

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Diebach am Haag

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 **„Feuerwehr Süd“**

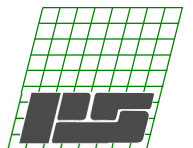
Begründung, Teil 1:
- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
des Bebauungsplanes -

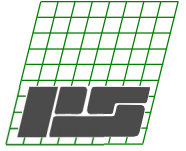
Entwurfassung,
Stand 04/ 2024

Planstand:
Begründung ENTWURF, April 2024
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, Zielsetzung, Verfahren
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes
(räumlicher Geltungsbereich)
3. Vorgaben, Rahmenbedingungen
4. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung
5. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange
6. Zusammenfassende Erklärung

Teil 2: Umweltbericht

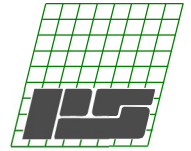
1. Veranlassung, Zielsetzung, Verfahren

Die Stadtteilfeuerwehr Diebach am Haag ist in einem Feuerwehrhaus aus dem Jahr 1976 mit einer einzügigen Fahrzeughalle untergebracht; zum Unterstellen des MTW dient ein Carport, der unmittelbar vor dem Gerätehaus errichtet wurde.

Neben dem fehlenden Stellplatz zeigt das Feuerwehrhaus ein völlige unzureichendes Platzangebot und wird nach dem technischen Prüfdienst den heute gegebenen hygiene- und sicherheitstechnischen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Aufgrund rückläufiger Personalstärken im Bereich der ehrenamtlichen Einsatzkräfte sollen nach dem städtischen Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehr Büdingen (2019) zudem die Zusammenlegungen von Stadtteilfeuerwehren verfolgt werden.

Nach dem Bedarfs- und Entwicklungsplan ist es zur Umsetzung der arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften notwendig, „*einige Feuerwehrhäuser durch Neubauten (siehe Tab. 7.3-83) zu ersetzen. Dabei sind aufgrund der Grundstücksgröße der bisherigen Liegenschaften neue Standorte zu suchen, da nur so ein Standard nach Norm umzusetzen und Feuerwehrfahrzeuge der aktuellen Generation sicher unterzustellen sind.*



Unter Berücksichtigung der Stärke der heutigen Stadtteilfeuerwehren sowie der Verfügbarkeit der ehrenamtlichen FA während der Tages- und Nachtzeit sollten teilweise verschiedene Stadtteilfeuerwehren gemeinsam in einem Feuerwehrhaus untergebracht werden, wobei deren Standorte unter Berücksichtigung einsatztaktischer Überlegungen sowie unter dem Druck der demographischen Entwicklung festgelegt werden sollten, um so langfristig den Brandschutz in der Stadt Büdingen sicherstellen zu können“.

Für die Stadtteilfeuerwehren Diebach am Haag, Lorbach und Vonhausen im Süden der Stadt Büdingen wurde, unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Feuerwehrangehörigen (FA) eine gemeinsame Standortoption untersucht. Aufgrund der Wohnsituation der Einsatzkräfte und unter Berücksichtigung der Rettungshilfsfrist wurde eine Standortoption im Norden des Stadtteiles Diebach am Haag gewählt (vgl. Bedarfs- und Entwicklungsplan, S. 179).

Angesichts der Flächenverfügbarkeit und der bauplanungsrechtlichen Situation war zunächst beabsichtigt im Zuge einer 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Weier“ (2000) unmittelbar westlich der Herrnhaager Straße Baurecht die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Aufgrund der überwiegenden Lage der in Rede stehenden Teilfläche innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes zum Fallbach und eines nicht hinreichend zu erbringenden Retentionsausgleiches bzw. nur unzureichend vorhandener Einstauflächen, wurde von diesem Standort Abstand genommen.

