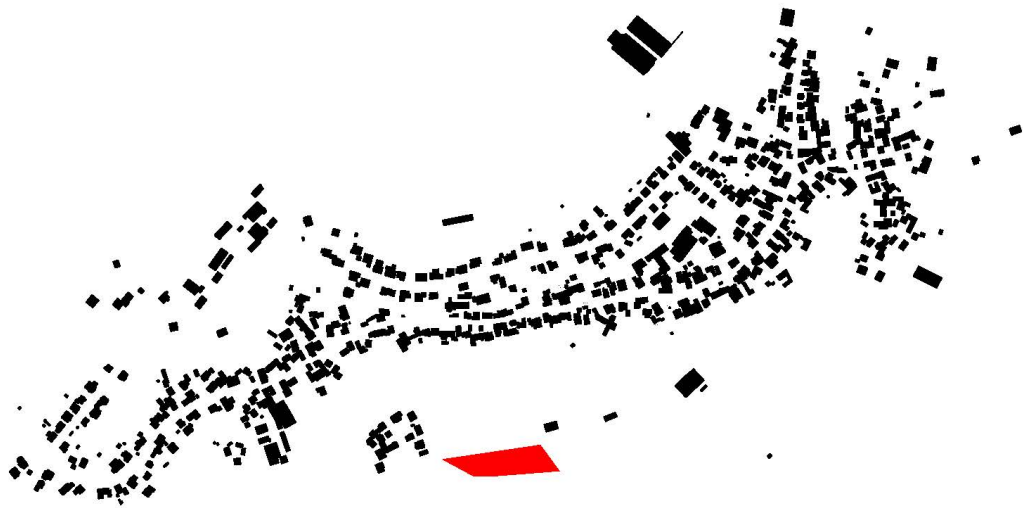


Stadt Büdingen - Stadtteil Wolferborn  
Bebauungsplan Nr. 7  
„Feuerwehr Ost“  
B E G R Ü N D U N G



Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106  
[info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)  
[www.buerothomas.com](http://www.buerothomas.com)

**Bearbeitungsstand: Oktober 2021**



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

|          |                                                                                     |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>                                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Allgemein.....                                                                      | 3         |
| 1.2      | Verfahren.....                                                                      | 3         |
| <b>2</b> | <b>Ausgangssituation.....</b>                                                       | <b>3</b>  |
| 2.1      | Planungsrecht.....                                                                  | 3         |
| 2.2      | Erschließung.....                                                                   | 4         |
| 2.3      | Bestand .....                                                                       | 4         |
| <b>3</b> | <b>Prüfung von Alternativen.....</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 4.1      | Wasserschutz / Wasserrecht .....                                                    | 5         |
| 4.2      | Auswirkungen auf das Wasser / Grundwasser .....                                     | 6         |
| 4.3      | Umgang mit Abwässern .....                                                          | 6         |
| 4.4      | Wasserversorgung.....                                                               | 7         |
| <b>5</b> | <b>Umweltbericht.....</b>                                                           | <b>8</b>  |
| 5.1      | Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen .....                                   | 8         |
| 5.2      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgutbezogene Betrachtung.. | 8         |
| 5.3      | Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....                                  | 14        |
| 5.4      | Zusätzliche Angaben.....                                                            | 15        |
| 5.5      | Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung .....                                  | 15        |
| <b>6</b> | <b>Planung .....</b>                                                                | <b>16</b> |
| 6.1      | Planzeichnung .....                                                                 | 16        |
| 6.2      | Textliche Festsetzungen.....                                                        | 17        |
| 6.3      | Allgemeine Hinweise.....                                                            | 18        |

## Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen



## 1 Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 26.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Wolferborn Nr. 7 „Feuerwehr Ost“ gefasst.

Ziel der Planung ist es, den Standort für ein Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Außenbereich.

