

# Bauleitplanung der Stadt



**Stt. Diebach am Haag**

## Bebauungsplan Nr. 8 „Feuerwehr Süd“

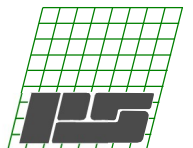
Begründung, Teil 1:  
- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen  
des Bebauungsplanes -

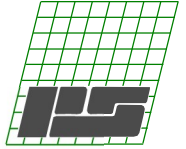
Fassung zur Satzung,  
Stand 07/ 2024  
(Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB – 13.09.2024)

Planstand:  
Begründung, Fassung zur Satzung, Juli 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**

### **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**

### **3 Verfahren**

### **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche (Baugrenze)**

#### **4.3 Verkehrsflächen**

#### **4.4 Fläche für Versorgungsanlagen, Gas-Hochdruckleitung, Erdkabel**

#### **4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze**

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

#### **4.7 Wasserrechtliche Festsetzung**

### **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 Erneuerbare Energien**

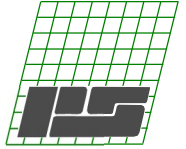
### **6 Bodenordnung**

### **7 Flächenbilanz**

### **8 Hinweise**

- Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

- Umweltbericht (mit Bestandskarte)



## 1. Veranlassung, Zielsetzung

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 völlig unzureichendes Platzangebot und wird nach dem technischen Prüfdienst den heute gegebenen hygiene- und sicherheitstechnischen Anforderungen nicht mehr gerecht.

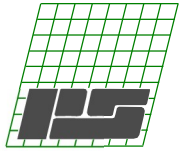
Aufgrund rückläufiger Personalstärken im Bereich der ehrenamtlichen Einsatzkräfte sollen nach dem städtischen Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehr Büdingen (2019) zudem die Zusammenlegungen von Stadtteilfeuerwehren verfolgt werden.

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 Herrnhager Straße Baurecht für 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 er-



bringenden Retentionsausgleiches bzw. nur unzureichend vorhandener Einstauflächen, wurde von diesem Standort notwendiger Weise Abstand genommen.

Am nördlichen Ende der Herrnhager Straße bzw. der Talstraße (noch nördlich der Einmündung in die Landesstraße L 3191) besteht mit einer nordwestlichen Teilfläche des Flurstückes 150/1 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“.

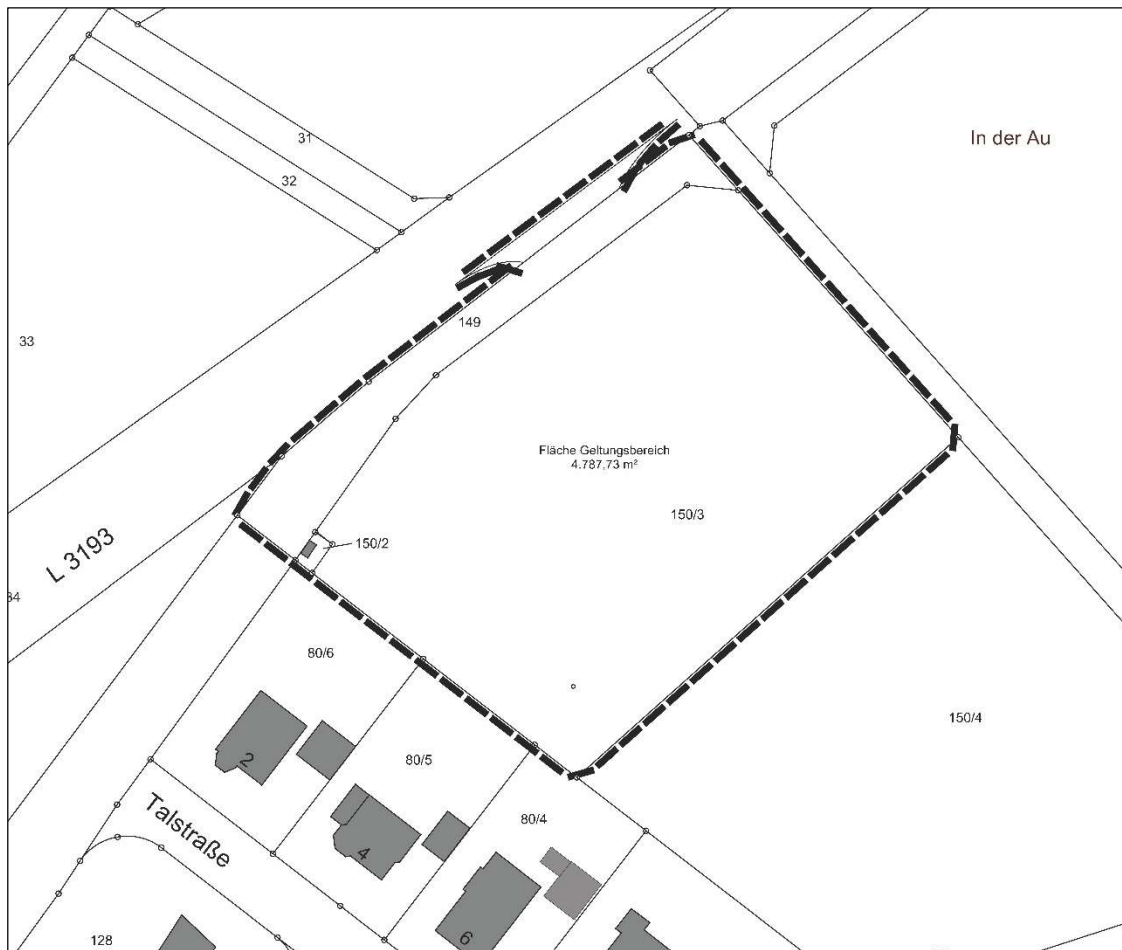
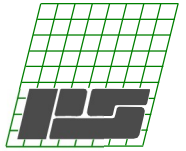
## **2. Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

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



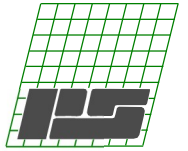
**Übersichtskarten:**  
**Lage und Abgrenzung**  
**des Plangebietes**  
**(ohne Maßstab)**  
**OpenTopoMap**



Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 4.788 m<sup>2</sup> das Flurstück 150/3 (gemäß der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit) 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.

