

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 26.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Löschzug Nord 2“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das kleinflächige Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteiles Wolf unmittelbar an der Aulendiebacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von knapp 0,65 ha die Flurstücke 6/1, 7/1, 8/1, 9/2, 10/2 sowie 204/1 und 128/29 (jeweils teilw. = Wegeparzelle im Nordosten bzw. Aulendiebacher Straße im Westen) in der Flur 3 der Gemarkung Wolf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die notwendige Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses als Stützpunkt für die Stadtteilwehren Dudenrod und Wolf („Löschzug Nord 2“).

Mit der grundsätzlichen Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der konkretisierenden Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 9 (1) 5 BauGB) ist sichergestellt, dass hier keine andere, als die beabsichtigte Nutzung erfolgen kann.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im März / April 2022:

Da gemäß den vorgelegten Stellungnahmen eine Realisierungsfähigkeit des Vorhabens am in Rede stehenden Standort grundsätzlich gegeben ist, wurde (nach Durchführung notwendiger Vermessungsleistungen) eine Alarmausfahrt mit den notwendigen Schleppekurven und Sichtbeziehungen konzipiert und ein entsprechend großen Flächenanteil der Parzelle der Aulendiebacher Straße (Flst. 128/29) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

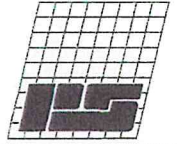
Gemäß dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis (s.o.) erfolgte im Spätsommer 2023 eine artenschutzrechtliche Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung gemäß dem Bebauungsplan bzw. der beabsichtigten und zu Ende 2023 vorgenommenen Erdaufschüttung die artenschutzrechtlich relevante Art Zauneidechse betroffen ist. Im Ergebnis der Untersuchung konnten im Eingriffsgebiet trotz intensiver Nachsucht keine Reptilien festgestellt werden.

Aufgrund der Beachtlichkeit verschiedener feuerwehrtechnischer Bestimmungen (z.B. niveaugleiche, barrierefreie Zugänge und Ausfahrten, Stellplätze) erfolgten im Sommer/Herbst 2024 Änderungen der konkreten Vorhaben- und Freiflächenplanung unter Festlegung des künftigen Geländeniveaus und, darauf aufbauend, der Gebäudehöhe sowie unter ausdrücklicher Beachtung der Bauverbotszone nach dem Hess. Straßengesetz.

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

Dem Eingriff in Höhe von 93.570 Biotopwertpunkten (BMP) wird (zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (02/2025) der Ausgleich aus den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadt Büdingen lfd.Nr. 16 „Umwandlung Acker in Grünland“, Gemarkung Düdelsheim Flur 13, Flst. 1/0 (Az. UNB 4.1.2/04.6-1208-6235/13) mit 40.380 BMP sowie lfd.Nr. 84 „Extensivierung Wiese“, Gemarkung Büdingen Flur 20, Flste. 23, 70, 71 (Az. UNB 4.1.2/04.01-1208-16310/21) mit 53.620 BMP zugeordnet Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird bezüglich der externen Kompensation ein „Abbuchungsantrag“ für die benötigten Biotopwertpunkte bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde auf der Grundlage einer Verschattungsstudie dargelegt, dass in Folge einer Realisierung des Bebauungsplanes eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Wohnfunktion und Wohnqualität auszuschließen ist; die Verschattungsstudie war Bestandteil der Planungsunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.



Der Bebauungsplan Nr. 10 „Löschzug Nord 2“ und die Flächennutzungsplanänderung waren in der Zeit vom 24.02. bis zum 28.03.2025 auf der Homepage der Stadt Büdingen einsehbar und abrufbar und haben zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben /Email 20.02.2025 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis dessen und der Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung bleibt der Bebauungsplan materiell unverändert und kann / konnte als Satzung nach § 10 BauGB verabschiedet werden.

Es wird lediglich der Verweis auf die Rechtsgrundlage bezüglich einer insektenverträglichen Außenbeleuchtung korrigiert sowie ein Hinweisergänzt, wonach Anlagen, die der Landesstraße 3195 zugewandt werden zwingend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind (z.B. PV-Anlagen).

Die Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Situation werden durch ein geeignetes Fachbüro (Geo-Consult Büdingen) gemäß den einschlägigen Bestimmungen und DIN-Vorschriften im Hinblick auf den vollzogenen und zu vollziehenden Bodenauftrag ergänzend geprüft und bewertet.

Die fachgutachterlichen Ergebnisse werden mit den zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Auf der Grundlage dessen und der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass späterhin eine hinreichende rechtliche Grundlage für die dauerhafte Geländeauffüllung bis zur im Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhe gegeben ist.

Gemäß der intensiven Standortsuche im Vorfeld der Planung (unter Berücksichtigung der feuerwehrspezifischen Kriterien) sowie dem durchgeführten Bauleitplanverfahren bestehen für das verfolgte Vorhaben keine anderen Planungsmöglichkeiten.

Büdingen im April 2025