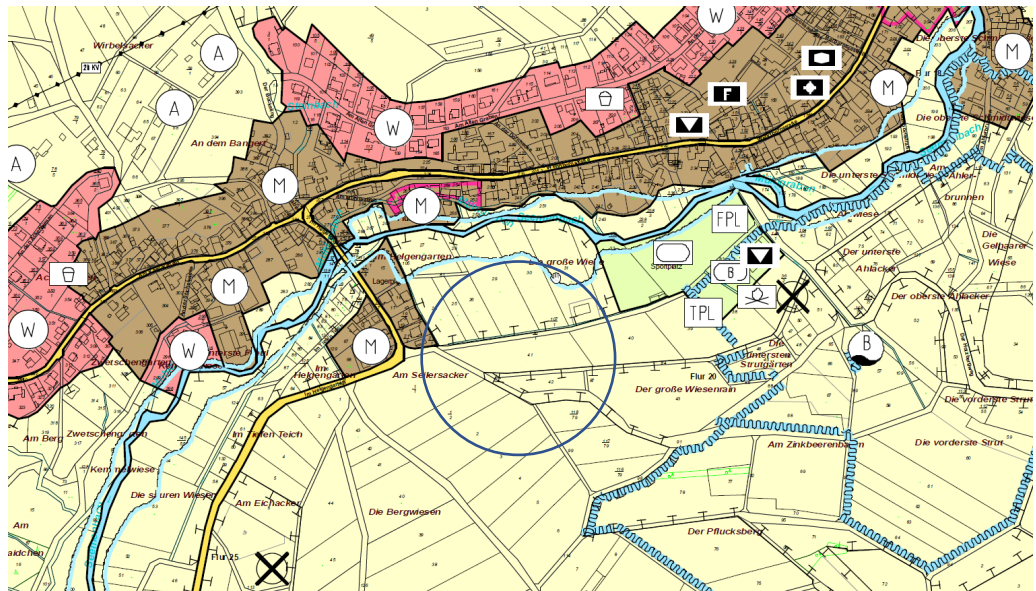
### 1.2 Verfahren

Erforderlich ist ein 2-stufiges Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Planungsrecht

**Flächennutzungsplan:** Im wirksamen Büdinger Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im weiteren Verlauf im Osten finden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Tennisplatz, Festplatz, Bolzplatz sowie für ein „kulturellen Zwecken dienendes Gebäude“.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

**Bebauungspläne:** Für die an die Nordwestecke des Plangebiets angrenzende Ortslage von Wolferborn gilt der Bebauungsplan Nr. 1 „Gemeinde Wolferborn“ aus dem Jahr 1968. Der an der Straße „Im Helgen-garten“ liegende Bereich ist darin als Dorfgebiet festgesetzt. Im Osten ist ein Bereich mit dem Planzeichen für Sportplatz ebenfalls abgegrenzt.



## 2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist am Rande der Ortslage über einen landwirtschaftlichen Weg an die L 3010 angebunden. Der öffentlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Weg 82/1 führt nach Osten weiter und erschließt unter anderem die dortigen Sport- und Freizeitanlagen.

## 2.3 Bestand

**Gebiet:** Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Am südlichen Gebietsrand stehen in einem kleinen Abschnitt einige Gehölze. Die am westlichen und südlichen Gebietsrand verlaufenden Wegeparzellen sind als Graswege in der Realität kaum oder gar nicht erkennbar. Insgesamt handelt es sich um eine sanfte Hanglage, die allerdings am südlichen Gebietsrand auch steilere Abschnitte aufweist, die bei einer baulichen Nutzung beachtenswert sind.



*Plangebiet von der Grundstücksspitze im Nordwesten. Links der grasbestandene Wegeseitengraben, rechts der hangaufwärts verlaufende Grasweg. Die Gehölze sind nur zum Teil im Plangebiet – ungefähr in Gegenlage zu dem Gebäude am linken Bildrand - wo auch eine steilere Hangkante ist.*

**Umgebung:** Das Plangebiet liegt in einem von Grün- bzw. Weideland dominierten Umfeld. Im weiteren Verlauf im Osten gibt es auch Freizeitanlagen. Insgesamt ergibt sich so eine gerade bei schönem Wetter rege genutzte, für die Naherholung relevante Freizeitlandschaft, die durch den im Norden verlaufenden Seemenbach von der Ortslage getrennt ist.



Luftbild (Wikipedia) – der Pfeil markiert die Lage des Plangebiets

### 3 Prüfung von Alternativen

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden von Seiten der Stadt Büdingen mögliche Standorte für eine Feuerwache in Wolferborn erwogen. Die Standortprüfung musste - für das spezielle Bauvorhaben einer Feuerwache – neben der ausreichenden Flächengröße in erster Linie die Sicherheitsvorgaben hinsichtlich der Fahrzeiten für den abzudeckenden Einsatzradius berücksichtigen. Außerdem sollte eine konfliktfreie Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben sein und möglichst wenig Beeinträchtigungen auf das Umfeld einwirken. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Standorte im dicht bebauten / bewohnten Umfeld schwierig umzusetzen sind.

Dies hat im Ergebnis der Abstimmungen der Lenkungsgruppe und unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten zu dem nun weiter verfolgten Standort geführt.

### 4 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 4.1 Wasserschutz / Wasserrecht

##### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

##### Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet liegt schon aufgrund der topografischen Gegebenheiten weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet, das nach den vorhandenen Erkenntnissen gleichwohl überschwemmt wird.



Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der am nördlichen Gebietsrand verlaufende Wegeseitengraben ist nicht als Gewässer ausparzelliert und führt in der Regel kein Wasser – was an der praktisch durchlaufenden Grasnarbe zu erkennen ist.

#### **4.2 Auswirkungen auf das Wasser / Grundwasser**

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggf. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Allerdings sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Abwasseranlage ist nicht zulässig. Die allgemeinen Einleitungsbedingungen der Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen sind zu beachten.

Bei der Bodenart handelt es sich im Plangebiet nach dem Bodenviwer Hessen um Lehm mit Beimengungen. Da bisher keine baugrundtechnischen oder umfassenden hydrogeologische Beurteilungen durchgeführt wurden, ist im Rahmen des Bebauungsplans keine weitere Aussage zur Bodenbeschaffenheit möglich.

