

## Begründung

zum Bebauungsplan "Butterstadt Ost" in Bruchköbel  
Vorentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

### Teil 1: Städtebaulicher Teil

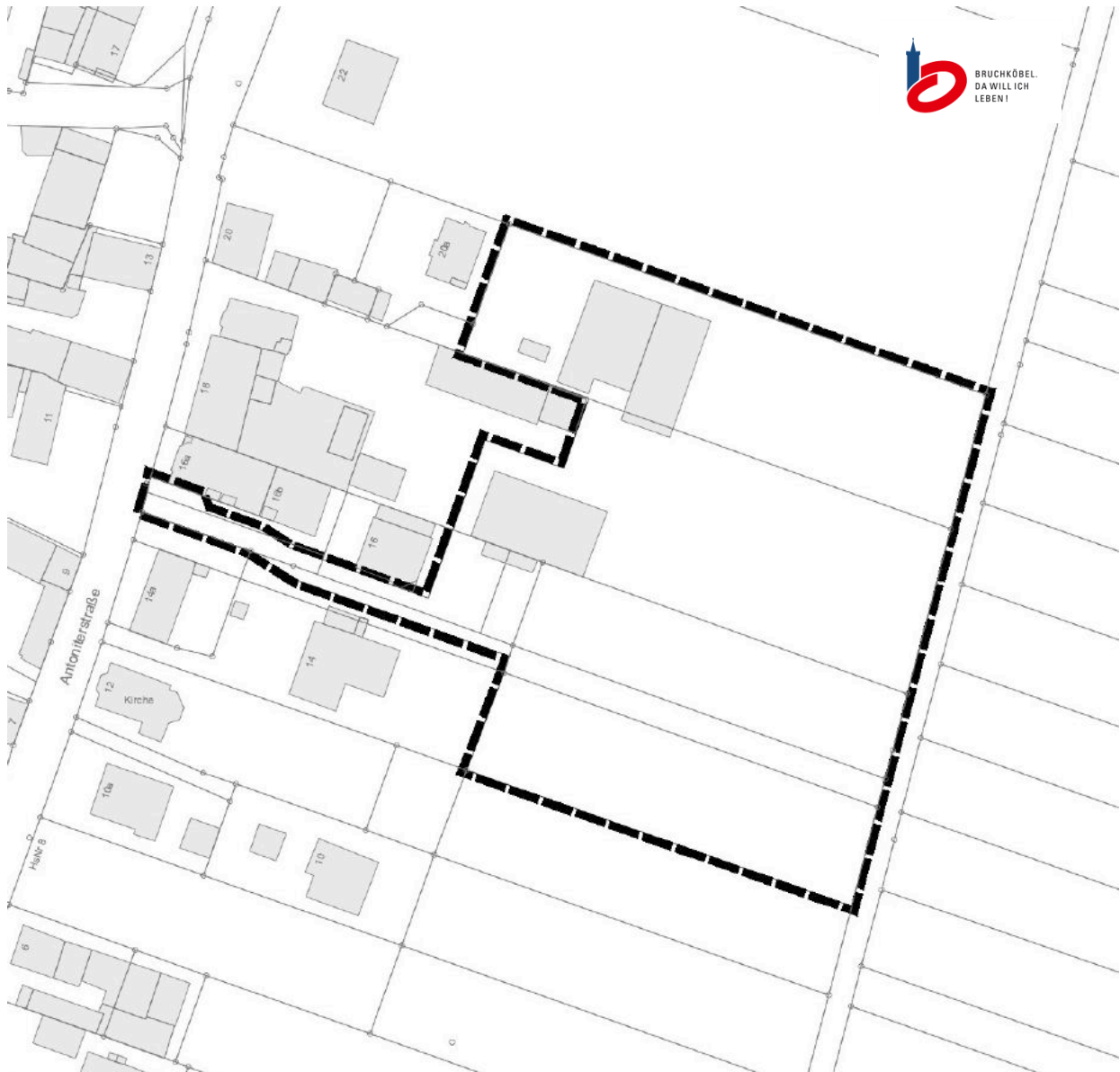


Abbildung: Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs 1 (genordet, ohne Maßstab)  
Kartendaten: Stadt Bruchköbel

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Lage des Plangebiets .....	5
1.2	Planungsanlass .....	5
1.3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren .....	6
1.4	Städtebaulicher Vertrag .....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>6</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2	Räumliche Einbindung .....	7
2.3	Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich .....	7
2.4	Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen .....	7
2.5	Eigentumsverhältnisse .....	8
2.6	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	8
2.7	Topografie und Baugrund .....	8
2.8	Wasserwirtschaft .....	8
2.9	Sonstige Ver- und Entsorgung .....	9
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt (Stand 2017) .....	9
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	10
3.3	Flächennutzungsplanung .....	11
3.4	Schutzgebiete .....	11
3.5	Bestehende Bebauungspläne .....	11
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>12</b>
4.1	Ziel der Planung .....	12
4.2	Nutzungskonzept .....	13
4.3	Gestaltungskonzept .....	13
4.4	Verkehrskonzept .....	14
4.5	Wasserwirtschaftliches Konzept .....	16
4.6	Versorgung mit erneuerbaren Energien .....	17

---

4.7	Sonstige Ver- und Entsorgung .....	18
4.8	Archäologischer Suchschnitt.....	18
<b>5</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	18
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	21
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>23</b>
6.1	Auswirkungen auf Umweltbelange .....	23
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	24
6.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	24
6.4	Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	24
6.5	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	24
6.6	Verkehr.....	25
6.7	Bodenordnende Maßnahmen .....	25
6.8	Kosten und Finanzierung .....	25
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>26</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss .....	26
8.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden.....	26
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	26
8.4	Überarbeitung des Vorentwurfs.....	27
8.5	Erneute frühzeitige Behördenbeteiligung und Abstimmung mit Nachbargemeinden..	27
8.6	Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	27
8.7	Auslegungsbeschluss .....	27
8.8	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	27
8.9	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	28
8.10	Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss .....	28
8.11	Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung .....	28

## Anlagenverzeichnis

- [1] „Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserhebung“ (Büro für Angewandte Landschaftsökologie, Juli 2017)
- [2] „Entwässerungskonzept zum Entwurf Bebauungsplangebiete West und Ost in Butterstadt, Stadt Bruchköbel“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Mai 2017)
- [3] „Ermittlung der Geruchsimmissionen in den Bebauungsplangebieten ‚Butterstadt Ost‘ und ‚Butterstadt West‘, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe“ (IMA Richter & Röckle, Oktober 2017)
- [4] „Bebauungspläne ‚Butterstadt-Ost‘ und ‚Butterstadt-West‘ - Verkehrsuntersuchung“ (IMB Plan, April 2017)
- [5] „Kampfmittelbelastung und -räumung“ (Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Mai 2016)
- [6] „Wasserversorgung für Neubaugebiete Butterstadt Ost und West“ (Planungsgemeinschaft Häfner - Oefner, Schriftverkehr mit den Kreiswerken Main-Kinzig GmbH, Oktober 2017)

# 1 Einführung

## 1.1 Lage des Plangebiets

Butterstadt ist ein Stadtteil der Stadt Bruchköbel im hessischen Main-Kinzig-Kreis, im westlichen Teilbereich des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main. Die Stadt Bruchköbel besitzt etwa 20.500 Einwohner, von denen rund 210 in Butterstadt wohnen (Stand 2021).

Die Entfernung zum Stadtzentrum Bruchköbel beträgt etwa 4 km; das nächstgelegene Oberzentrum ist Hanau und liegt rund 13 km vom Plangebiet entfernt.

