

**Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 33“**

Umweltfachbeitrag

Stand: 4.12.2020



Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl  
Dipl. Ing. Ulrike Alles  
M. Sc. Melanie Schüler

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl**  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH  
Hauptstraße 96 | 35460 Staufenberg  
Tel. (06406) 92 3 29-0 | [info@ibu-karl.de](mailto:info@ibu-karl.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	3
1.2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen .....	7
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
2.1	Boden und Wasser .....	10
2.2	Klima, Luft und Immissionsschutz .....	12
2.3	Pflanzen und Tiere .....	13
2.3.1	Biotopstruktur .....	13
2.3.2	Potenzialanalyse .....	14
2.4	Ortsbild und Landschaftsschutz .....	15
2.5	Kulturgüter .....	15
2.6	Schutzgebiete und -objekte .....	16
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Anhang</b>	<b>18</b>
4.1	Artenlisten .....	18

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1</b>	Übersichtskarte, Geltungsbereich rot markiert .....	3
<b>Abb. 2:</b>	Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 33“, Stadt Butzbach .....	4
<b>Abb. 3:</b>	Rahmenplan, Quelle: Plan Es, Stand: 10.2020 .....	4
<b>Abb. 4:</b>	Regionaler Flächennutzungsplan, FrankfurtRheinMain .....	7
<b>Abb. 5:</b>	Bodenhauptgruppen in der Umgebung von Kirch-Göns .....	10
<b>Abb. 6:</b>	Bodenfunktionsbewertung im Umfeld des Plangebiets .....	11
<b>Abb. 7:</b>	Lage des Plangebiets (schwarz umrahmt) in Zone III des Trinkwasserschutzgebiets .....	11
<b>Abb. 8:</b>	Lage des Plangebietes an der Hauptstraße als Hauptdurchgangsstraße von Kirch-Göns .....	12
<b>Abb. 9:</b>	Lageplan. Planverfasser: sbh achitekten + ingenieure 21.10.2020 .....	12
<b>Abb. 10</b>	Obstbaum hinter dem Gebäude .....	13
<b>Abb. 11:</b>	Grünfläche hinter dem Anwesen. ....	14
<b>Abb. 12:</b>	Auszug aus der Karte des Großherzogtums Hessen, Blatt 10 Grossenlinden .....	15
<b>Abb. 13:</b>	Lage des Plangebiets zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Kirch-Göns .....	16
<b>Abb. 14:</b>	Schutzgebiete und -objekte im Umkreis des Plangebiets .....	16

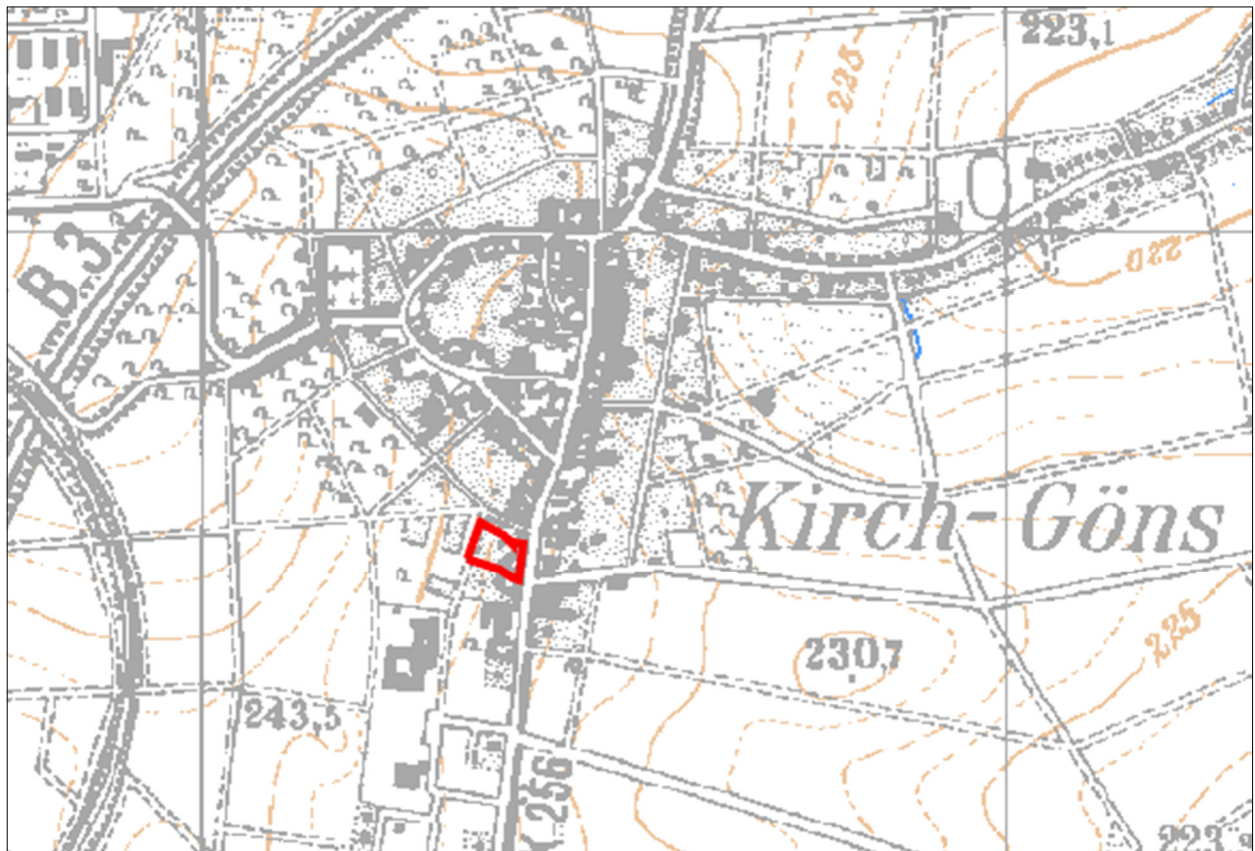
## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

