Stadt Butzbach, Stadtteil Pohl-Göns

Begründung zum Bebauungsplan „Gönser Straße / Springerweg“

Satzung

Planstand: 15.01.2021

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 8

2.1 Art der baulichen Nutzung 8

2.2 Maß der baulichen Nutzung 9

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) 9

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse 9

2.2.3 Höhe der Gebäude 10

2.2.4 Baulinien und Baugrenzen 10

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 10

4 Denkmalschutz 11

4.1 Baudenkmalpflege 11

4.2 Bodendenkmalpflege 12

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung 12

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 13

6.1 Biotop- und Nutzungstypen/ Flora 13

6.2 Fauna/ Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise 14

6.3 Fläche und Boden 14

6.4 Wasser 15

6.5 Klima und Luft 16

6.6 Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebiete 16

6.7 Menschen und seine Gesundheit 16

6.8 Auswirkungen auf die Landschaft 16

6.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 17

6.10 Vermeidung von Emissionen 17

6.11 Kultur- und sonstige Sachgüter 17

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 17

8 Immissionsschutz 17

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 18

10 Altablagerungen und Altlasten 18

11 Bergbau 18

12 Bodenordnung 19

13 Kosten 19

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Am südlichen Rand der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage Pohl-Göns befindet sich auch das Anwesen Gönser Straße 21. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Anwesen mit einem traufseitig zur Gönser Straße stehenden zweigeschossigen Wohnhaus. Rechtwinklig angesetzt folgen im Springerweg frühe Wirtschaftsgebäude. Dominiert wird die Anlage aber von zwei großvolumigen, in Anpassung an die geänderten Nutzungsanforderungen in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts errichteten Wirtschaftsgebäude, die als Scheune, Maschinenhalle usw. gedient haben. Nach der bereits erfolgten Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes sollen die Gebäude niedergelegt und das Gelände neu bebaut werden. Geplant sind drei jeweils zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in der Anordnung der ursprünglichen Bebauung. Die drei Häuser greifen von ihrem Erscheinungsbild her die wesentlichen Elemente der historischen Bebauung in der Altortslage von Pohl-Göns wieder auf. Beispielhaft genannt seien normal geneigte Satteldächer, Eindeckung mit rotbraunen Dachsteinen, Lochfassaden mit stehenden Fenstern und Garagentore mit Bögen anlehnend an die Toranlagen der alten Hofreiten im Springerweg.
Das Anwesen Gönser Straße 21 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. Der Bebauungsplan „Gönser Straße / Springerweg“ dient im Wesentlichen der Klarstellung, dass auch in dem von den beiden Straßen aus gesehen hinteren Grundstücksbereich, Wohnungen zugelassen werden können. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gönser Straße / Springerweg“ beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich des Knotenpunktes Gönser Straße / Springerweg. Er umfasst ausschließlich das zur Neubebauung vorgesehene Anwesen Gönser Straße 21. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf für die Einbeziehung weiterer Grundstücke besteht nicht.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen ausschließlich bereits zu Wohnzwecken umgenutzte ehemaligen Hofreiten an.

Im räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1.928 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 Öffentlichkeit- 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 „Gönser Straße / Springerweg“ 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 weiter zu stärken. Der Bebauungsplan „Gönser Straße / Springerweg“ trägt diesem Auftrag Rechnung.

1.7 Bebauungskonzept

Der frühe Teil des bestehenden Ensembles setzt sich aus dem längs der Gönser Straße stehenden Wohnhaus und einem angebauten Wirtschaftsgebäude längs des Springerweges zusammen, wobei das Wirtschaftsgebäude Mitte des vergangenen Jahrhunderts bereits verlängert worden ist. Auf die gleiche Zeit datiert die Verbreiterung und Aufstockung eines giebelständig zur Gönser Straße stehenden Wirtschaftsgebäudes zu einer Stallanlage mit Lagerräumen im Obergeschoss. Vervollständig wird das Anwesen durch einen ebenfalls zweigeschossigen Verbindungsbau auf der Westseite. Rückwärtig dieses nahe geschlossenen Vierseithofes sind noch teilweise bereits dem Verfall preisgegebenen Garagen vorhanden.