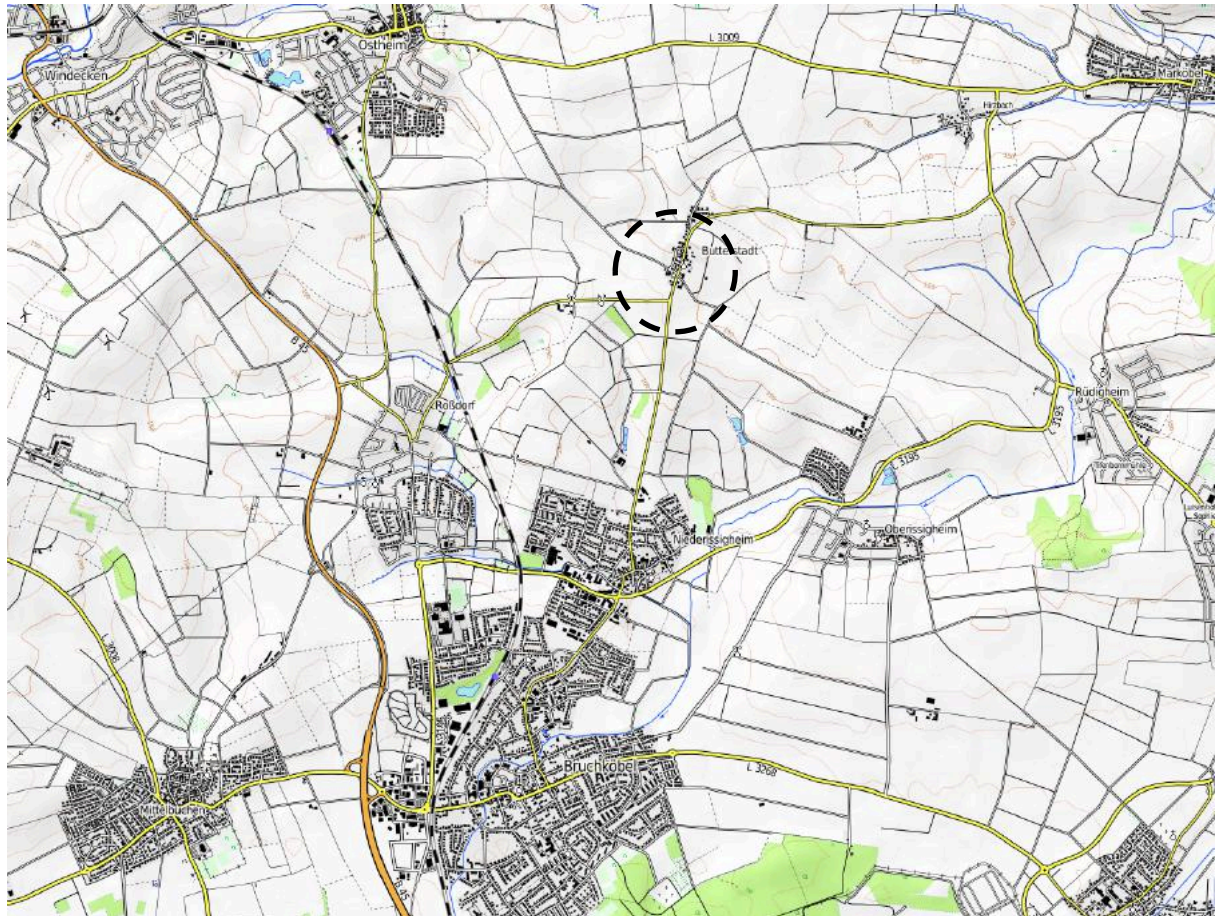


Abbildung: Lage des Plangebiets  
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

## 1.2 Planungsanlass

Der Stadtteil Bruchköbel-Butterstadt liegt attraktiv im Osten der Wachstumsregion Rhein-Main, nahe der Stadt Hanau, in einer reizvollen Naturlandschaft, und bietet damit gute Voraussetzungen für einen hochwertigen Wohnstandort. Jedoch wurde die Ortslage in den letzten Jahrzehnten durch die anliegenden Gartenbaubetriebe, insbesondere durch das Wachstum des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller, zunehmend in seiner Entwicklung gehemmt und mit Emissionen belastet. Da sich Butterstadt im Sinne des Hessischen Landesprogramms zur Dorferneuerung als Wohnstandort weiterentwickeln soll, wurde als städtebauliches Ziel die Auslagerung der Gartenbaubetriebe formuliert.

Die Stadt Bruchköbel unterstützt im Rahmen der Dorferneuerung die Auslagerung der Betriebe. An der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Bruchköbel, etwa 1 km von Butterstadt entfernt, wird parallel zu den Bebauungsplänen „Butterstadt Ost“ und „Butterstadt West“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Odenwäller aufgestellt. Damit werden an einem neuen Standort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Altstandort die Arbeitsplätze gesichert und die Möglichkeiten für ein weiteres Wachstum des Betriebs geschaffen. Parallel zu dieser Maßnahme werden für die freiwerdenden Flächen innerhalb der Ortslage zwei Bebauungspläne aufgestellt, um die vorhandene Infrastruktur für die Entwicklung des Dorfes nutzen zu können.

### **1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Derzeit gibt es für den Kern des Stadtteils Bruchköbel-Butterstadt keinen Bebauungsplan; das heißt, die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Der abgegrenzte Geltungsbereich liegt östlich (außerhalb) der bebauten Ortslage. Da die beabsichtigte Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets planungsrechtlich nicht mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) vereinbar ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Butterstadt Ost" wird im regulären zweistufigen Verfahren durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Bebauungsplan „Butterstadt Ost“ steht im direkten sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Butterstadt West“ (Baugebiet auf der westlichen Konversionsfläche) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“ (Neuer Standort des Garten- und Landschaftsbaubetriebs).

### **1.4 Städtebaulicher Vertrag**

Die Aussiedlung der Gartenbaubetriebe und die Entwicklung des dörflichen Wohngebiets sollen parallel erfolgen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Bruchköbel und den Flächeneigentümern wird ein entsprechender Zeitplan der Aussiedlung vereinbart. Auch der Rückbau der derzeitigen Lagerflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ist Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags, mit dem Ziel, keine großflächige gewerbliche Restnutzung in diesen Bereichen zu belassen.

Weitere Bestandteile des städtebaulichen Vertrags sind Vereinbarungen zur Erschließung des Baugebiets sowie die Regelung zur Kostenträgerschaft, welche zum größten Teil bei den Grundstückseigentümern liegt.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand des Bruchköbeler Stadtteils Butterstadt, Gemarkung Butterstadt, Flur 1. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 12.500 m<sup>2</sup> und besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen.

Der Teilgeltungsbereich 1 mit rund 9.800 m<sup>2</sup> Fläche beinhaltet im Wesentlichen die Grundstücks- und Verkehrsflächen. Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 99/1.
- Im Osten durch den Feldweg mit der Flurnummer 121.
- Im Süden durch die Verlängerung der nördlichen Friedhofsgrenze nach Osten.
- im Westen durch die Rückseiten der Bestandsbebauung an der Antoniterstraße.

Der Teilgeltungsbereich 2 mit rund 2.700 m<sup>2</sup> Fläche beinhaltet die Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme Bruthänfling). Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden und Osten durch die südliche Grenze des Flurstücks 120/4 (Feldweg).
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 247/95.
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 121 (Feldweg).

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereichs: 100/5 (teilweise), 101/1 (teilweise), 102/6, 102/9, 102/10 (teilweise), 102/14 (teilweise), 102/15, 103/3 (teilweise), 103/4 (teilweise), 112/13 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zugehörigen zeichnerischen Festsetzungen. Es ist vorgesehen, die teilweise einbezogenen Flurstücke an der Grenze des Geltungsbereichs zu teilen, sofern dies für die Abgrenzung der Verkehrsfläche erforderlich ist.