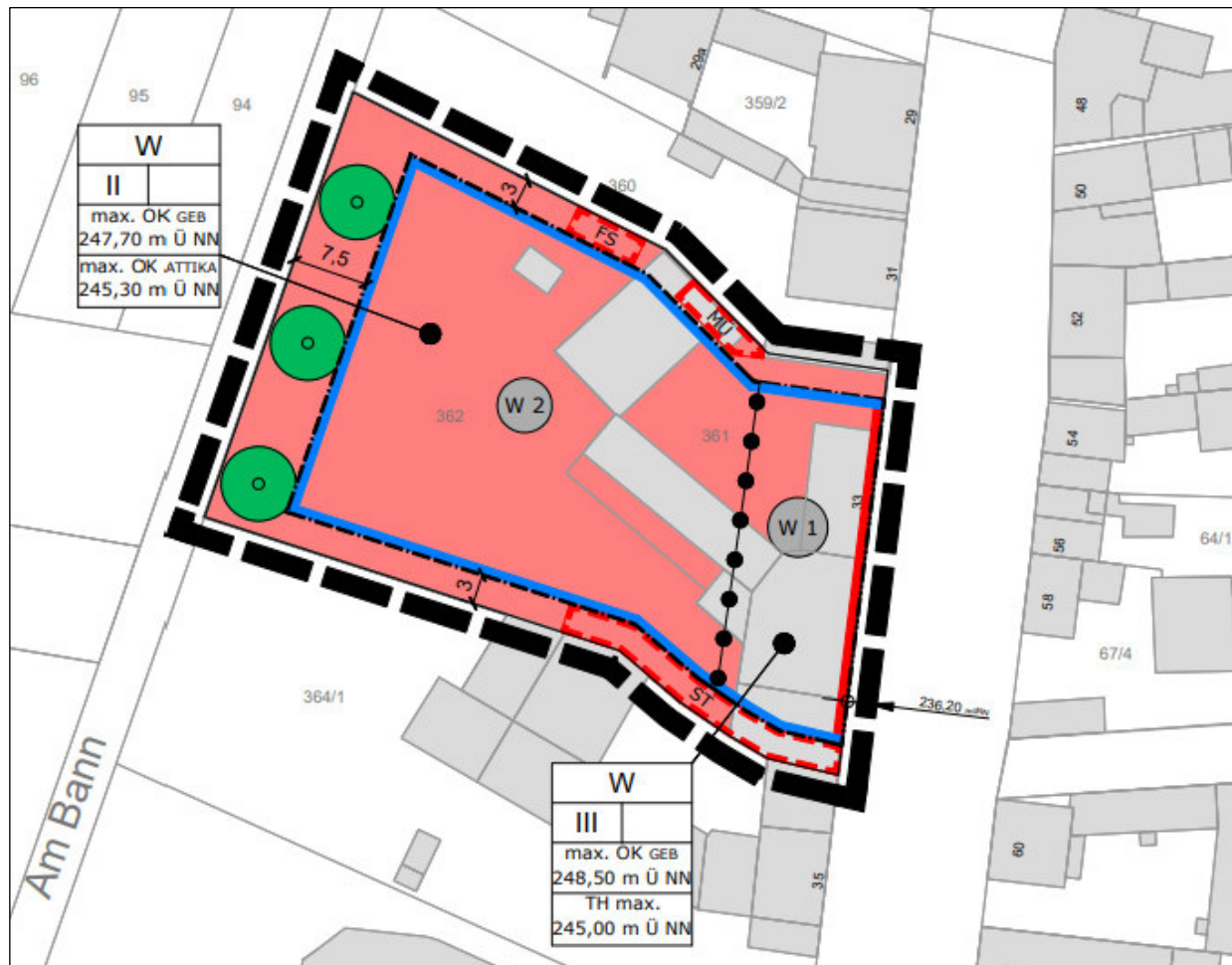
Die Stadt Butzbach betreibt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 33“ zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach gefasst. Ziel ist, das stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude (leerstehende Hofreite) durch drei moderne, barrierefreie Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Damit soll dem aktuell hohen Bedarf an Wohnraum in Butzbach bzw. dem Ortsteil Kirch-Göns Folge geleistet werden. Das Plangebiet liegt im Süden von Kirch-Göns zwischen der „Hauptstraße“ und dem Weg „Im Bann“ auf einer Fläche von rund 0,26 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 361 und 362 in Flur 1 der Gemarkung Kirch-Göns (s. Abb. 1 und 2). Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die „Hauptstraße“.

