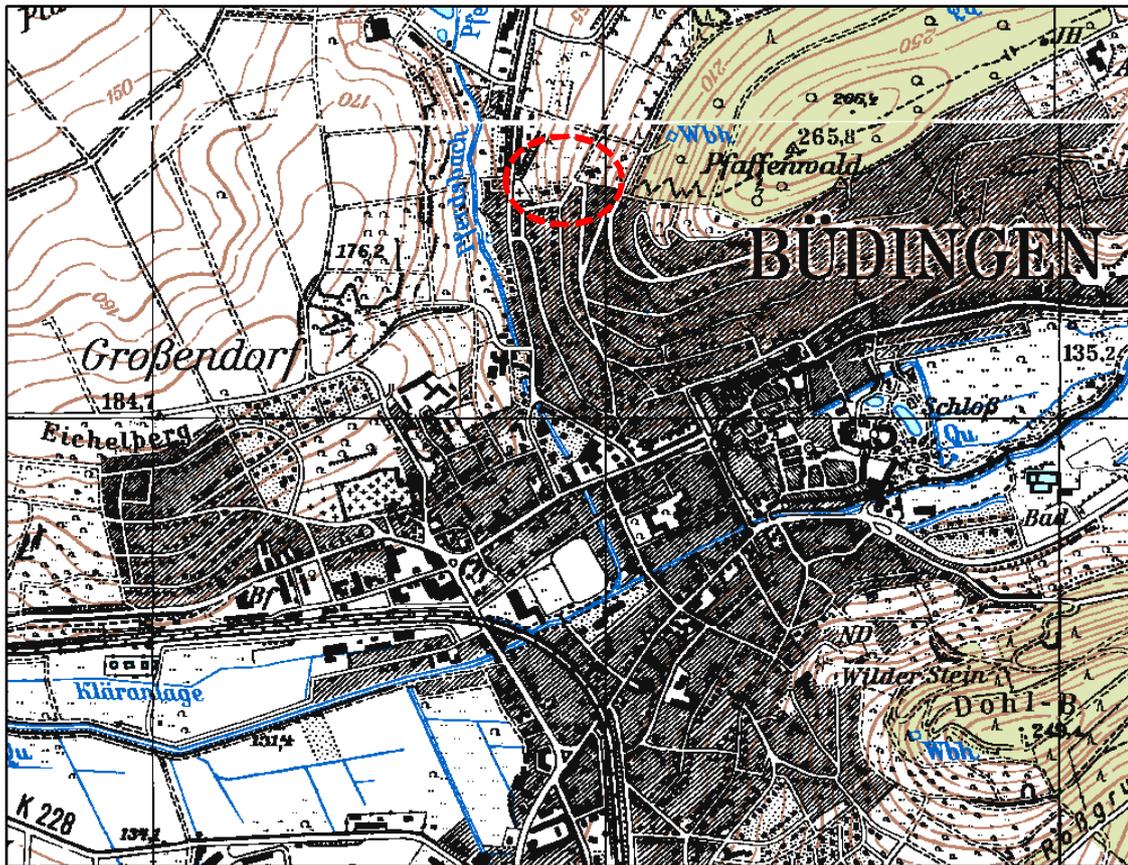


# Bauleitplanung der Stadt Büdingen

## Erweiterung der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Kalkofen“ in der Kernstadt Büdingen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

### Begründung



### Planungsbüro Vollhardt

Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304 989-0

Telefax: 0 64 21 / 304 989-40

Objekt-Nr.: 18/389

Stand: November 2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Vorbemerkung und Planerfordernis.....	1
2. Abgrenzung.....	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5. Grünordnung.....	6
5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	6
5.2 Vorhandene Schutzgebiete.....	8
5.3 Artenschutz.....	8
5.4 Boden / Geologie.....	9
6 Umweltprüfung/ Umweltbericht.....	11
7. Erschließung.....	11
8. Altlasten.....	12
9. Bodenordnung.....	12
10.    Kosten.....	12
11. Hinweise.....	12