## **2.2 Räumliche Einbindung**

In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebäude, gewerblich genutzte Gebäude, Lagergebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Wiese, die für die Erweiterung des Friedhofs vorgehalten wird.

Das Baugebiet hängt erschließungstechnisch an der Antoniterstraße; stadträumlich wird jedoch nur der Teil östlich (hinter) der Bebauung an der Antoniterstraße beplant. Die Bestandsgebäude an der Antoniterstraße sollen erhalten und bei Bedarf nach § 34 BauGB erneuert oder ersetzt werden.

## **2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich**

Teilgeltungsbereich 1: Derzeit wird die Fläche als Lager- und Kommissionsplatz genutzt. Weite Bereiche der Fläche sind versiegelt.

Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche): Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen**

Die bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet sind von der Antoniterstraße erschlossen. Sie sind derzeit zudem rückwärtig vom östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg aus erreichbar.



## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die Eigentümer haben ein gemeinschaftliches Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke.

## **2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die katholische Kirche liegt westlich des Plangebiets an der Antoniterstraße und ist das Wahrzeichen des Orts, der seit dem Mittelalter bis 1803 im Besitz des Antoniterordens war. Südlich des Ortskerns gibt es eine freiwillige Feuerwehr und einen Kinderspielplatz.

## **2.7 Topografie und Baugrund**

Das Plangebiet liegt auf der Höhe des historischen Ortskerns auf einem kleinen Plateau zwischen etwa 151 m NHN und 152 m NHN. Eine Anpassung der Topografie ist damit für die geplante Bebauung nicht notwendig.

Der Baugrund im Ortsteil Butterstadt ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet; aufgrund des hohen Grundwasserstands und des Untergrundaufbaus (Auelehm, Lehm / Lößlehm, toniger Schluff) ist aber damit zu rechnen, dass höhere Anforderungen an die Maßnahmen zur Abdichtung und zur Verringerung bzw. Vergleichmäßigung von Setzungen zu erfüllen sind. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erschwert ist (vgl. Entwässerungsgutachten, Anlage [2]).

## **2.8 Wasserwirtschaft**

### **2.8.1 Oberflächengewässer**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und keine Gewässerrandstreifen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **2.8.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Das vorhandene Versorgungsnetz ist für die Versorgung des heutigen Bestands mit Trinkwasser und Löschwasser ausgelegt. Aufgrund des geringen Höhenunterschieds zum Trinkwasserbehälter ist der Wasserdruck im Plangebiet relativ niedrig; als Reserve für die Löschwasserversorgung befindet sich im westlichen Ortsbereich ein Wasserbehälter mit Entnahmestelle.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet für den Brunnen Butterstadt, Schutzzone III (Schutzgebietsverordnung vom 19.02.1968, StAnz. 10/1968 S. 399).

### **2.8.3 Abwasserbeseitigung und Abflussregelung**

*Auszug aus dem Entwässerungskonzept (vgl. Anlage [2]):*

Das bestehende Kanalsystem in Butterstadt ist ein Mischsystem, das auch bei Starkregenereignissen nach Aussage des Tiefbauamtes nicht überlastet ist. Es entwässert überwiegend über die Antoniterstraße in Richtung Norden und anschließend über einen Feldweg nach Osten zum dortigen Stauraumkanal DN 1000 mit oberliegender Entlastung



(SKO). Der Entlastungssammler DN 600 verläuft dann parallel zum Stauraumkanal und verschwenkt nordöstlich bis zur Einleitstelle in den Riedbach. Die genehmigte Einleitmenge in den Riedbach beträgt 419 l/s.

Nach Angabe des Tiefbauamtes sind derzeit rd. 300 Einwohnergleichwerte (EWG) zur Ableitung in die Kläranlage vertraglich geregelt. Die Entlastung von Mischwasser in den Riedbach ist quantitativ reglementiert und qualitativ durch die Anzahl der Einwohnergleichwerte festgestellt.

Derzeit ist vertraglich eine Schmutzwassermenge von 5 l/s vereinbart. Tatsächlich werden rd. 10 l/s in den Transportkanal eingeleitet. Diese Schmutzwassermenge stellt nach Aussage der Gemeinde Neuburg kein Problem dar, so dass in Zukunft mit diesen Mengen gerechnet werden kann. Im Rahmen einer Schmutzfrachtberechnung ist der vorliegende SMUSI Nachweis der Planungsgemeinschaft Häfner-Oefner von August 2008 entsprechend inklusive der Baugebiete West und Ost sowie mit den aktuellen Abflusswerten zu aktualisieren und die nachfolgenden Kanalisation und deren Bauwerke daraufhin zu überprüfen.

## **2.9 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Butterstadt. Bislang ist es noch nicht vollständig an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

## **2.10 Natur, Landschaft, Umwelt (Stand 2017)**

### **2.10.1 Beschreibung des Umweltzustands**

Die Beschreibung des Umweltzustands ist dem Kapitel 4 des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen:

- 4.1 Naturräumliche Gliederung
- 4.2 Mensch
- 4.3 Landschaftsbild und Erholungspotenzial
- 4.4 Boden
- 4.5 Altlasten und Kampfmittel
- 4.6 Wasserhaushalt
- 4.7 Flora und Fauna
- 4.8 Klima und Luft
- 4.9 Kultur- und Sachgüter

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der ersten frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2017 enthalten. Zur Offenlage wird der Umweltbericht entsprechend der Ergebnisse der erneuten frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

### **2.10.2 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands**

(vgl. Umweltbericht Kap. 4.10)

Insgesamt besitzt die Fläche des Geltungsbereiches eine geringe ökologische Wertigkeit, da es sich aufgrund der Nutzung als Lagerfläche (hoher Versiegelungsgrad durch Pflasterbelag) sowie den unmittelbar angrenzenden Ackerflächen im Norden und Osten um ein vorbelastetes Gebiet handelt.

Eine ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich besitzt die im südlichen Geltungsbereich vorhandene, ältere Baumreihe (Kastanie, etc.) sowie die dahinter angrenzende Grünlandfläche.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III (WSG-ID:435-038). Im Geltungsbereich bestehen aufgrund der Nutzungen und des Versiegelungsgrades keine grundlegenden Gefährdungen des Schutzgutes Wassers. Eine Betankung der Maschinen / Fahrzeuge des Garten- Landschaftsbaubetriebes finden in diesem Bereich nicht statt.

In einer Entfernung von ca. 220 m befindet sich in nordöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Kinzig“ (Nr. 2435005). Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und Topographie (Bereich des LSG liegt höher) auszuschließen. Geschützte Biotop der hessischen Biotopkartierung befinden sich keine im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung.

Natura 2000-Gebiete sind weder im unmittelbaren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden.

Das Erholungspotential sowie der Beitrag zum Landschaftsbild können aufgrund der aktuellen Nutzung als gering bewertet werden.

Gemäß BodenViewer des HLNUG handelt es sich im Geltungsbereich um Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial, einer hohen nutzbaren Feldkapazität und einem hohen Wasserspeichungsvermögen. Da die Böden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches derzeit versiegelt sind, besitzen sie keine Wertigkeit im Geltungsbereich. Den unversiegelten Bodenflächen, insbesondere im südlichen Bereich (Grünland), kann innerhalb des versiegelten Raumes eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf Bodenschutz, Wasserhaushalt (u.a. Grundwasserneubildung) und Klimaschutz zugeordnet werden. Durch die insgesamt Abnahme an Versiegelung (Entsiegelung) im Zuge der Planung wird ein Teil an unversiegelten Bodenflächen gewonnen.

Es ist ein Vorkommen von archäologischen Bodendenkmälern in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bekannt (Auskunft des Landesamtes für Denkmalschutz, Email vom 21.09.2016). Durch eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG sollen Beeinträchtigungen eventueller Funde vermieden werden.

