und Zauneidechse durchzuführen.

Es wird auf Kapitel 9.4 „Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ verwiesen.

16.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm sind für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Es wird auf Kap. 10.2 „Schallschutzmaßnahmen“ verwiesen.

16.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dient der Erreichbarkeit von Versorgungsleitungen z.B. bei Wartungsarbeiten.

16.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16.12.1 Grundstücksbegrünung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

16.12.2 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

16.13 Dachbegrünung

Die Festsetzung soll die Durchgrünung des geplanten Wohngebietes ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

16.14 Erhaltung von Bäumen

Durch die Festsetzung zur Erhaltung eines Baumes werden positive Wirkungen für den Boden, das Wasser, das Klima und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Dachformen und -neigungen

Gemäß Vorhabenplanung sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Dadurch wird ein stimmiges Erscheinungsbild in diesem Gebiet sichergestellt.

17.2 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Die Einschränkung der Materialien zur Herstellung der Einfriedungen trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

17.3 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen und Fahrradstellplätzen für Bewohner werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Bei den Fahrradstellplätzen für Bewohner dient die Sichtschutzanlage zudem zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus.

17.4 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna werden für die Außenbeleuchtung Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen mit einer niedrigen Farbtemperatur festgelegt.

18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet liegen relativ geringe Grundwasserflurabstände vor. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernäsungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von drei gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Büttelborn einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Erhaltung von Bäumen,
- Baumanpflanzungen und Grundstücksbepflanzung
- Dachbegrünung,
- Artenschutzmaßnahmen.

19.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

20. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung,
- Artenschutzmaßnahmen für Haussperling, Fledermäuse und Zauneidechse,
- Artenschutzrechtliche Monitoringmaßnahmen.

21. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

22. Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Gemeinde Büttelborn keine Kosten.

23. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan 8.300 m²

24. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.