



Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns

**Begründung zum Bebauungsplan
„Pfeifergasse 26“**

Satzung

Planstand: 15.02.2021

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Regionaler Flächennutzungsplan	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.7	Bebauungskonzept	5
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	7
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	8
2.2.3	Firsthöhe	8
2.2.4	Baulinien und Baugrenzen	8
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
4	Denkmalschutz	9
4.1	Baudenkmalpflege	9
4.2	Bodendenkmalpflege	10
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
6.1	Biotop- und Nutzungstypen/ Flora	11
6.2	Fauna/ Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	12
6.3	Fläche und Boden	13
6.4	Wasser	14
6.5	Klima und Luft	14
6.6	Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebiete	14
6.7	Menschen und seine Gesundheit	15
6.8	Auswirkungen auf die Landschaft	15
6.9	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	15
6.10	Vermeidung von Emissionen	16
6.11	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	16
8	Immissionsschutz	16

9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	16
10	Altablagerungen und Altlasten	17
11	Bergbau	17
12	Bodenordnung.....	17
13	Kosten.....	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Anwesen Pfeifergasse 26 liegt am westlichen Ortsrand von Kirch-Göns außerhalb der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage Kirch-Göns. Es handelt sich um einen sich zur Pfeifergasse hin öffnenden Hof mit mehreren Gebäuden: Im Uhrzeigersinn folgen auf ein eingeschossiges Gebäude, in dem ehem. eine Bankfiliale untergebracht war, ein zweigeschossiges Wohnhaus, eine große zweigeschossige Scheune und ein Wirtschaftsgebäude, in dem sich u.a. Ställe befanden, sowie ein angebauter Schuppen, der zu dem zweiten, traufständig zur Pfeifergasse stehenden zweigeschossigen Wohnhaus überleitet.

Seit der Aufgabe der Landwirtschaft Ende der 1980er Jahre werden die Wirtschaftsgebäude nur noch eingeschränkt genutzt. Geplant ist jetzt, die Scheune abzureißen und durch einen in Größe und Kubatur vergleichbaren Neubau mit vier Reihenhäusern zu ersetzen. Die ehem. Bankfiliale soll ebenfalls zu einem vollwertigen Wohnhaus ausgebaut werden. Die nicht mehr benötigten Nebengebäude werden abgerissen, die Flächen werden nach der Freistellung für den Nachweis der notwendigen Stellplätze herangezogen. Die Grünflächen westlich der Scheune werden aufgeteilt und den vier geplanten Wohnungen zugeordnet. Zudem wird hier ein gemeinschaftlicher Spielplatz angelegt.

Das Anwesen Pfeifergasse 26 liegt in unbeplanten Innenbereich. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zur Dokumentation, dass sich der Neubau der Reihenhäuser anstelle der bisherigen Scheune in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfeifergasse 26“ beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Altortslage an dem eine frühe Siedlungserweiterung nachzeichnenden Ring aus Taubgasse - Pfeifergasse - Am Kornmarkt. Er umfasst ausschließlich das zur Restrukturierung vorgesehene Anwesen Pfeifergasse 26. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf für die Einbeziehung weiterer Grundstücke besteht nicht.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an: Pfeifergasse 19, 23, 25, 21a, 24 und 28-32 Wohnhäuser. Auf Flurstück 127 im Osten steht das Gebäude einer früheren landwirtschaftlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft, das heute oben als Lager für landwirtschaftliche Produkte und unten als Lager eines Messebauers genutzt wird. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, die als Lager- und Maschinenhalle dient.

Im räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3.750 m².

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl 20.000 m² nicht überschreitet, der Bebauungsplan keine Zulässigkeit uvp-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und daher bei der Prüfung der Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB mitzurechnen wären, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren kann zwar von einer Umweltprüfung abgesehen werden, allerdings sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege allein schon aufgrund des Gebotes, öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, abzuarbeiten (vgl. Kapitel 6).

