

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Rinderbügen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Die Preiserle“

Begründung

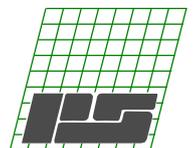
zur Satzung

Stand 04/ 2021

Planstand:
Begr. zur Satzung, März/April 2021
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

1 Veranlassung, Ziele

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Standortwahl/ -alternativen

2.3 Regionalplan / Flächennutzungsplan

2.4 Schutzgebiete

2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

2.6 Verkehrliche Anbindung, Erschließung

3 Verfahren

4 Festsetzungen des vorhabenbez. Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

4.2 Grünfläche

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz

5.4 Immissionsschutz

5.5 Sonstige Belange

6 Flächenbilanz

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Anlagen:

- Teil 2, Umweltbericht, 11/2020 (**zur Satzung unverändert !**)
- Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan:
 - Freiflächenplan (Baubetreuung Will, Büdingen, 03/2020)
 - Beschreibung Holzgasanlage mit Trocknungsanlage, Abbildungen Container-Anlage, Beschreibung Schallschutzmaßnahmen (Brückner, Sondermaschinenbau, Marktgraitz)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Eingriffs- und Ausgleichsberechnung (Mohr + Partner, Büdingen 03/2020)
- Rodungs- und Ersatzaufforstungsantrag, (Mohr + Partner, Büdingen, 03/2020)



1 Veranlassung, Ziele

Die Grundstückseigentümerin des Flurstückes 100/1 plant auf einem südlichen Teilbereich der Fläche die Errichtung eines Holzgas-Blockheizkraftwerkes für die Strom- und Wärmeversorgung des weiter nordwestlich liegenden Anwesens; ein verbleibender Teil des produzierten Stromes soll in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden.

Da die in Rede stehende Flächen im Außenbereich liegt bedarf es, ungeachtet der Kleinflächigkeit, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen in ihrer Sitzung am 18.10.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich und vorgesehen, wonach der Vorhabenträger sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (§ 12 (1) BauGB).

Gemäß der vorstehend benannten Beschlussfassung ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen (vgl. Pkt. 2.3)

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das kleinflächige Plangebiet liegt ca. 1 km südlich der Ortslage von Rinderbügen im Außenbereich, am nördlichen Rand des Büdinger Waldes.

Mit einer Gesamtflächen von rd. 704 m² umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen kleinen Teil im Süden des Flurstückes 100/1 in der Flur 4 der Gemarkung Rinderbügen.

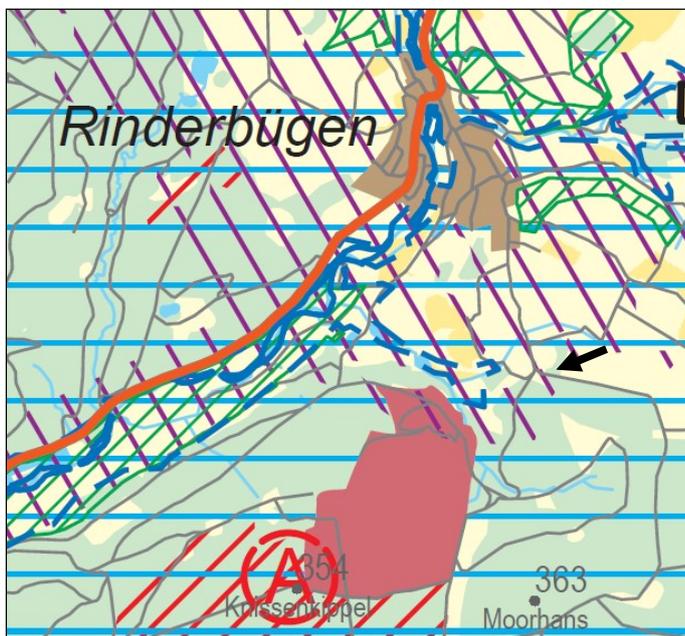
Direkt östlich grenzt ein größerer landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Viehhaltung und einer Biogasanlage an. In einer minimalen Entfernung von ca. 600 m liegt in Richtung Südwesten der Steinbruch der Vogelsberger Basaltwerke.



