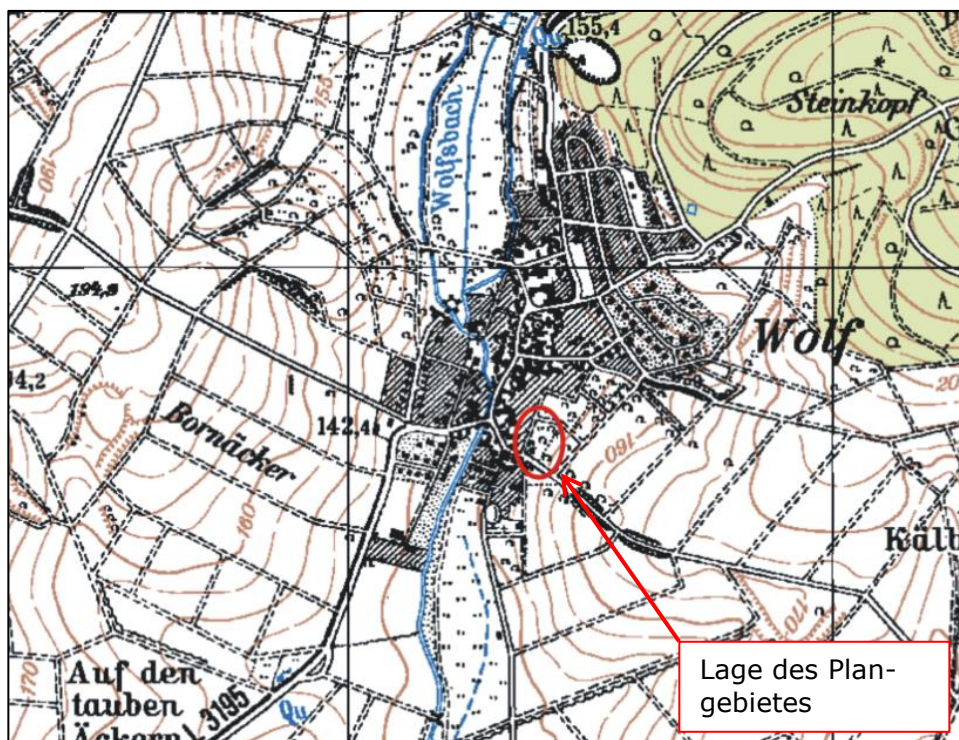


Bauleitplanung der Stadt Büdingen

Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Ober dem Froschgarten“ in der Gemarkung Wolf

Begründung



Planungsbüro Vollhardt

Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304 989-0

Telefax: 0 64 21 / 304 989-40

Objekt-Nr.: 16/317

Stand: Juli 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung und Planerfordernis	1
2. Abgrenzung	2
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4. Ziel der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.....	3
5. Übergeordnete Planungen.....	3
6. Grünordnung	4
7. Artenschutz und Schutzgebiete	9
8. Boden / Geologie	10
9. Umweltprüfung/ Umweltbericht	12
10. Erschließung	13
11. Wasserwirtschaft.....	16
12. Altlasten	16
13. Bodenordnung	16
14. Kosten	16

1. Vorbemerkung und Planerfordernis

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Büdingen beabsichtigt im Stadtteil Wolf am östlichen Siedlungsrand, nördlich des Büdinger Weges im Bereich „Ober dem Froschgarten“ eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

In § 34 (4) Nr. 3 (BauGB) ist geregelt, dass „einzelne Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten, Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs, entsprechend geprägt sind“.

Geplant ist die Einbeziehung der am Ortsrand liegenden Grundstücke der Flur 1, mit den Parz.-Nr. 180 - 183, 186 und 185 tlw. sowie die Wegeparzelle 531/1 tlw..

Die einbezogenen Flächen werden derzeit überwiegend freizeitgärtnerisch und tlw. als Grünland genutzt. Die westlich gegenüberliegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut und über die Wegeparzelle 531/1 erschlossen.

Die bisher nicht bebaute einbezogene Fläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beträgt insgesamt ca. 1.750 m². Die Grundstücksbereiche werden verkehrlich an den vorhandenen Wirtschaftsweg angebunden.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den Grundstückseigentümern übernommen. Die Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Büdingen und den Grundstückseigentümer geregelt.