Abb. 1: Wohnhaus Gönser Straße (eigene Aufnahme 13.08.2020)

Abb. 2: Fassadenansicht Springerweg (eigene Aufnahme 13.08.2020)

Die Planung greift die straßenseitige Gebäudeanordnung sowohl entlang der Gönser Straße als auch entlang des Springerweges wieder auf. Die steilen Dächer der frühen Bebauung werden ebenfalls wieder aufgegriffen bzw. bei dem Ersatzneubau für das Wirtschaftsgebäude in der Gönser Straße erstmals hergestellt. Dessen am linken Rand von Bild 1 noch erkennbare Faserzementverkleidung entfällt ebenso wie die insgesamt vorherrschende Eindeckung mit den gleichen Materialien.

Die Neubauten werden verputzt und mit Ziegeln eingedeckt, um die im Straßenbild vorherrschende Fassadengestaltung und Dacheindeckung aufzugreifen. In Anlehnung an die vormals technisch bedingten Teilungen erhalten die Fenster eine konstruktive Teilung.

Auf Bild 2 ist rechts neben dem weißen Lieferwagen noch der obere Teil einer ehemaligen Tür mit Rundbogen erkennbar. An dieser Stelle wird zukünftig wieder ein Durchgang sein. Der Rundbogen als Gestaltungselement wird auch bei den vier Garagenzufahrten im Springerweg wieder aufgegriffen. Über jedes der vier Tore werden jeweils zwei tiefer im Gebäude angeordnete Doppelparker erreicht.

Abb. 3.: Blick aus Richtung NO auf die geplante Bebauung (OEF Real Estate, Butzbach, 06/2020)

Abb. 4: Fassadenabwicklung Gönser Straße (OEF Real Estate, Butzbach, 06/2020)