### **3 Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet grenzt an die Ortslage von Butterstadt und liegt nicht im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

#### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller war die Regionalversammlung bereits 2006 mit der

Angelegenheit befasst und hat der Umsiedlung zugestimmt. Einhergehend mit diesem Beschluss wurde einer möglichen Folgenutzung der heutigen Betriebsfläche für Wohnungsbauzwecke zugestimmt.

Gemäß Ziel Z3.4.1-9 im RPS / RegFNP 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Der Zielkorridor liegt für den ländlichen Siedlungstyp bei 25 bis 40 WE / ha Bruttowohnbauland. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf die realisierbare Bruttowohndichte hin ausgewertet; die Bruttowohndichte liegt bei etwa 35 WE / ha. Gesichert wurde dieser Wert durch die Festsetzung der maximalen Wohnungsanzahl gestaffelt nach zulässiger Geschossfläche. Eine mögliche Unterschreitung des Zielwerts von 25 WE / ha wird aufgrund der familienfreundlichen Lage (potenziell größere Wohneinheiten) sowie der Möglichkeit, auch gewerbliche bzw. Gemeinbedarfsnutzungen zu realisieren, in Kauf genommen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. In der Karte „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014“ ist das Plangebiet größtenteils als "geplante Wohnbaufläche" gekennzeichnet. Der Übergang zum bestehenden Dorfgebiet ist als "gemischte Baufläche, Bestand" gekennzeichnet. Im Bereich des Teilgeltungsbereichs 2 sind die Signaturen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ verzeichnet.



Abb.: Auszug RegFNP 2010 mit eingezeichnetem Geltungsbereich B-Plan (rote Linie)

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan - Teilgeltungsbereich 1:

Die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes im Bebauungsplan erfolgt auf „gemischten Bauflächen, Bestand“ sowie auf „geplanten Wohnbauflächen“.

Die Entwicklung der Ausgleichsfläche erfolgt als kleinteilige Struktur auf „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bleibt gewahrt.

### 3.4 Schutzgebiete

Die Ausführungen zu Schutzgebieten finden sich gebündelt im Umweltbericht.

### 3.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung existieren keine weiteren Bebauungspläne.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziel der Planung

Butterstadt befand sich im Zeitraum zwischen 2002 und 2010 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden u.a. folgende Ziele für die Entwicklung des Stadtteils gesetzt:

- "Mittelfristig lässt sich ein Nutzungswandel der Siedlung zu einem reinen Wohnstandort voraussagen, da in absehbarer Zeit auch noch existierende Nebenerwerbslandwirte ihren Betrieb aufgeben werden."
- "Wenn sich Butterstadt im Sinne des Hessischen Landesprogramms zur Dorferneuerung zukünftig als Wohnstandort entwickeln soll und die leerstehenden oder untergenutzten Gebäude wieder zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, kann das städtebauliche Ziel nur die vollständige Auslagerung der Betriebe sein, um die innerhalb der Ortslage vorhandene Infrastruktur in Form von Erschließung sowie Ver- und Entsorgung nutzen zu können und den Verbrauch neuer Siedlungsflächen in der freien Landschaft zur Schaffung von Wohnraum begrenzen zu können."
- "Das städtebauliche Ziel ist somit nicht nur die Auslagerung der Betriebe, damit diese an einem neuen Standort Arbeitsplätze sichern können, sondern auch die Entwicklung von Butterstadt zu einem qualitativollen Wohnstandort."

Eine Überprüfung dieser Entwicklungsziele lässt die Feststellung zu, dass die Auslagerung der Gartenbaubetriebe und die Entwicklung zu einem qualitativollen Wohnstandort bereits seit langem zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Bruchköbel zählen. Allerdings wird aus heutiger Sicht auch deutlich, dass der prognostizierte Nutzungswandel zu einem reinen Wohngebiet noch nicht stattgefunden hat. Im Gegenteil bekundet die Mehrzahl der ansässigen Landwirte die Absicht, ihren Betrieb beizubehalten oder zu erweitern. Auch eine Übergabe einzelner Höfe, z. B. mit dem Ziel, eine stadtnahe ökologische Landwirtschaft zu betreiben, ist nicht unwahrscheinlich.

Der Ortskern von Butterstadt entspricht in seiner baulichen Nutzung am ehesten einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. "Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben." (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. "Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen." (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Das Gebot der Rücksichtnahme ist aber nicht einseitig zu sehen; auch die Land- und Forstwirte müssen auf die Wohnnutzung im Dorf Rücksicht nehmen, insbesondere wenn sie planen, ihren Betrieb zu erweitern.

Um dem dargestellten dörflichen Charakter des Ortskerns von Butterstadt gerecht zu werden, wird das Entwicklungsziel für das Baugebiet Butterstadt-Ost modifiziert. Ziel ist es, die für den Dorfkern typische Mischung aus Wohnen, Nebenerwerbslandwirtschaft und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erhalten und bis zum neuen Ortsrand fortzuführen. Mit dem

Baulandmobilisierungsgesetz wurde 2021 in der Baunutzungsverordnung die Nutzungskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt, welches die Zielsetzung für die Erweiterungsflächen des bestehenden Ortskerns hervorragend abbildet. Weiterhin wird das Ziel verfolgt, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

## **4.2 Nutzungskonzept**

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohnnutzungen entstehen, gleichzeitig sollen aber auch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsziele angemessen berücksichtigt werden. Ziel ist es daher, einen „dorftypischen“ Wohnstandort zu entwickeln, in dem auch weitere dorftypische Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zulässig sind. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist derzeit der Bau eines großen Mehrgenerationenhauses geplant, welches bei Bedarf auch eine Kinderbetreuung im Erdgeschoss beinhalten kann.

Die maximal herstellbare Nutzfläche (Wohnen und andere Nutzungen) beträgt rund 5.600 qm. Der städtebauliche Entwurf zeigt eine Nutzfläche von rd. 4.400 qm. Die zu erwartende Einwohnerzahl im Geltungsbereich liegt bei rund 100 EW.

## **4.3 Gestaltungskonzept**

Im Anschluss an die Ortslage sind zweigeschossige Gebäude vorgesehen, welche die Dimensionen der Bestandsbebauung aufnehmen, aber die bauliche Dichte zum Ortsrand hin reduzieren. Die Dachgestaltung ist frei, zur Wahrung des Ortsbilds wird jedoch eine einheitliche maximale Gebäudehöhe vorgesehen. Die Dorferweiterung im Osten soll zum Landschaftsraum hin eine lebendige, modern geprägte bauliche Kante zeigen, die Gebäude im Ortskern aber nicht überragen.



Abbildung: Gestaltungskonzept Planungsgebiet Butterstadt-Ost (Teilgeltungsbereich 1 - ohne Maßstab)  
Konzeptgrundlage: HTWW Aschaffenburg / Überarbeitung: Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung, Darmstadt

## 4.4 Verkehrskonzept

### 4.4.1 Einmündung des Erschließungswegs auf die K 885

Die Anforderungen an die Einmündung des Erschließungswegs auf die K 855 sind auf den bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich erfüllbar und werden im Zuge des Straßenentwurfs abschließend geklärt. Diese betreffen insbesondere:

- den Schlepplkurnachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug für alle Fahrbeziehungen,
- richtlinienkonforme Sichtverhältnisse,
- Anbindung für Fußgänger plangebietsseitig entlang der K 855,
- Oberflächenentwässerung des Erschließungswegs und Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße.

Die Entwurfsarbeiten und die straßentechnischen Details für den Anschluss an die Antoniterstraße sind mit Hessen Mobil, AS Gelnhausen, abzustimmen und zur Prüfung vorzulegen.