1.2 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Mai 2015 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Verfahren nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung und Beteiligung der Behörden):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom 01.08.2017 bis 05.09.2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt am 22.07.2017.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wird am 22.06.2018 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

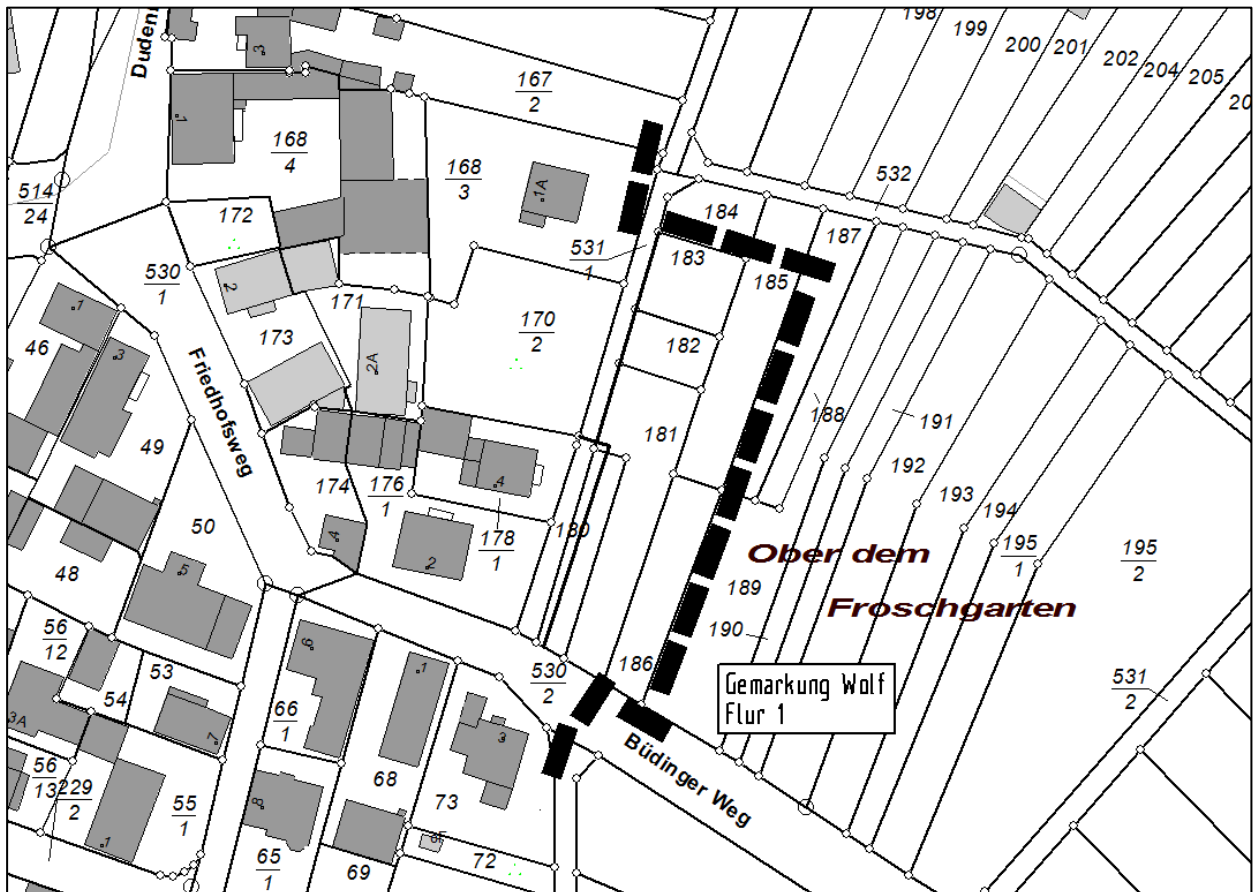
Inkraftsetzung:

Die Ergänzungssatzung wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

2. Abgrenzung

Die Abgrenzung der Satzung umfasst einen Teil des östlichen Ortsrandes von Wolf. In diesem Bereich werden die folgenden Parzellen der Flur 1 in die Flächen der Satzung einbezogen: Parz. 180 - 183, 186 und 185 tlw. sowie die Wegeparz. 531/1 tlw.

Abb. 1: Lage des Satzungsgebietes und Abgrenzung der Satzung



3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend den angrenzenden Flächen als „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO in die Satzung aufgenommen.

Der westlich angrenzende Planungsraum ist im FNP der Stadt Büdingen als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Mit der Festlegung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO entspricht die geplante Ergänzungssatzung der umgebenden Flächendarstellung des FNP und dem Gebietscharakter nach § 34 (2) BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Neubebauung richtet sich nach der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung.