Mit der, wie dargelegt hier zulässigen, Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

1.4 Regionaler Flächennutzungsplan

Der RegFNP 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfeifergasse 26“ als Gemischte Baufläche, Bestand, dar. Als solche werden Bauflächen dargestellt, die dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzungen und der Versorgung dienen, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören. Da die umliegenden Nutzungen bereits durch die Funktion Wohnen geprägt sind, ist die Verträglichkeit gegeben. Hinzu kommt die geringe Größe des räumlichen Geltungsreiches, aufgrund derer das Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung einer gemischt genutzten Innerortslage nicht gefährdet wird. Der Bebauungsplan kann daher aus dem RegFNP entwickelt werden.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an keinen Bebauungsplan an.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde seit der Novelle 2013 mehrfach mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter aber nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzter Flächen bzw. ganz oder teilweise leerstehender Gebäude weiter zu stärken. Der Bebauungsplan „Pfeifergasse 26“ trägt diesem Auftrag Rechnung.

1.7 Bauungskonzept

Die ursprüngliche Hofreite bestand aus dem Wohnhaus an der Pfeifergasse. Der Gemüsegarten befand sich nördlich, die Hofzufahrt südlich des Wohnhauses. Der Innenhof war südlich durch eine Scheune, die bereits zu Wohnzwecken umgebaut ist, begrenzt. Westlich folgte nahezu im rechten Winkel eine weitere Scheune, die derzeit Lager und Hobbywerkstatt genutzt wird, im Übrigen aber leer steht. Diese Scheune soll abgebrochen und durch einen Neubau aus vier Reihenhäusern ersetzt werden. Zwischen der zum Abbruch vorgesehenen Scheune und dem Wohnhaus stehen mehrere kleinere Wirtschaftsgebäude, die u.a. als Stall genutzt wurden.

Die Planung greift den Standort der abzubrechenden Scheune wieder auf, so dass der Innenhofcharakter gewahrt bleibt. Die westlich angrenzende ehemalige Hofweide wird aufgeteilt, so dass jede der vier Wohneinheiten einen eigenen Außenbereich erhält.

Im Innenhof entstehen überdachte Pkw- und Fahrradstellplätze, für die nördlich des bestehenden Wohnhauses ein Anschluss an die Pfeifergasse gebaut wird. Der Wirtschaftsweg Gemarkung Kirch-Göns, Flur 1 Nr. 581 bleibt unberührt.

Der Neubau greift die steilen Dächer der frühen Bebauung wieder auf. Auch die geplante Bebauung erhält stehende und konstruktiv gegliederte Fenster und Fenstertüren. Damit werden die wesentlichen Gestaltungselemente der Bebauung in der Altortslage wieder aufgegriffen.

Die ehem. Bankfiliale der Volksbank an der Pfeifergasse soll zum Wohnen umgenutzt werden.

Abb. 1.: Einbettungsskizze mit der geplanten Bebauung (Architekturbüro bauart, Butzbach, 09/2020)