Da das Feuerwehrgebäude nicht unterkellert werden soll, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Wasser und Grundwasser hinsichtlich der Barrierewirkung gering.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung im Plangebiet reduziert. Der Erhalt und die Anlage von Grünflächen dient der Grundwasserneubildung, da das nicht verunreinigte Niederschlagswasser versickern kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Wolferborn.

#### **4.3 Umgang mit Abwässern**

##### **Schmutzwasser**

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist möglich. Anschlüsse erfolgen an den Rohrleitungen, nicht an den Schächten.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen ist zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

##### **Regenwasser**

Eine Ableitung über den Entwässerungsgraben scheint möglich, stellt aber eine Ausnahme dar.

Die Ausführung der befestigten Flächen hat Einfluss auf die Niederschlagswassergebühr, sofern die Entwässerung über eine öffentliche Abwasseranlage erfolgt. Ebenso wirken sich Zisternen u. U. gebührenmindernd aus. Die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen ist zu beachten.



Das Wasserhaushaltsgesetz unterstützt eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers, jedenfalls soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang ist nachzuweisen, dass die geplante anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke hat. Die Einleitung in das Grundwasser ist von der zuständigen Behörde zu genehmigen.<sup>1</sup>

#### 4.4 Wasserversorgung

##### Trinkwasser

Der Wasserbedarf für den Feuerwehrstützpunkt kann durch die öffentliche Wasserversorgung / das Versorgungsnetz gedeckt werden.

Der Anschluss kann grundsätzlich über drei Varianten erfolgen:

1. Kurvenbereich L 3010 / Im Helgengarten: Entfernung: rd. 130 m, in öffentlicher Straße
2. Von Flurstück 27 (nordwestlich Im Helgengarten 9 bzw. 7): Entfernung: rd. 170, überwiegend unbefestigt, jedoch teilw. über Privatgrundstück
3. Von Seemenbachhalle: Entfernung: rd. 380 m, in öffentlicher Straße / Weg, ggf. im Bankett<sup>2</sup>

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser für die Befüllungen der Löschfahrzeuge notwendig ist. Nach Aussage der Brandschutzbehörde beim Wetteraukreis kann dies über einen Hydranten auf dem geplanten Gelände oder einen Anschluss in der Fahrzeughalle erfolgen.

##### Löschwasser

Der Hochbehälter Wolferborn verfügt über eine Löschwasser-/ Brandreserve von 150 m<sup>3</sup>.

Für 3 Hydranten in der Umgebung des Plangebiets liegen Erkenntnisse über den Druck (= Ruhedruck) und die mögliche Löschwasserentnahme vor:

- a) In L 3010 vor Hs.Nr. Im Helgengarten 2, Entfernung rd. 150 m, Ruhedruck = 6,6 bar, LW-Entnahme = 48 m<sup>3</sup>/h
- b) Kreuzungsbereich Im Helgengarten / Im tiefen Teich, Ruhedruck = 6,8 bar, LW-Entnahme = 48 m<sup>3</sup>/h
- c) Hydrant vor Seemenbachhalle, Entfernung rd. 430 m, Ruhedruck = 5,6 bar, LW-Entnahme = 96 m<sup>3</sup>/h

Die mögliche Löschwasserentnahme bezieht sich immer nur auf einen Hydranten und kann nicht kumuliert werden.

Für das Plangebiet ergeben sich damit je nach Anschlussvariante folgende Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz:

1. Anschluss von Westen oder Norden, 48 m<sup>3</sup>/h
2. Anschluss von Osten (Seemenbachhalle), möglicherweise 96 m<sup>3</sup>/h

<sup>1</sup> Stadtwerke Büdingen, E-Mail vom 10.09.2021

<sup>2</sup> Stadtwerke Büdingen, E-Mail vom 02.09.2021





Diese Möglichkeit ist jedoch noch hydraulisch zu berechnen. In diesem Fall müsste voraussichtlich eine größer dimensionierte Leitung verlegt werden. Aufgrund der Länge, der Dimension und des voraussichtlich geringen Wasserbedarfs besteht allerdings die Gefahr einer nachteiligen Beeinflussung des Wasserversorgungsnetzes durch Stagnation / Verkeimung.

Eine Aussage, ob diese Variante möglich ist, kann erst nach detaillierter Betrachtung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Wasserbedarfs und der Nutzung des Bauvorhabens getroffen werden.<sup>3</sup>

Die zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs vom Wetteraukreis geforderte Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. kann damit gewährleistet werden. Anderenfalls wäre der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen

Wie unter "Bestand" beschrieben, handelt es sich bei der überplanten Fläche überwiegend um intensiv genutztes Grünland.

Ein Teil der Gehölzgruppe im Südosten befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auf der Fläche für den Gemeinbedarf. Allerdings wird dieser Bereich nicht von den Baumaßnahmen tangiert.

Folgende Biotoptypen werden den bestehenden Strukturen im Geltungsbereich zugeordnet:

*02.200 Gebüsch, Gehölzsaum heimisch* – die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Gehölzfläche (39 Punkte je qm),

*10.510 versiegelte Flächen* – die in den Geltungsbereich einbezogene versiegelte Verkehrsfläche (3 Punkte je qm)

*06.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese* – für die gesamte Restfläche im Geltungsbereich (21 Punkte je qm).