4. Ziel der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB können Städte und Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

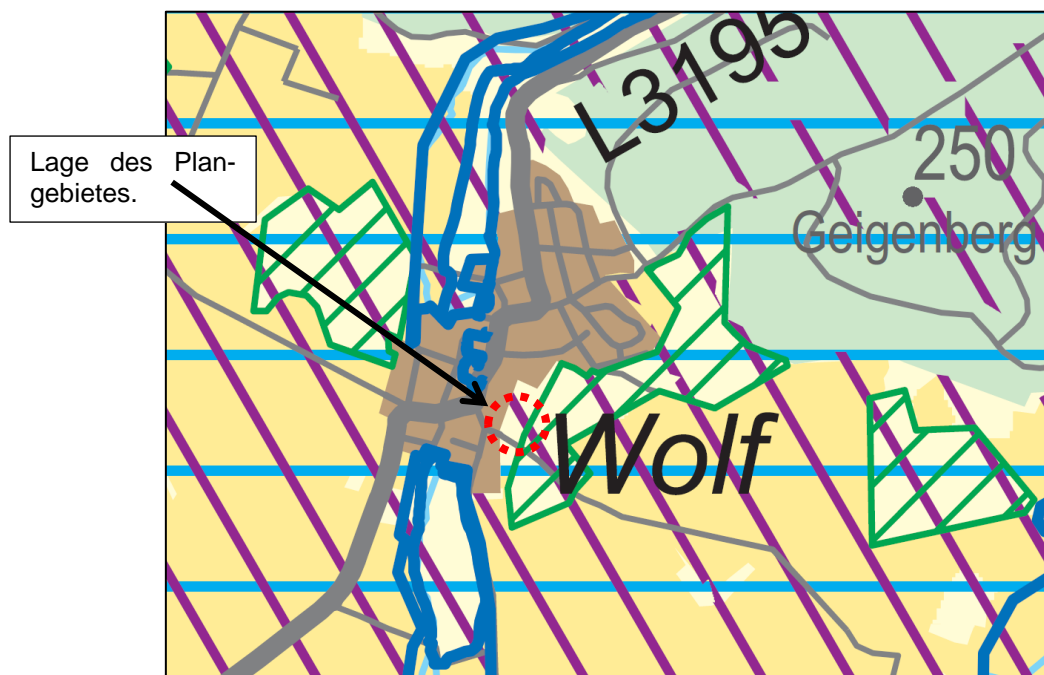
Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b bestehen.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im vorliegenden Fall gegeben sind, da einerseits die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung eines Dorfgebietes nicht grundsätzlich entgegensteht und die Fläche zugleich maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt sind sowie über die vorhandene Wegeparzelle 531/1 erschlossen ist und zudem eine geringe Größe für eine Neubebauung vorweist.

5. Übergeordnete Planungen

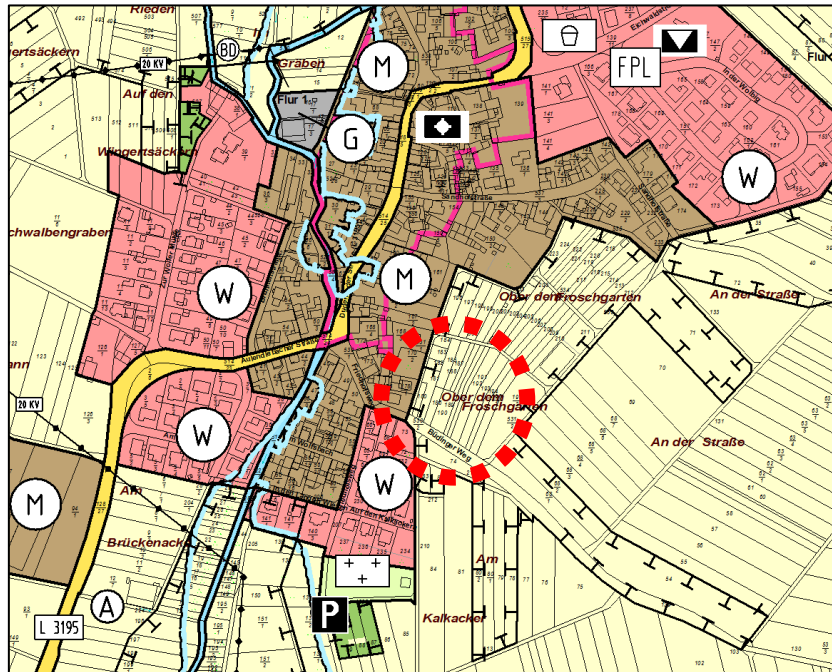
Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt und steht somit der Baugebietsausweisung nicht grundsätzlich entgegen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP Südhessen (2010)



Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Büdingen stellt das Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Abgrenzung der T-Fläche hat auf Ebene des FNP ausschließlich empfehlenden Charakter und wird nach Wirksamkeit der Satzung angepasst. In diesem Zusammenhang ist die schutzwürdige Abgrenzung des Regionalplans beachtlich die in Abb. 2 (Regionalplanung) enthalten ist.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP mit Lage des Satzungsgebietes



6. Grünordnung

6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei den innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Flächen handelt es sich überwiegend um Garten- und Grünlandflächen. Der südliche Planbereich wird derzeit von einem Kleingarten eingenommen, daran grenzt nach Norden zunächst eine kleine ruderale Grünlandfläche an, darauf folgt häufig gemähtes (Garten-) Grünland. Östlich an den Geltungsbereich grenzen Streuobstbestände verschiedener Nutzungsintensitäten und Altersstrukturen an, westlich befindet sich ein vorhandener befestigter Feldweg, der eventuell teilweise als Erschließungsstraße ausgebaut werden soll im Gebiet. Daran grenzt der bisherige Ortsrand an. Sowohl in den Hausgärten im Siedlungsbereich als auch im Plangebiet befinden sich einzelne Obstbäume, überwiegend Apfel und Kirschbäume.

Diese Streuobstwiesen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. §§13 HAGBNatSchG. Der Biotopschutz gilt für sog. Gemengelagen und hier somit für die ins Plangebiet reichende Streuobstwiesenbrache. Durch Einhaltung der genannten Regelungen wie Bauzeitenbeschränkung können artenschutzrechtliche Konflikte wirksam vermieden werden.

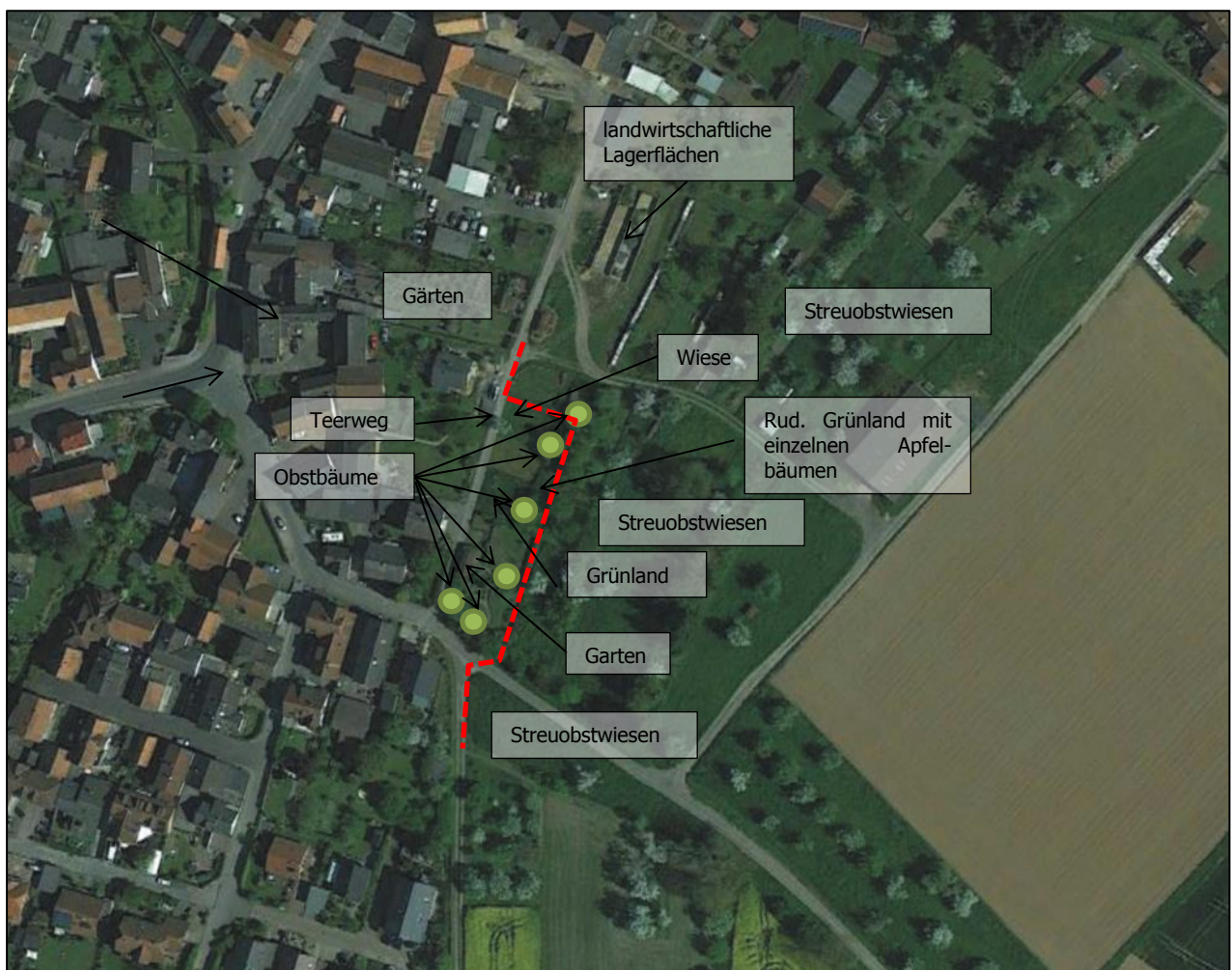
Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes liegt ein ausgeprägter Streuobstgürtel entlang des Siedlungsrandes. Dieser öffnet sich allmählich zum Offenland in dem landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen dominieren.

