

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Wolf

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„Löschzug Nord 2“

Begründung, Teil 1:

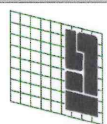
- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
des Bebauungsplanes -

Fassung zur Feststellung,
Stand 04/ 2025

Planstand: Fassung zur Feststellung, April 2025

Bearbeiter: M. Ruck

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 21 F 06403 9503 30
email:matthias.rueck@seifert-plan.com



PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

1. Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Zielsetzung
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

Da das Feuerwehrgerätehaus in Wolf aus dem Jahr 1975 (wie auch in anderen Stadtteilen von Bidingen) nach dem technischen Prüfdienst den aktuellen Anforderungen hinsichtlich der Funktionalität und Ausstattung nicht mehr gerecht wird und aufgrund rückläufiger Personalstärken im Bereich der ehrenamtlichen Einsatzkräfte sollen nach dem städtischen Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehr Bidingen (2019) 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.“

Im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes wird der sog. Löschzug Nord auf die zwei Standorte Büches und Wolf disloziert, d.h. aufgeteilt.

Dem künftigen Standort Wolf gehören die Stadtteilfeuerwehren Dudenrod und Wolf an: Der Stadtteil Dudenrod (mit geringer Personalstärke) kann vom Standort Wolf aus versorgt werden; durch eine Fusion mit der Stadtteilfeuerwehr Wolf und einer gemeinsamen Löschgruppe am Standort Wolf soll eine Mindeststärke gemäß den einschlägigen Vorschriften und die notwendige Einsatzbereitschaft sichergestellt werden.

228

Zur Wahrung der gesetzlichen Rettungshilfsfrist wird, als maßgeblicher Aspekt bei der Standortfestlegung im Bedarfs- und Entwicklungsplan, die tatsächliche Ausrückzeit und entsprechend die Anfahrtszeiten zum neuen Standort angeführt.

Mit der hier in Rede stehenden Fläche am südlichen Rand von Wolf, direkt an der L 3195 (Aulendiebacher Straße) und damit einer unmittelbaren Ausrückmöglichkeit in Richtung Wolf/Dudenrod sowie auch in Richtung Büches (und darüber hinaus) sind die notwendigen Standortvoraussetzungen gegeben.

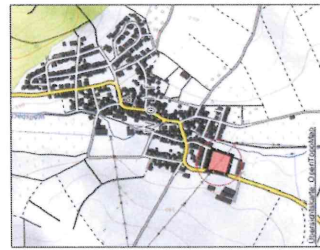
Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bidingen (nach vorausgehender Abstimmung mit den bisherigen Grundstückseigentümern) in ihrer Sitzung am 26.02.2021 den Ankauf der entsprechenden Flächen beschlossen, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Löschzug Nord 2“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des kleinflächigen Bebauungsplanes und der Änderung des FNP 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 Norden bzw. Aulendiebacher Straße im Westen) in der Flur 3 der Gemarkung Wolf



Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)



Auszug: Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab)

Das Gebiet wurde/ wird als Wiese bewirtschaftet und hatte/ hat keine Bedeutung als Fläche für Ackerbau, d.h. als Fläche für den Anbau nachwachsender Rohstoffe.

Damit, sowie mit der Überführung der Fläche ins kommunale Eigentum, sind maßgebliche Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebes nicht gegeben.

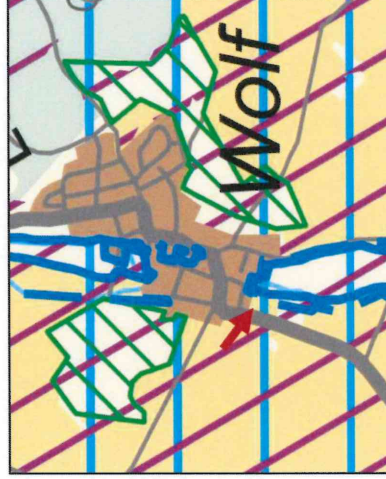
Das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird nicht berührt; die benannten Vorbehaltsgebiete werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes (mit rd. 0,64 ha) sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst mit Ausnahme der Teile der Flste. 204/1 und 128/29 denselben Bereich.

3. Regionalplanung

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 sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen; das östlich angrenzende Kleingartengebiet ist als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.



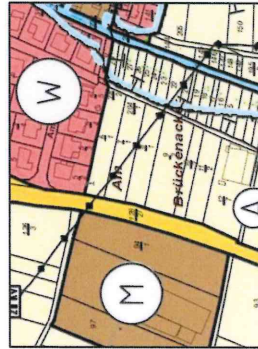
Vor diesem Hintergrund, sowie unter argumentativem Verweis auf die notwendigen besonderen Standortvoraussetzungen und das besondere Gemeinwohlinteresse, kann festgestellt werden, dass die Darstellung und Zielsetzung des Regionalplanes dem Planvorhaben nicht entgegenstehen und die Bestimmung des § 1 (4) BauGB hinreichend beachtet ist.