Das Plangebiet wird im Norden durch Wohngebäude und den Altortskern von Kirch-Göns begrenzt, im Westen durch den Weg „Im Bann“ bzw. einen Reiterhof mit Wohngebäude und Streuobstwiese, im Süden von einem Seniorenheim sowie weiteren Wohngebäuden und im Osten durch die Hauptstraße.

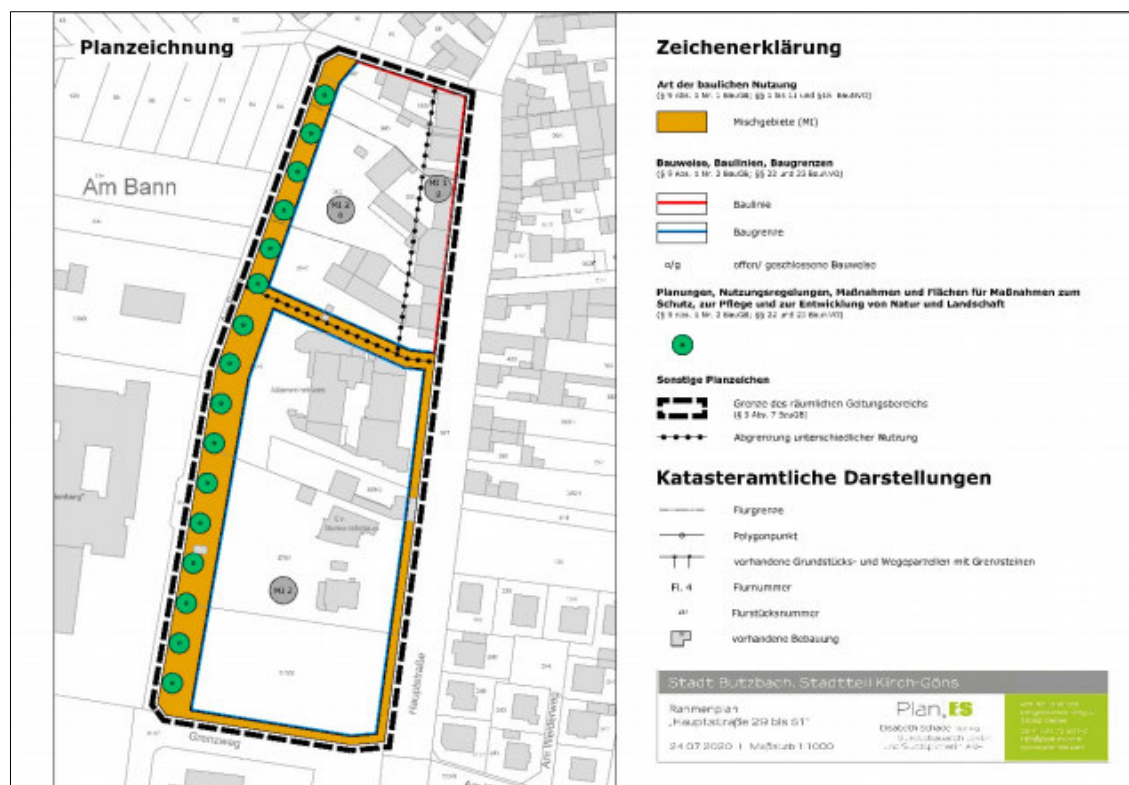
Basis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Rahmenplan „Hauptstraße 29 – 51“ zwischen der Gießener Straße im Norden, dem Weg Im Bann im Westen, der Hauptstraße im Osten und dem Grenzweg im Süden. Ziel des Rahmenplans ist es, die Weiterentwicklung des Ortskerns mit Seniorenheim, Kirche und Schule städtebaulich zu steuern (s. Abb. 3). In diesem Rahmenplan werden die in Zukunft überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sowie eine Baulinie im nördlichen Bereich der Hauptstraße, die sicherstellen soll, dass die charakteristische Straßenrandbebauung auch in Zukunft erhalten bleibt. Um die unterschiedlichen Nutzungen entlang des Weges „Im Bann“ besser zu trennen, wird eine straßenbegleitende Baumreihe festgesetzt.



**Abb. 1:** Übersichtskarte, der Geltungsbereich ist rot markiert. Quelle: NaturegViewer, Stand: November 2020



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 33“, Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns, Quelle: PlanEs, Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH. Stand: 13.11.2020.



**Abb. 2:** Rahmenplan, Quelle: Plan Es, Stand: 10.2020

Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO mit maximal zwei (W2) bzw. drei (W1) Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ausgewiesen. Innerhalb des Wohngebietes sind Wohngebäude sowie ausnahmsweise Räume für freie Berufe zulässig. Insgesamt sind im Baugebiet maximal 22 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude sind höchstens acht Wohnungen zulässig.