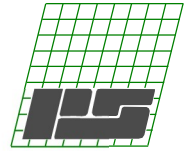
Am nördlichen Ende der Herrenhager Straße bzw. der Talstraße (noch nördlich der Einmündung in die Landesstraße L 3191) besteht mit dem verfügbaren Flurstück 150 am nördlichen Ortsrand eine Standortoption, die den feuerwehrtechnischen Erfordernissen (insbesondere schnelle und mehr oder minder direkte Erreichbarkeit aus allen drei Stadtteilen) Rechnung trägt.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen (nach vorausgehender Abstimmung) in ihrer Sitzung am 11.02.2022 den Ankauf der entsprechenden Fläche beschlossen, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Feuerwehr Süd“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zielsetzung ist die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Feuerwehr/ Feuerwehrgerätehaus“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan erfolgte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im November/ Dezember 2022.

Da gemäß den vorgelegten Stellungnahmen eine Realisierungsfähigkeit des Vorhabens am in Rede stehenden Standort grundsätzlich gegeben ist, wurden in 2023 eine Alarmausfahrt zur Landesstraße

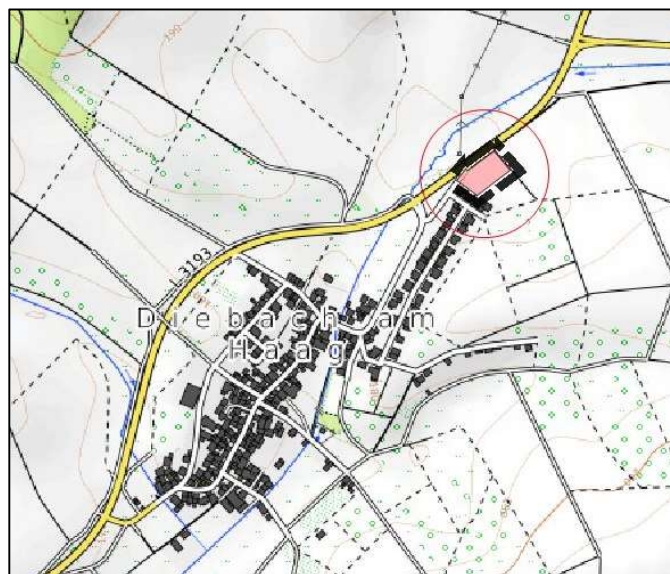


L 3193 konzipiert und mit der Fachbehörde (Hessen Mobil, Gelnhausen) vorabgestimmt und die Vorhaben- und Freiflächenplanung weiter konkretisiert. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis wurde im Frühjahr 2023 eine faunistische Untersuchung vorgenommen, um die Frage eines tatsächlichen Vorkommens von geschützten Arten fundiert beurteilen zu können (vgl. Pkt. 5.1).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt gegenüber der Vorentwurfsfassung (10/2022) inhaltlich unverändert.

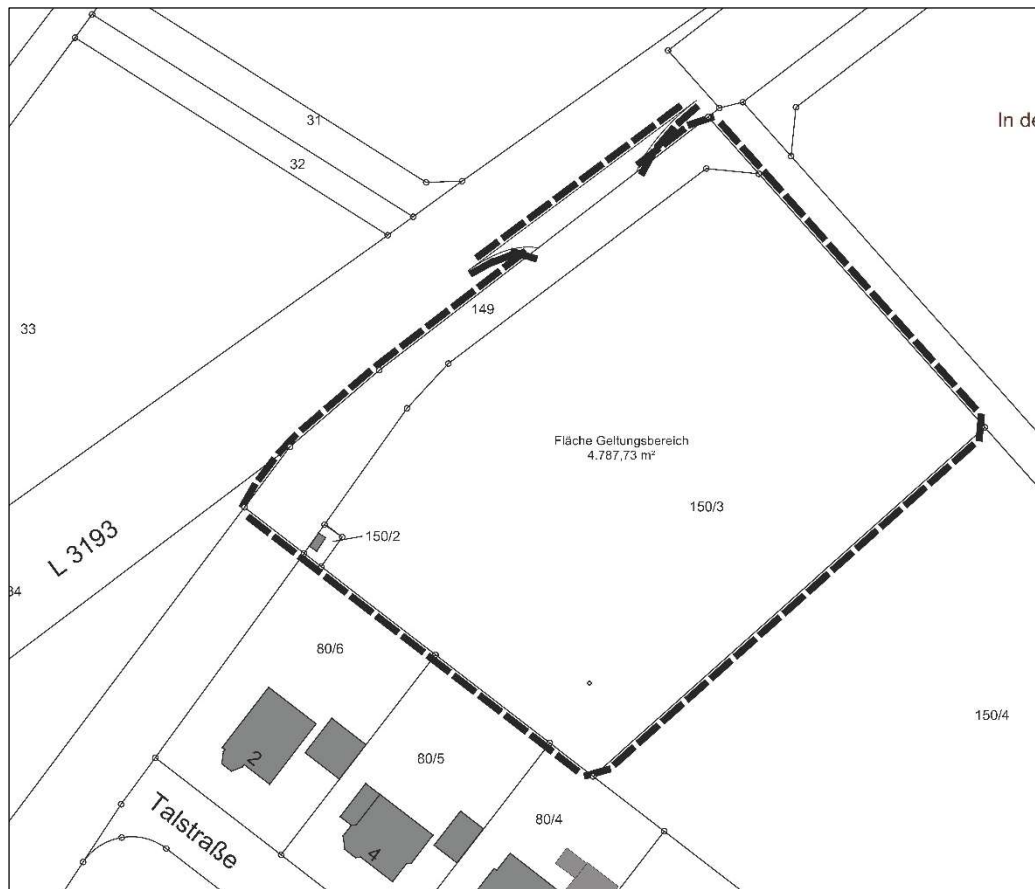
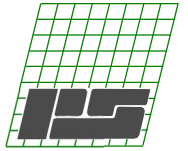
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im äußersten Nordrand des Stadtteiles Diebach am Haag, am nördlichen Ende der Herrnhaager Straße bzw. der Talstraße.



Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 4.788 m² das Flurstück 150/3 in der Flur 7 der Gemarkung Diebach. Neben dem kleine Flst. 150/2 (Gasregelstation) in der Südwestecke wird ein kleiner Teil des Flst. 149 (Wegeparzelle) in den Geltungsbereich mit einbezogen, um somit eine eindeutige (und befestigte) Grundstückszufahrt zu dokumentieren (vorhandene, befestigte Fläche/ Talstraße); zur Realisierung einer Alarmausfahrt wird ein geringer Anteil der Straßenparzelle der Landesstraße L 3194 (Flst. 34) in den Geltungsbereich miteinbezogen. Mit Ausnahme der Teilfläche für die Alarmausfahrt umfasst die vorliegende Flächennutzungsplanänderung einen identischen Geltungsbereich.



3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

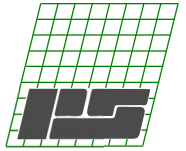
Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen; die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Die in Rede stehende Flächen ist im Regionalplan als Bestandteil des Vorranggebietes Landwirtschaft.

Nach der Zielsetzung Z10.1-10 hat hier die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Wie sehr große Teile der Gemarkungsfläche nördlich östlich von Diebach ist auch das hier in Rede stehende Flurstück intensiv landwirtschaftliche genutzt (Maisacker, Getreide).

Aufgrund der besonderen Standortanforderungen zwingend am Nordrand von Diebach (s.o.) und dem besonderen Gemeinwohlinteresse im Zusammenhang mit der Neuerrichtung eines zentralen Feuerwehrstützpunktes bedarf es einer kleinflächigen Abweichung von der regionalplanerischen Zielsetzung.