2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Grundstücksfläche als Bestandteil des Vorranggebietes Wald ausgewiesen.

Mit rd. 700 m² liegt die hier in Rede stehende Teilflächen deutlich unterhalb der Darstellungsebene des RPS. Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.10.2020 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB bestehend aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken zu der vorgelegten Planung.



Auszug:

Regionalplan Südhessen 2010

(ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen (2013) stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der sehr kleinflächige Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar; im Zuge eines späteren formalen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird die Darstellung im hier in Rede stehenden Teilbereich gleichsam geändert (-> Symbol: Fläche für Versorgungsanlagen)



2.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso nicht berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

Wie große Teile des Stadtgebietes von Büdingen liegt die Fläche im Bereich des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Vorhaben ist standortgebunden und erfolgt mit minimierter Bodenversiegelung; es werden keine landwirtschaftlichen Böden beansprucht.

2.6 Verkehrliche Anbindung, Erschließung

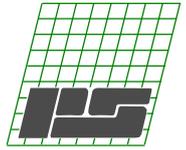
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, des Anlagen-Standortes, ist durch den unmittelbar südlich vorgelagerten Wirtschaftsweg (= Teil der südlichen angrenzenden Flurstücke 2/2 und 7) gegeben.

Die Anlieferung mit Rohmaterial (Holzhackschnitzel) für das Biomasse-Heizkraftwerk erfolgt dabei ausschließlich über die sogenannte Steinbruchstraße bzw. über die im Eigentum der Constantia-Forst befindlichen Wege. Eine verkehrliche Belastung der Ortslage von Rinderbügen ist ausgeschlossen.

Vom bereits bestehenden Biomasse- BHKW „Preiserle 6“ (ca. 90 in nordöstlicher Richtung) verläuft ein privates Versorgungskabel bis zur Trafostation in der südöstlichen Ecke des Flurstückes 110 weiter im Westen. Die Anbindung des hier geplanten Heiz-Kraftwerkes in analoger Weise durch eine neu zu verlegende Niederspannungsleitung zur vorgenannten Trafostation.

Der Übergabepunkt ist vorab gestimmt; weitere technische und rechtliche Details werden mit der zuständigen Fachabteilung der OVAG Netz GmbH in Friedberg abgestimmt.

Weitere Erschließungsanlagen bzw. -maßnahmen sind nicht erforderlich.



3 Verfahren

Aufgrund des ausschließlich privatnützigen Vorhabens sowie auch der Eigentumssituation hat die Stadtverordnetenversammlung folgerichtig die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Vor diesem Hintergrund wurde im September 2020 ein Vorhaben- und Erschließungsplan in Form eines Freiflächen- und einer Grundrissplanes der Anlage und einer ausführlichen Betriebsbeschreibung sowie mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung und einem Rodungs- und Erstaufforstungsantrag den maßgeblichen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Sinne der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgelegt.

Im Ergebnis dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die die Realisierung des Vorhabens grundsätzlich in Frage stellen würden.

Die bislang vorliegenden Stellungnahmen werden/ wurden durch Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen nach § 1 (7) BauGB abgewogen (Nov. 2020) und finden (sofern/ soweit erforderlich) Berücksichtigung im nunmehr erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Gemäß § 2 (4) BauGB wird/wurde in Ergänzung der vorhandenen Unterlagen, um den formalen Anforderungen gerecht zu werden, ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt.

Der Durchführungsvertrag nach § 12 (1) BauGB wurde geschlossen.

Auf der Grundlage dessen erfolgte die Durchführung des formalen Beteiligungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung durch Entwurfsoffenlage) und nach § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung) in der Zeit vom Dezember 2020 bis Februar 2021.

Der sehr kleinflächige Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar; im Zuge eines späteren formalen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird die Darstellung im hier in Rede stehenden Teilbereich gleichsam geändert (-> Symbol: Fläche für Versorgungsanlagen).



4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB und aufgrund der vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem geschlossenen Durchführungsvertrag kann sich der Bebauungsplan auf ein notwendiges Minimum an Festsetzungen beschränken.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze:

Gemäß der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt nach § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes.