### *Gestaltung*

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK<sub>Geb</sub>) beträgt im Teilbereich W1 248,50 m ü. NN (rd. 12,30 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße) und im Teilbereich W2 247,70 ü. NN. (rd. 11,50 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße). Als maximale Gebäudeoberkante gilt in W1 die Firsthöhe und in W2 die Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb</sub>). Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im Teilbereich W1 245 m ü. NN (das entspricht rd. 8 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße) und im Teilbereich W2 entspricht die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses 245,30 m ü. NN (das entspricht rd. 9,1 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße) (s. Abb. 2).

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens 3/4 der jeweiligen Gebäudefront überschritten werden. Durch Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Fläche von maximal jeweils 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper entlang der Hauptstraße sind im Teilbaugebiet W1 nur als Satteldach mit einer Neigung von > 25° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Es sind Unter- und Überschreitungen der festgesetzten Dachneigung um 5° zulässig. Für geneigte Dächer sind zur Dacheindeckung nur nicht spiegelnde oder reflektierende, dunkle Farbtöne zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, wenn die Anlagen mindestens, ihrer jeweiligen Höhe entsprechend, von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Im Teilbaugebiet Nr. 2 sind nur flach geneigte Dächer < 10° zulässig. Sie sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Das gilt auch für Garagen und Carports. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

Für die Fassadengestaltung sind helle gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig. Staffelgeschosse sind auf vier Seiten farblich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder dem entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

### *Einfriedungen und Stützmauern*

Einfriedungen sind auf eine Höhe von 1,50 m zu begrenzen. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen und es ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sollten Stützmauern von größerer Höhe erforderlich werden, sind diese gestaffelt herzustellen und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen. Je 25 m<sup>2</sup> ist ein frei wachsender Strauch gemäß Artenliste D1 oder D2 zu pflanzen.

Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

Die mittels Planzeichen auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bäume entlang des Weges „Im Bann“ sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzlisten in Kap. 4).

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z. B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porrenpflaster). Alternativ können versiegelte Flächen in unmittelbarer Nähe zu angrenzenden Grünflächen in diese entwässert werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse einzusetzen.

### *Stellplätze und Nebengebäude*

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig. Nebenanlagen, wie Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelanlagen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind sie bis maximal 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer max. Höhe von 2,25 m zulässig.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### *Abwasser und Niederschlagswasser*

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss der Zisternen ist in Abhängigkeit zu den einzelnen Grundstücksgrößen zu setzen. Hierbei werden folgende Werte festgesetzt: Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück  $Q_{dr} = 1,5 \text{ l/s, Min.}$  Retentionsvolumen Regenwasser  $V_{ret.} = 20,00 \text{ cbm.}$

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von dem Haushalt, bei dem es anfällt, verwertet werden, (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).



## 1.2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

### Bauplanungsrecht

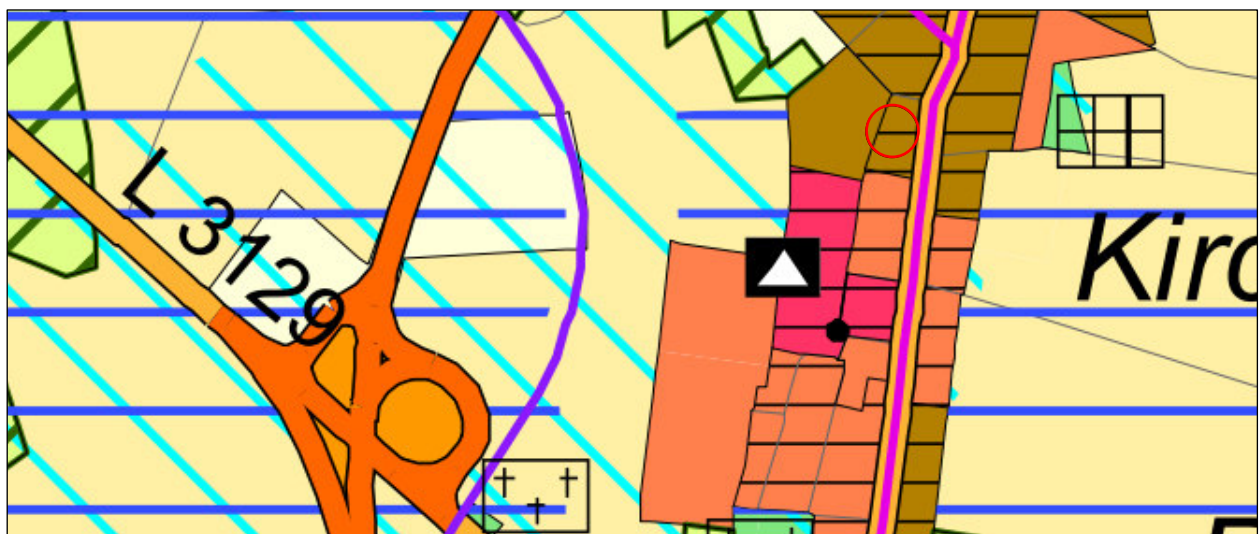
Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm – nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPg voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPg, und es gelten die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Umweltrechtlich abzuklären ist mithin lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen, also insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht.

### Regionalplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt den Geltungsbereich als *Mischbaufläche Bestand* dar (s. Abb. 4). Das Vorhaben stimmt insofern mit den Zielen des Regionalplans überein. Weiter südlich schließt sich eine *Wohnbaufläche Bestand* an (orange gestreift) und eine *Fläche für Gemeinbedarf Bestand* (pink gestreift) an.



**Abb. 4:** Regionaler Flächennutzungsplan, Frankfurt/RheinMain, (Auszug Planstand: 31.12.2019, Blatt 1), Geltungsbereich rot umkreist. [<https://www.region-frankfurt.de>], abgerufen am 11.11.2020

## Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG<sup>1</sup>), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>2</sup>) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb im Rahmen des Umwelt-Fachbeitrags auf ihre Wirksamkeit hin abzuprüfen. Besonderes Gewicht erlangt hierbei im Rahmen von Bebauungsplänen der Artenschutz.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG neben allen europäischen Singvogelarten u. a. diejenigen Pflanzen- und Tierarten, die in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV<sub>2005</sub>) als solche aufgeführt sind. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls besonders geschützt, zugleich aber streng geschützt. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbelloser Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge. Darüber hinaus führt aber auch die Bundesartenschutzverordnung in Anlage I eine Vielzahl von streng geschützten Arten auf, vor allem Vögel (z. B. Mittelspecht, Schwarzspecht, Grau- und Grünspecht, Raubwürger und Graumammer), Nachtfalter und Käfer.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (sog. Legalausnahme). Diese kann in bestimmten, von der Naturschutzbehörde festgelegten Fällen durch sog. CEF-Maßnahmen sichergestellt werden. Wird die Legalausnahme als Wirksam anerkannt, liegt ein Verstoß gegen die oben genannten Verbote auch für andere besonders, aber nicht streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

---

<sup>1</sup>) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

<sup>2</sup>) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.



### Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodSchG)<sup>3</sup> ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung des Bauvorhabens.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

---

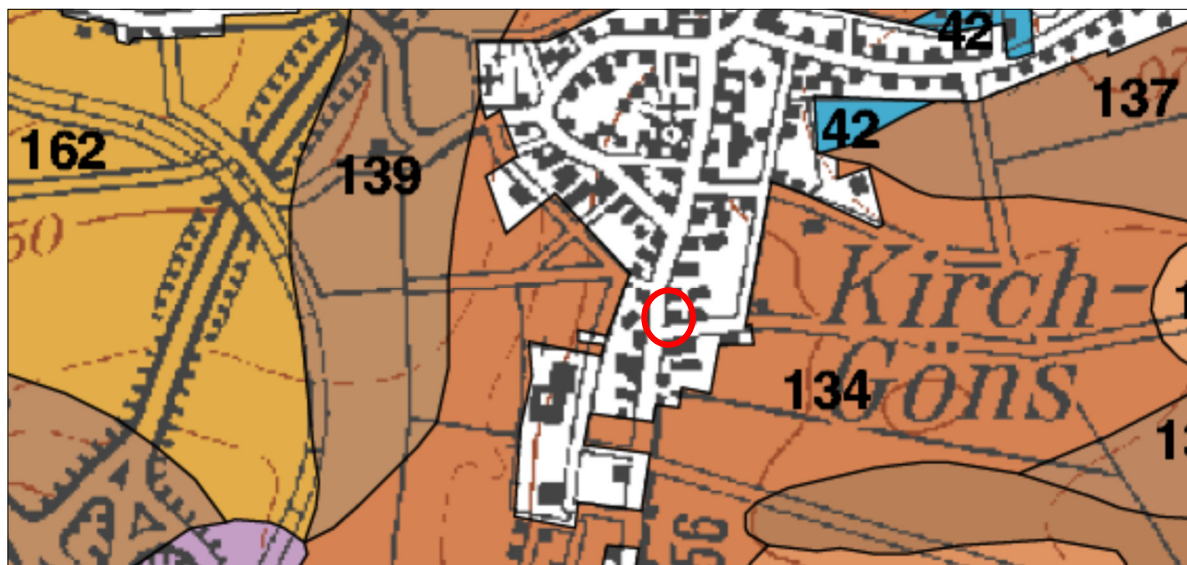
<sup>3</sup>) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

## 2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

### 2.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet in Kirch-Göns liegt nach KLAUSING (1988) im Süden des Gießen-Marburger Lahntals in der Teileinheit des Großenlindener Hügellands auf ca. 230 m ü. NN (UMWELTATLAS HESSEN<sup>4</sup>).

Rund um die südliche Ortslage von Kirch-Göns liegen Parabraunerden aus Löss, die teilweise erodiert sind (Nr. 134 in Abb. 5). In den Lee-Lagen wurden im Pleistozän mächtigere Lösspakete abgelagert, so dass heute hier Parabraunerde-Tschernoseme bzw. Tschernosem-Parabraunerden anstehen (Nr. 137 in Abb. 5). Richtung Westen nach Niederkleen nimmt der Löss dagegen ab. Hier stehen zunächst noch Pseudogley-Parabraunerden bzw. Parabraunerde-Pseudogleye aus Löss an (Nr. 139 in Abb. 5), die dann in Pseudogley-Parabraunerden aus Fließerde übergehen (Nr. 162 in Abb. 5).