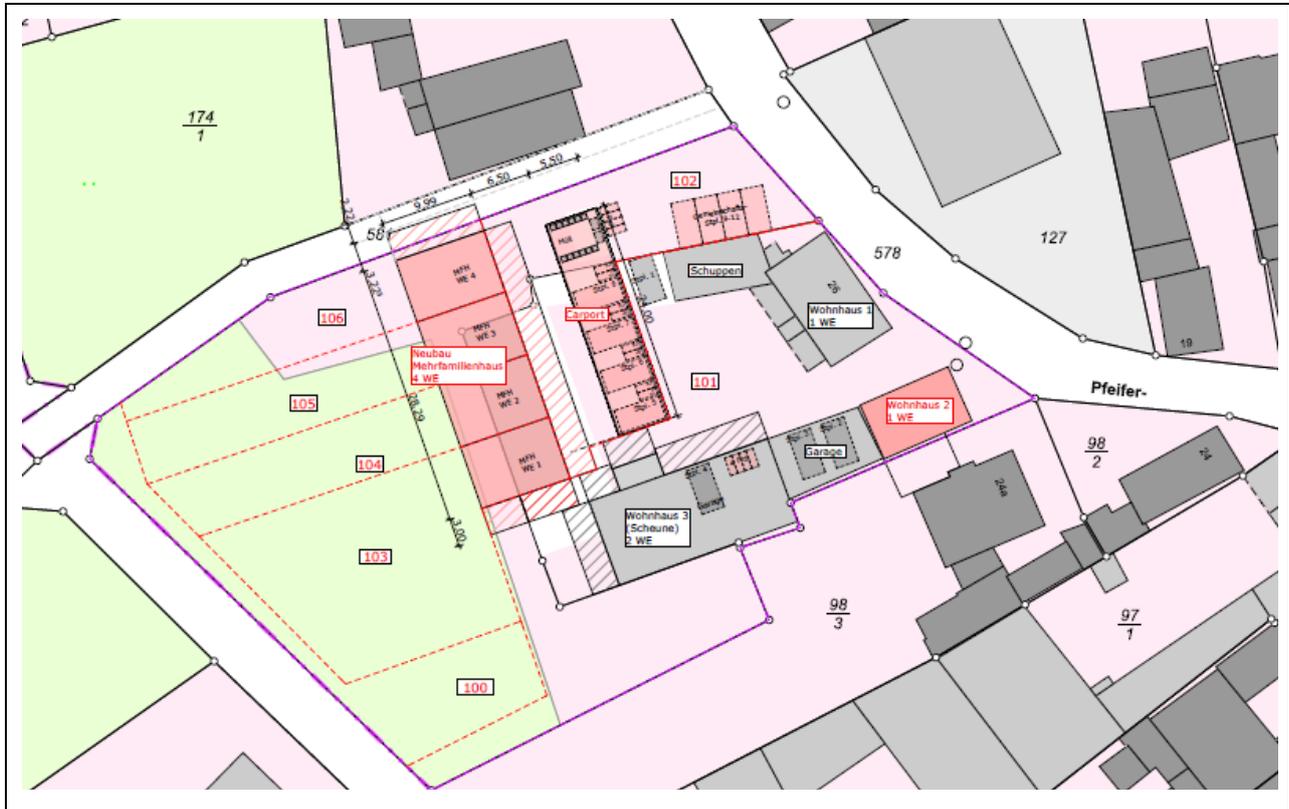


Abb. 2: Fassadenansichten (Architekturbüro bauart, Butzbach, 09/2020)



Die Abbildungen geben den derzeitigen Planungsstand wieder. Bis zur tatsächlichen Bebauung können sich noch Änderungen ergeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Ausführung des Planzieles gelangt ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um das Planziel einer wohnungswirtschaftlichen Nachverdichtung zu unterstreichen. In diesem Sinne werden auch die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Firsthöhe für den Ersatzneubau und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8 festgesetzt. Es handelt sich hierbei die zulässigen Obergrenzen i.S. § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet und bedürfen

gerade auch vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, aus dem sich eine entsprechende Bebauungsdichte ableitet, keiner besonderen Begründung.

Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, sei klargestellt, dass es sich auch bei der „nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Anlage als Hausgarten“ um keine eigenständige Flächenwidmung (z.B. einer Grünfläche i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vergleichbar) handelt, sondern dass die Fläche vollumfänglich auch in die Bemessungsgrundlage zur Ermittlung von GRZ und GFZ einfließt.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ als Höchstmaß. Dies begründet sich aus der zweigeschossigen angrenzenden Bebauung. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der dynamischen Verweisung jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung der HBO maßgeblich ist.

2.2.3 Firsthöhe

Um zu zeigen, dass der Ersatzneubau anstelle der zum Abbruch vorgesehenen Scheune sich in seiner Höhe in das Ensemble einfügt, wird festgesetzt, dass die Firsthöhe 10,5 m über der Oberkante des Erdgeschossrohbodens nicht überschreiten darf.¹ Die Firsthöhe der zum Abbruch vorgesehenen Scheune beträgt 10,09 m. Auch der Neubau soll diese Höhe bekommen. Der Bebauungsplan räumt dem Bauvorhaben aber eine geringfügige Reserve ein, falls im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen noch Anpassungen erforderlich werden sollten.

2.2.4 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl straßenseitig als auch dort, wo die bestehenden Gebäude die Abstandsflächen der HBO unterschreiten, durch eine Baulinien begrenzt, auf die zu bauen

¹ Die Bezugnahme auf „Erdgeschoss-Rohboden“ ist dadurch begründet, dass noch keine Höhenaufnahmen vorliegt. Nach der unter 2.2.2 wiedergegebenen Definition könnte der Neubau auch noch angehoben werden, denn der Bebauungsplan schließt eine Unterkellerung nicht aus. Geplant ist sie aber nicht. Die Firsthöhe lässt im Gegensatz zur Gebäudeoberkante ein Überschreiten von haustechnischen Anlagen wie z.B. Kaminen zu.

ist, um den Fortbestand der noch aus der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Gebäudeanordnung auch für den Fall zu gewährleisten, falls ein weiteres Gebäude ersetzt werden muss. Im Übrigen erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Der Verlauf orientiert sich an dem in Kap. 1.7 vorgestellten Baukonzept.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Pfeifergasse 26“ aufgenommen worden.