# 1. Vorbemerkung und Planerfordernis

## 1.1 Allgemeine Beschreibung

Die Stadt Büdingen beabsichtigt die seit 04.10.2004 wirksame Ergänzungssatzung mit der Bezeichnung „Am Kalkofen“ in einem Teilbereich zu erweitern. Das Satzungsgebiet liegt am nördlichen Siedlungsrandes von Büdingen. Die Erweiterung der Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 (4) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 (4) Nr. 3 (BauGB) ist geregelt, dass „einzelne Außenbereichsflächen, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Geplant ist die Einbeziehung der Parzelle 167, die bisher nur tlw. in den Satzungsgebiet einbezogen wurde und damit nicht bebaubar wäre. Da jedoch die verkehrliche Anbindung sowie die Ver- und Entsorgung der Parzelle unproblematisch ist, soll durch die geplante Satzungerweiterung die Bebaubarkeit der Parzelle planungsrechtlich gesichert werden.

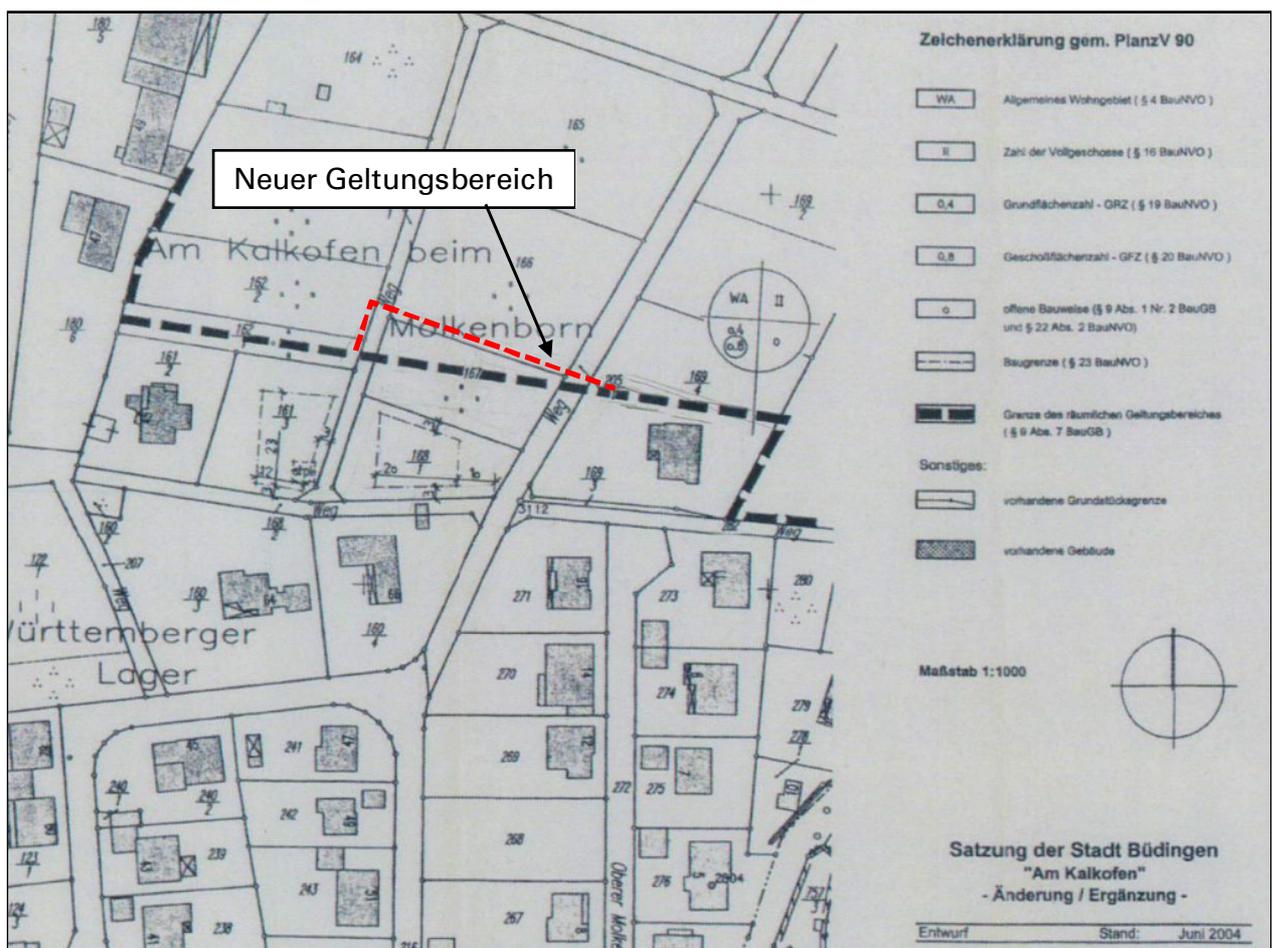


Abb. 1: Auszug der wirksamen Satzung „Am Kalkofen“ aus dem Jahr 2004

Auf der Fläche der Parzelle 167 ist die Errichtung eines Wohnhauses, entsprechend der umliegenden Bebauung, vorgesehen.