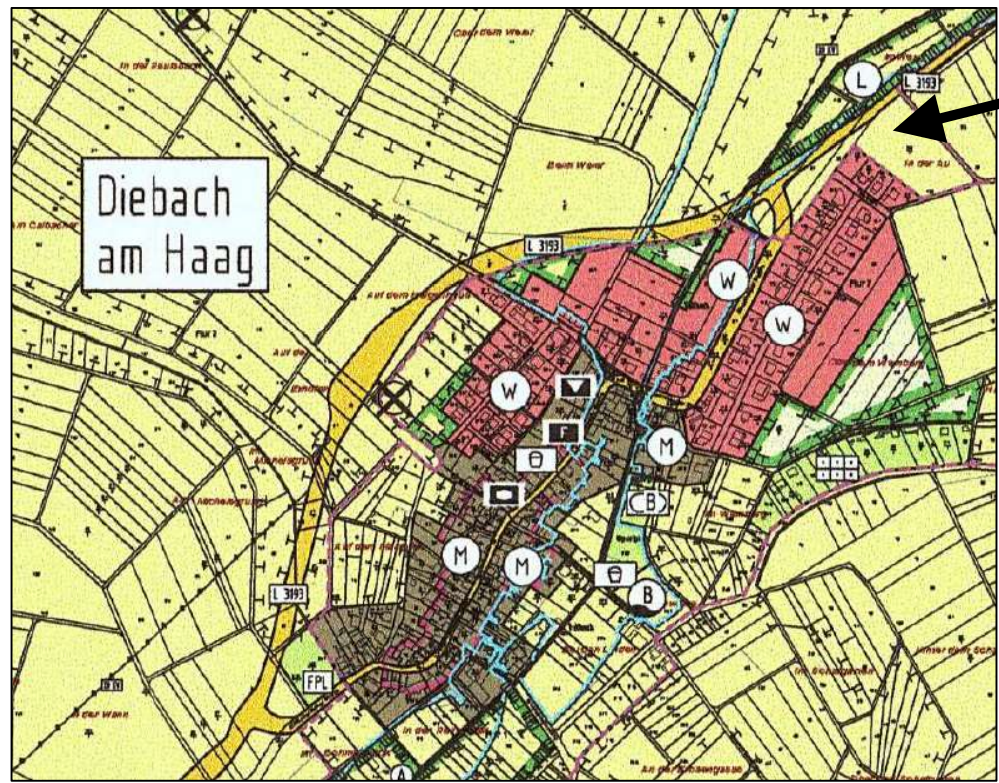
Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)
(Auszug, ohne Maßstab)

Mit einer geringen Flächengröße von nur rd. 0,4 ha (unterhalb der Maßstabsebene des Regionalplanes) und der Situation, dass durch den Übergang der Fläche ins kommunale Eigentum der Stadt Büdingen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr stattfinden wird, ohne, dass der Betrieb, der die Fläche bislang bewirtschaftet hat dadurch eine maßgebliche Beeinträchtigung erfährt, ist die vorgesehene Entwicklung aus regionalplanerischer Sicht vertretbar.

Dies auch aufgrund der Tatsache, dass gemäß der im Regionalplan dargestellten Zielsetzungen/Restriktionen und dem Überschwemmungsgebiet des Fallbaches keine Standortalternativen gegeben sind (s. Begründung zum Bebauungsplan).

Mit Schreiben vom 08.12.2022 werden seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen aus dem Jahr 2013 stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar; der Flächennutzungsplan ist daher parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB) zu ändern.



Flächennutzungsplan
Büdingen, 2013
(Auszug, ohne Maßstab)

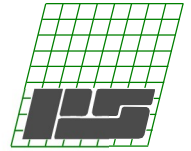
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 440-036, Brunnen Diebach I und II. Der großflächige Oberhessische Heilquellenschutzbezirk ist mittlerweile durch Verordnung aufgehoben worden.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt aus Richtung Lorbach und Vonhausen (Norden) über die Landesstraße L 3193 und (ebenso wie aus der Ortslage von Diebach) in sehr kurzer Entfernung über die Herrnhager Straße und die Talstraße. Dabei ergibt sich praktisch keine Ortsdurchfahrt und es sind nur sehr wenige anliegende Wohngrundstücke betroffen.

Eine direkte Ausfahrt auf die Landesstraße L3193 im Alarm-/Einsatzfall ist zur Wahrung der Rettungshilfsfrist notwendig und vorgesehen. Durch technische Maßnahmen (z.B. Lichtsignalanlage, Rolltor) ist sicherzustellen, dass ansonsten keine Zu- und Abfahrten erfolgen.



4. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Wie angeführt stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen aus dem Jahr 2013 *Fläche für Landwirtschaft* dar.