## **2.2 Standortwahl/ -alternativen**

Wie angeführt, ging der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine intensive Standortsuche und -diskussion durch die Verantwortlichen der Feuerwehr und der kommunalen Entscheidungsträger voraus. Auf die umfänglichen Darlegungen im Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Büdingen (2019) ist ergänzend hinzuweisen.

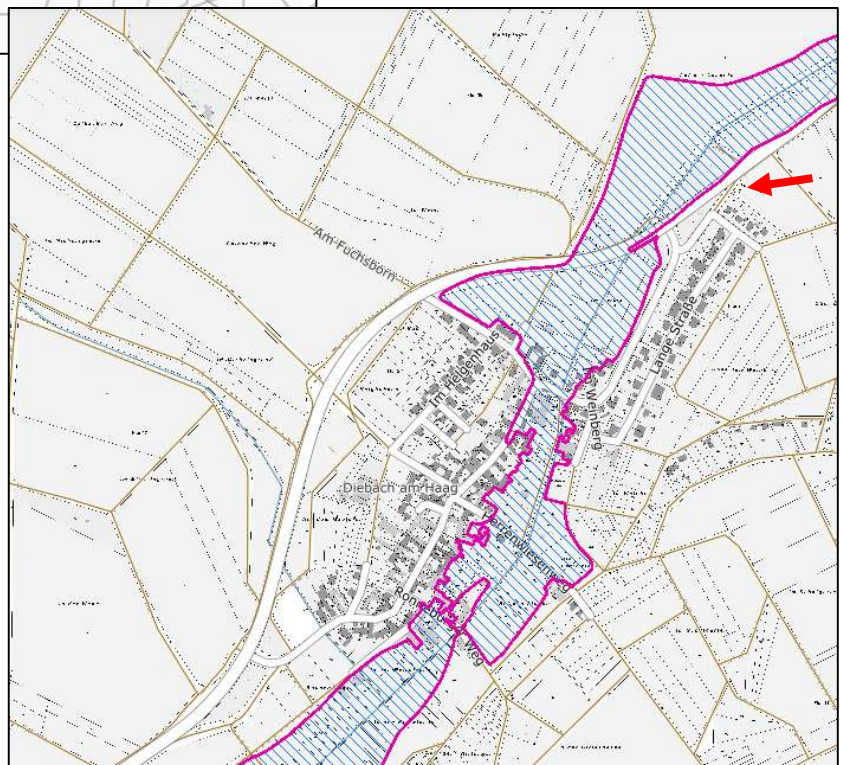


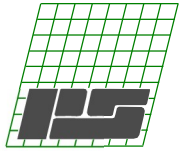
Nicht zuletzt aus Gründen einer schnellen und „unkomplizierten“ Erreichbarkeit aus Lorbach, Vonhausen und aus Diebach selbst, sowie - im Einsatzfall natürlich umgekehrt - ist ein neuer Feuerwehrstützpunkt unbedingt am Nordrand von Diebach zu errichten. Eine schnellstmögliche Erreichbarkeit der Landesstraße L 3193 (und hierüber bzw. über die K 227 eine schnelle Erreichbarkeit von Lorbach und Vonhausen) stellen bei der Standortwahl ein besonders wichtiges Kriterium dar.



aus: [geoportal.hessen.de](https://geoportal.hessen.de)

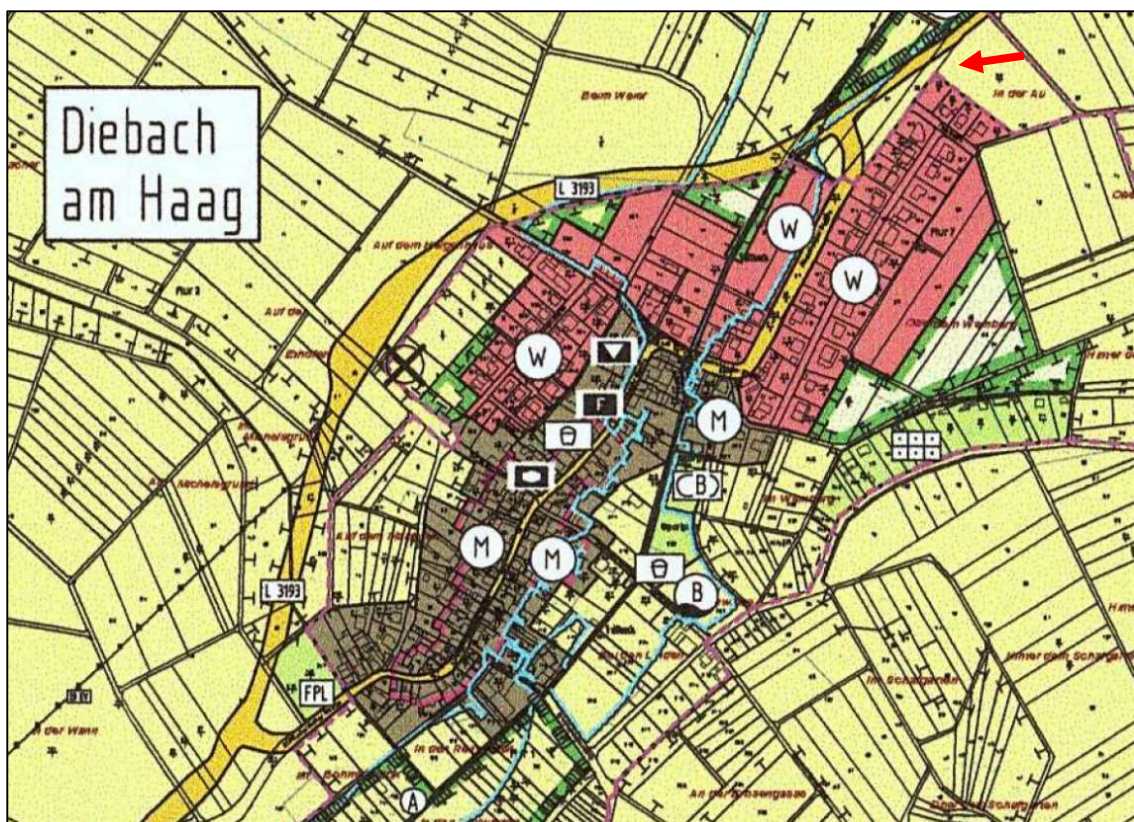
Große Teile der südöstlichen und nördlichen Siedlungslage von Diebach liegen im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet zum Fallbach. Im Westen stehen (neben den vorgenannten feuerwehrtechnischen Kriterien) naturschutzrechtliche Entwicklungsflächen, Flächen, deren Böden mit um-





umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und die beachtlichen Bauverbotszone zur Landesstraße entgegen. Eine Erschließung ist schwerlich möglich, eine Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben.

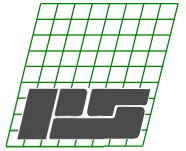
Ähnliches trifft mit dem Überschwemmungsbiet, Biotopentwicklungsflächen und der Bauverbotszone zur Landesstraße auch für den südlichen Siedlungsrand von Diebach zu; als am weitesten entfernte Standortoption aus Richtung Lorbach und Vonhausen ist ein Feuerwehrgeräte hier für Einsatzkräfte aus allen drei Orten völlig unzumutbar und aus einsatztechnischen Gründen sowie zur Wahrung der gesetzlichen Rettungshilfsfrist ausgeschlossen.



**Auszug:** Flächennutzungsplan Stadt Büdingen (2013)

Vor diesem Hintergrund dieser Standortkriterien und Flächenrestriktionen bestehen für das Planvorhaben (Neuerrichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für drei Stadtteilfeuerwehren) keine sinnvollen und realisierungsfähigen standörtlichen Alternativen.

Durch den erfolgten Übergang der in Rede stehenden Fläche ins städtische Eigentum - lediglich im unabdingbar notwendigen Umfang - ist dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen im notwendigen Maße Rechnung getragen (vgl. Pkte. 2.3 und 2.5).



## 2.3 Regionalplan Südhessen / Flächennutzungsplan

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

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



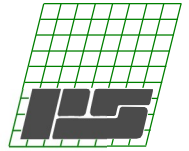
**Regionalplan Südhessen (RPM 2010)**  
(Auszug, ohne Maßstab)

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 (Mais- bzw. Getreideacker).

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.

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.o).

Mit Schreiben vom 08.12.2022 und 21.06.2024 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 (vgl. Pkt. 2.2); der Flächennutzungsplan wird/ wurde im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

## **2.4 Schutzgebiete**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

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.

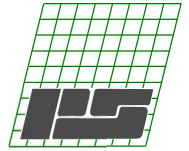
Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen (vgl. Seite 6).

Das Dezernates 41.2 beim Regierungspräsidium Darmstadt weist auf die Lage des Plangebietes im Hochwasser-Risikogebiet (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) hin; demgemäß wird eine diesbezügliche nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan (Satzungsfassung) verankert; die Bestimmungen des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

## **2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:



„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das

notwendige Maß zu begrenzen.

Wie vorstehend angeführt bestehen unter Berücksichtigung der aus feuerwehrtaktischen Gründen besonderen Standortanforderungen (u.a. schnelle Erreichbarkeit aus den drei Orten Lorbach, Vonhausen und Diebach, Einhaltung der gesetzlichen Rettungshilfsfrist), der verschiedenen Flächenrestriktionen (Überschwemmungsgebiet) sowie aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen (keine Flächenverfügbarkeit) im sog. Innenbereich von Diebach keine alternative Möglichkeit zur notwendigen Errichtung des Feuerwehrstützpunktes.

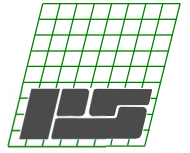
Dem Gebot zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang („Umwidmungsklausel“ nach § 1a (2) Satz 2 BauGB), wurde durch einen Flächenankauf gleichsam nur in unabdingbar notwendigen Umfang Rechnung getragen.

Eine Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein notwendiges Minimum begrenzt (vgl. Pkte. 4.4 und 5.2).

## **2.6 Verkehrliche Anbindung**

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.

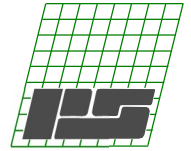
Mit der nächstliegenden Bushaltestelle in der Altortslage von Diebach (an der Herrnhager Straße) ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.



**Bilder:** PG Seifert, 2022



Bilder © 2022 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



### **3 Verfahren**

Wie vorstehend angeführt, sind bei der Flächenfestlegung besondere Anforderungen an den Standort des örtlichen Feuerwehrgerätehauses beachtlich und zugrunde gelegt worden.

Vor diesem Hintergrund erfolgt mit der Umsetzung des Vorhabens am nördlichen Rand von Diebach eine geringfügige expansive Entwicklung und der in Rede stehende Standort nicht als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Diebach zugehörig zu beurteilen.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen für den Bereich des Plangebietes bislang *Fläche für Landwirtschaft* darstellt, 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.

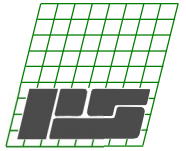
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im November/ Dezember 2022.

Da gemäß den vorgelegten Stellungnahmen eine Realisierungsfähigkeit des Vorhabens am in Rede stehenden Standort grundsätzlich gegeben ist, wurden in 2023 eine Alarmausfahrt zur Landesstraße 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 formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte dann im Mai/ Juni 2024.

Im Ergebnis dessen bleibt der Bebauungsplan inhaltlich unverändert.