Die Parzelle weist eine Größe von ca. 925 m<sup>2</sup> auf.

Die Maßnahme dient der städtebaulichen Neuordnung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft sowie der Bebauungsklarheit von Grundstückspartellen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Büdingen ist der Bereich der Ergänzungssatzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Insofern entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot.

## **1.2 Beschlusslage und Verfahrensverlauf**

### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen gefasst.

### Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom 08.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2019.

### Satzungsbeschluss zum VEP:

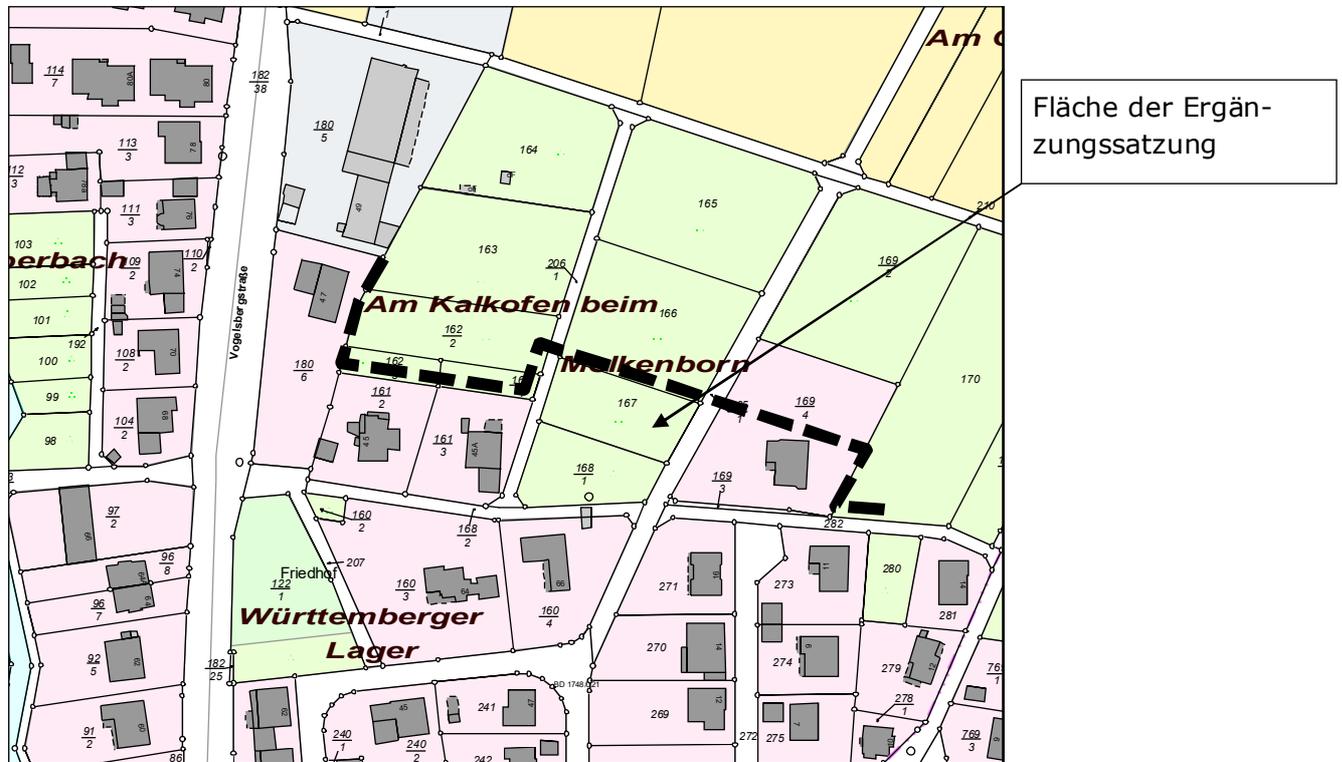
Der Satzungsbeschluss wurde am .....2019 gefasst.

### Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom .....2019 in Kraft.

## 2. Abgrenzung

Die Abgrenzung der Satzung umfasst einen Teil des nördlichen Stadtrandes von Büdingen.



**Abb. 2: Auszug des Liegenchaftskatasters mit Abgrenzung der Satzung**

Die Erweiterung der Satzung betrifft ausschließlich das Flurstück 167 in der Flur 18 in der Gemarkung Büdingen.

Bereits im Dez. 1984 wurde eine Satzung für diesen Bereich mit der Bezeichnung „Am Kalkofen“ erlassen. Im Okt. 2004 wurde die v. g. Satzung durch eine neue Satzung mit gleicher Bezeichnung ersetzt.

Die nunmehr vorgesehene Erweiterung des Satzungsgebietes beinhaltet lediglich die Anpassung des Geltungsbereichs an die Grundstücksgrenze der Parz. 167, sowie die Ergänzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der Satzung aus dem Jahr 2004 unverändert.

### 3. Übergeordnete Planungen

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Büdingen stellt das Satzungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

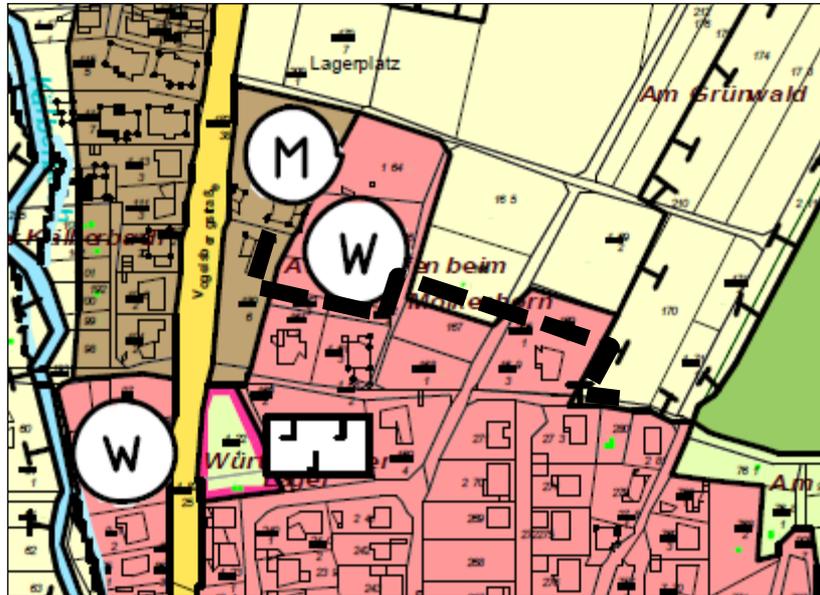


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP mit Lage des Satzungsgebietes

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) ist das Satzungsgebiet bereits überwiegend als Siedlungs-Bestand enthalten. Die Satzung steht den Zielen der Raumordnung somit nicht entgegen.