#### 4.4.2 Aufteilung der Verkehrsfläche

Es ist vorgesehen, den Verkehr auf einer nicht nach Verkehrsarten gegliederten Fläche im Mischverkehr abzuwickeln (Verkehrszeichen 325). Der Querschnitt der vorgesehenen Verkehrsfläche verfügt über eine Regelbreite von 5,50 m bzw. in Teilbereichen 7,50 m. Die Unterbringung der Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz je Grundstück) erfolgt teilweise im Verkehrsraum, teilweise in Parktaschen, die dem Verkehrsraum in zwei Bereichen zugeordnet sind. Die Begegnung PKW / PKW ist ohne Ausweichstelle möglich, ebenso die Begegnung von PKW / Fahrrad, PKW / Fußgänger, LKW / Fahrrad und LKW / Fußgänger. Die Begegnungsfälle PKW / LKW und LKW / LKW sind an einigen Stellen eingeschränkt, hier sind Ausweichstellen vorgesehen und freizuhalten.

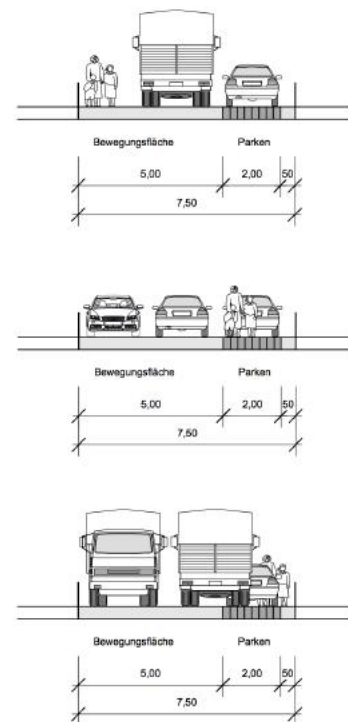


Abb.: Aufteilung der Verkehrsfläche  
im Querschnitt 7,50 m

#### 4.4.3 Gestaltung der Verkehrsfläche

Die Gestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Lage der zu pflanzenden Straßenbäume wird jedoch vorgegeben (siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen). Sie kann zur Anpassung an die konkrete Erschließungssituation angepasst werden.

#### 4.4.4 Versorgungsfahrzeuge

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und Feuerwehr grundsätzlich geeignet. Die Markierung der Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum ist durch eine Analyse mit Schleppkurven daraufhin zu überprüfen, dass Versorgungsfahrzeuge behinderungsfrei passieren können.

Die Erschließungsfläche besitzt nur eine öffentliche Zufahrt von der Antoniterstraße aus. Deshalb ist ein Wendehammer am nördlichen Ende der Stichstraße vorgesehen, der für das dreizügige Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt ist. Notzufahrten können bedarfsweise vom westlich angrenzenden Feldweg oder über das Betriebsgelände der Odenwäller GmbH vorgesehen werden.

Seitens der Feuerwehr bestehen folgende Ansprüche, die im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung für die öffentliche Verkehrsfläche zu prüfen sind:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können.
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sogenannten „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Von der Anordnung von Löschwasserentnahmestellen und Löschwasserentnahmeeinrichtungen im Zufahrtsbereich und dem Fahrweg der Wendehammer ist abzusehen.
- Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den



Vorgabewerten der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16 t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

#### **4.4.5 Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen erst dann markiert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten feststeht. Vorher gibt es genügend Möglichkeiten, Fahrzeuge vor den unbebauten Grundstücken abzustellen. In der Detailplanung der Stellplätze muss darauf geachtet werden, dass die Zufahrten zu den Grundstücken auch gegenüber so freigehalten werden, dass ein gefahrloses Ein- und Ausparken möglich ist.

#### **4.4.6 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Antoniterstraße, in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet. Diese Bushaltestelle verbindet Butterstadt mit Bruchköbel, Marköbel und Roßdorf.

#### **4.4.7 Fußgänger und Radfahrer**

Die geplanten Erschließungsflächen sollen als Mischverkehrsflächen (Verkehrszeichen 325) ausgebildet werden, d.h. Fußgänger und Radfahrer sind dem KFZ-Verkehr gleichberechtigt. Die Ausfahrt aus dem verkehrsberuhigten Bereich auf das vorhandene Straßennetz soll regelkonform ausgebildet werden, z.B. über abgesenkte Bordsteine.

### **4.5 Wasserwirtschaftliches Konzept**

#### **4.5.1 Überschwemmungsgebiete**

Eine Berücksichtigung von Überschwemmungsgebieten ist nicht erforderlich.

#### **4.5.2 Wasserversorgung**

Die qualitative und quantitative Versorgung mit Trink- und Löschwasser für die Gebietserweiterung kann nach der Stellungnahme der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH vom 13.10.2017 gewährleistet werden (vgl. Anlage [6]). Voraussetzung hierfür ist ein Konzessionsvertrag. Die Kreiswerke gehen davon aus, dass 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gehalten werden sollen (Grundschutz im Sinne DVGW W 405).

#### **4.5.3 Grundwasserschutz**

Durch die Umsetzung der zulässigen Nutzungen im geplanten „Dörflichen Wohngebiet“ (MD) ist pauschal keine Beeinflussung des Wasserschutzgebiets zu befürchten. Durch geeignete Hinweise auf die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung soll sichergestellt werden, dass diese bekannt sind und z.B. beim Einbringen von Bodenmaterial beachtet werden.

#### **4.5.4 Abwasserbeseitigung und Abflussregelung**

Auszüge aus dem Entwässerungskonzept (vgl. Anlage [2])

- *Das Konzept bezieht sich auf die Situation im Jahr 2017, als noch von einem größeren Geltungsbereich ausgegangen wurde. Bis zur Offenlage des Bebauungsplans wird es aktualisiert und an die verringerten Ausgangswerte angepasst.*

Die Herstellung, der Betrieb und die Unterhaltung eines zusätzlichen Kanalsystems mit Retention und Reinigung für das Oberflächenwasser stellt für das Plangebiet keine wirtschaftliche Lösung dar, vor allem wenn ein entsprechendes Mischsystem bereits vorhanden ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt stimmt einer Mischkanalisation für die beiden Baugebiete Butterstadt West und Butterstadt Ost zu.

Im Plangebiet Butterstadt-Ost werden die Abwässer im vorhandenen Mischsystem gesammelt und abgeleitet. Das Entwässerungssystem ist zudem an den Kanal Antoniterstraße anzuschließen.

Diese Entlastungsverbindung bietet Entwässerungssicherheit für das Baugebiet West und entlastet die Kanalengstelle des nördlich gelegenen bestehenden Abflusskanals DN 500 in der Antoniterstraße. Gegebenenfalls wird durch die Entlastung der vorgesehene Stauraumkanal für das Gebiet West hierdurch überflüssig. Dies wäre hydraulisch in den weiteren Planungen nachzuweisen. Die Kanalisation muss für die vollständige Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgehalten werden. Die erforderliche Rückhaltung der Wassermengen aus dem Plangebiet Ost ist in der Vergrößerung des Rückhaltevolumens vor dem bestehenden Stauraumkanal nordöstlich des Plangebietes in einem Wirtschaftsweg vorgesehen.

Eine weitergehende Reinigung des abgeschlagenen Mischwassers aus dem Regenüberlaufbecken ist aus gewässerschutzgründen erforderlich. Die Herstellung eines Retentionsbodenfilters ist vorzusehen. Die Größe und Beaufschlagung ist mittels hydraulischer Berechnung im Nachweisverfahren mit einer Langzeitsimulation zu bestimmen.