Gemäß der Anregung des Dezernates 41.2 beim Regierungspräsidium Darmstadt wird lediglich eine nachrichtliche Übernahme bezüglich der Lage im Hochwasser-Risikogebiet (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) ergänzt; die Bestimmungen des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.



#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Dabei kann sich der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB auf ein zur Erreichung der vorstehende formuliert Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen beschränken.

##### **4.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Gemäß der planungsrechtlichen Situation und der diesbezüglichen Zielsetzung erfolgt für den zukünftigen Standort des Feuerwehrgerätehauses die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig; eine exakte Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.

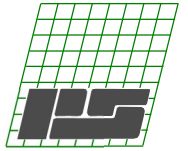
Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen.

Insbesondere auf Grund der (notwendigen) standörtlichen Rahmenbedingungen (s.o.) und den funktionalen und räumlichen Beziehungen zu den Ortslagen von Lorbach, Vonhausen und Diebach sowie dem sonstigen Stadtgebiet von Büdingen ergibt sich eine grundsätzlich hinreichende Begründung für eine derartige Festsetzung.

Zudem ist an dieser Stelle keine andere als die hier angeführte Nutzung vorgesehen.

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht erfasst.

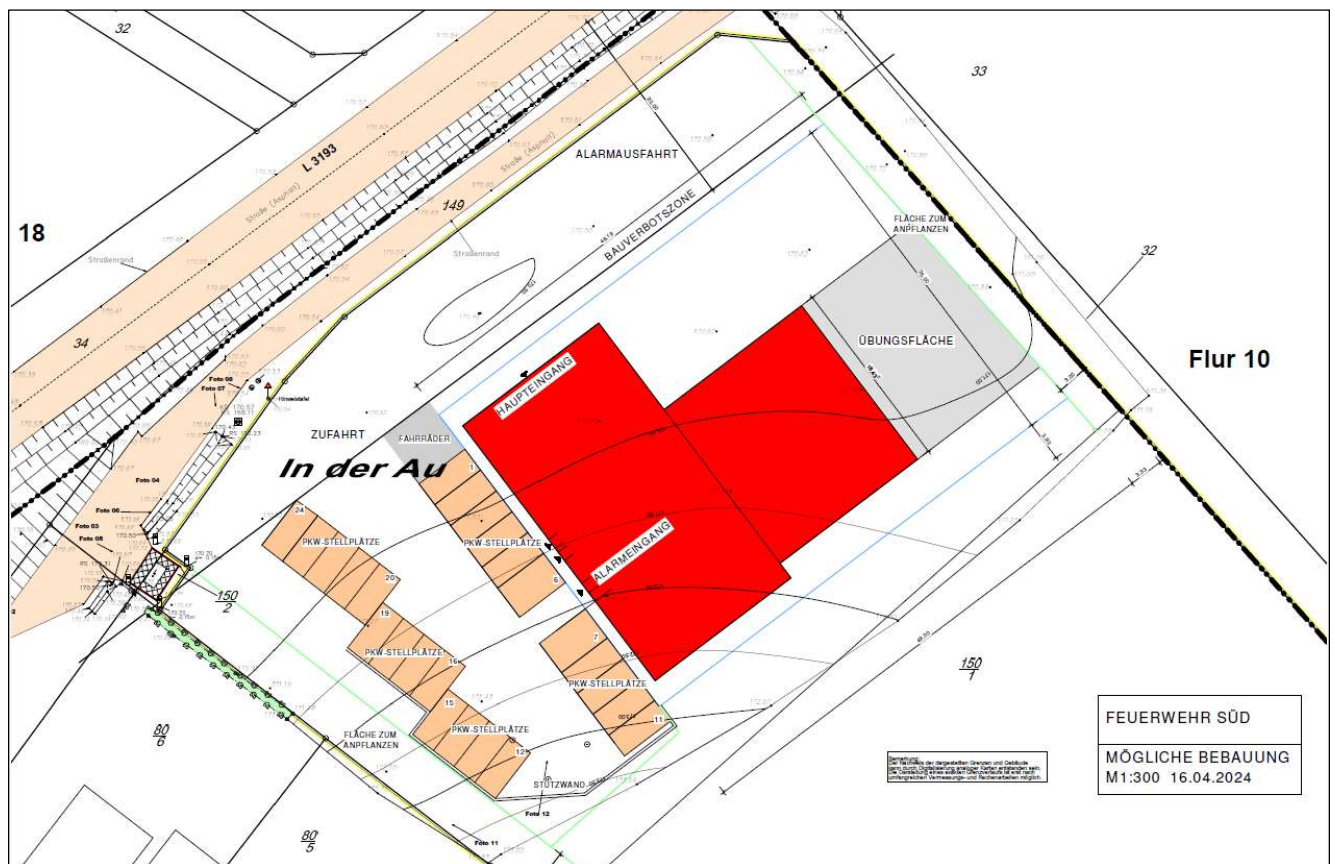
Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an.



Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.

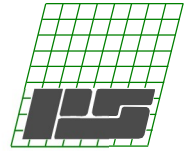
Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Feuerwehr/ Feuerwehrgerätehaus* sind die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitär-räume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig.



**Freiflächenplan/ Nutzungskonzept:**  
(Architektur- u. Ingenieurbüro Möser GbR, Büdingen, 04/ 2024)

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche (Baugrenze)

Über die notwendige Festsetzung einer konkreten Zweckbestimmung hinaus (s.o.) gibt es für die Gemeinbedarfsfläche keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.



Wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, können gleichwohl entsprechende Festsetzungen getroffen werden:

Zur standörtlichen Fixierung des Gebäudekomplexes auf dem nordwestlichen Grundstücksteil, Natürlich mit dem Ausfahrbereich der Fahrzeughalle in Richtung Norden (zur Landesstraße), erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Fläche (Baugrenze).

Dabei ist gemäß den Bestimmungen des § 23 des hessischen Straßengesetzes (HStrG) die sog. Bauverbotszone (Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand) einzuhalten.