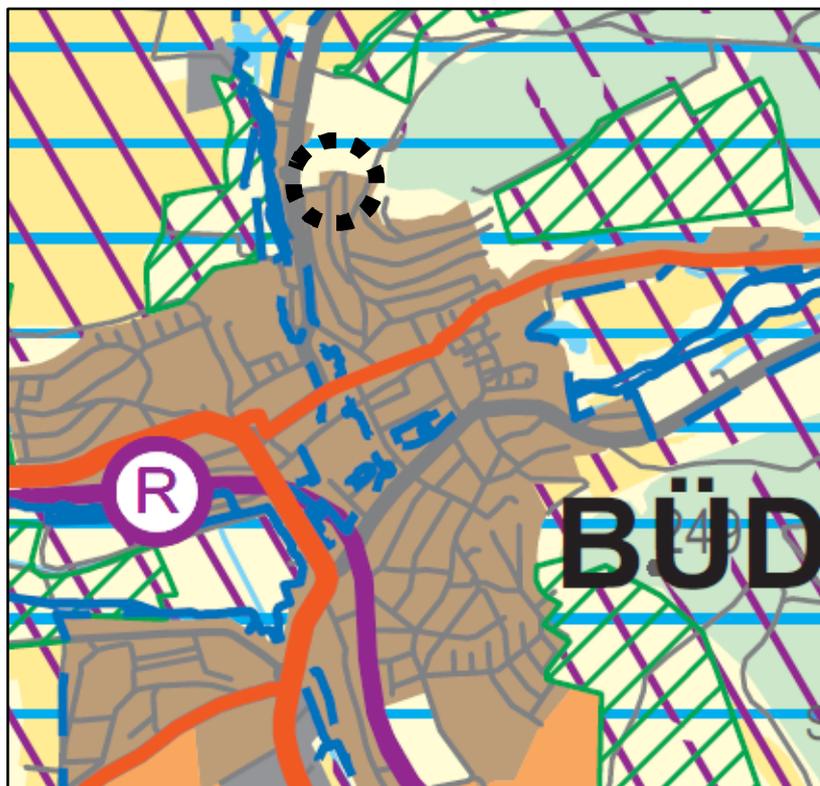


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RPS mit Lage des Satzungsgebietes

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Areale sind im FNP der Stadt Büdingen als „Wohnbaufläche“ und zur Vogelsbergstraße hin, als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Insofern sind die noch unbebauten Grundstücke dem Gebietscharakter der umgebenden Siedlungsquartieren zuzuordnen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Neubebauung richtet sich ebenfalls nach der im Westen und Osten vorhandenen angrenzenden Bebauung.