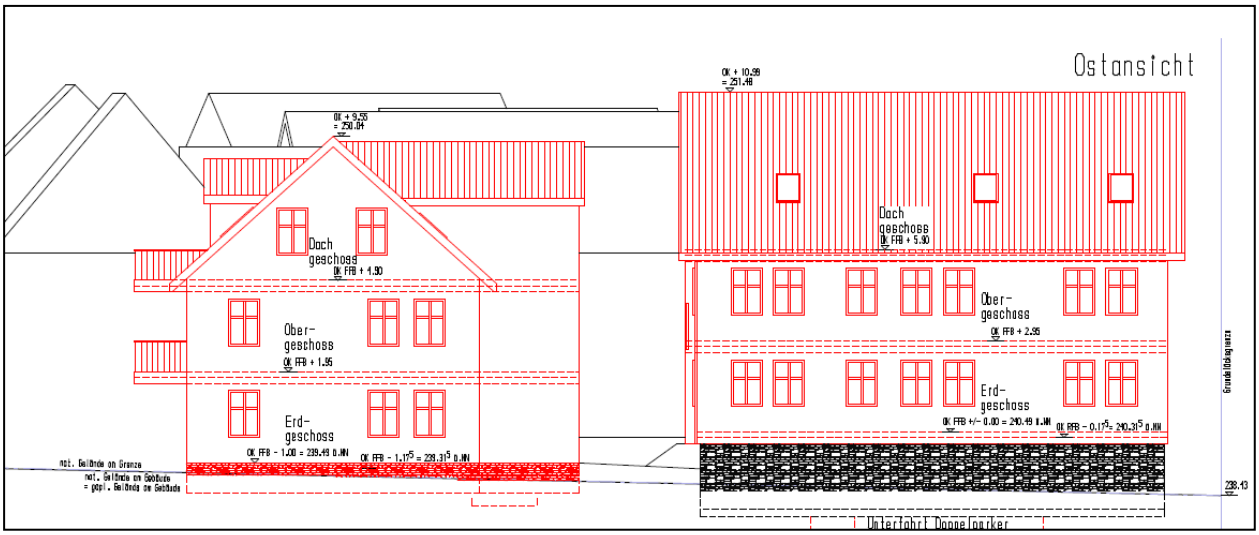
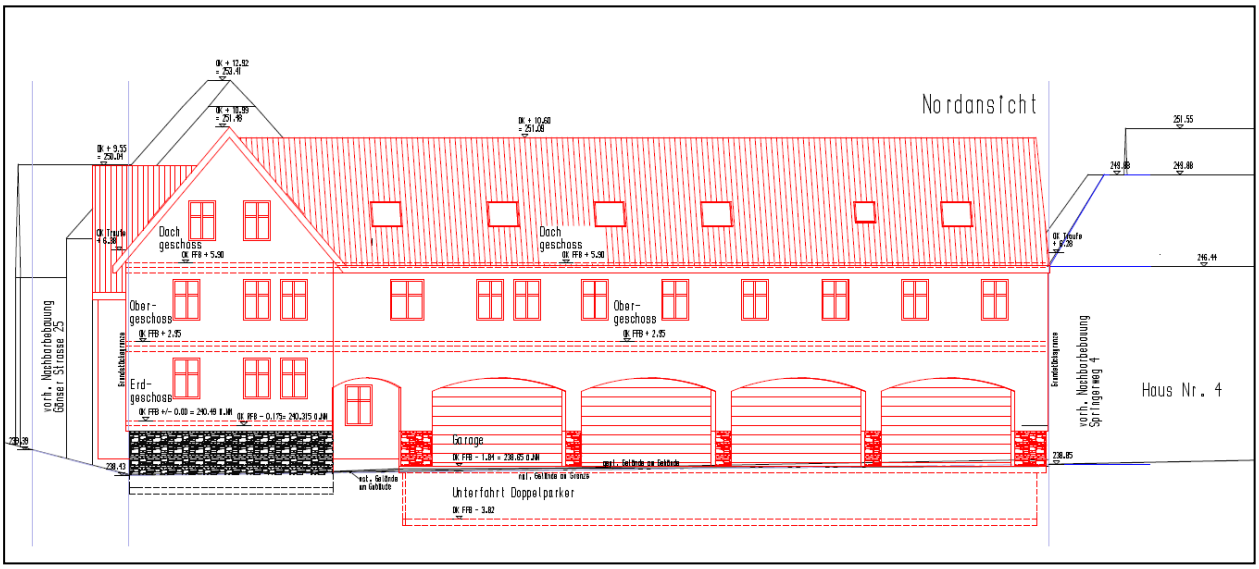


Abb. 5: Fassadenabwicklung Springerweg (OEF Real Estate, Butzbach, 06/2020)



Die Innenbereiche dienen vorwiegend dem Aufenthalt. Hier werden neben den erforderlichen Zuwegungen einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen und allen Bewohnern zugängliche Grünflächen entstehen. Durch Reduzierung auf zwei Baukörper entfällt die gefangene Hoffläche, die Belichtung und Belüftung wird verbessert.

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 nicht störende Handwerksbetriebe, 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 Höhe der Gebäude 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 Höhe der Gebäude

Die max. zulässige Gebäudeoberkante wird auf 252 m über NN begrenzt. Diese Höhe korrespondiert, wie Abbildung 2 zeigt, mit den Höhen der benachbarten Bebauung.

2.2.4 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch Baulinien begrenzt, auf die zu bauen ist, um das Straßenbild in seiner bisherigen Darstellung auch nach der Neubebauung zu gewährleisten. Das Instrument der Baulinie wird auch bei der bestehenden Grenzbebauung im Übergang zu dem Anwesen Springerweg 2 genutzt, um aufzuzeigen, dass die Grenzbebauung hier erhalten bleiben soll. 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 Bebauungskonzept.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan “Gönser Straße / Springerweg“ aufgenommen worden. Die Gestaltungsvorschriften können sich auf die Grundstücksfreiflächen beschränken, da die Bebauung in der denkmalgeschützten Gesamtanlage Pohl-Göns stattfindet und der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden bedarf.