Bestimmt wird, dass auch der Ersatzneubau geneigte Dachflächen bekommt, da sich Flachdächer nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würden. Von der Vorschrift ausgenommen werden können die Dächer von Gauben und Zwerchhäusern als untergeordnete Gebäudeteile.

Bestimmt wird weiterhin, dass nur offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind nicht zulässig. Ziel der Vorschrift ist die Wahrung des offenen Charakters der geplanten Bebauung, insbesondere auch im Bereich der rückwärtigen Grünfläche.

Dem Schutz der Wanderwege wildlebender Tierarten wie z.B. der Igel dient die Wahrung eines Mindestbodenabstand und hiermit verbunden der Ausschluss von Mauer- und Betonsockeln, die nur straßenseitig zugelassen werden.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Diese sind zwar vermeintlich pflegeleicht, aber nur, wenn eine undurchlässige Fließ untergelegt wird. Ein solches schließt aber jegliche Versickerung aus. Auch entfallen mit dem Verzicht auf Vegetation Kleinstrukturen, die Vögeln und Insekten Nahrungs- und Lebensraum bieten können. Schließlich ist auf die überdurchschnittliche Aufheizung vegetationsfreier Flächen bei Sonneneinstrahlung hinzuweisen, so dass auch mikroklimatische Aspekte begründend herangezogen werden können. Mit Kies befestigte Wege sind zulässig.

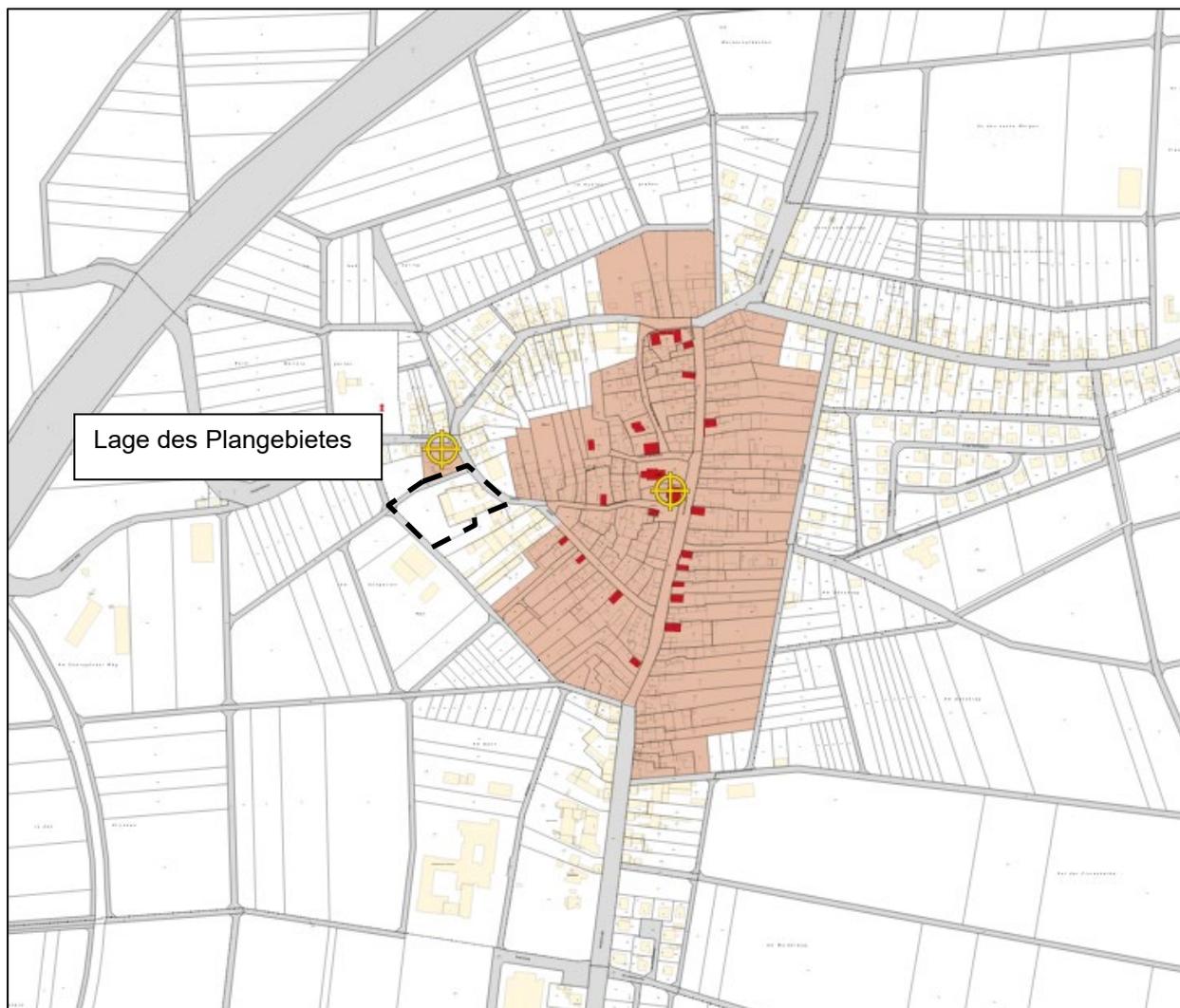
In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