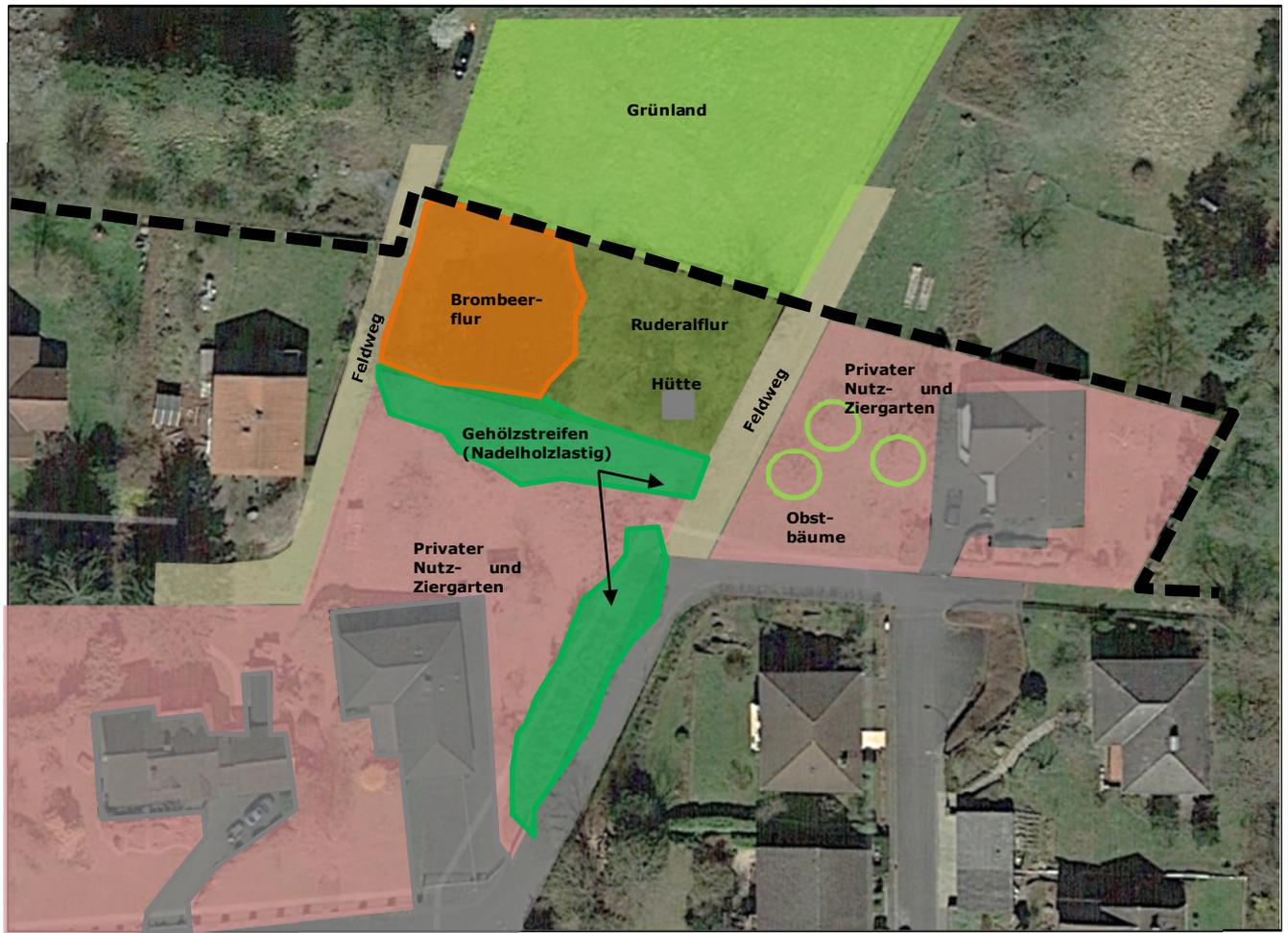


**Abb. 5: Lage und Abgrenzung der Satzung (Quelle: Google Earth, 2018)**

## 5. Grünordnung

### 5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet wurde im Juni und September 2018 und Mai 2019 einer Bestandserhebung und Kontrolle unterzogen.



**Abbildung 1: Untersuchungsgebiet mit Nutzungsdarstellungen**

Der überwiegende Bereich der Fläche der Ergänzungssatzung wird von privaten Nutz- bzw. Ziergärten eingenommen. Sie sind unmittelbar den vorhandenen Einfamilienhäusern im Bereich der Ergänzungssatzung zuzuordnen. Neben regelmäßig gepflegten Rasenflächen, findet sich hier auch eine Vielzahl an Gehölzen. Bei dem Überwiegenden Anteil der Gehölze handelt es sich um Nadelgehölze, wie Fichten und Thujas. Lediglich einige Obstbäume und eine größere Walnuss treten an einigen Stellen noch hinzu.

Die eigentliche Eingriffsfläche (geplanter Bau eines Wohnhauses) wird von einer großflächigen Ruderalflur geprägt. Die ursprünglich auch als Garten genutzte Fläche, ist seit einigen Jahren nicht mehr genutzt worden, wodurch sich neben der o.g. Ruderalflur, im westlichen Bereich eine reine Brombeerflur etabliert hat.

Im östlichen Grundstücksbereich findet sich eine Gartenhütte und eine Grillstätte.

Aufgrund von Sturmschäden, wie aber auch durch Pflege des Grundstückes sind auf der östlichen Grundstückshälfte Mäharbeiten und Gehölzrückschnitte durchgeführt worden.

Gartenhütte, Kamin und kleiner Geräteschuppen	Blick von Norden in den westlich begrenzenden Feldweg/ Brombeerflur
	

Brombeer-/ Ruderalflur	Rasenfläche mit Obstbäumen im östlichen Bereich der Ergänzungssatzung
	

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das Gebiet zusätzlich einer faunistischen Untersuchung unterzogen. So wurden angetroffene Vögel kartiert und weitere Beobachtungen aufgenommen bzw. ein potenzielles Vorkommen aufgrund der vorhandenen Strukturen abgeleitet.

Nester mit einer Nachfolgenutzung wie auch Höhlenbäume konnten nicht innerhalb des Eingriffsbereichs nachgewiesen werden. Auch ergab eine Suche nach Haselmauskobeln (zur unbelaubten Zeit) kein Nachweis eines Nestes im Bereich des Brombeerdickichts.

Im Eingriffsbereich der Ergänzungssatzung konnten lediglich einige typische, weit verbreitete Siedlungsfolger unter den Vögeln nachgewiesen werden. Die Angaben zum Status beziehen sich bei der nachfolgenden Tabelle 1 lediglich auf die angrenzenden Gartenstrukturen und der Brombeerflur.