**Abb. 5:** Bodenhauptgruppen in der Umgebung von Kirch-Göns (Quelle: HLUG, 2006: Ausschnitt aus der BK 50, Blatt 5516 Wetzlar). Das Plangebiet ist rot umrahmt.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und umfasst nur ausgesprochen kleinräumig unbebaute Fläche. Für diesen kleinen Teilbereich ist davon auszugehen, dass zumindest teilweise die anstehenden Parabraunerden noch vorhanden sind und diese demnach auch noch die ökologischen Bodenfunktionen wahrnehmen können.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

- Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

<sup>4</sup>) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2020): Umweltatlas Hessen [<http://atlas.umwelt.hessen.de/>], Abruf am 18.11.2020

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Vorhaben im Innenbereich der bestehenden Ortslage handelt, wird der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad Rechnung getragen. Jedoch weisen die Flächen in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets einen hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungsgrad ökologischer Bodenfunktionen auf (s. Abb. 6). Daher ist für den unbebauten westlichen Teil des Plangebiets ebenfalls ein hoher Funktionserfüllungsgrad anzunehmen. Hier ist die genannte Vermeidungsmaßnahme für einen schonenden Umgang mit dem Boden zu berücksichtigen (Vermeidungsmaßnahme V 1 in Kap. 3). Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme und aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs ist die Eingriffserheblichkeit auf den Boden und dessen Funktionen insgesamt als gering einzuschätzen.



**Abb. 6:** Bodenfunktionsbewertung im Umfeld des Plangebiets (Quelle: Bodenviewer Hessen). Das Plangebiet ist schwarz umkreist.

Das Plangebiet liegt in Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Butzbach, Br. 1 und 2, ST Pohl-Göns“ (HLNUG 2020<sup>5</sup>) (s. Abb. 7). Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungs- oder Abflussgebiete sind von der Planung nicht betroffen (LfDH, 2020<sup>6</sup>). Aufgrund dieser Lage ist bei der weiteren Planung und insbesondere bei der Ausführung die entsprechende Schutzgebietsverordnung unbedingt zu berücksichtigen.



**Abb. 7:** Lage des Plangebiets (schwarz umrahmt) in Zone III des Trinkwasserschutzgebiets.

<sup>5</sup>) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2020): Gruschu Hessen, [<http://gruschu.hessen.de>], Abruf am 01.04.2020.

<sup>6</sup>) LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2020): Geoportal Hessen. [<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>], Abruf am 01.04.2020.

## 2.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt als Hauptdurchgangsstraße hohen Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffemissionen (vgl. Abb. 8). Die Hauptstraße ist Teil der K 256 welche Kirch-Göns mit Pohl-Göns und dem Anschluss an die B 3 (u.a. in Richtung Langgöns) verbindet. Die an den Geltungsbereich anschließende Wohnbebauung mit ihren struktureichen Gärten beinhaltet aber auch großzügige Grünflächen, Bäume und Sträucher, die einen ausgesprochen günstigen Einfluss auf das innerörtliche Klima und die Luftqualität haben, somit ist insgesamt von einem günstigen Kleinklima für das Gebiet auszugehen.



**Abb. 8:** Lage des Plangebietes an der Hauptstraße als Hauptdurchgangsstraße von Kirch-Göns.



**Abb. 9:** Lageplan des Bauvorhabens. Planverfasser: sbh architekten + ingenieure 21.10.2020



Die Planung sieht eine großzügige Durchgrünung des Eingriffsbereichs vor. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (vgl. Abb. 9). Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum und je 25 m<sup>2</sup> ein frei wachsender Strauch zu pflanzen (s. Artenlisten im Anhang). Dies begünstigt die lufthygienischen Bedingungen für das Plangebiet und dessen Umgebung. Somit ist davon auszugehen, dass sich das Bauvorhaben nicht negativ auf die kleinklimatische Situation in der Ortslage auswirken wird.

## 2.3 Pflanzen und Tiere

Die folgenden Aussagen zur Tier- und Pflanzenwelt beruhen auf einer eigenen Übersichtsbegehung und Erhebungen im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung der Bestandsgebäude. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden durch eine Potentialanalyse, basierend auf den Habitatstrukturen des Eingriffsbereichs, für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ergänzt. Die artenschutzrechtlichen Fragestellungen werden in einem eigenständigen Fachbeitrag ausgewertet.

### 2.3.1 Biotopstruktur

Das ehemalige landwirtschaftliches Anwesen besteht aus einem Wohngebäude mit einem im Norden angebauten Lokaltrakt mit großem Saal und Bühne sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden bestehend aus Schweinestall, Werkstatt und Scheune mit Kuhstall. Hinter dem Anwesen befindet sich eine Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen (s. Abb. 10 und 11).