4 Denkmalschutz

4.1 Baudenkmalpflege

Die ehem. Hofreite liegt zwar abgesetzt von der denkmalgeschützten Gesamtanlage Kirch-Göns. Diese umfasst allerdings auch das nördlich angrenzende Anwesen Pfeifergasse 28.

Nach den Ausführungen im www.denkxweg/denkmalpflege-hessen.de ist anzunehmen, dass das grundlegende Siedlungsgefüge mit seinen Wegen auf hochmittelalterliche Zeit zurückgeht. Die bäuerlichen Gehöfte, die mit ihren häufig überdachten Hoftoren die Straßenräume bestimmen, stammten in ihrer Vielzahl aus der Zeit um 1700, im Einzelfall seien sie auch älter. Die Bebauung entlang der westlichen Taub- und Pfeifergasse sei erst ab dem späten 18. Jahrhundert erfolgt. Als Beispiel dieser Ortserweiterung sei das Gehöft Pfeifergasse 28 in die Gesamtanlage einbezogen worden.

Abb. 3.: Gesamtanlage Kirch-Göns (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, Abruf 28.11.2020)

4.2 Bodendenkmalpflege

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in die Plankarte aufgenommen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von und zur Hauptstraße über den Ring Taubgasse, Pfeifergasse, Am Kornmarkt. Bei der Hauptstraße handelt es sich um die ehemalige Ortsdurchfahrt im Zuge der B3, die nach der Eröffnung der heutigen Ortsumfahrung zur Kreisstraße abgestuft worden ist. Die Straße dient heute vorwiegend dem Ziel- und Quellverkehr der beiden ineinander übergehenden Stadtteile Kirch-Göns und Pohl-Göns.

Radfahrer und Fußgänger erreichen das Baugrundstück unmittelbar von der Pfeifergasse aus. Die nächstliegende Bushaltestelle „Bürgerhaus“ ist nur wenige Gehminuten entfernt.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

6.1 Biotop- und Nutzungstypen/ Flora

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde Anfang Dezember 2020 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet setzt sich aus Wohngebäuden, ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäuden, einem gepflasterten Hof sowie zugehörige Gartenbereichen und Grünland zusammen. Der Gebäudekomplex befindet sich angrenzend zur Pfeifergasse im Südosten des Plangebiets. Nördlich davon besteht ein erhöht liegender Gartenbereich mit hohen Süßgräsern, Hasel, Korkenzieherweide, Kirschbaum und Ziergehölzen zur Straße hin. Nach Westen schließt eine Garage, die von dem im Norden liegenden asphaltierten Feldweg zu erreichen ist, an. Anschließend besteht ein strukturarmer Gartenbereich mit Vielschnittrasen und vereinzelt Gehölzen (u. a. Kirsche, Schneebeere). Westlich des Gebäudekomplexes besteht ein weiterer Gartenbereich. Dieser stellt sich vorwiegend als intensiv genutztes Grünland mit vereinzelt Obstbäumen (vorwiegend Mittelstamm) sowie Spielgeräten dar. Nach Westen setzt sich das tendenziell nährstoffreiche Grünland fort und bildet somit den westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Südwesten stockt ein hochgewachsener, großkroniger Nussbaum. Des Weiteren befindet sich im Süden ein vierter Gartenbereich, dessen Bestand teilt sich überwiegend in Vielschnittrasen, Spielgeräte, Kompost, Hochbeete, Ziergehölze. Insgesamt konnten folgende Arten erfasst werden:

<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Fragaria x</i>	Kulturerdbeere
<i>Galium mollugo</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Labkraut
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa</i> spec.	Rispengras
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus</i> spec.	Eiche
<i>Ranunculus</i> spec.	Hahnenfuß
<i>Salix matsudana</i> „Tortuosa“	Korkenzieherweide
<i>Spiraea</i> spec.	Spiere
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia</i> spec.	Wicke

Neben den Obstbäumen befinden sich vor allem Zierpflanzen innerhalb der wenig bis intensiv genutzten Gartenbereiche. Trotz dem späten Zeitpunkt der Vegetationsaufnahme kann das Grünland einer nährstoffreichen Frischwiese zugeordnet werden. Innerhalb des Plangebiets dominieren aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertige Strukturen. Dem Nussbaum, teils den Obstbäumen ist allerdings eine mittlere bis erhöhte Wertigkeit zuzuschreiben. Da die westlichen Grünstrukturen innerhalb der „nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Anlage als Hausgarten“ gemäß Bebauungsplan liegen und der Nussbaum zum Erhalt festgesetzt wird, ist von deren überwiegendem Erhalt auszugehen.

Insgesamt wird die Eingriffswirkung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen als gering eingestuft.

Abb. 4: Blick auf den erhaltenswerten Nussbaum sowie den nördlichen Gartenbereich



6.2 Fauna/ Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

In Bezug auf die Biotop- und Nutzungstypen wird das Plangebiet als anthropogen überformt und mäßig artenreich eingestuft. Es ist mit allgemein häufigen Vogelarten wie z.B. Amseln und Meisen zu rechnen, die das Plangebiet als Nahrungsraum temporär frequentieren. Kleinsäuger nutzen das Plangebiet voraussichtlich auch als stetigen Lebensraum. Des Weiteren könnten Fledermäuse das Plangebiet aufsuchen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Arten bereits an eine von der Straße und umgebenden Wohnbebauung ausgehende Störkulisse gewöhnt sind und nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen können. Bei Beachtung der folgenden artenschutzrechtlichen Vorgaben ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Fauna zu erwarten; insbesondere die Punkte b), d) & e) sind zu beachten:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte wahrzunehmen:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 in oder an Fassaden / Bäumen auszugleichen.

Hierbei sind die Kontrollbegehungen sowie die ggf. anzubringenden Nistkästen von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

Es wird empfohlen zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen/ Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren (rd. 3000 Kelvin) und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Weiterhin sollte die Spiegelwirkung durch eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verringert werden.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Fauna bei Umsetzung der Planung.

6.3 Fläche und Boden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020) und dem Umweltatlas Hessen (Geologie und Boden; HLNUG 2018) entnommen.

Das Plangebiet ist im Südosten vollständig bebaut bzw. versiegelt. Die anderweitigen Teilbereiche des Plangebiets unterlagen stetig einer gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung. Dementsprechend ist eine mittlere bis hohe Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung im Osten anzunehmen bzw. vorhanden. Auch die Bodenfunktionen werden somit als bereits umfassend beeinträchtigt (im Osten) und wenig eingeschränkt im Westen bewertet. Das westliche Plangebiet wurde im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung, die Bodenfunktionen für Planungsbelange aggregiert, als „hoch“ eingestuft. Die Bodenhauptgruppe sowie der Bodentyp des Plangebiets ist „Böden aus mächtigem Löss“ bzw. „Parabraunerden und Parabraunerden, erodiert“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 0,38 ha und befindet sich naturräumlich nach Klausning (1988) in der Teileinheit „Butzbacher Becken“ 234.20 (Haupteinheit: „Wetterau“ 234).