Bestimmt wird, 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. de Igel dient die Wahrung eines Mindestbodenabstand und hiermit verbunden der Ausschluss von Mauer- und Betonsockeln, die nur straßenseitig zugelassen werden.

Um Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken abzufangen, können Stützmauern erforderlich werden. Deren Höhe wird auf 1,5 m begrenzt. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein

verkleidete Mauern und als Gabionenwände. Alternativ ist eine vollständige, dauerhafte Begrünung vorzunehmen. Sichtbeton wie derzeit am südlichen Rand in der Abgrenzung zu dem Anwesen Gönser Straße 25 wird damit ausgeschlossen. Ziel der Vorschrift ist die gestalterische Aufwertung der Wohnaussenbereiche.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Diese sind zwar vermeintlich pflegeleicht, aber nur, wenn eine undurchlässiges 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.

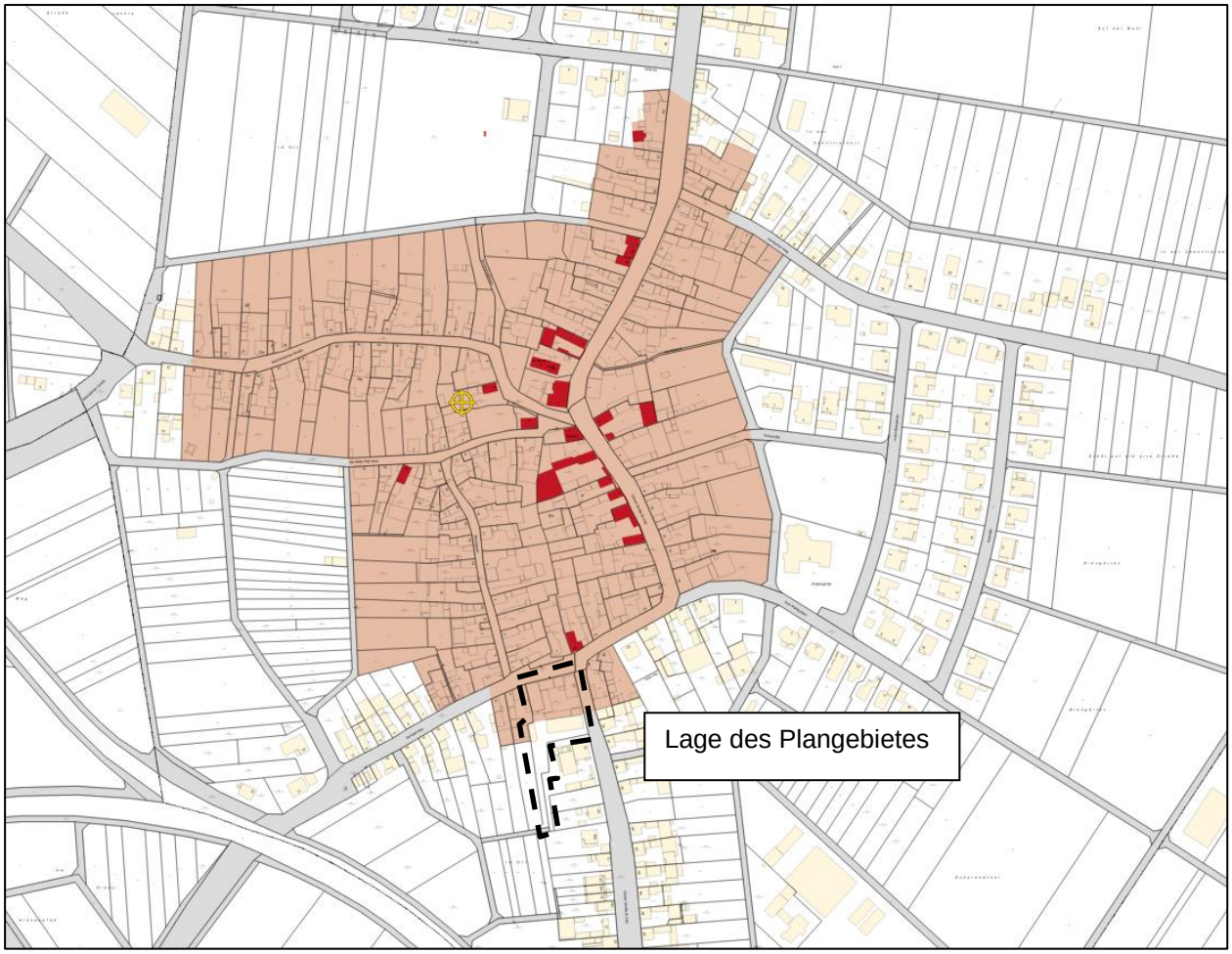
In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, 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 bei einschließlich dem frühen Teil des später erweiterten und aufgestockten Wirtschaftsgebäudes an der Gönser Straße in der denkmalgeschützten Gesamtanlage Pohl-Göns, die sich durch Vielzahl dörflicher Gemeinschaftsbauten in der Ortsmitte und die historischen Bauerngehöfte entlang der Gönser Straße bestimmt. Sie stammen aus dem 17. bis 19. Jahrhundert.