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgutbezogene Betrachtung

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten oder können durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden, auch weil ein größerer Teilbereich (ca. 40 %) des Gesamtgrundstücks nicht baulich genutzt werden soll.

---

<sup>3</sup> Stadtwerke Büdingen, E-Mail vom 02.09.2021





## Wirkfaktoren

**Baubedingte Wirkfaktoren:** Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Diese sind in diesem Zusammenhang und für eine dem Gemeinbedarf dienende Anlage grundsätzlich zumutbar.

**Anlagenbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen aufgrund bereichsweiser Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen.

**Betriebsbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Nutzung als Feuerwehrstützpunkt. Diese Wirkfaktoren entsprechen in Art und Umfang den Gegebenheiten im ländlichen Raum. Dies gilt auch für die mit dem Stützpunkt einer ländlichen freiwilligen Feuerwehr einhergehenden Freizeitaktivitäten, die als Teil der dörflichen Lebenswelt an diesem Standort adäquat verortet sind.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter **Tiere und Pflanzen** gewonnen werden. Lediglich im Bereich der Gehölze im Südosten sind Habitate für Vögel denkbar. Da in diesen Bereich jedoch durch die Baumaßnahme nicht eingegriffen wird, war eine weitere Prüfung nicht erforderlich.

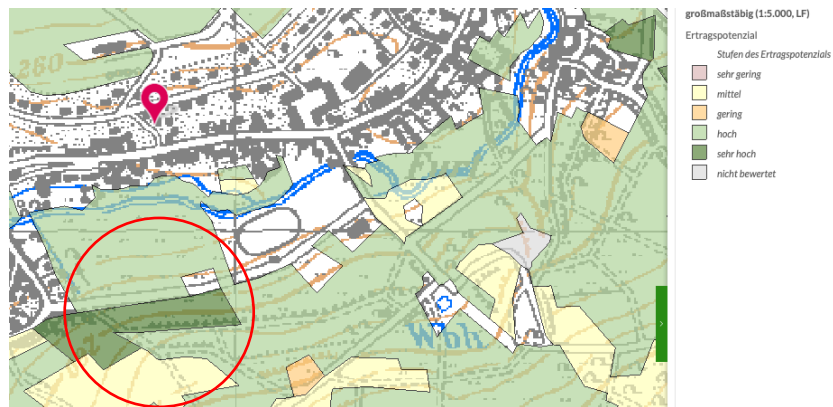
Ein Gutachten gemäß § 42 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich. Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert. Darauf wird textlich allgemein hingewiesen.

## Schutzgut Boden

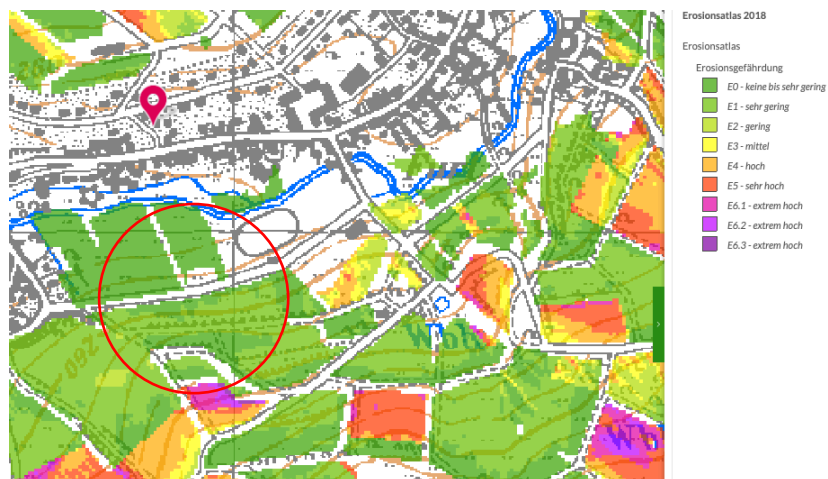
Bezüglich der Bedeutung für den vorsorgenden Bodenschutz werden die Ziele des Bauleitplans zu Grunde gelegt. Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ ist im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz hinzuweisen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben die DIN-Vorschriften 19731, 18915 und 19639 zu beachten und einzuhalten sind.

Gemäß den aus der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen abzuleitenden Bausteinen ergeben sich folgende Bestandsbeurteilungen und Bewertungen:

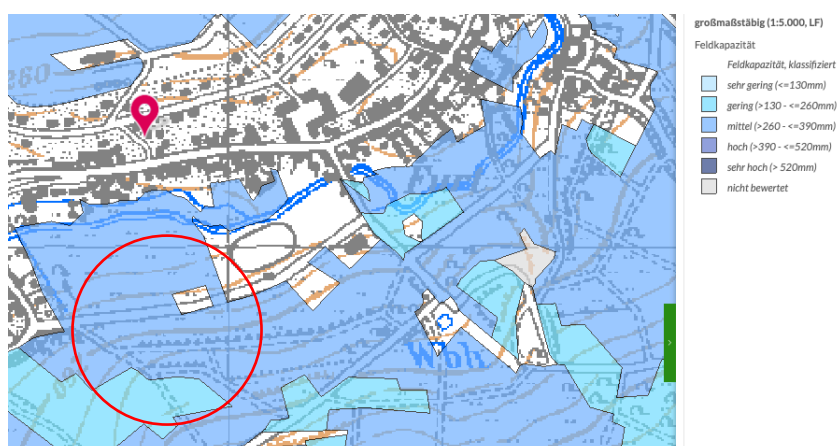
Das **Bodenertragspotential** ist gemäß dem BodenViewer Hessen als sehr hoch (Stufe 5) eingestuft. Das Ertragspotenzial wird vor allem durch die Durchwurzelbarkeit und von der Fähigkeit des Bodens, Wasser in pflanzenverfügbarer Form zu speichern, definiert. Böden mit einem hohen und sehr hohen Ertragspotential sind vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft bzw. zur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit hohem Grünlandanteil geeignet.



Die **Erosionsgefährdung** ist gemäß dem Erosionsatlas für die Grünlandfläche im Plangebiet als keine bis sehr gering angegeben.

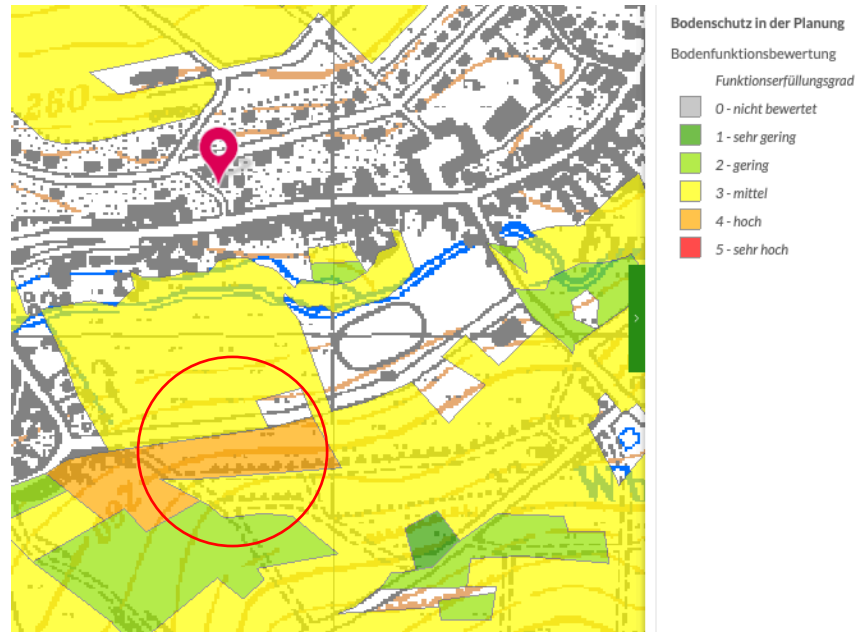


Die **Feldkapazität** ist für das Plangebiet mit mittel angegeben.





In der Kategorie **Bodenschutz** in der Planung ist das Gebiet in der Bodenfunktionsbewertung im Bereich der Grünlandfläche als hoch eingestuft.



Als wesentliche **Ziele des Bodenschutzes** sind in jedem Fall die in § 1 BBodSchG (Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und § 1 HAItBodSchG verankerten Ziele und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Erhalt und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu benennen.

Die **Erheblichkeit des Eingriffs** für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Hinsichtlich der begrenzten Gebietsgröße und der vorhandenen Erschließung ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt. Der Eingriff ist auch aufgrund der Bedeutung der Planung für das Allgemeinwohl im Sinne der Daseinsvorsorge und des allgemeinen Schutzes vertretbar.

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Dies betrifft in erster Linie die Fläche für das Feuerwehrgerätehaus sowie die Erschließungsflächen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich etwaige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass nur ein begrenzter Bereich überbaut werden darf. Die Gebäude- und Freiflächenplanung für die Feuerwehr sieht eine Nutzung lediglich auf knapp 60 % der Gesamtparzelle vor. Die restlichen Flächen gehen dem Schutzgut Boden nicht verloren und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgewertet und als Mähwiesen gesichert.

Als **Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen** sind die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung zu nennen. Danach sind die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen.



Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die Nutzung zwar beeinträchtigt wird, diese Eingriffe aber durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

**Bodenvorbelastungen** bzw. Altlasten sind im Planungsgebiet sowie in dessen Umfeld nicht bekannt. Der Umgang mit Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung allgemein klargestellt.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das Schutzgut Wasser erfährt gegenüber dem jetzigen Zustand durch das neue Gebäude Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung.

Die Auswirkungen der neuen Nutzung können durch eine Begrenzung der baulich genutzten Grundstücksflächen und eine Reduzierung der Versiegelung minimiert werden. Durch die Festsetzungen zur Landschaftsplanung wird ein Ausgleich für die Eingriffe geschaffen.

### **Schutzgut Klima**

Durch die relativ kompakte und niedrige Gebäudeplanung ergeben sich klimatisch gegenüber dem jetzigen Zustand keine relevanten Veränderungen. Durch die Begrenzung der Versiegelung und die Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert werden.