**Tabelle 1: Übersicht der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten und Relevanzprüfung im Untersuchungsraum**

**EHZ HE:** Erhaltungszustand in Hessen

**BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung):** § - besonders geschützt; §§ - streng geschützt

Deutscher Artname (Kürzel)	Wiss. Artname	RL HE/ D BAschV	EHZ HE
<b>Vögel</b>			
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	günstig
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	günstig
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§	günstig
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§	günstig
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	§	günstig
Grünfink	<i>Carduelis carduelis</i>	§	günstig
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochuros</i>	§	günstig
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	günstig
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapella</i>	§	günstig
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	günstig
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§	günstig
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	günstig
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	§	günstig
Zilpzalp	<i>Phylloscopus trichilus</i>	§	günstig

Da es sich um eine Satzung nach §34 (4) BauGB handelt, ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz eine E/A Bilanzierung nicht erforderlich.

Die Gebietserweiterung ist als kleinflächig zu bezeichnen und birgt, aus ökologischer Sicht, keinerlei negative nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Da sich zusätzliche Eingriffe lokal auf die Erweiterungsfläche beschränken und sich für den Rest der Flächen keine Änderungen ergeben, sind die zu erwartenden Eingriffe als äußerst gering zu bewerten.

Es kommt überwiegend zu einem Verlust ökologisch minderwertiger Strukturen.

## 5.2 Vorhandene Schutzgebiete

Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG), sowie Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura 2000 Gebiete) konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes 440-088.

## 5.3 Artenschutz

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten, wie auch alle europäischen Vogelarten.

Aufgrund der Ortsrandlage und der bestehenden Wohnbau- bzw. Gartennutzungen, ist lediglich ein Vorkommen von weit verbreiteten, häufigen Vogelarten, deren Erhaltungszustand als günstig zu bezeichnen ist, (Kulturfolgern) zu erwarten bzw. belegt worden. FFH- Anhang IV Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Da sich auf der Eingriffsfläche keine dauerhaft genutzten Nester befinden, kommt es durch den Bau eines Wohnhauses an dieser Stelle auch nicht zu dem Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG. Auch der Tatbestand einer „Störung“ nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt durch die Maßnahme nicht ein, da durch die angrenzende Wohn-, Garten und Gewerbenutzung bereits Störeinflüsse in dem Bereich vorhanden sind und bei den vorkommenden Vogelarten bereits ein Gewöhnungsprozess eingesetzt hat.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

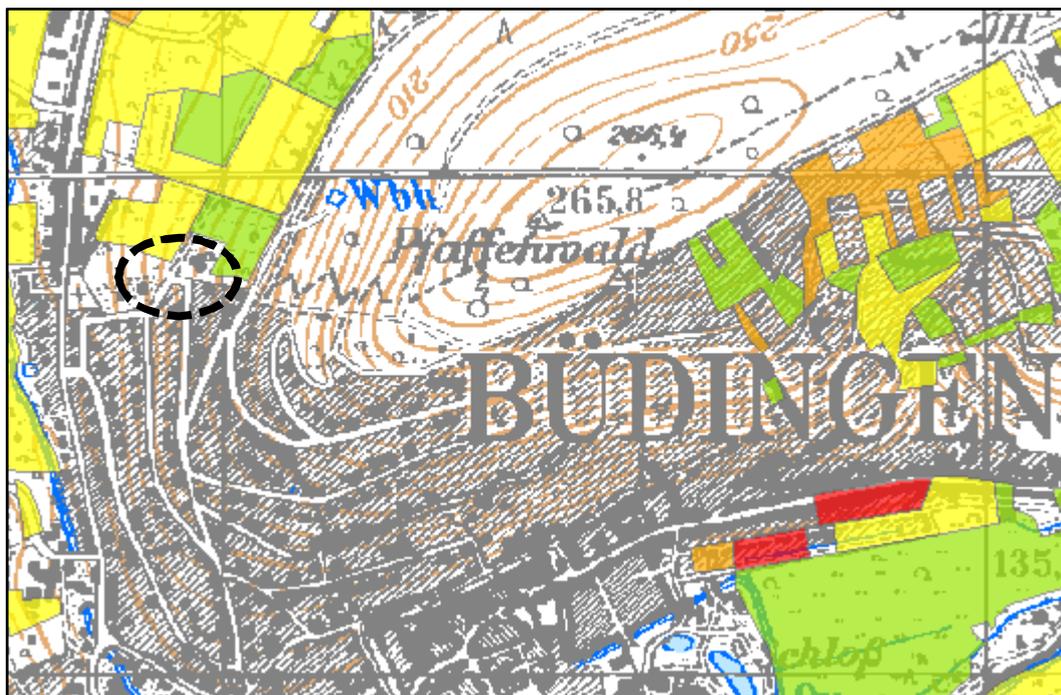
- Ggf. weitere Entfernung von Gehölzstrukturen, lediglich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeiten (1. Oktober . 28. Februar)
- Anbringung von jeweils zwei Vogelnistkästen, um potenziell als Brutplatz nutzbare, entfallende Gehölze zu ersetzen.
- Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern an der nördlichen Grenze der Ergänzungssatzung.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen kommt es nicht zu einem Eintritt eines der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG.