Hinsichtlich der Minderung des Bodeneingriffs sind folgende Festsetzungen hervorzuheben:

- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Mit Kies befestigte Wege sind zulässig.
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.²
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Anlage als Hausgarten.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Des Weiteren sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),

² Empfohlen wird, nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft zu verwenden.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation aufgrund des vorwiegenden Eingriffs innerhalb der Bebauung und der bestehenden anthropogenen Überprägung des Plangebiets.

6.4 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche und es liegt fern von Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. Das nächste Fließgewässer liegt in mehr als 500 m Entfernung. Das geplante Vorhaben führt lediglich zu einer geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich zum derzeitigen Zustand, sodass sich auch nur eine geringe Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wassers ergibt. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, wurden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 6.3).

Insgesamt ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine hinzukommenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Planung.

6.5 Klima und Luft

Das Plangebiet besitzt keine besondere Funktion im Rahmen der Kalt- und Frischluftbildung. Der Versiegelungsgrad im Osten bzw. die Bebauung führt zu einer Erwärmung der bodennahen Luftschicht und tendenziell zu einer Störung der lokalen Windströmungen. Durch das Vorhaben verändert sich die klimatische Situation wenig. Es sind keine wesentlichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung kommt den Klima- und Luftverhältnissen zugute und bleibt im Westen bestehen. Hierzu tragen die anzupflanzenden Bäume, der Erhalt des Nussbaums und die Anpflanzung einer Laubstrauchhecke bei.

Das geplante Vorhaben wird keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität entstehen.

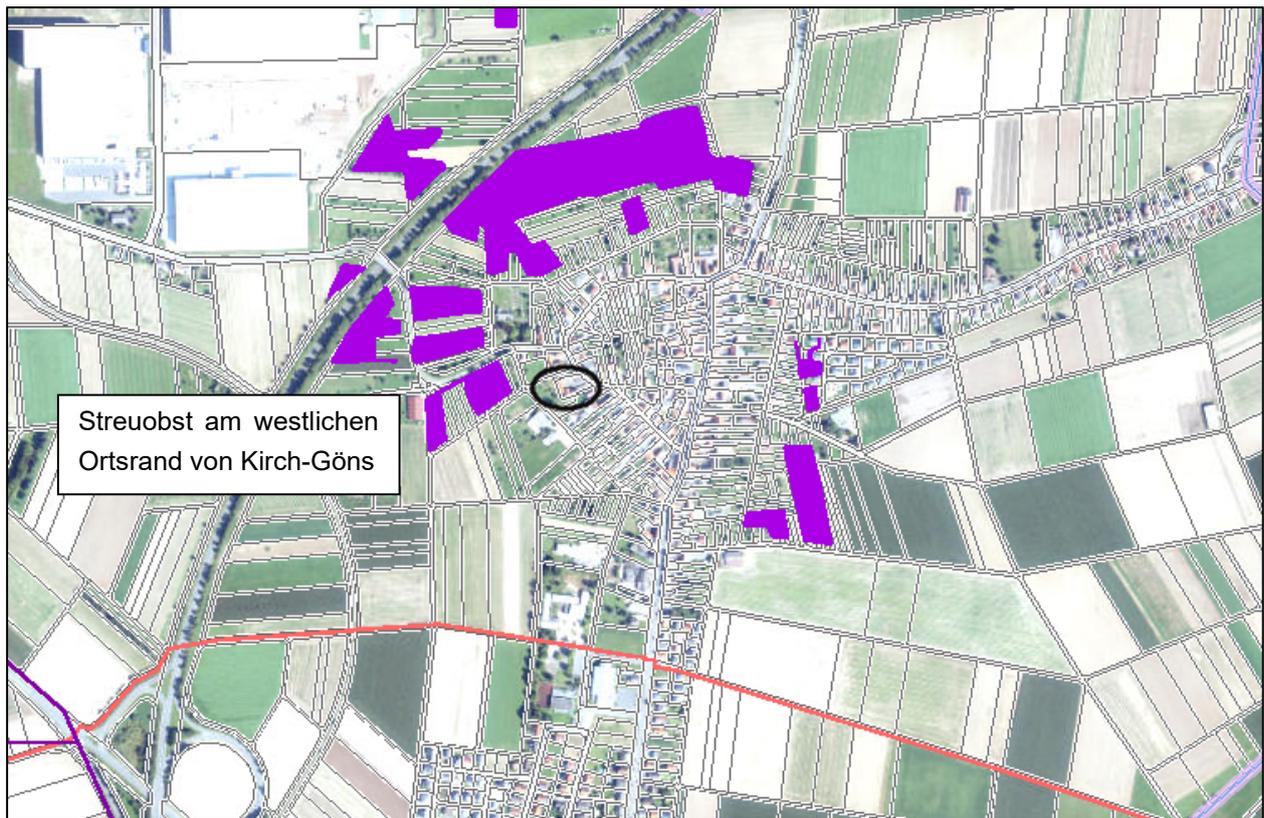
Insgesamt sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf das Klima und die Luft zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