### **Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Nachteilige Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild bzw. die anschließenden Grünflächen sind nicht zu erwarten. Geplant ist ein flaches Gebäude ohne Schlauchturm, bei dem alle Räume in einer Ebene angeordnet sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Höhenbegrenzung auf max. 7 m vor. In dieser Form fügt sich der Bau in den Zusammenhang der anderen baulichen Anlagen südlich des Seemenbachs ein und entspricht dem auch anderswo ähnlich geprägten Erscheinungsbild der Ortsränder heutiger Dörfer.

### **Schutzgut Mensch**

Der geplante Feuerwehrstandort dient der Daseinsvorsorge. Der Standort ist aufgrund der praktisch direkten Anbindung an die L 3010 im Westen und die Wehrbornstraße im Osten, sowohl in Bezug auf die Erreichbarkeit durch die freiwilligen Einsatzkräfte, als auch Ausrückzeiten zu Einsatzorten sinnvoll. Empfindliche Wohn- und Erholungsnutzungen sind von der planungsrechtlich ermöglichten Entwicklung des Gebiets nicht in nennenswertem Umfang betroffen. Im Übrigen sind nach BauNVO Feuerwachen als Ausnahme selbst im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind entsprechend Denkmal-



schutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Büdingen) anzuzeigen.

### **Wechselwirkungen**

Die Umweltprüfung ist nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Schließlich zeigt die Einbeziehung der umweltbezogenen Auswirkungen auch auf den Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, dass sich die Umweltprüfung nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt, sondern in einem umfassenden Ansatz eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist die durch die Bauleitplanung ermöglichte Bebauung eine adäquate Ergänzung der Siedlungsstruktur.

**Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:** Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet selbst den Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung sichern. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung müsste an anderer Stelle im Dorf realisiert werden. Ein Standort mit ähnlichen Qualitäten in Bezug auf Funktionalität ist in Wolferborn nicht vorhanden, so dass die negativen Umweltauswirkungen – egal wie die Entscheidung ausfällt – gleich oder größer wären.

### **Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Als Vermeidungsmaßnahme wird die Fläche im Südosten mit dem bestehenden Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt.

Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden außerdem Maßnahmen zur Eingriffsverringerung festgesetzt. Das betrifft den Erhalt von unbefestigten (begrünt) Freiflächen und die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen, die aufgrund der Parallelität von Bauleitplanung und Objektplanung nicht zeichnerisch festgesetzt werden, sind geplant:

- die Reduzierung der befestigten Flächen (Stellplätze, Umfahrt, Übungsfläche) auf das notwendige Maß,
- Baumpflanzungen auf den Freiflächen.

Darüber hinaus sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Das betrifft einerseits die Bereiche des Gesamtgrundstücks, die nicht baulich genutzt werden. Die immerhin fast 40 % der Gesamtfläche einnehmenden Grünlandflächen östlich und westlich des geplanten Feuerwehrbereichs werden extensiviert und können somit die durch die bauliche Nutzung verursachten Eingriffe ausgleichen. Dazu kommen die festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte entlang der Grundstücksgrenze.

Als Ausgleichsmaßnahme textlich festgesetzt wird, dass an dem Feuerwehrgebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nistkästen für gebäudebewohnende Tierarten anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.



### 5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt mit Hilfe einer Bilanzierung gemäß der gültigen Kompensationsverordnung von 2018.

Die im Gebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen sind in der Bestandsbewertung bereits beschrieben.

Für die Planung werden folgende Nutzungstypen angenommen:

*02.200 Gebüsche, Gehölze heimisch* – Die im Südosten befindliche und zur Erhaltung festgesetzte Gehölzfläche geht, der Bestandswertigkeit entsprechend, mit 39 Punkten je qm in die Bilanzierung ein.

*02.400 Neuanpflanzung Gehölze, heimisch standortgerecht* - Für die zeichnerisch festgesetzten Gehölzanpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze wird eine Wertigkeit von 27 Punkten/qm angesetzt.

*04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht* - Für die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen an den Grundstücksgrenzen wird eine Trauffläche von 1 qm je Baum und eine Wertigkeit von 34 Punkten/qm angesetzt.

*06.330 sonstige extensiv genutzte Mähwiese* – Die westlichen und östlichen Grundstücksteile, die nicht in die Planung für die Feuerwehr einbezogen sind, werden durch Extensivierung als Mähwiese (Blühwiese) entwickelt. Durch die Aufwertung der Flächen zu Extensivwiesen / Blühwiesen erhöht sich die Wertigkeit auf 55 Punkte pro qm.

*10.510 versiegelte Flächen* – Die Rangier- und Abstellflächen der Feuerwache werden wasserundurchlässig befestigt. Das gleiche gilt für die im Geltungsbereich befindliche öffentliche Verkehrsfläche (3 Punkte/qm).

*10.710 Dachflächen nicht begrünt* – Unter Berücksichtigung des Gebäudeentwurfs wird die Dachfläche als nicht begrünt bilanziert und geht mit 3 Punkten je qm in die Bilanzierung ein.