Aufgrund des Gebotes zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 (2) BauGB), erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine entsprechende teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit Datum vom 11.02.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehr Süd" sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

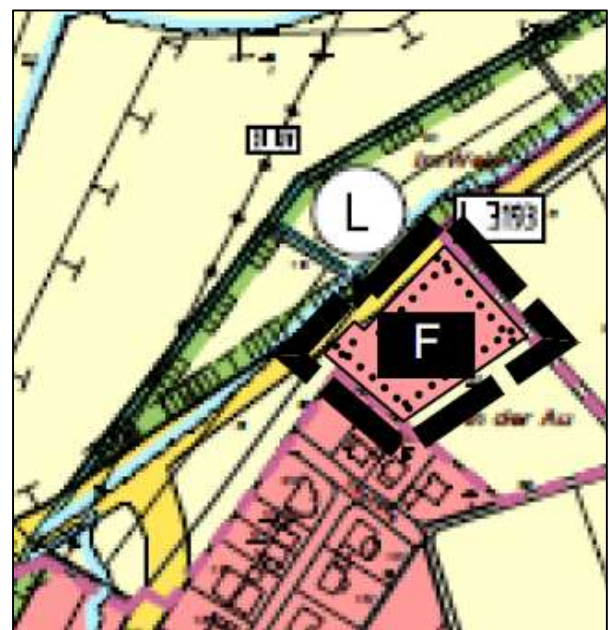
In Übereinstimmung mit der Zielsetzung und der Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der konkretisierenden Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 5 (2) 2 BauGB).

Damit ist sichergestellt, dass keine anderer als die beabsichtigte Nutzung hier erfolgen kann.

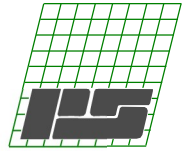
Darüber hinaus bleibt der Flächennutzungsplan unverändert.



Flächennutzungsplan Büdingen, 2013
(Auszug, ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan-Änderung, 04/ 2024
(ohne Maßstab)



5. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Aufgrund des identischen Geltungsbereiches, des Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB und, da mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen oder zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wird nach § 2 (4) 2 BauGB die (auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte) Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für die vorliegende FNP-Änderung herangezogen.

Da ausschließlich eine intensive Ackerfläche (ohne wertgebende Biotopstrukturen) genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, konstatiert der beiliegende Umweltbericht als Haupteingriff die künftige Überbauung und Bodenversiegelung, d.h. der Verlust an Bodenfläche.

Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) erfolgt nach der Hessischen Kompensationsverordnung die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes. Wegen der hohen Bodenwertzahl von 75 - 80 ist hierbei ein bodenbezogener Aufschlag von 6 Punkten pro m² in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Büdingen (s. Festsetzung im Bebauungsplan).

Schutzgebiete

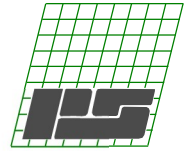
Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gemäß dem europäischen und deutschen Naturschutzrecht.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 440-036, Brunnen Diebach I und II.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Gewässer sind nicht vorhanden.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten.



Gemäß der Bestandsaufnahme im Zuge der Umweltprüfung sind geschützte oder wertgebende Biotopflächen bzw. – strukturen im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß der Beurteilung im Umweltbericht besteht ein Brutpotenzial für Vögel nur im Bereich umliegender (struktureicherer) Flächen. Eine Lebensraumpotenzial für sonstige geschützte Arten wird nicht gesehen, so dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aktuell nicht erforderlich ist.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetterauskreis erfolgte im Frühjahr 2023 eine Erfassung der Avifauna und Reptilien.

Im Ergebnis¹ konnten im Untersuchungsraum keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden. Es konnten auch keine Reptilien festgestellt werden.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz stehen nach gegebenem Kenntnisstand der vom vorliegenden Bauleitplanung im Grundsatz nicht entgegen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Planungen und der konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch bei nachfolgenden Maßnahmen Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange).

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Büdingen nicht bekannt.

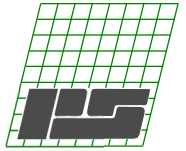
Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Sonstige fachplanerischen - oder gesetzlichen Aspekte sind nach aktueller Kenntnis durch die Planung nicht betroffen. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend hingewiesen.

¹ PlanÖ GmbH, Biebertal 26.01.2024: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen Bebauungsplan Nr. 8“Feuerwehr Süd“



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB:

- wird später ergänzt.

Bidingen, im Oktober 2022 und April 2024

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Bidingen

Teil 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan (mit Bestandskarte)