Generell stellt die derzeitige Einleitsituation des Überlaufkanals in den Riedbach eine bedenkliche Situation dar. Das Einleitbauwerk in den Riedbach liegt in der Wasserschutzzone II zirka 50 Meter unterhalb der Quelfassung für Trinkwasser und beinhaltet dadurch ein sehr starkes Gefährdungspotential. Eine Verlegung der Einleitstelle mit Verlängerung des vorhandenen Entlastungssammlers und der Retentionsfilteranlage um rund 70 Meter nach Südosten außerhalb der Wasserschutzzone II ist vorzusehen.

Vertiefende Angaben zum Entwässerungskonzept sind der Anlage [2] zu entnehmen. Das Entwässerungskonzept bezieht sich auf die Situation im Jahr 2017, als noch von einem größeren Geltungsbereich ausgegangen wurde. Bis zur Offenlage des Bebauungsplans wird das Entwässerungskonzept aktualisiert und an die verringerten Ausgangswerte angepasst.

#### **4.6 Versorgung mit erneuerbaren Energien**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit Fernwärme aus einem kleinen Kraftwerk, das mit Holzhackschnitzeln betrieben wird, zu versorgen. Für die Lage der Versorgungsfläche wurde eine Fläche nordwestlich der Ortslage gewählt, die aufgrund ihrer Vernässung für die Landwirtschaft verhältnismäßig unattraktiv ist. Die Fläche befindet sich im Eigentum des

Vorhabenträgers und liegt im Teilgeltungsbereich 2 des sachlich verbundenen Bebauungsplans „Butterstadt West“.

#### **4.7 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die Kapazitäten für die sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind grundsätzlich vorhanden. Für die Stromversorgung ist nach Auskunft der Energienetz Mitte GmbH eine neue Trafostation erforderlich. Nach Auskunft der Kreiswerke MKK ist eine Breitbanderschließung des Ortsbereichs Butterstadt geplant.

#### **4.8 Archäologischer Suchschnitt**

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Siedlungskerns der seit der Karolingerzeit belegten "Butterstädter Höfe" im Osten sowie von zwei römischen Siedlungsstellen im Norden und Südwesten; da der Bereich aufgrund der derzeitigen Nutzung und Oberflächenversiegelung nicht für eine geophysikalische Prospektion geeignet erscheint, sind Voruntersuchungen durch archäologische Suchschnitte, eventuell beim Bau der Erschließungstrassen (soweit deren Verlauf geeignet erscheint), für eine denkmalrechtliche Beurteilung durchzuführen.

### **5 Inhalt und Festsetzungen**

#### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan ein Dörfliches Wohngebiet (MWD) festgesetzt, um im Stadtteil Butterstadt eine vielfältige dorftypische Nutzungsmischung zu bewahren und um keine zusätzlichen Konflikte, insbesondere hinsichtlich der Emissionen durch nebenerwerblich tätige Landwirte, zu schaffen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen werden insoweit eingeschränkt, wie es die kleinteilige Struktur des Plangebiets erfordert. So sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen daraufhin zu prüfen, dass sie die Verkehrserschließung des Plangebiets nicht überlasten.

Die Zulässigkeit der gemäß § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen wird ausgeschlossen, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III befindet. Die gemäß § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher (Vollerwerbs-) Betriebe und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sich diese nicht mit der vorgesehenen Struktur und Aufteilung der Flächen innerhalb des Baugebiets vereinbaren lassen.

##### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die max. zulässige Grundflächenzahl liegt im gesamten Baugebiet bei  $GRZ = 0,4$ , um eine Durchgrünung des Plangebiets zu fördern und übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Die maximal zulässige Geschossfläche wurde nach der Lage der Bebauung zum Ortskern bzw. Ortsrand gestaffelt:

- **Bereich MDW-1:** Zum Anschluss der Bebauung an den dicht bebauten Dorfkern wird hier eine höhere zulässige bauliche Dichte von  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.
- **Bereich MDW-2:** Zum Übergang in die Landschaft am Ortsrand wird hier eine geringere zulässige bauliche Dichte von  $GFZ = 0,6$  festgesetzt.

Um einen Anreiz zu schaffen, keine Garage neben das Gebäude zu stellen, sondern die PKW-Stellfläche in die Gestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen, bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben sie weiterhin zu berücksichtigen.

Die Geschossigkeit ist durchweg zweigeschossig, um die dorftypische Maßstäblichkeit zu bewahren. Die Höhe der Oberkante für bauliche Anlagen wird auf 12,5 m begrenzt. Damit soll eine übermäßige Ausbildung von Sockeln, Geschoßhöhen und DREMPeln vermieden werden.

Als Bezugshöhe wurde die Höhenlage des angrenzenden Erschließungswegs festgesetzt, welche vor der Planung der Bebauung festzulegen ist.

### 5.1.3 Bauweise

Für die Bebauung im Anschluss an die heutigen Ortslage wird die offene Bauweise festgesetzt, um die für das Dorf typische Gruppierung von Gebäuden zu ermöglichen (im Teilgebiet MDW-1).

Zum Ortsrand hin (im Teilgebiet MDW-2) soll die Bebauung auflockern, damit sich keine massive städtebauliche Wirkung entfaltet; hier sind daher Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Die maximal zulässige Länge (= max. zul. Breite) der Gebäude wird wie folgt differenziert:

- Der Anschluss an den Dorfbereich (Teilgebiet MDW-1) unterliegt keiner Begrenzung. Die Begrenzung ergibt sich durch die Größe des Nutzungsbereichs.
- Die Gebäude am Ortsrand (Teilgebiet MDW-2) dürfen 25 m Gesamtlänge bzw. -breite, auch als Doppelhäuser, nicht überschreiten. Damit werden großzügige Gebäude innerhalb des städtebaulich vertretbaren Rahmens ermöglicht.

### 5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen wurden als große „Baufenster“ angelegt, um eine hohe Flexibilität für die künftige Gebäudestellung und -größe zu erhalten. Diese Flexibilität der Baukörper innerhalb einer gegebenen Grundfigur ist für das Dorfwachstum von Butterstadt typisch. Zum benachbarten Dorfkern hin wurden die „Baufenster“ offen gelassen, um einen fließenden Übergang zwischen den Nutzungen sowie deren Kombination auf einem Grundstück zu ermöglichen.

Entlang der Verkehrsflächen wird durch die Baugrenzen ein einheitlicher Vorbereich definiert, damit der öffentliche Freiraum nicht zu stark eingeengt wird. Zu den festgesetzten Pflanzflächen am Ortsrand hin ist ein Abstand von 2 m einzuhalten, um die Pflanzungen zu schützen und einen gestaffelten Übergang in den offenen Landschaftsraum zu gestalten.

### **5.1.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Gestaltung des mindestens 3 m tiefen Vorgartenbereichs, der durch die Baugrenze definiert ist, soll der Erschließungsstraße einen offenen Charakter geben. Daher sind dort keine Nebenanlagen außer den dort erforderlichen Anlagen für Mülltonnen, Fahrräder und Kinderwagen zulässig.

Die Festlegung der Oberkante für Tiefgaragen dient der Sicherung einer einheitlichen, harmonischen Topografie und der Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens.

Der Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Rampen von Tiefgaragenzufahrten soll sicherstellen, dass die Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einsichtig und übersichtlich ist. Aufgrund der konkreten verkehrlichen Situation kann es im Einzelfall unschädlich sein, eine Abweichung zuzulassen. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Versiegelung des Grundstücks zu verringern.

In den Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen (z.B. Garageneinfahrten) können keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden, damit eine ausreichende Stellplatzversorgung auch im Falle einer Zweckentfremdung der Garage sichergestellt wird.

### **5.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Butterstadt ist mit derzeit rund 210 Einwohnern (Stand 2021) der kleinste Stadtteil von Bruchköbel. Um den Zuwachs an Einwohnern durch die bauliche Entwicklung in Butterstadt bestmöglich zu kontrollieren, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit je angefangene 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche begrenzt. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Gebietserschließung nicht überlastet wird.