*11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen* – die zu begrünenden Grundstücksteile im Bereich der Feuerwehr gehen als strukturarme Grünanlagen mit 14 Punkten/qm in die Bilanzierung ein.



| Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste                                | Wertpunkte | Flächenanteil je Biototyp |                            | Biotopwert              |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                                                         |            | vor Maßnahme              | nach Maßnahme              | vorher Sp. 2<br>x Sp. 3 | nachher Sp. 2<br>x Sp. 4 |
| 02.200 Gebüsch, Gehölzsaum heimisch                                     | 39         | 388 m <sup>2</sup>        | 388 m <sup>2</sup>         | 15132                   | 15132                    |
| 02.400 Gehölze heimisch                                                 | 27         |                           | 90 m <sup>2</sup>          | 0                       | 2430                     |
| 04.110 Einzelbaum                                                       | 34         |                           | 15 m <sup>2</sup>          | 0                       | 510                      |
| 06.330 extensiv genutzte Mähwiese                                       | 55         |                           | 2.205 m <sup>2</sup>       | 0                       | 121.275                  |
| 06.350 Wirtschaftswiese                                                 | 21         | 5990 m <sup>2</sup>       |                            | 125790                  | 0                        |
| 10.510 Straßen, Rangier- und Abstellflächen                             | 3          | 959 m <sup>2</sup>        | 2620 m <sup>2</sup>        | 2877                    | 7860                     |
| 10.710 Dachflächen, nicht begrünt                                       | 3          |                           | 1086 m <sup>2</sup>        | 0                       | 3258                     |
| 11.221 Grünflächen                                                      | 14         |                           | 1038 m <sup>2</sup>        | 0                       | 14532                    |
| Abzügl. Trauffläche Neuanpflanzungen                                    |            |                           | -15 m <sup>2</sup>         | 0                       | 0                        |
| Abzügl. Gehölzneuanpflanzungen                                          |            |                           | - 90 m <sup>2</sup>        | 0                       | 0                        |
| <b>Summe /Übertrag:</b>                                                 |            | <b>7337 m<sup>2</sup></b> | <b>7.337 m<sup>2</sup></b> | <b>143799</b>           | <b>164.997</b>           |
| Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme |            |                           |                            | <b>-21.198</b>          |                          |

Die rechnerische Biotopwertdifferenz ergibt somit einen Überschuss von über 21.000 Biotopwertpunkten. Diese Punkte werden dem kommunalen Ökokonto der Stadt Büdingen gutgeschrieben.

#### 5.4 Zusätzliche Angaben

##### Technische Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

##### Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

Da lediglich eine relativ kleinräumige Arrondierung vorgesehen ist und der Eingriff keine hochwertigen Biotopstrukturen zerstört, ist auch nach Realisierung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Aus diesen Gründen kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

Falls wider Erwarten erheblich negative Umweltauswirkungen auftreten, wird seitens der Stadt Büdingen geklärt, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

#### 5.5 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind durch die getroffenen Festsetzungen ausgleichbar. Es werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar.





Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird, der Neubau einer Feuerwache dient der Daseinsvorsorge und dem allgemeinen Schutz.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen eine Weiterführung des Verfahrens zu befürworten ist.

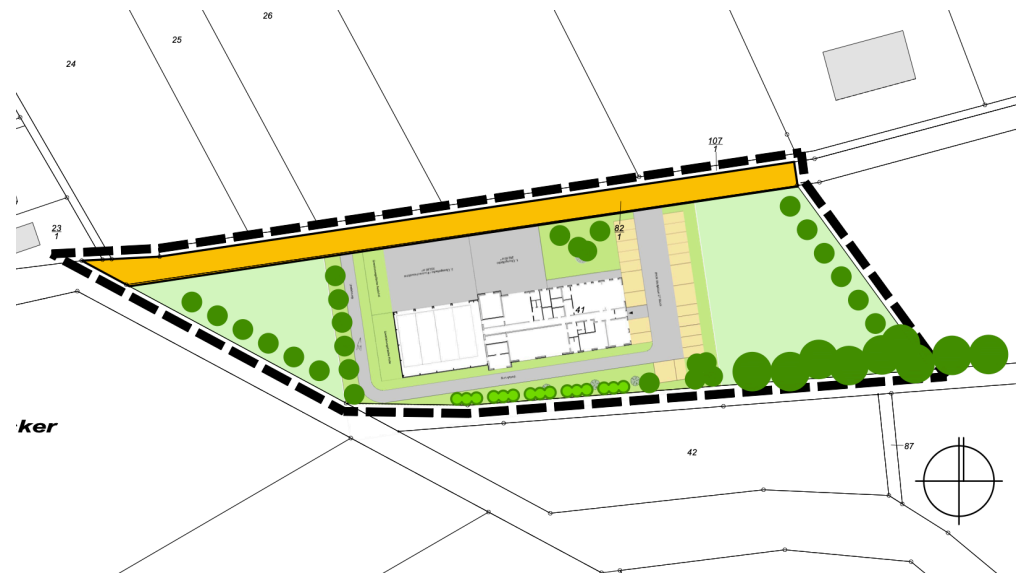
## 6 Planung

### 6.1 Planzeichnung

Da die das Gebiet erschließende Wegeparzelle 82/1 nur eingeschränkt für den zukünftigen Begegnungsverkehr ausgelegt ist, wird eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf 6 m, über die Länge des Geltungsbereichs, erforderlich. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird die Wegeparzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Bis auf die im Norden festgesetzte Verkehrsfläche wird das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Im Sinne einer umfassenden Eingrünung und zur Eingrenzung der baulich nutzbaren Grundstücksteile werden in der Fläche für den Gemeinbedarf ergänzende landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen, die zeichnerisch und textlich festgesetzt sind.