Abb. 6.: Gesamtanlage Pohl-Göns und Einzeldenkmale (rot)



Quelle: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de, Abruf 24.10.2020

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 über die Gönser Straße und den Springerweg. Bei der Gönser Straße 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 Pohl-Göns und Kirch-Göns.

Radfahrer und Fußgänger erreichen das Baugrundstück unmittelbar von der Gönser Straße und dem Springerweg aus. Die Gartenfläche grenzt zudem an einen Wirtschaftsweg an. Die nächstliegende Bushaltestelle Pohl-Göns „Rathaus“ 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 im Oktober 2020 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Bebauung umgeben, nur im Süden liegen Nutz- und Freizeitgärten. Das Plangebiet selbst setzt sich aus einem ehem. landwirtschaftlichen Betrieb mit vollversiegeltem Innenhof und einer südlich liegenden Grasflur zusammen. Als Arten wurden erfasst:

Agrostis spec.	Weißes Straußgras
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Lactuca serriola	Kompass-Lattich
Poa spec.	Rispengras
Solanum nigrum	Schwarzer Nachtschatten
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Gewöhnlicher Löwenzahn
Urtica dioica	Große Brennnessel
Vicia spec.	Wicke

Es befinden sich keine Gehölze im Plangebiet, sodass die Festsetzung der anzupflanzenden Laubbäume zu begrüßen sind. Bei Anpflanzungen sollte grundsätzlich nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft verwendet werden.

Abb. 7: Blick aus Süden auf den ursprünglichen Gartenbereich (10/2020)

Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der wenigen vorhandenen Pflanzenarten in Bezug auf Flora und Artenvielfalt eine sehr geringe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht zu.

6.2 Fauna/ Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

In Bezug auf die Biotop- und Nutzungstypen wird das Plangebiet als stark anthropogen überformt und wenig artenreich eingestuft. Aufgrund dessen sowie aufgrund der kaum vorhandenen Rückzugsorte für planungsrelevante Arten (z.B. Vögel und Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls von einer geringen Eingriffswirkung hinsichtlich der Fauna auszugehen. 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 erhebliche Beeinträchtigung der Fauna zu erwarten; insbesondere die Punkte b) & 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.

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 und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.

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 überwiegend bebaut und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, weshalb die genannte „Arbeitshilfe“ wenig greift bzw. Informationsgehalt liefert.