### **5.1.7 Verkehrsflächen**

Der Querschnitt des verkehrsberuhigten Bereichs verfügt über eine Regelbreite von 5,50 m (mit Besucherstellplätzen in angelagerten Parktaschen) bzw. 7,50 m (mit markierten Besucherstellplätzen innerhalb des Querschnitts). Damit ist die Unterbringung der Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz je Grundstück) innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung möglich. Die Einteilung der Verkehrsfläche wurde in Kapitel 4.2 erläutert, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die für den Geltungsbereich zuständige Stromversorgerin hat in ihrer Stellungnahme das Erfordernis bekundet, eine Trafostation aufzustellen. Hierfür wird im Bereich der südlichen Besucherstellplätze eine geeignete Fläche vorgesehen, die nach den Bedürfnissen der Versorgerin bezüglich Flächenbedarf und Zugänglichkeit gestaltet werden soll.

### **5.1.8 Grünflächen**

Die festgesetzte Grünfläche (Hausgarten) im Teilgeltungsbereich 1 ermöglicht eine perspektivische Erweiterung des Ortsteils auf der nördlich angrenzenden Teilfläche. Diese war ursprünglich im Rahmen der Umstrukturierung geplant und ist im Flächennutzungsplan vorgesehen. Derzeit liegt eine konkrete Planungsabsicht zwar nicht mehr vor, die Anschlussmöglichkeit soll dennoch vorgehalten werden.

Im Teilgeltungsbereich 2 dient die private Grünfläche zur Umsetzung der dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

### **5.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die festgesetzte Ausgleichs- und Habitatfläche dient zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Kriterien für die Lage und Gestaltung der Ausgleichsfläche werden im Artenschutzgutachten (vgl. Anlage [1]) bzw. im Umweltbericht erläutert.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz der Fauna (insbesondere Insekten und Vögel) im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

#### **5.1.10 Pflanzbindungen**

Nach Norden, Osten und Süden wird der harmonische Übergang zur offenen Landschaft bzw. zur geplanten Friedhofserweiterung durch eine Ortsrandeingrünung sichergestellt. Hierfür wird ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung wird den unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden Einzelgrundstücken auferlegt. Die Vorgaben der Gestaltung des Siedlungsrandes werden damit kombiniert mit Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Bewohner der Grundstücke. Durch die Zulässigkeit einer max. 1 m breiten Zuwegung ist ein rückwärtiger Ausgang zur angrenzenden Fläche möglich.

Die Gartenflächen der Grundstücke sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, damit ein möglichst großer Anteil zusammenhängender Vegetationsflächen gesichert wird. Die Gehölze dienen zudem der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert.

Die Festsetzung von Bäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen dient der Verschattung und der Gliederung des Straßenraums. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen kann unter Berücksichtigung des Gestaltungsprinzips noch variiert werden, da die Grundstücksaufteilung, insbesondere die Lage der Zufahrten, noch nicht feststeht.

Die bevorzugte Verwendung standortgerechter Gehölze und ihre dauerhafte Erhaltung dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Gestaltung der Dachflächen**

Mit der vorgeschriebenen Dachneigung für die Steildächer wird der Charakter des baulichen Bestands im Ortskern aufgegriffen und weitergeführt. Für die Hauptgebäude sind Steildächer vorgeschrieben, um das Ortsbild des alten Ortskerns an der Ortsstraße gestalterisch zu stützen. Die Farbgebung der Dacheindeckungen ist so geregelt, dass sich die neuen Dächer auf die typischen Farben des historischen Ortskerns beziehen. Für die Flachdächer und flachgeneigte Dächer größerer Nebengebäude ist eine Dachbegrünung festgesetzt, um das lokale Kleinklima zu fördern, die Retention von Regenwasser zu verbessern und das Ortsbild zu verbessern (insbesondere die Dachaufsicht bei Nebengebäuden). Auf eine Beschränkung der Materialien wurde zugunsten der individuellen Gestaltungsvorstellungen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer verzichtet. Die Gestaltung der Solaranlagen wird festgesetzt, um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen.

### **5.2.2 Werbeanlagen**

Zum Schutz des Stadtbildes wird die Lage, der Inhalt, die Größe und die Art von Werbeanlagen eingeschränkt. Ziel ist es auch hier, den Charakter des Ortsbilds zu wahren.

### **5.2.3 Mülltonnenabstellplätze**

Die Abschirmung der Mülltonnenabstellplätze dient der harmonischen Gestaltung des Straßenbildes.

### **5.2.4 Einfriedungen**

Die Regelung zu Einfriedungen soll das Bedürfnis der Grundstücksbesitzer zur Abschirmung privater Aufenthaltsbereiche auf dem Grundstück mit dem Bedürfnis der allgemeinen Öffentlichkeit, in einer offenen und übersichtlichen Umgebung zu leben, in Einklang bringen. Auch das öffentliche Bedürfnis nach einer gestalterisch hochwertigen Begrenzung des öffentlichen Raums ist zu berücksichtigen. Daher sind die Einfriedungen in ihrer Höhe und der Wahl des Materials beschränkt.

Sichtschutzwände stellen einen erheblichen Eingriff in die Nachbarschaft dar. Sie sind nur aus natürlichen Materialien oder als Hecke zulässig, damit sie einheitlich erscheinen, kleinteilig gegliedert sind und nicht invasiv wirken.

### **5.2.5 Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung, der Verbesserung des Kleinklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt, und der nachbarschaftlichen Teilhabe.

### **5.2.6 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser**

Die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ist ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Wasserwirtschaft. Durch die gedrosselte Abgabe des Zisterneninhalts in die Kanalisation wird die Belastung des Abwassernetzes vermindert und zeitlich entzerrt.

Die Einhaltung der festgesetzten Rückhaltmenge gemäß den Anforderungen der „Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers der Stadt Bruchköbel“ ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

### **5.2.7 Schutz von Bodendenkmälern**

Archäologische Überreste sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 19 HDSchG. Veränderungen an Denkmälern bedürfen nach § 16 (1) HDSchG der Genehmigung durch die Denkmalbehörden.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Siedlungskerns der seit der Karolingerzeit belegten "Butterstädter Höfe" im Osten sowie von zwei römischen Siedlungsstellen im Norden und Südwesten. Ein Auftreten von Bodendenkmälern im Plangebiet ist damit zu vermuten, zu deren Schutz eine bauvorgreifende Untersuchung festgesetzt wird.



## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen der Planung sind dem Kapitel 5 des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen. Der Planungsstand des Umweltberichts ist Juli 2017.

- 5.1 Beschreibung der potenziellen Wirkfaktoren
- 5.2 Mensch
- 5.3 Landschaftsbild und Erholungspotenzial
- 5.4 Boden
- 5.5 Altlasten und Kampfmittel
- 5.6 Wasserhaushalt
- 5.7 Flora und Fauna
- 5.8 Klima und Luft
- 5.9 Kultur- und Sachgüter
- 5.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

### Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

(vgl. Umweltbericht, Kap. 5.11)

Durch die derzeitige Nutzung des Plangebietes besteht bereits eine Vorbelastung für die Schutzgüter. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von Gehölzstrukturen und anderer Grünflächen als Standort sowie als Lebensraum für die Avifauna. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sowie auf die Erholungsfunktion und Landschaftsbild sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde und zum Schutz und Erhalt dieser, ist eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen.

Eine Verminderung der Eingriffe wird durch die geplanten Maßnahmen und Vorkehrungen erreicht. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden stehen der Neuversiegelung von Flächen Entsiegelungen durch den Rückbau der Lagerflächen gegenüber. Eine Verunreinigung durch womöglich vorhandene Altlasten ist im weiteren Verfahren durch beschriebene Untersuchungen zu prüfen.