Mit Schreiben vom 16.04.2020 teilt das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass seitens des für Oberflächengewässer zuständigen Dezernates und auch aus regionalplanerischer Sicht und aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den hier in Rede stehenden Standort bestehen.

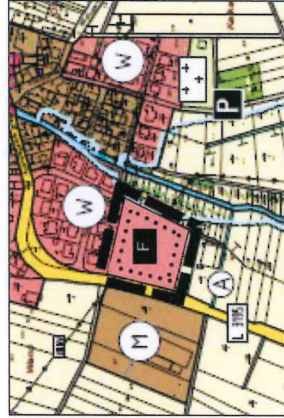
Mit der Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt vom 21.04.2022 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde dies bestätigt.

4. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen aus dem Jahr 2013 stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar; der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.



Flächennutzungsplan Büdingen, 2013
(Auszug, ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan-Änderung, 02/2025
(ohne Maßstab)

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

Damit ist sichergestellt, dass keine anderer als die beabsichtigte Nutzung hier erfolgen kann. Darüber hinaus bleibt der Flächennutzungsplan unverändert.

Die das Plangebiet überspannende 20 kV-Freileitung wurde mittlerweile umverlegt.

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 als intensive Weise bzw. Mähweide (ohne besonders 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.

Die im Winter 2023/2024 in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden begonnene Ablagerung von Erdaushub ändert an Beurteilung der (vormaligen) Bestandssituation nichts.

Die erforderliche Kompensation wird nach dem aktuellen Planungsstand im Rahmen der kommunalen Ökokontoführung erfolgen.

Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten; die großflächige Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes von 1929 ist mittlerweile durch Verordnung aufgehoben.

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet zum Wolfsbach grenzt weiter im Osten, jenseitig der Wegeparzelle 204/1, an das Plangebiet an. 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.

230

Der Stadt Büdingen lagen und liegen aktuell für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.

Gemäß der Bestandsaufnahme im Zuge der Umweltprüfung waren/ sind geschützte oder besonders 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 wurde/ wird nicht gesehen, so dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aktuell nicht erforderlich ist.

Gemäß dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis (s.o.) erfolgte im Spätsommer 2023 eine artenschutzrechtliche Überprüfung¹, ob durch geplante Nutzung gemäß dem Bebauungsplan bzw. der beabsichtigte 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.

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:

Altlagerungen 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).

¹ PlanÖ, Bielebertal, September 2023

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.

Büdingen, im Dez. 2021/ Febr. 2022, Januar 2024,
Februar 2025 und
April 2025

Planungsgruppe Prof. Seifert

Regional- und Stadtplanung

aufgestellt: Landschaftsplanung
(im Auftrag) Breiter Weg 114
35440 Linden

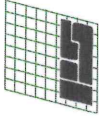
Tel.: (0 64 03) 95 03-0, Fax: 95 03-30



[Handwritten signature]
aufgestellt:
Stadt Büdingen

Teil 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan (mit Bestandskarte)

231



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 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 kleinfächige Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteiles Wolf unmittelbar an der Aulendiebacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfäche 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 Norden bzw. Aulendiebacher Straße im Westen) in der Flur 3 der Gemarkung Wolf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst mit Ausnahme der Teile der Flste. 204/1 und 128/29 denselben Bereich.

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“).

In Übereinstimmung mit der Zielsetzung und den Festsetzungen 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 andere, als die beabsichtigte Nutzung hier erfolgen kann. Darüber hinaus bleibt der Flächennutzungsplan unverändert.

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 Alarmanfahrt mit den notwendigen Schleppkurven und Sichtbeziehungen konzipiert und ein entsprechend großen Flächenanteil der Parzelle der Aulendiebacher Straße (Flst. 128/29) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen; die Flächennutzungsplanänderung blieb/ bleibt unverändert.

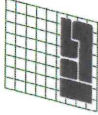
Gemäß dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis (s.o.) erfolgte im Spätsommer 2023 eine artenschutzrechtliche Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung gemäß dem Bebauungsplan bzw. der beabsichtigten und zu Ende 2023 vorgenommenen Erdarbschutz die artenschutzrechtlich relevante Art Zauneidechse betroffen ist. Im Ergebnis der Untersuchung konnten im Eingriffsbereich 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 Flächennutzungsplanänderung blieb/ bleibt auch diesbezüglich unverändert.

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

Dem Eingriff in Höhe von 93.570 Biotopwertpunkten (BMP) wird 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.

Die Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes und 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 ergänzt und 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 festgesetzte Geländehöhe gegeben ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes blieb und bleibt diesbezüglich unberührt.

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 ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben /Email 20.02.2025 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis dessen bleibt die Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert und kann/ konnte (nach Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung) im Sinne des § 6 (6) BauGB festgelegt und dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt werden.

Dabei werden der Verfahrens- und Genehmigungsakte zur Flächennutzungsplanänderung die Unterlagen zum Beteiligungsverfahren (§§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB) auf der Grundlage des Bebauungsplanes sowie die gesamte Abwägung der dazu vorgelegten Stellungnahmen durch den Magistrat / der Stadtverordnetenversammlung als Beurteilungsgrundlage beigefügt.

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

282