In Richtung Nordost und Südwest wird die Baugrenze etwas großzügig festgesetzt, um, je nach Ausgestaltung und der konkreten Lage der notwendigen Übungsfläche einen gewissen Spielraum bezüglich des konkreten Standortes des Gerätehauses beizubehalten.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche regelmäßig mitzurechnen.

Da im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgerätehaus, neben dem Gebäude selbst, erhebliche Flächenanteile für Stellplätze für die Feuerwehrleute, als Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge sowie als Übungsflächen notwendig werden, wird die Grundflächenzahl, orientiert an dem durch § 17 BauNVO definierten Wert, mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

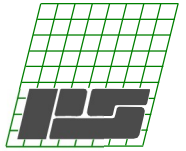
Zudem wird lediglich eine maximale Oberkante des Gebäudes mit  $OK_{max.} = 10$  m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden festgelegt.

Damit liegt der Bezugspunkt nicht absolut fest und belässt einen gewissen Spielraum für die Höhenentwicklung des Gebäudes. Trotz der in Richtung Südost ansteigenden Geländetopographie ist davon auszugehen, dass aufgrund der Notwendigkeit einer ebenen Fahrzeug-Aufstellfläche vor der Fahrzeughalle und einem problemlosen Ausrücken von Feuerwehrfahrzeugen zur Landesstraße bzw. zur Talstraße, der Gebäude-Rohfußboden nicht / nicht wesentlich über dem Niveau der Talstraße bzw. der Wegeparzelle 149 liegen wird; östlich/ hinter dem Gebäude ist der Geländeanstieg ggfs. durch Abböschung auszugleichen.

Obleich das Feuerwehrgerätehaus mit der Fahrzeughalle sowie den verschiedenen Funktionsräumen als eingeschossiger Gebäudekomplex zur Errichtung geplant ist, soll mit der (demgegenüber) großzügigeren Festsetzung zur maximalen Oberkante des Gebäudes die Option für eine weitergehende Höhenentwicklung durch Aufstockung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Eingrünung, insbesondere im Südwesten, aber auch im Osten und Norden und angesichts der vorhandenen Gebäudehöhen im Bereich der Talstraße sind städtebauliche bzw. baugestalterische Fehlentwicklungen durch eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung des Gebäudes auszuschließen.





Durch bauliche bzw. technische Maßnahmen (z.B. Zaunanlage/ Rolltor), ist die Nutzung ausschließlich im Einsatzfall sicherzustellen.

Durch z.B. entsprechende Beschilderung ist im Einsatzfall auch für eine hinreichende Sicherheit auf dem bestehenden Radweg (Teil des Radfernweges R3) Sorge zu tragen.

Die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG (20 m zum befestigten Rand der Landesstraße L 3193 – gemäß Einmessung) ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt/festgesetzt.

#### **4.4 Fläche für Versorgungsanlagen, Gas-Hochdruckleitung, Erdkabel**

Auf einem „eigenen“ Flurstück (Flst. 150/2) befindet sich ganz im Westen des Plangebietes eine Gasregelstation

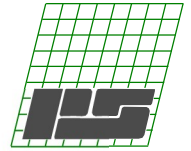
Das Flurstück wird in Gänze als Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 (1) 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt.



Seitens der Stadtwerke Büdingen wird auf die (zuführende) Gas-Hochdruckleitung hingewiesen, die nicht überbaut werden darf.

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und dem Radweg bzw. im Bereich des Flurstückes 149 verlaufen auch eine 20 kV-Leitung sowie verschiedene Fernmeldekabel; aufgrund deren Lage im öffentlichen Verkehrsraum und, da davon auszugehen ist, dass diesbezüglich keine Veränderungen erforderlich sind/ werden, erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Bei jeglichen Tiefbauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Gasleitung und die verschiedenen Erdkabel unversehrt bleiben.



#### **4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze**

Im Südwesten der beplanten Fläche gemäß der allgemeinen Nutzungskonzeption nach § 9 (1) 22 BauGB Flächen Stellplätze und/ oder den Übungsbetrieb (Übungsfläche) festgesetzt:

Im funktionalen Zusammenhang mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses sind entsprechende Teilflächen erforderlich und stellen unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar.

Die Stellplätze für die Angehörigen der Einsatzabteilung liegen „vor“, d.h. westlich des Feuerwehrhauses, um den hier vorgesehenen Alarmeinangang zu nutzen; das „Ausrücken“ erfolgt weiter im Nordosten aus der Fahrzeughalle.

Bei den Flächen Gemeinschaftsanlagen handelt es sich um eine private Anlage, die für einen bestimmten Personenkreis, d.h. für die entsprechend Nutzungsberechtigten notwendiger Weise zur Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzuzug bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen bleibt der konkreten Erschließungs- und Freiflächenplanung vorbehalten; die festgelegte Konkretisierung „Übungsfläche“ und „Stellplätze“ ist dabei nicht abschließend. Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass Stellplätze oder Übungsflächen auch an anderer Stelle im Plangebiet zulässig sind.

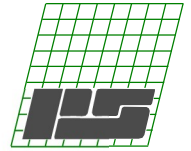
#### **4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Das gesamte Plangebiet ist als intensiv genutzte Ackerfläche Wiese ohne Gehölze und sonstige bemerkenswerte Biotopstrukturen anzusprechen.

Als Begrenzung zu den südwestlich angrenzenden Wohngrundstücken sowie an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze (zur Gewährleistung einer geschlossenen Eingrünung) erfolgt die Festsetzung zur Entwicklung einer 5 m breiten, mindestens 2-reihigen, Laubbaum- / -strauchhecke.

In Richtung Südosten zum Flst. 150/4 erfolgt (nicht zuletzt aufgrund der angrenzenden Ackerfläche) ebenso wie am nordöstlichen Geltungsbereichsrand die Festsetzung von ausschließlich Laubsträuchern durch Symbol-Darstellung (1 Symbol = 3 Sträucher):

Aufgrund der nur begrenzten Fläche südöstlich und nordöstlich des künftigen Feuerwehrgerätehauses und der Bestimmungen des § 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetzes (HNachbarG), wonach bei Eingrünungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der doppelte Grenzabstand (d.h. je nach Höhe der 0,5 bis 1,5 m) einzuhalten ist, erfolgt diese Festsetzung.



Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und insbesondere die Verkehrsteilnehmern im Bereich der Landesstraße) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen formuliert. Auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt (01.03.2022) wird hingewiesen.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung z.B. PKW-Stellplätze und alle sonstigen, geeigneten Nebenflächen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Aus Gründen der Sicherheit und der Funktionserfüllung (z.B. Auflast Feuerwehrfahrzeuge) oder auch den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung kann von der Vorgabe abgesehen werden.

Auf die im Bebauungsplan verankerte wasserrechtliche Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne und sowie zur Brauchwassernutzung (s.u.) sowie auch die diesbezüglichen Bestimmungen des Wasserrechts (§ 55 WHG und § 37 HWG) wird an dieser Stelle explizit hingewiesen.

Da nur ein geringer Anteil des Kompensationsbedarfes durch die plangebietsinternen Maßnahmen abgedeckt werden kann, erfolgt darüber hinaus die notwendige Kompensation an externer Stelle (vgl. Pkt. 5.1).

#### **4.7 Wasserrechtliche Festsetzung**

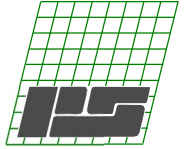
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 und 4 des hessischen Wassergesetzes (HWG) wird eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dergemäß ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und soweit als möglich als Brauchwasser zu verwerten.

Dies steht unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hess. Wassergesetzes unter dem Vorbehalt, dass dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen und das vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss zum Regenwasser-/ Mischwasserkanal.

Neben dem Beitrag zur Trinkwassereinsparung ergibt sich damit eine mehr oder minder deutliche Entlastungsfunktion im Hinblick auf die Ortskanalisation.



Mit dieser Festsetzung werden die Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan konkret umgesetzt und die diesbezügliche Zielsetzung der Stadt Büdingen deutlich artikuliert.

Die wasserrechtliche Festsetzung wird zum Zeitpunkt, da weitere Informationen und Planungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes vorliegen, ggfs. konkretisiert.

Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes (vgl. Pkte. 4.5 und 5.2) ist im Bebauungsplan 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.

Die Fläche des geplanten Feuerwehrgerätehauses wird bislang praktisch vollständig als intensive Ackerfläche genutzt; wertgebende Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Haupteingriff stellt folglich die künftige Überbauung und Bodenversiegelung, d.h. der Verlust an Bodenfläche und landwirtschaftlicher Produktionsfläche dar.

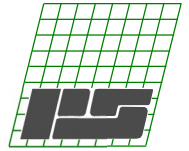
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert, auf den insofern verwiesen wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) wird gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (Entwurf 04/2024) nach § 9 (1) 20, 25 BauGB ein verbleibender Kompensationsbedarf von 64.690 Biotopwertpunkten ermittelt.

Wegen der hohen Bodenwertzahl von 75 - 80 ist hierbei ein bodenbezogener Aufschlag von 6 Punkten pro m<sup>2</sup> in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Büdingen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage bzw. im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB im Bebauungsplan eine entsprechende Zuordnung getroffen:



Dem Eingriff in Höhe von 64.690 Biotopwertpunkten (BMP) wird der Ausgleich aus den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadt Büdingen Nr. 004.11-1168-11137/13 „*Entwicklung Wirtschaftswiese in extensives Grünland*“, Gemarkung Orleshausen Flur 2, Flst. 5 (Anerkennung UNB am 20.05.2025) mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

Da die Realisierung der Bebauungsplaninhalte einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Büdingen erfolgen wird, sind weitergehende Festsetzungen zur Refinanzierung der diesbezüglichen Aufwendungen nicht erforderlich.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird bezüglich der externen Kompensation ein „Abbuchungsantrag“ für die benötigten Biotopwertpunkte bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt.

### **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.

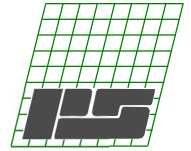
Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zum vorliegenden Bebauungsplane wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.

Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie Belange des Bodenschutzes in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht (mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern:

Neben Hinweisen bezüglich einer sachgerechten Niederschlagswasserabführung wurde u.a. angeregt das Auftreten besonders geschützter Arten (Feldlerche, Zauneidechse) im Zuge einer faunistischen Kartierung oder einer worst-case-Betrachtung zu prüfen (s.u.).



Die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung war zu aktualisieren und im Bebauungsplan war die konkrete Ökokontomaßnahme zur Umsetzung der erforderlichen Kompensation anzuführen bzw. festzulegen. Diesbezügliche Hinweise und Anregungen fanden, im Ergebnis der kommunalen Abwägung, Eingang in den Umweltbericht bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Mai/ Juni 2024) wurden diesbezüglich keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht.

### **Biotop- und Artenschutz**

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

Anhaltspunkte und Erkenntnisse über eine eventuelle Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten für das Plangebiet lagen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes (10/2022) nicht vor.

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

Im Ergebnis<sup>1</sup> 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.

Artbezogene Vermeidungs– oder Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

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

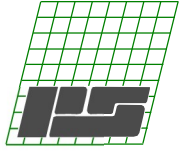
Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.

### **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:

---

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



### **Wasserversorgung/ Abwasserableitung**

Mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses entsteht lediglich ein sehr geringer zusätzlicher Wasserbedarf durch Sanitäranlagen, Teeküche etc.; mit Realisierung des Vorhabens ergibt sich auch keine wesentliche Erhöhung des Löschwasserbedarfs.

Mit dem örtlichen Versorgungsnetz und den Hydranten im Bereich der Talstraße ist die Löschwasserversorgung für das hier in Rede stehenden Plangebiet sichergestellt; nach Angabe der Stadtwerke Büdingen kann eine Wasserdargebot von mindestens 48 m<sup>3</sup>/ Stunde über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt werden.