**Abb. 10** Obstbaum hinter dem Gebäude.



**Abb. 11:** Grünfläche hinter dem Anwesen. Foto IBU 2020

### 2.3.2 Potenzialanalyse

#### Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass am südlichen Ortsrand von Kirch-Göns und im alten Ortskern zumindest die Zwergfledermaus, wahrscheinlich auch die Kleine Bartfledermaus, das Große Mausohr, der Große Abendsegler und die Franzenfledermaus jagen. Quartiere sind im Plangebiet aber wohl nur für die Zwergfledermaus und evtl. die Kleine Bartfledermaus zu erwarten, nicht jedoch für die „Waldarten“. Nicht von vorneherein auszuschließen ist ein Quartier für das Große Mausohr, dessen oft tradierte Kolonien meist in Dachstühlen großer alter Gebäude (aber i.d.R. nicht in Scheunen) zu finden sind.

#### Europäische Vogelarten

Der Geltungsbereich bietet aufgrund der bestehenden Gebäude und den Gehölzen im rückwärtigen Teil des Anwesens ein Brut- und Nahrungshabitat für die typischen Baum- und Gebüschbrüter der Siedlungsrandlage sowie für Gebäudebrüter. Mögliche wertgebende Arten sind somit aufgrund der Lage und den vorhandenen Strukturen der Haussperling, der Star, die Klappergrasmücke, die Goldammer, der Bluthänfling, der Girlitz und der Stieglitz sowie die Rauchschwalbe, die Mehlschwalbe und der Mauersegler. Auch ein Vorkommen von Grünspecht und Gartenrotschwanz sind nicht auszuschließen. Diese Arten bevorzugen Habitate wie alte Streuobstbestände, welche insbesondere im Westen und Norden an den historischen Ortskern anschließen. Auch in den Hausgärten befinden sich ältere Obstbäume und ausgedehnte Grünflächen, die durchaus vom Grünspecht genutzt werden können. Innerhalb der Streuobstbestände nordwestlich des Plangebiets wurde im Rahmen der Planungen zum Magna-Park (nordwestlich von Kirch-Göns, jenseits der B 3 gelegen) ein Steinkauz-Revier nachgewiesen. Es ist jedoch weitgehend auszuschließen, dass der Hausgarten im Plangebiet einen Teillebensraum dieser Art darstellt.

#### Tagfalter

Da im Gebiet keine wechselfeuchten, mageren Wiesen vorkommen, ist der streng geschützte Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nassithous*, Syn. *Maculinea nassithous*) im Gebiet nicht zu erwarten.



## 2.4 Ortsbild und Landschaftsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bebauung des alten Ortskerns von Kirch-Göns mit seinen typischen Dreiseitenhöfen. Die Hauptstraße begrenzte in der Mitte des 19. Jahrhunderts die Altortslage nach Osten, während die Taubgasse und die Pfeifergasse den westlichen Teil der alten Ringstraße bildeten (s. Abb. 12). Im Laufe der Jahre dehnte sich die Ortschaft stark nach Osten entlang der heutigen Bahnhofstraße in Richtung der bereits im 19. Jahrhundert bestehenden „Main-Weser-Eisenbahn“-Strecke aus.

Während der Norden durch Bauten der angrenzenden Altortslage geprägt ist, ist die direkte Umgebung des Plangebiets im Osten durch ein Mischgebiet mit Wohnhäusern und Gastronomie geprägt, auch die örtliche Filiale der Volksbank befindet sich südöstlich des Plangebiets. Im Westen befindet sich eine Grundschule wie auch ein Gewerbebetrieb und hausferne Kleingärten. Das Plangebiet in der Hauptstraße 33 befindet sich im Übergangsbereich zur Altortslage. Ebenso wie das abzureißende Bestandsgebäude, sind die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke entlang der Hauptstraße bebaut, während sich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude überwiegend strukturreiche Hausgärten befinden. Im Süden gehen die Ortslagen von Kirch-Göns und Pohl-Göns ohne Offenlandschaft ineinander über, so dass hier der Ortsrandcharakter kaum noch vorhanden ist. Jedoch bildet das Plangebiet nahe der Altortslage noch den westlichen Ortsrand von Kirch-Göns. Um diesen Ortsrandcharakter zu erhalten ist eine großzügige Durchgrünung und Eingrünung des Geltungsbereichs vorzusehen. Unter dieser Voraussetzung fügt sich das Plangebiet in die bestehenden dörflichen Strukturen ein und es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Auch das Landschaftsbild im größeren Umfang wird so nicht beeinträchtigt.



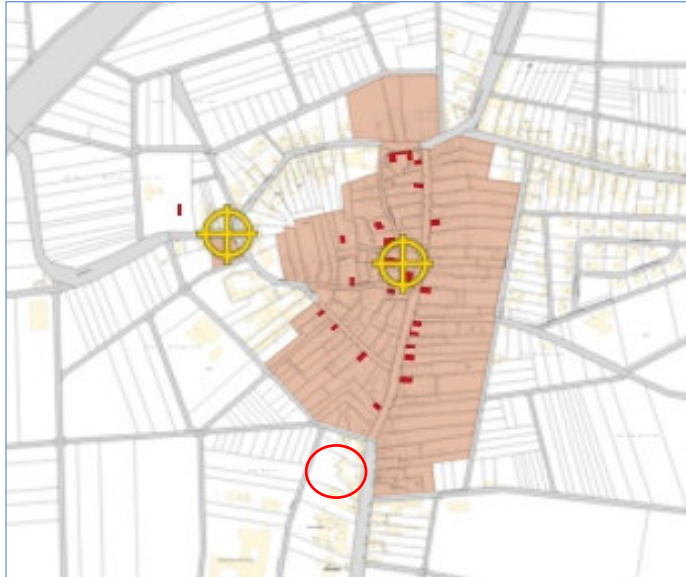
**Abb. 12:** Auszug aus der Karte des Großherzogtums Hessen, Blatt 10 Grossenlinden, Darmstadt 1823-1850, Übersichtskarte mit handschriftlichen Ergänzungen (Quelle: LAGIS Hessen<sup>1</sup>). Das Plangebiet ist rot umkreist.