Als sonstiges Sondergebiet darf die Stadt nur ein Gebiet festsetzen, das sich von den anderen Baugebieten nach §§ 2 - 10 der BauNVO deutlich unterscheidet. Dies ist vorliegend der Fall.

Nach § 11 Bas. 2 BauNVO erfolgt die konkretisierende Festlegung der Zweckbestimmung „Technische Anlagen - Holzgas-Blockheizkraftwerk“.

Zulässig sind:

- die Errichtung eines Holzgas-Blockheizkraftwerkes,
- alle zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen und Anlagen
- Lagerflächen für Biomasse in Form von Holzhackschnitzel
- Zuwegungen

Mit dieser Festsetzung ist eindeutig gewährleistet, dass ausschließlich das konkret in Rede stehende Vorhaben realisiert werden kann und, dass an diesem „Außenbereichsstandort“ keine anderweitigen baulichen Anlagen oder Nutzungen entstehen können.

Im Norden des kleinflächigen Plangebietes wird eine rd. 190 m² große, überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenze festgesetzt, die den Standort der Container-Anlage mit allen Anbauten umfasst. Zugleich wird auf der Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB bestimmt, dass die maximale Grundfläche baulicher Anlagen sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) ergibt.

Damit ist der exakte Standort der Anlagen des BHKW als auch die maximale (!) Grundfläche von baulichen Anlagen konkret und abschließend definiert.



Im Bereich der nicht-überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen und insbesondere die Rohstofflagerung (Hackschnitzel) zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen) wird mit einer OKmax. = 6 m über dem Rohboden (d.h. dem Fundament) festgesetzt.

Damit können, wie vorgesehen zwei Containermodule übereinander zu stehen kommen; technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen oder Steuerungseinrichtungen bleiben hiervon unberührt und sind auch über die OKmax. hinausgehend zulässig.

4.2 Grünfläche:

Zwischen Zu- und Abfahrt für die Rohstoffanlieferung ausgehend vom südlichen Wirtschaftsweg, wird die verbleibende Fläche nach § 9 (1) 15 BauGB als private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Unter Erhaltung der vorhandenen Bestockung und/oder neuen, ergänzenden Gehölzanpflanzungen ergibt sich eine deutliche Sichtabschirmung der Lagerfläche und insbesondere der „zurückgesetzten“ Container-Anlage.

Darüber hinaus werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes keine weiteren Festsetzungen vorgenommen. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender planungsrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.

Auf die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag wird ausdrücklich ergänzend hingewiesen.



5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um einen Eingriff in einen jungen Fichten- und Douglasienbestand, im Bereich dessen die Fichten bereits fast ausnahmslos abgestorben waren und gefällt werden mussten.

Von Relevanz für die Eingriffsbilanzierung ist in erster Linie die konkrete Flächenversiegelung für die Fundamentierung für die Container-Anlage. Der Eingriff in sonstige Schutzgüter ist marginal, der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Waldlage minimiert.

Im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Mohr+Partner, Büdingen, 31.03.2020, s. Anlage) erfolgte eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung, im Ergebnis dessen wurde mit der vorgesehenen Ersatzaufforstung an externer Stelle ein geringer Überschuss ermittelt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Zuge der Ersatzaufforstung mit Laubholz auf einer unweit vorhandenen, jetzigen Intensivweide ca. 100 m westlich von Eingriff.

Die ursprünglich geplante Pflanzung von Robinien wird (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis) durch die Baumart Esskastanie ersetzt; zum Offenland erfolgt eine gestufte Waldrandentwicklung. Die gesamte Aufforstungs- und Ausgleichsmaßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; damit ist eine Anpassung der Bilanzierung (Ausgleichsermittlung) nicht erforderlich

Umweltprüfung / -bericht

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.



Nachdem die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt wurde, erfolgte mit der nunmehrigen Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und, auf der inhaltlichen Grundlage der vorliegenden Unterlagen, eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes unter Orientierung an der Anlage 1 zum BauGB

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB bleibt der Umweltbericht unverändert.

Auf die Ausführungen des Umweltberichtes (als Teil 2 der vorliegenden Begründung) wird verwiesen.