## 5.4 Boden / Geologie

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind die Flächen der Ergänzungssatzung im Bodenviewer des Landes Hessen (2018) als „Weißflächen“ dargestellt.

Die Bedeutung der Flächen für den Bodenschutz sind daher als von untergeordneter Bedeutung zu bezeichnen.



**Abbildung 2: Gesamtbewertung Boden (BodenViewer, HLNUG 2018)**

Folgende Matrix gibt eine Übersicht über die vorhandenen Bodenfunktionen und mögliche Wirkfaktoren.

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Betroffenheit der Bodenteilfunktion  X: regelmäßig betroffen *: evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig -: i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	-	-	x	x	-	-	-	-
Bodenversiegelung	-	x	x	x	x	*	-	x
Auftrag/ Überdeckung	-	x	x	*	x	-	-	x
Verdichtung	-	x	*	*	x	*	-	-
Stoffeintrag	-	*	-	*	*	*	-	-
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	*	-	-	-

**Abbildung 3: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen**  
(verändert nach HMUELV 2011)

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind dennoch an dieser Stelle geeignet, um den Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu minimieren:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeiden von Fremdzufuss (z. B. zufließendes Wasser von Wegen) - der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bau-phase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; ggf. Anlegen von Rückhalte-einrichtungen und Retentionsflächen
- Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zu Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe "Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen-HMUKLV; Stand März 2017 „hilfsweise herangezogen werden

## **6 Umweltprüfung/ Umweltbericht**

Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Das BauGB vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nennenswerten bzw. negativ nachhaltigen Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt zu erwarten sind.

## **7. Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist über die vorhandenen kommunalen Trinkwasser- und Abwasserleitungen gewährleistet.

Die Stadt Büdingen geht davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung auch weiterhin in diesem Bereich, wie bisher gesichert ist. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist technisch möglich und mit den Stadtwerken der Stadt Büdingen sowie mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Das Plangebiet wird über die südlich anschließende Straße „Am Molkenborn“ erschlossen. Die notwendigen Anschlusskosten an das öffentliche Kanalnetz sowie die Verlängerung der Erschließungsstraße werden von dem jeweiligen Grundstückseigentümer übernommen.

### **7.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt in der Regel aus dem kommunalen Trinkwassernetz. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs.4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk –Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Löschwasserbedarf von 800 I/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebrachten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210) sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten- Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- Geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m

Für den Anbau der Hydranten ist das DVGW Regenwerk- Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten.

Überflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen DIN 3222 farbig zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Evtl. erforderliche Maßnahmen sind mit den Stadtwerken Büdingen abzustimmen.

## **7.2 Elektrizität, Telekommunikation**

Die Stromversorgung sowie die Telekommunikation ist im rahmender Umsetzung mit der OVAG und der Telekom abzustimmen.

## **8. Altlasten**

Der Stadt Büdingen sind innerhalb des Satzungsbereiches keine Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

## **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

## **10. Kosten**

Der Stadt Büdingen entstehen durch die Aufstellung der Satzung keinerlei Kosten. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind – soweit erforderlich - in Übereinstimmung mit der Stadt Büdingen von dem jeweiligen Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen.

## **11. Hinweise**

Der Planbereich liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes 440-088. Die entsprechenden Gebote sind zu beachten.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt durch die Satzung nicht.

Aufgestellt:

Büdingen / Marburg; im September 2019, fortgeschrieben im November 2019