Im Folgenden sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in ihrer Erheblichkeit tabellarisch zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Flora und Fauna	Verlust von Teillebensräumen und Strukturen	mittel
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss; Einleitstelle (Riedbach) befindet sich in Wasserschutzzone II, Eintrag von Schwimm- und Schwebstoffen in Riedbach <u>(Neuer Planungsstand 2021: die Einleitstelle soll lt. Entwässerungskonzept in die Wasserschutzzone III verlegt werden.)</u>	mittel
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes; durch Versiegelungen Verlust von Bodenfunktionen; Noch zu prüfende Beeinträchtigung durch Altlasten (Verunreinigung)	gering

Luft und Klima	Erhöhung der Luftschadstoffe, durch Bebauung und Versiegelung Veränderung des Geländeklimas	gering
Landschaftsbild und Erholungspotential	Vorbelastung durch Lagerflächen	gering
Mensch	Verlust an Erholungsraum/visuelle Beeinträchtigung durch nutzungstypische Immissionen und Verkehrslärm	gering
Kultur- und Sachgüter	Beschädigung oder Verlust	gering (bauvorgreifende Untersuchung gem. §18 HDSchG notwendig)
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen infolge von Wechselwirkungen	Keine

## 6.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die beplanten Flächen werden derzeit zum größten Teil als Lagerflächen genutzt. Durch die Aussiedlung der Fa. Odenwälder Garten- und Landschaftsbau wird die derzeitige Nutzung obsolet und die Flächen werden einer sinnvollen und verträglichen Nachnutzung zugeführt.

Die in Anspruch genommenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch die Gliederung der offenen Feldstrukturen können hier naturnahe Gehölzstrukturen eingefügt werden, die einen vielfältigen Nutzen bringt, z.B. Förderung der Biodiversität, Vermeidung von Erosion, Strukturierung des Landschaftsbildes etc.

## 6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der gesamte Main-Kinzig-Kreis (MKK) hat eine Wachstumsprognose zwischen 2014 und 2050 von plus 5,5% (Statistisches Landesamt). Innerhalb des MKK liegt Bruchköbel sehr zentrumsnah und verkehrsgünstig zur Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Der Bebauungsplan Butterstadt-Ost schafft mit der Festsetzung der Dörflichen Wohngebiete die Grundlage für die mittelfristige Ansiedlung von rund 100 Einwohnern.

## 6.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Im Bereich des Bebauungsplans wird durch die Festsetzung eines „Dörflichen Wohngebiets“ eine differenzierte, dorfverträgliche Mischung aus Wohnen und dorfspezifischem Gewerbe ermöglicht. Die Festsetzung gemischter Bauflächen ermöglicht gerade für dörfliche Ortsteile eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, die hier ihre traditionellen Wurzeln hat.

## 6.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bebauungsplan Butterstadt-Ost hat vor allem Auswirkungen auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortsteil Butterstadt. Durch den Zuzug junger Familien ist zu erwarten, dass sich eine private Kinderbetreuung im Ortsbereich trägt; die Möglichkeit hierzu soll z.B. im zentral gelegenen "Generationenhaus" eingeplant werden. Die Neubürger tragen auch zur Stützung der vorhandenen Einrichtungen im Dorf bei. Zusätzliche Versorgungseinrichtungen (Gastronomie, Nahversorgung) könnten sich mittelfristig im Dorf tragen.

## **6.6 Verkehr**

Die Auswirkungen der Verkehrserschließung auf das Verkehrsnetz sind in der Verkehrsuntersuchung (vgl. Anlage [4]) dargelegt. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung der beiden Baugebiete Butterstadt-West und Butterstadt-Ost in der im Bauleitplanverfahren dargestellten Form auch bis zu einem Prognosehorizont 2030 gesichert ist.

Nach der Überarbeitung der Planung ergibt sich durch die Verkleinerung des Plangebiets bei gleichzeitiger moderater Verdichtung der geplanten Bebauung lediglich eine leichte Verschiebung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zwischen den Baugebieten Ost und West, die sich günstig auf die Verteilung der Gesamtbelastung auswirkt. Die zu prognostizierende Gesamtbelastung verringert sich und erhöht dadurch den Spielraum z.B. für Versorgungs- oder Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Bedarf an Parkraum durch die Neubebauung wird im Baugebiet gedeckt. Durch die Aussiedlung des Gartenbaubetriebs wird sich die Stellplatzsituation in der Ortslage deutlich verbessern, da die Angestellten des Betriebs zukünftig auf der Aussiedlungsfläche parken werden.

## **6.7 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Aufteilung der Grundstücke schlägt das Bauamt Bruchköbel ein Umlegungsverfahren vor, da hiermit die Eigentumsverhältnisse in einem gemeinsamen Verfahren abschließend geregelt werden können.

## **6.8 Kosten und Finanzierung**

Zwischen der Stadt Bruchköbel und der Eigentümergemeinschaft wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft regelt.

## 7 Flächenbilanz

<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>[qm]</b>			<b>12.538</b>
<b>Teilgeltungsbereich 1</b>	<b>[qm]</b>			<b>9.746</b>
(1) Grundstücksflächen	[qm]			7.759
		MDW-1	MDW-2	
Fläche Teilbereich	[qm]	4.839	2.920	
GRZ I (max)		0,40	0,40	
Gebäude und Terrassen	[max qm]	1.936	1.168	
Garagen / Zufahrten	[max qm]	968	584	
Hausgärten	[min qm]	1.936	1.168	
(2) Verkehrsflächen	[qm]			1.987
(3) Private Grünflächen	[qm]			95
<b>Teilgeltungsbereich 2</b>	<b>[qm]</b>			<b>2.697</b>
(3) Ausgleichsflächen	[qm]			2.697

## 8 Verfahrensablauf

### 8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 10.11.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Butterstadt Ost“ gefasst.

### 8.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.10.2016 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 20.12.2016 äußerten sich 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan.

### 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.07.2016 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 01.11.2016 bis einschließlich 01.12.2016 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 14.11.2016 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Termine wurden in der Tagespresse („Hanauer Anzeiger“) vom 22.10.2016 angekündigt. Bis

zum 01.12.2016 äußerten sich insgesamt 12 Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

#### **8.4 Überarbeitung des Vorentwurfs**

##### Erste Überarbeitung 2017:

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde dementsprechend überarbeitet.

##### Zweite Überarbeitung 2021:

Das Plangebiet wurde verkleinert, da das nördliche Teilgebiet aus verschiedenen Gründen bis auf weiteres nicht bebaut werden soll. Die Erschließung musste geändert werden; die Anbindung des Baugebiets an die Antoniterstraße erfolgt weiter südlich. Als Kategorie für die Art der Baulichen Nutzung stand nun das „Dörfliche Wohngebiet“ gemäß § 5a BauNVO zur Verfügung und soll zur Anwendung kommen. Aus diesem Anlass wurde die Planung komplett überarbeitet.

#### **8.5 Erneute frühzeitige Behördenbeteiligung und Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ erneut von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden erneut von der Planung unterrichtet. Bis zum \_\_\_\_\_ äußerten sich \_\_ Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan.

#### **8.6 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Das überarbeitete städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_\_ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Rathaus eingesehen werden. Bis zum \_\_\_\_\_ äußerten sich insgesamt \_\_ Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

#### **8.7 Auslegungsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am \*\* von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

#### **8.8 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \*\* wurde vom \*\* bis zum \*\* öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. \*\* vom \*\* bekannt gemacht. Bis zum \*\* gingen \*\* Stellungnahmen mit Anregungen zum aus- gelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

### **8.9 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \*\* von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \*\* aufgefordert. Bis zum \*\* gingen \*\* Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

### **8.10 Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am \*\* behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \*\* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **8.11 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am \*\* ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. \*\* vom \*\* in Kraft getreten.