Biotop- und Artenschutz

Gemäß der Bestandsaufnahme zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Mohr-Partner, Büdingen, 31.03.2020) und dem Umweltbericht sind keine besonders wertgebenden Vegetationsstrukturen betroffen. Die Errichtung des BHKW erfolgt auf einer stark vorgeschädigten Nadelwaldfläche. Die Ersatzaufforstung mit Laubholz erfolgt auf einer unweit vorhandenen, jetzigen Intensivweide ca. 100 m westlich von Eingriff, womit gleichzeitig auch der naturschutzrechtliche Eingriff ausgeglichen wird (s.o.).

Im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen ungefähr 32 Vogelarten festgestellt, von denen aber nur wenige und ungefährdete Arten Brutvögel auf der überplanten Fläche sind. Mehrere Arten der hessischen Vorwarnliste treten als Nahrungsgäste auf, sind aber nur als gering betroffen einzustufen. Andere Tiergruppen wie z.B. Fledermäuse wurden, da eine Betroffenheit auszuschließen ist, nicht untersucht.

Als Ausgleichsmaßnahme für Nahrungshabitatverluste werden 2 Vogelfütterungen vorgesehen.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz stehen somit den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:



Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Mit der beabsichtigten Errichtung eines Blockheizkraftwerkes besteht keine Erforderlichkeit bezüglich einer Wasserversorgung und einer Abwasserentsorgung.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswasser hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist demgemäß auf den benachbarten Eigentumsflächen flächig zu versickern.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes und im Näherungsbereich sind keine offenen Gewässer vorhanden.

5.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz

Der Bereich ist seit langen Jahren bestockt und insofern überprägt; nennenswerte Erdbewegungen sind mit dem in Rede stehenden Vorhaben nicht verbunden.

Auf den gegebenen Stauwassereinfluss sowie die sonstigen Ausführungen des Umweltberichtes wird explizit hingewiesen.

Altlagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädlich Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet liegt weit abseits von schutzbedürftigen Siedlungslagen, damit kann dem Trennungsgrundsatz zunächst entsprochen werden.



Die Maßgabe des BauGB zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verlangt, dass auch im Hinblick auf das Wohngebäude im Bereich des östlich angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes (Preiserlenweg 6) und auf das Wohnanwesen Preiserlenweg 2 im Hinblick auf den Aspekt „Immissionsschutz“ keine Konfliktverschärfung eintritt.

Das Wohngebäude Preiserlenweg 6 liegt in einer Entfernung von mind. ca. 180 m in nordöstliche Richtung, das Wohngebäude Preiserlen 2, das im Übrigen durch Grundstückseigentümerin und Vorhabenträger für das beabsichtigte BHKW selbst genutzt ist, liegt rund 100 m entfernt im Nordwesten.

Weitere Wohngrundstücke am „Hof Weg“ nordwestlich des Plangebietes liegen in noch deutlich größerer Entfernung.

Gemäß Betriebsbeschreibung des Anlagenbauers (s. Anlag zum VEP) erfolgt die Holzgaserverzeugung und der Generatorbetrieb in speziell entwickelten und schallgedämmten Containern mit einem Schalldämmmaß von $R'_{w'} = 33$ dB. Konstruktionsrahmen und die eigentliche Motor-Generator-Einheit sind grundsätzlich entkoppelt; eine Körperschallübertragung ist ausgeschlossen.

Mit einem Emissionswert von ca. 45 dB(A) in einem Abstand von einem Meter zur Anlage werden die Schallimmissionswerte der TA Lärm, die für Mischgebiete zugrunde gelegt werden, unmittelbar „vor“ der BHKW-Anlage eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Eine Konfliktverschärfung hinsichtlich der Wohnnutzung somit auszuschließen; dies im Übrigen auch angesichts der erheblichen immissionsseitigen Vorbelastung durch den Betrieb des Basaltwerkes mit Brecher-Anlagen rd. 600 m in südwestlicher Richtung.

Vor diesem Hintergrund kann von einer hinreichenden Abarbeitung der Belange des Lärmimmissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes ausgegangen werden.

Der Betrieb des BHKW erfolgt selbstredend gemäß dem aktuellen Stand der Technik; insofern wird im Hinblick auf die Aspekte der Luftreinhaltung und Geruchsmissionen auf die einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Die konkrete Nachweisführung erfolgt im Zuge der Bau-/ Vorhabengenehmigung.