Der im Plangebiet befindliche Garten ist als strukturreich mit vielfältigen Gliederungen aus Wegen, Mäuerchen, Gartenhütte, Zierhecken und -pflanzen zu bezeichnen.

Der Bereich ist ringsum mit Hecken eingefasst, es überwiegen Formhecken aus Liguster, im südlichen Grundstücksbereich besteht die Abgrenzung jedoch aus aufgeschichtetem Astwerk (Benjeshecke) und einzelnen Laubgehölzen (Haselsträucher). Es befinden sich auch einige Niederstammobstbäume im Garten (Mirabelle, Apfel)

Der bituminös befestigte Weg ist im südlichen Bereich entlang des Gartens mit Formschnitthecken aus Liguster eingefasst.

Abb. 4: Untersuchungsgebiet mit Nutzungsdarstellungen



Das an den Garten angrenzende ruderale Grünland ist typischerweise reich an Obergräsern und weist keine floristischen Besonderheiten auf. Die hier vorgefundenen Arten sind charakteristisch für ruderale Grünlandbestände.

Zu nennen sind hier beispielhaft: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Quecke (*Agropyron repens*),

Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*).

Die anschließende Wiesenfläche unterliegt hingegen einer relativ häufigen Mähnutzung und zeigt eher das Erscheinungsbild eines Gartenrasens.

Hier wurden unter anderem die folgenden, typischen Arten vorgefunden: Gundermann (*Glechoma hederacea*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Honiggras (*Holcus lanatus*), Hahnenfuss (*Ranunculus repens*), Frühlings-Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Löwenzahn (*Taraxacum Ruderalia*) und randlich Kratzdisteln (*Cirsium vulgare*).

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ruderales Grünlandfläche mit aufkommenden Gehölzen, mit ausgedehnten Brombeer- und Brennnesselbeständen und einzelnen Obstbäumen. Im Plangebiet vorhandene wertvolle Obstbäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

Abb. 5: Blick auf den Garten im südlich Bereich der Satzung



Abb. 6: Blick in die ruderalen Grünlandbestände mit Obstbäumen östlich des Gartens



Abb. 7: Blick in das Plangebiet von Nordosten



Abb. 8: Erschließungsweg und Rasenflächen, im Hintergrund der Gartenbereich



Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotopstrukturen stellen aus naturschutzfachlicher bzw. landschaftspflegerischer Sicht kaum wertvollen Strukturen dar. Aufgrund der Störeinflüsse (Befahrung/ Siedlung/ Garten) bieten diese Strukturen nur in begrenztem Umfang für Tiere und Pflanzen einen Lebensraum.

Von hohem Wert hingegen sind die an das Plangebiet angrenzenden ausgedehnten Streuobstbereiche von Wolf, durch welche das Plangebiet auch bereits sehr gut in das Landschaftsbild integriert ist. Die direkt an den Geltungsbereich angrenzende, bzw. teilweise innerhalb liegende Streuobstbrachfläche bleibt aufgrund der ausgedehnten Verbuschung hinter ihrem Biotoppotenzial zurück.

Im Rahmen der Bestandserhebung konnten nur einige häufige, allgemein hinlänglich weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden nicht vorgefunden.