6.6 Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt rd. 1,5 km zum nächstliegenden Natura-2000-Gebiet, dem FFH-Gebiet Nr. 5517-301 „Wehrholz“ in der Gemeinde Langgöns. Des Weiteren beginnt rd. 1 m westlich des Plangebiets der Naturpark „Hochtaunus“. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem durch die landschaftlichen Voraussetzungen und einhergehende Erholungsfunktion bedingt. Dahingegen ergibt sich der Schutzstatus von Streuobstwiesen (§ 30 BNatSchG i. V. m. 13 HAGBNatSchG) insbesondere über die ökologische Funktion. Westlich des Plangebietes befinden sich Streuobstwiesen, welche im Natureg Viewier Hessen als „Hinweis gesetzliche geschützte Biotope“ eingetragen sind. Die Laub- und Obstbäume innerhalb des Plangebiets bleiben erhalten bzw. werden ersetzt.

Insgesamt wird das geplante Vorhaben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung inkl. Bebauung und den gegebenen Entfernungen keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete haben.

Abb. 5: Gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobst“ westlich des Plangebiets.



6.7 Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergibt sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche kein Konfliktpotenzial. Die geplante Nutzung reiht sich in die angrenzend bestehenden Nutzungsformen ein. Auch die Freizeit- und Erholungsfunktion des Plangebiets bleibt erhalten, da keine wesentliche Nutzungsänderung im Westen vorgesehen ist.

Insgesamt sind bei Umsetzung des Planvorhabens keine Beeinträchtigungen für Mensch und Gesundheit ersichtlich. Die während der Bauphase zu erwartenden Störungen bestehen lediglich temporär.

6.8 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet schließt bereits an den bebauten Siedlungsbereich von Kirch-Göns im Osten an. Es kommt eine weitere wohnbauliche Nutzung hinzu. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. zulässige Dachneigung, Erhalt des Nussbaums) greifen die bestehenden Strukturen auf, sodass das bestehende Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt wird.

Insgesamt ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbilds durch das geplante Vorhaben.

6.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das geplante Vorhaben wird keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6.10 Vermeidung von Emissionen

Der Bebauungsplan „Pfeifergasse 26“ wahrt den Trennungsgrundsatz im Rahmen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die Anzahl der Bewohner im Plangebiet wird sich zwar gering erhöhen, wodurch ein gering erhöhtes Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr zu erwarten ist, das aber über die namensgebenden Straßen unschwer abgewickelt werden kann.

Insgesamt fügt sich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung weiterhin in den umgebenden Bestand ein und lässt keine erheblichen nachteiligen Emissionen erwarten.

6.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Ortskern von Kirch-Göns ist als „Gesamtanlage Kirch-Göns“ denkmalgeschützt. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an die Gesamtanlage an, ist allerdings nicht beinhaltet.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Besonderer Festsetzungen hierzu bedarf es hierfür aber nicht, da die geplante Bebauung bereits die Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes GEG (BGBl. I. Nr. 37 vom 13.08.2020) berücksichtigen wird. Hiernach sind nur noch Niedrigstenergiegebäude zulässig.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Bebauungsplan „Pfeifergasse 26“ wahrt diesen Trennungsgrundsatz.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Sie ist Bestand.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an den Ortskanal, sie ist Bestand.

Aufgenommen wird eine wasserwirtschaftliche Festsetzung, nach den nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen ist. Die Zisternen dienen sowohl als Retentionsraum als auch zur Drosselung des Regenwasserabflusses.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Prüfaufträge aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz verwiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind keine betroffen.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind keine betroffen.

10 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach 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 Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

11 Bergbau

Das Plangebiet werde von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Erkundungsarbeiten durch Bohrversuche stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt. Daher sollen bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde getroffen werden.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

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