Es ist eine hohe Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung anzunehmen bzw. vorhanden. Für die Fläche findet sich keine Bodenfunktionsbewertung in den Datengrundlagen. Dennoch ist von einer umfassenden Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Norden (Bebauung) und einer geringen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Süden auszugehen. Ursprünglich sollten „Böden aus Löss“ mit dem vorherrschenden Bodentyp „Parabraunerden und Parabraunerden, erodiert“ vorhanden gewesen sein. Auf Grund einer geringen Geländeneigung des Plangebietes ist die Erosionsanfälligkeit des Bodens im Gesamten eher gering. Es umfasst rd. 0,19 ha und befindet sich naturräumlich nach Klausing (1988) in der Teileinheit „Butzbacher Becken“ 234.20 (Haupteinheit: „Wetterau“ 234).

Hinsichtlich der Minderung des Bodeneingriffs ist zum einen die festgesetzte „nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Anlage als Hausgarten“ im Süden des Plangebiets zu nennen, sodass die Funktionen im Boden- und Wasserhaushalt in diesem Bereich erhalten bleiben bzw. sich fortentwickeln können. Zum anderen sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen „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),
- 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.

Des Weiteren wird auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verweisen:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende *(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)*

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“ (*https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf*)

Insgesamt ergibt sich eine sehr geringe Konfliktsituation aufgrund des bereits bestehenden hohen Grades an Versiegelung.

6.4 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche und es liegt fern von Überschwemmungsgebieten. Etwa 80 m östlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer „Gönsbach“ mit der Abflussklasse 1.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend vollversiegelt, wobei die unversiegelten Flächen als „nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Anlage als Hausgarten“ erhalten bleiben. Dementsprechend kommt keine Flächenneuversiegelung hinzu, sodass die grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen

negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenab-flusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) ausbleiben.

Insgesamt ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine 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 hohe Versieglungsgrad führt zu einer Erwärmung der bodennahen Luftschicht und die bestehende Bebauung führt eher zu Störungen der lokalen Windströmungen. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Eine großzügige, die Beschattung fördernden Bepflanzung kommt den Klima- und Luftverhältnisse zugute, sodass im Süden des Bebauungsplans Laubbäume festgesetzt werden. 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.

6.6 Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt 2-3 km zum nächstliegenden Natura-2000-Gebiet, dem FFH-Gebiet Nr. 5517-301 „Wehrholz“ in der Gemeinde Langgöns. Des Weiteren beginnt rd. 400 m westlich von Pohl-Göns 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. Wenige Meter südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, welche im Natureg Viewer Hessen als „Hinweis gesetzliche geschützte Biotope“ eingetragen ist.

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

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.

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

6.8 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet wird bereits von dem bebauten Siedlungsbereich eingeschlossen. Die geplante Bebauung greift die bestehenden Strukturen auf, sodass die Belange des Denkmalschutzes bezüglich der „Gesamtanlage Pohl-Göns“ berücksichtigt werden. Durch die Ausweisung der „nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Anlage als Hausgarten“ mit zu pflanzenden Laubbäumen bleibt zudem der Charakter der im Umfeld befindlichen Nutz- und Freizeitgärten erhalten.

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 „Gönser Straße / Springerweg“ wahrt den Trennungsgrundsatz im Rahmen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die Anzahl der Bewohner im Plangebiet wird sich zwar erhöhen, wodurch ein 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 Pohl-Göns ist als „Gesamtanlage Pohl-Göns“ geschützt. Das Plangebiet befindet sich in dessen südlichem Bereich, sodass die Bebauung einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden bedarf.

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 „Gönster Straße / Springerweg“ 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 der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Stadt Butzbach, Brunnen 1 und 2 Pohl-Göns (WSG ID 440-092). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.11.2013, StAnz. 49/2013 S. 1493 sind zu beachten. In der weiteren Schutzzone geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

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 wird von erloschenen Bergbauberechtigungen, in denen umfangreiche Untersuchungsarbeiten, zum Teil auch in Schächten, stattgefunden haben überlagert. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen treffen.

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.