Brutstätten innerhalb der Parzellen konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden, sind jedoch grundsätzlich in den Baum- und Strauchbeständen möglich. Aus diesem Grund sind alle vorhandenen größeren Obstbäume außerhalb der Baugrenzen zum Erhalt festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind durch heimische Sorten zu ersetzen.

6.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Die Nachverdichtung, bzw. randliche Einbeziehung von bisher noch freigebliebenen jedoch erschlossenen Grundstücken im räumlichen Zusammenhang von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zu befürworten und wirkt so auch einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegen.

Eingriffsminimierend wirkt die Tatsache, dass die den Bereich aufwertenden Gehölzbestände, überwiegend zum Erhalt festgesetzt werden können. Diese dienen dann ebenfalls der optischen Einbindung der Neubauten.

Zudem beherbergt die Fläche keine ökologischen Besonderheiten, daher wird der Eingriff insgesamt als gering bewertet.

Es kommt zu einem Verlust von Gartenflächen, ruderalen Wiesen und intensiv genutzten Frischwiesen.

Vorhandene Obstbäume sind überwiegend zum Erhalt festgesetzt, die Gehölze sind zu pflegen und abgängige zu ersetzen. Die wegfallenden Obstbäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen im Rahmen der biotopschutzrechtlichen Befreiung wird die Maßnahme konkretisiert.

Der Vor- und Nacheingriffszustand werden in der folgenden Bilanzierung einander gegenübergestellt.

6.3 Eingriff-/ Ausgleich

Im Zuge der Ergänzungssatzung kommt es zur Versiegelung bisher unbebauter Bereiche, diese Eingriffe sind auszugleichen.

Der nachfolgend ermittelte Ausgleichsbetrag wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Büdingen geregelt und über das Ökokonto der Stadt abgerechnet.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung erfolgt nach den Vorgaben der Kompensationsverordnung (KV, 2005).

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil vorher (m²)	Biotopwert vorher	Flächenanteil nachher (m²)	Biotopwert nachher
Bestand:					
06.910 Wirtschaftswiese	21	321	6741		
09.130 Ruderales Grünland	39	180	7020		
11.223 Garten	20	690	13800		
09.260 Streuobstbrache verbuscht	40	293	11720		
10.530 Wegeparzelle	6	266	1596		
Planung:					
10.510 Gebäude und Hofflächen (angenommen für Wohnhaus inkl. Garage ähnlich wie angrenzende Bebauung je 250 m ²)	3			500	1500
11.223 Hausgärten	20* ¹			984	19680
10.530 Wegeparzelle	6			266	1596
Summen		1750	40.877	1750	22.776
Biotopwertdifferenz					- 18.101
Monetärer Ausgleich: 18.101 WP x 0,35 €/WP entspr. =					6.335,35

*1= Die Annahme von 20 WP ist aufgrund der vorhandenen, bleibenden Strukturen zulässig.

Die rechnerische Bilanz zeigt ein Biotopwertdefizit von 18.101 Wertpunkten, das entspricht einem monetären Wert von 6.335,35 €.

7. Artenschutz und Schutzgebiete

Immer dann, wenn bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise auftreten, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten durch Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden können, ist eine artenschutzfachliche Betrachtung erforderlich.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da artenschutzrechtlich relevant alle europäischen Vögel und die FFH-Anhang IV Arten sind.

Zum Begehungszeitpunkt im Herbst 2016 und Frühjahr/Sommeranfang 2017 konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (FFH Anhang IV Arten bzw. Vögel) auf der Fläche registriert werden.

Somit liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.

Dies betrifft v.a. die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. Es kommt nicht zu einer erheblichen Störung, Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie einem Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Die Notwendigkeit einer konkreten Einzelfallbetrachtung mit vorausgegangener artenschutzfachlicher Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Allerdings gilt es bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung die verbotstatbestände nach §§ 15 und 44 BNatSchG zu beachten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurden alle vorhandenen größeren Obstbäume außerhalb der Baugrenzen zum Erhalt festgesetzt. Die innerhalb des Baufensters befindlichen Obstbäume, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind, können nur außerhalb der Brutperiode im Winter gerodet werden, um eine potenzielle erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausschließen zu können.

In diesem Zusammenhang wird angeregt, dass bei jedweden Baumaßnahmen Nisthilfen, z. B. für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse zum Erhalt und für die Entwicklung der dörflichen Tierwelt, berücksichtigt werden sollten.

Schutzgebiete

- FFH- oder Vogelschutzgebiete sind weder unmittelbar betroffen noch mittelbar tangiert.
- In der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete berührt.
- Der Planbereich liegt in der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Heilquellenschutzgebietes ID 440-088.