Die Holzgasanlage stellt selbst keine schutzbedürftige Nutzung dar.



5.5 Sonstige Belange

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.

6 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 704 m², wovon 190 m² als überbaubare Fläche (Baufeld), 409 m² als nicht-überbaubare Fläche (Zufahrten und Lagerfläche) sowie 105 m² im Süden als bestockt Grünfläche festgesetzt sind.

Da der Bebauungsplan den baurechtlichen Rahmen für die tatsächliche Vorhabenplanung und -umsetzung bildet, sind die diesbezüglichen Flächen abweichend; insbesondere der flächenmäßige Eingriffsumfang durch Versiegelung ist geringer (vgl. Umweltbericht und Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Büdingen / Rinderbügen, im Oktober/November 2020
und März/ April 2021

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Büdingen



Anlagen:

- Teil 2, Umweltbericht, 11/2020
- Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan:
 - Freiflächenplan (Baubetreuung Will, Büdingen, 03/2020)
 - Beschreibung Holzgasanlage mit Trocknungsanlage, Abbildungen Container-Anlage, Beschreibung Schallschutzmaßnahmen (Brückner, Sondermaschinenbau, Marktgraitz)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Eingriffs- und Ausgleichsberechnung (Mohr + Partner, Büdingen 03/2020)
- Rodungs- und Ersatzaufforstungsantrag (Mohr + Partner, Büdingen, 03/2020)



Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 18.10.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Die Preiserle“ im Stadtteil Rinderbügen beschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes war/ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer (privaten) Holzgas-BHKW-Anlage im Bereich des Flurstückes 100/1 in der Flur 4 der Gemarkung Rinderbügen zu schaffen.

Das Anwesen der Antragstellerin und der vorgesehene Anlagenstandort liegen südlich von Rinderbügen am Büdinger Waldrand und grenzen an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Biogasanlage. Aufgrund dieser Lage im baurechtlichen Außenbereich ist als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf der Grundlage der vorstehend angeführten Beschlussfassung wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (mit u.a. einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbeurteilung) erstellt und gemeinsam mit einem Rodungs- und Ersatzaufforstungsantrag den maßgeblichen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Sinne der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) Bau vorgelegt (

Die vorliegenden Stellungnahmen waren gemäß § 1 (7) BauGB abzuwägen und fanden Eingang in den nunmehr erstellten Bebauungsplan. Gemäß § 2 (4) BauGB wurde, in Ergänzung der vorhandenen Unterlagen, ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt, um den formalen Anforderungen gerecht zu werden.

Auf der Grundlage dessen erfolgte die Durchführung des formalen Beteiligungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung durch Entwurfsoffenlage) und nach § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung) in der Zeit vom Dezember 2020 bis Februar 2021.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der diesbezüglichen Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung zu planinhaltlichen Änderungen im Bebauungsplan führten oder hätten führen müssen:

Die konkrete Ausgestaltung der vorzunehmenden Ersatzaufforstung, die zugleich den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich abdeckt, erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis, die im Bebauungsplanverfahren keine grundsätzlichen Bedenken geäußert hat.

Gemäß der Baubeschreibung (als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sind die maßgeblichen Orientierungswerte und Schallimmissionswerte (TA Lärm) bereits in einem Abstand von einem Meter zur Anlage eingehalten bzw. unterschritten; vor diesem Hintergrund und da eine schutzbedürftige Wohnnutzungen in einem beträchtlichen Abstand vorhanden sind, besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

Bezüglich der Belange des Lärm- und Geruchsmissionsschutzes wird auf die im Rahmen der Vorhabenplanung und -genehmigung beachtlichen, einschlägigen Bestimmungen verwiesen (Stand der Technik).

Der sehr kleinflächige Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar; im Zuge eines späteren formalen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird die Darstellung im hier in Rede stehenden Teilbereich gleichsam geändert (-> Symbol: Fläche für Versorgungsanlagen).

Aufgrund der Standortgebundenheit des Planvorhabens bestanden/ bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Büdingen im April 2021