Ob damit auch eine Befüllung der Löschwasserbehälter der Feuerwehrfahrzeuge erfolgen kann, wird im Zuge der Erschließungsplanung und der feuerwehrtechnischen Planung geprüft und festgelegt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt problemlos über die Ortskanalisation zur Kläranlage Büdingen. Im Bereich der Wegeparzelle Flst. 149 (und damit teilweise innerhalb des Planbereiches) verläuft ein Schmutzwassersammler (DN 300) des Abwasserverbandes Oberer Fallbach (Ronneburg).

Nach dem Abwasserverband darf ausschließlich Schmutzwasser dem Kanal zugeführt werden.

Im Zuge der weiteren Planung ist zu prüfen, wo und in welcher Art und Weise eine Anbindung des künftigen Feuerwehrhauses an die Abwasserleitung erfolgen kann.

Auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser und der (im notwendigen Umfang) gedrosselten Ableitung wird nachstehend hingewiesen.

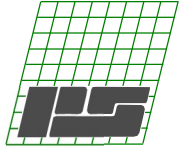
### **Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate**

Wie angeführt sind zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze und sonstige Nebenflächen in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen. Dies steht unter dem Vorgehalt, dass keine Sicherheits- oder sonstigen Aspekte entgegenstehen.

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

In konkreter Ausgestaltung dieser fachrechtlichen Bestimmungen erfolgt die wasserrechtliche Festsetzung zur Sammlung von Niederschlagswasser in einer Zisterne unter III 3 im Bebauungsplan:

Neben der (nach Möglichkeit umfangreichen) Brauchwassernutzung und der damit einhergehenden Reduktion des Trinkwasserbedarfes, ergibt sich eine notwendige Drosselung; eine Abführung von gedrosseltem Niederschlagswasser in den Augraben (Flst. 32) und die Einleitung in den Fallbach weiter im Nordwesten ist grundsätzlich möglich.



Diesbezüglich ist ein entsprechender Einleit Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Wetterauskreises zu stellen.

### **Oberflächengewässer, Schutzgebiete**

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

Die Grundstücksfläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes 440-036, Brunnen Diebach 1 und 2; die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist umfassend zu beachten.

Der großflächig Oberhessische Heilquellenschutzbezirk von 1929 ist mittlerweile aufgehoben.

Überschwemmungsgebiete sind (im Gegensatz zu durchaus großflächigen Bereichen weiter im Norden und Süden, s. S. 6) nicht betroffen.

Das Dezernates 41.2 beim Regierungspräsidium Darmstadt weist auf die Lage des Plangebietes im Hochwasser-Risikogebiet (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) hin; demgemäß wird eine diesbezügliche nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan (Satzungsfassung) verankert; die Bestimmungen des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (z.B. im Zuge der Gebäudeplanung) sind zu beachten.

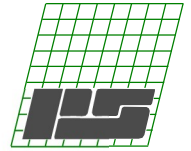
### **5.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz**

Auf die Belange des Schutzgutes „Boden“ wird im Umweltfachbeitrag eingegangen.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren

sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (bodentypbedingt hier von erhöhter Bedeutung),
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (hier besonders zutreffend), insbesondere bei nasser Witterung,
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen auf für die Überbauung vorgesehenen Flächen



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

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 08.12.2022) wird der nachfolgende Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz im Bebauungsplan ergänzend angeführt:

*Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen.*

*Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.*

#### **5.4 Immissionsschutz**

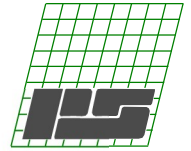
Unter Berücksichtigung der besonderen Standortvoraussetzungen (vgl. Pkte. 1 und 2.2) für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses (u.a. gute Erreichbarkeit und „Ausrückmöglichkeiten“ zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist (10 min. gem. Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) und der räumlichen Nähe zum Einsatzgebiet, d.h. insbesondere den Wohnortslagen von Diebach, sowie Lorbach und Vonhausen, sind Geräuschbelastungen der westlich angrenzenden Wohnnutzung durch den feuerwehrtechnischen Übungsbetrieb und insbesondere durch den Einsatzbetrieb nicht generell auszuschließen.

Die Erstellung einer Lärmimmissionsprognose ist gleichwohl als nicht zielführend zu beurteilen:

Eine solche würde an der Standörtlichkeit des zu errichtenden Feuerwehrgerätehauses nichts ändern (sinnvolle Alternativstandorte sind nicht vorhanden, s.o.). Zudem stellte ein entsprechendes Gutachten mit den notwendiger Weise allgemein zugrunde zu legenden Annahmen bezüglich der Übungs- und Einsatzszenarien und den daraus zu entwickelnden Ergebnissen (d.h. den sich daraus ergebenden, prognostizierte Schallemissionen) keine derart fundierte und auch längerfristig gültige Beurteilungsgrundlage dar, die rechtlich verbindliche Festlegungen hinreichend begründen können.

Die Bestimmung des § 50 BImSchG verlangt, dass „schädliche Umwelteinwirkungen“ so weit wie möglich zu vermeiden sind. Dieses Optimierungsgebot muss im Zuge der Gesamtabwägung den sonstigen, beachtlichen Belangen, hier den Belangen des örtlichen Brandschutzes, gegenübergestellt werden (s.o.). Durch die Standortsuche und -wahl ist diesem Gebot grundsätzlich Rechnung getragen; es zum und vom künftigen Feuerwehrgerätehaus keine (!) Siedlungslagen zu durchfahren.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung vom Lärmimmissionen die Orientierungswerte vom Beiblatt 1 der DIN 18005 heranzuziehen, bei der Beurteilung einzelner Anlagen



(z.B. im Baugenehmigungsverfahren) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bei den hier in Rede stehenden Arten der Nutzung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm identisch.