Das Konzept der Planung geht aus der abgebildeten Übersicht hervor.



Diese zeigt, dass der nicht mit landschaftsplanerischen Festsetzungen definierte Grundstücksteil neben dem Feuerwehrgebäude (weiße Fläche) zu einem größeren Teil für Stellplätze (gelb), Zu- und Umfahrten sowie Übungsfläche (grau) genutzt werden soll. Die Restflächen in diesem Bereich sind ebenfalls zu begrünen.



## 6.2 Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtliche Festsetzung ist auf die Umschreibung der Art der baulichen Nutzung beschränkt.

### Festsetzungen zur Landschaftsplanung

Die Festsetzungen zur Landschaftsplanung betreffen 3 unterschiedliche Sachlagen im Gesamtgebiet:

- den Bereich für Festsetzungen zum Bestandsschutz,
- die Teilflächen, die nicht durch die Feuerwehr genutzt werden,
- die Freiflächen in dem durch die Feuerwehr tatsächlich genutzten Teilbereich.

Im Einzelnen bedeutet dies:

Der Bestandssituation entsprechend, wird die mit Gehölzen bestandene südöstliche Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Dort sind die Bäume und Gehölze am Gebietsrand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen, um Eingriffe im Gebiet zu vermeiden.

Die östlichen und westlichen Teilbereiche des Gesamtgrundstücks, die nicht durch die baulichen Anlagen der Feuerwehr genutzt werden, sind zu extensivieren und als **extensiv genutzte Mähwiese** (Blühwiese) zu entwickeln. Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass ein großer Teil des Geltungsbereichs weiterhin für eine Grünlandnutzung erhalten bleibt bzw. die Situation im Sinne des Naturschutzes - durch die Extensivierung der Flächen – langfristig sogar verbessert wird.

Für den Feuerwehrbereich ist festgesetzt, dass die **nicht baulich genutzten Grundstücksflächen** zu begrünen sind.

Ergänzend zu den flächenbezogenen Festsetzungen sind in der Planzeichnung Baumanpflanzungen dargestellt. Für diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Grundstücksgrenze festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Textlich wird klargestellt, dass der in der Planzeichnung festgesetzte Standort in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksnutzung verändert werden kann. Dabei ist die Gesamtstückzahl der anzupflanzenden Bäume einzuhalten und - durch eine insgesamt gleichmäßige Bepflanzung - die Wirkung einer strukturierten Grundstückseingrünung zu gewährleisten.

Um die Nutzung von Sonnenenergie im Bereich des Feuerwehrgebäudes zu ermöglichen und eine Verschattung der Südseite zu verhindern, wird die südliche Baumreihe im Bereich des Gebäudes unterbrochen. Um dennoch eine durchgehende Randeingrünung zu gewährleisten, werden in diesem Abschnitt Gehölzanpflanzungen festgesetzt, die eine entsprechende Wuchshöhe nicht überschreiten sollen.

Textlich wird als Maßnahme im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass an dem Feuerwehrgebäude Nistkästen für gebäudebewohnende Tierarten anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die passenden Stellen und Ausführungen der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



### Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine maximale Firsthöhe von 7 m begrenzt.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

## 6.3 Allgemeine Hinweise

### Bodendenkmäler, Altlasten, Bodenschutz

Auf den Umgang mit den ggf. im Rahmen der Ausführung gefundenen Bodendenkmälern und Altlasten und die zu beachtenden Normen zum Bodenschutz wird allgemein hingewiesen.

### Emissionen

Von Hessen Mobil wird auf die von der Landesstraße 3010 und der Kreisstraße 221 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen. Klargestellt wird, dass Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernehmen. Hessen Mobil weist darüber hinaus darauf hin, dass im Rahmen der baulichen Erhaltung der Ausbau der Ortsdurchfahrt Wolferborn (L 3010), als Deckenerneuerungsmaßnahme mittelfristig geplant ist.<sup>4</sup>

### Leitungen

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Besonders hingewiesen wird auf das in der nördlichen Wegeparzelle 82/1 verlaufende 20-kV-Kabel der OVAG, das sich auch zukünftig in der öffentlichen Verkehrsfläche befinden wird. Eine Aussage, wie der Anschluss des Feuerwehrgebäudes an das Netz ausgeführt wird, ist nach Mitteilung der OVAG erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Eine Abstimmung ist frühzeitig mit der Fachabteilung herbeizuführen.

---

<sup>4</sup> Hessen Mobil, Stellungnahme vom 27.04.2021