8. Boden / Geologie

Geologie

Im Planungsraum sind überwiegend ungegliederte Kalk- und Dolomitgesteine aus dem Zechstein sowie Terrassen aus pleistozänen Kiesen und Sanden anzutreffen. (HESS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1989).

Boden

Im Untersuchungsgebiet dominieren Böden aus äolischen Sedimenten. Über dem geologischen Untergrund haben sich teilweise mächtige Lössablagerungen gebildet, hieraus entstanden Pseudogley – Parabraunerden mit Parabraunerden und aus holozänen Abschwemmassen über äolischen Sedimenten entstanden Kolluvisole mit überwiegend hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt. (LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1989).

Die natürliche Eignung für eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung der Böden hängt maßgeblich von der Mächtigkeit, der natürlichen Nährstoffversorgung, der nutzbaren Feldkapazität sowie vom Relief ab.

Die Beurteilung der Acker- und Grünlandböden erfolgt mit Hilfe der Ertragspotenzialabschätzung des Bodens aus dem Bodenviewer Hessen (2016).

Die Flächen des Satzungsgebietes weisen durchweg ein sehr hohes Ertragspotenzial bei einer gemarkungsüblichen Ertragsmesszahl auf.

Potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser

In Hessen wird Bodenerosion vor allem durch Niederschlagswasser ausgelöst, während die Erosion durch Wind eine untergeordnete Rolle spielt. Die Hauptfaktoren, die zur Analyse von Bodenerosion durch Wasser betrachtet werden müssen, sind Klima, Topographie, Bodenzustand, Bodenbedeckung und Bodenbearbeitung.

Neben der natürlich bedingten Erosion ist zusätzlich die Bearbeitungserosion zu nennen, welche durch unsachgemäße menschliche Landnutzung zu einer übermäßigen flächenhaften Abtragung von Böden führen kann.

In der hessischen Verordnung zur Einteilung landwirtschaftlicher Flächen nach dem Grad der Erosionsgefährdung sind die "Gebiete, die den Erosionsgefährdungsklassen zugehören" definiert.

Im Untersuchungsraum kommen Flächen der Erosionsgefährdungsklasse 1 und 2 vor.

Nitratrückhaltevermögen

Nitrat ist besonders leicht auswaschbar, da es im Boden kaum gebunden wird. Die Tiefe der Nitratverlagerung und somit die Zeit bis zum Erreichen des Grundwassers ist abhängig von der Sickerwassermenge und der maximalen Wasserspeicherung (Feldkapazität).

Je höher die maximale Wasserspeicherung und je geringer die Sickerwassermenge, umso höher ist das Nitratrückhaltevermögen im Boden und umso geringer die Gefährdung des Grundwassers.

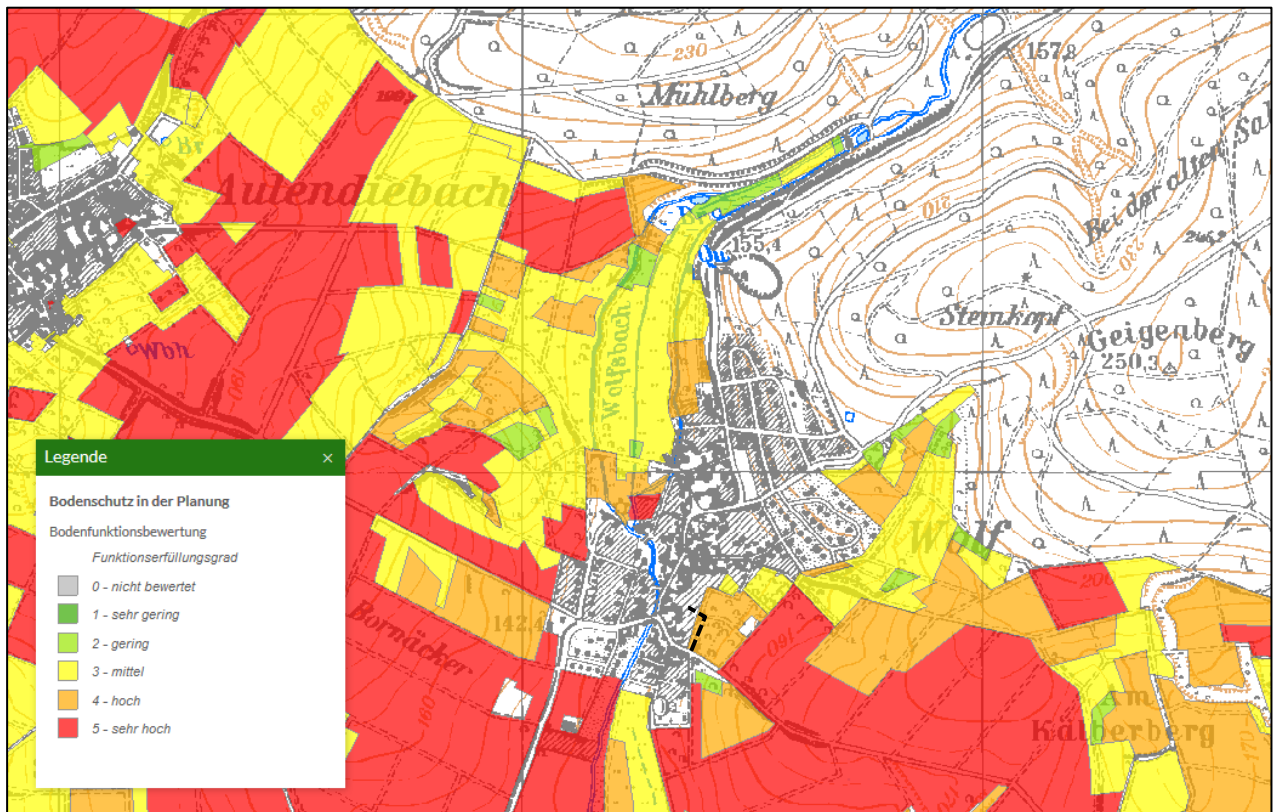
Außer der Bodenbeschaffenheit haben Kulturart und Nutzungsintensität großen Einfluss auf den Nitrataustrag.