Eine Feuerwehr stellt keine gewerbliche Nutzung dar; im Zug einer Beurteilung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen werden daher regelmäßig die Regularien der TA Lärm herangezogen, wobei für Einsatzfahrten gesonderte Maßstäbe gelten (s.u.).

Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes nicht überschritten werden: WA: 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es ist davon auszugehen, dass die Betriebsgeräusche der Feuerwehr tagsüber im Regelbetrieb und bei Einsätzen (ohne Martinshorn) eingehalten werden.

Ein Übungsbetrieb während der Nachtzeit findet nicht statt.

Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignal etc. verursachten Geräuschimmissionen sind nach Punkt 7.1. der TA Lärm als Notfallsituationen von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzw. Reglementierung ausgenommen.

Es gilt das Gebot, die Geräuschbelastungen für die Anwohnerschaft so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Zudem ist der Einsatz von Sondersignalen auch an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden (§ 38 Straßenverkehrsordnung).

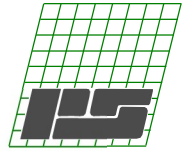
Auf der anderen Seite sind Lärmbelästigungen im Einsatzfall durch die Anwohnerschaft hinzunehmen.

Nach Punkt 3.3 der TA Lärm bestimmt sich das Maß der Vorsorgepflicht gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und erreichbarer Lärminderung.

Die vorgesehene, im Bebauungsplan festgesetzte Alarmausfahrt, liegt in weitestmöglicher Entfernung zu den Wohngrundstücken im Bereich der Talstraße, wodurch sich bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine Minimierung potenzieller Immissionsbelastungen ergibt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der gegebenen Situation weder sinnvoll möglich noch in ihrer Erforderlichkeit und einem hinreichenden Effekt (Abschirmung) fundiert und rechtsicher darzulegen und somit als unverhältnismäßig zu beurteilen.

Im Zuge der Konzipierung und Realisierung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der Außenanlagen werden weitere Möglichkeiten einer Minimierung von Lärmemissionen durch die Stadt



Büdingen (als Vorhabenträgerin) geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt (z.B. Anordnung eventueller Nebenanlagen, Zufahrten).

Auf eine gewisse Lärmvorbelastung durch die Landesstraße L 3193 ist allgemein hinzuweisen.

## **5.5 Erneuerbare Energien**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

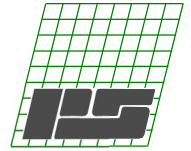
Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen verwiesen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.

## **6 Bodenordnung**

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



## 7 Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT [m <sup>2</sup> ]
Fläche für Gemeinbedarf	1.700,63	1.360,32	3.060,95
Stell- und Übungsfläche			841,60
Straßenverkehrsfläche			280
Anliegerweg, Radweg			275,51
Alarmausfahrt			74,19
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern			240,47
Fläche für Versorgungsanlagen (Gas)			15,01
<b>GESAMT GELTUNGSBEREICH</b>			<b>4.787,73</b>

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes  
in der Fassung des Entwurfes (04/ 2024), M = 1:1.000)

## 8 Hinweise

### *Verwertung von Oberflächenwasser*

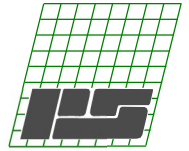
In Ergänzung der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung von geeigneten Flächen wird explizit auf die wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

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

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### *Trinkwasserschutzgebiet:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes 440-036, Brunnen Diebach 1 und 2. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten



#### **Denkmalschutz:**

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

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

#### **Artenschutz:**

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. Vorhabenrealisierung. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

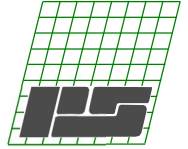
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten ist eine Festsetzung zu Verwendung von streulichtvermeidender Außenbeleuchtung im Bebauungsplan getroffen. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

#### **Nachsorgender Bodenschutz:**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen.

Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.



---

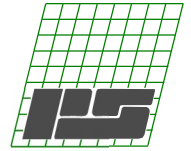
Büdingen im September/ Oktober 2022  
und April und Juli 2024

aufgestellt:  
(im Auftrag)

aufgestellt:  
(Stadt Büdingen)

Anlage:

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB
- Umweltbericht mit Bestandskarte



## **Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 11.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Feuerwehr Süd“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das kleinflächige Plangebiet liegt am Nordrand des Stadtteiles Diebach am Haag, am nördlichen Ende der Herrnhager Straße bzw. der Talstraße  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 4.788 m<sup>2</sup> die Flurstücke 150/3 und 150/2 sowie 149 (Talstraße) und 34 (L 3194) jew. teilweise in der Flur 7 der Gemarkung Diebach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (und der FNP-Änderung) wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für die notwendige Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses als Stützpunkt für die Stadtteilwehren Diebach am Haag, Lorbach sowie Vonhausen („Löschzug Süd“).

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im Nov./ Dez. 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 3193 konzipiert und mit der Fachbehörde (Hessen Mobil, Gelnhausen) vorabgestimmt und die Vorhaben- und Freiflächenplanung zum Feuerwehrgerätehaus 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.

Im Ergebnis 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. Artbezogene Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Die erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Büdingen.

Dem Eingriff in Höhe von 64.690 Biotopwertpunkten (BMP) wird der Ausgleich aus den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadt Büdingen Nr. 004.11-1168-11137/13 „*Entwicklung Wirtschaftswiese in extensives Grünland*“, Gemarkung Orleshausen Flur 2, Flst. 5 (Anerkennung UNB am 20.05.2025) mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird bezüglich der externen Kompensation ein „Abbuchungsantrag“ für die benötigten Biotopwertpunkte bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Feuerwehr Süd“ (und die Flächennutzungsplanänderung) haben in der Zeit vom 15.05. bis zum 21.06.2024 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen und waren auf der Homepage der Stadt Büdingen einsehbar und abrufbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben /Email 10.05.2024 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis dessen bleibt der Bebauungsplan materiell unverändert und kann / konnte als Satzung nach § 10 BauGB verabschiedet werden.

Büdingen, im Juli 2024