## 2.5 Kulturgüter

Der historische Ortskern von Kirch-Göns ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt (s. Abb. 13). Nach einschlägigen Informationen des Landesamts für Denkmalschutz in Hessen sind jedoch für das Plangebiet keine Kulturdenkmäler, Baudenkmäler oder archäologischen Denkmäler bekannt (LfDH, 2020<sup>7</sup>). Da das Plangebiet direkt an den denkmalgeschützten Ortskern anschließt, sind die entsprechenden Sichtbeziehungen für das Vorhaben zu berücksichtigen. Das geschützte Kulturdenkmal darf nicht beeinträchtigt werden.

<sup>7</sup>) LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2020): Geoportal Hessen [<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>] Abruf am 11.11.2020

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG<sup>8</sup> (Bodendenkmäler) bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu er-halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).



**Abb. 13:** Lage des Plangebiets (schwarz markiert) zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Kirch-Göns (LfDH, 2020<sup>1</sup>).

## 2.6 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Um die Ortslage von Kirch-Göns befindet sich eine Vielzahl von Streuobstflächen, welche nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet sind. Innerhalb des Plangebiets oder in direkter Nachbarschaft dazu, sind jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope zu finden (vgl. Abb. 14, Quelle: HLNUG, 2020).



**Abb. 14:** Schutzgebiete und -objekte im Umkreis des Plangebiets (rot umkreist).

<sup>8)</sup> Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016. GVBl. II 211-217.

### 3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

<b>V 1</b>	<p><b>Vermeidung von Bodenschäden</b></p> <p>Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.</p> <p>Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser im angrenzenden Bach gelangen können.</p>
<b>V 2</b>	<p><b>Bauzeitenbeschränkung</b></p> <p>Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.</p>
<b>V 3</b>	<p><b>Kontrolle der Bestandsgebäude bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit</b></p> <p>Sollte der Rückbau der Bestandsgebäude innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist eine vorherige Kontrolle der Gebäude auf aktuelle Brutaktivitäten von Vögeln durch eine fachkundige Person durchzuführen. Ergeben sich Hinweise auf Niststätten, sind die weiteren Baumaßnahmen zeitlich mit der UNB abzustimmen.</p>
<b>V 4</b>	<p><b>Schonender Rückbau</b></p> <p>Bei einer Umsetzung des Gebäuderückbaus im Winterhalbjahr ist eine Inspektion der Rollladenkästen des Wohngebäudes und des Dachgeschosses des Saalbaues von einer fachkundigen Person durchzuführen.</p> <p>Beim Rückbau, insbesondere der Dächer, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und eine fachkundige Person oder die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.</p>
<b>V 5</b>	<p><b>Rückbau asbesthaltiger Dacheindeckung</b></p> <p>Falls Faserasbestplatten für die Dacheindeckung Verwendung gefunden haben, sind beim Rückbau des Daches die entsprechenden Schutzvorkehrungen zu treffen um wirksam zu vermeiden, dass Asbestfasern in die Umwelt gelangen.</p>

## 4 Anhang

### 4.1 Artenlisten

#### Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

<i>Acer campestre</i>	-Feldahorn	<i>Prunus div. spec</i>	- Kirsche, Pflaume
<i>Acer platanoides</i>	-Spitzahorn	<i>Pyrus calleryana</i>	- Chinesische Birne
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-Bergahorn	<i>Quercus patraea</i>	- Traubeneiche
<i>Carpinus betulus</i>	-Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Liquidamber styraciflua</i>	-Amberbaum	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Liriodendron tulipifera</i>	-Tulpenbaum		
<i>Malus div. spec.</i>	- Apfel, Zierapfel		

#### Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str. 2 x v. 100-150

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Rosa div. spec.</i>	- Strauchrosen
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen		

#### Artenliste 3 Straßenbäume: Pflanzqualität mind. Str. 3 x v. 18-20

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	- Feldahorn
<i>Acer plantanoides</i> 'Columnare'	- Spitzahorn, säulenförmig
<i>Aesculus hippocastum</i> 'Globosum'	- Rosskastanie, kugelförmig
<i>Aesculus hippocastum</i> 'Pyramidalis'	- Rosskastanie, pyramidal
<i>Crataegus x prunifolia</i> 'Splendens'	- Weißdorn, pflaumenblättrig
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	- Wildbirne
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	- Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	- Winterlinde, klein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.