Im Bereich der Ergänzungssatzung und im weiteren Umfeld weisen die Böden durchweg ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen auf (BodenViewer 2016).

Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz im Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (2011) sind insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Abb. 9: Auszug aus dem BodenViewer Hessen (2016), Gesamtbewertung der Bodenfunktionen



Die Flächen im Bereich der Satzung sowie die daran angrenzenden Bereiche weisen durchweg eine hohe Bewertung auf (BodenViewer 2016).

Gesamtbewertung für das Untersuchungsgebiet:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage, vorhandene und auch geplante Bebauung wird durch umgebende Garten- und Gehölzstrukturen gut eingefasst. Die hier vorhandenen Böden sind bereits seit historischer Zeit als anthropo-

gen überformt anzusehen, jedoch können sie ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen noch überwiegend gut ausschöpfen.

Im Bereich des Plangebietes und dem direkten Umfeld sind keine vorgeschichtlichen Fundplätze bekannt.

Aus diesem Grund und aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

9. Umweltprüfung/ Umweltbericht

Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Das BauGB vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Dennoch erfolgt wurde eine kurze Abhandlung der einzelnen Schutzgüter durchgeführt:

Artenschutz

Zum Begehungszeitpunkt im Herbst 2016 und Frühjahr 2017 konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (FFH Anhang IV Arten bzw. Vögel) auf der Fläche registriert werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurden alle vorhandenen größeren Obstbäume außerhalb des Baufensters zum Erhalt festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und abgängige zu ersetzen. Die innerhalb des Baufensters befindlichen Obstbäume, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind, können nur außerhalb der Brutperiode im Winter gerodet werden, um eine potenzielle erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausschließen zu können. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch im Rahmen der Baubeantragung Rechnung tragen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Heilquellenschutzzone II des Heilquellenschutzgebietes 440-088 (Oberhessischer Heilquellenbezirk).

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Boden/ Wasser

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit, des Voreingriffzustandes und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Klima/ Luft

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Die Nachverdichtung, bzw. randliche Einbeziehung von bisher noch freigebliebenen Baugrundstücken im räumlichen Zusammenhang von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zu befürworten und wirkt so auch einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegen.

Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Nachverdichtung, was sich insbesondere durch die angrenzenden ausgedehnten Streuobstbereiche von Wolf nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.

Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Denkmalsgeschützter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt.

Emissionen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Art der Bebauung nicht ableitbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nennenswerten bzw. negativ nachhaltigen Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt zu erwarten sind.

10. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bereits asphaltierte Wegeparz. 531/1 sowie die Gemeindestraßen „Büdinger Weg“ und weiterführend über den „Friedhofsweg“ verkehrlich erschlossen und an den Ortskern von Wolf angebunden.

Eine Verbreiterung der Wegeparz. 531/1 auf eine Breite von 5,00 m ist vorgesehen. Die hierzu benötigte Fläche geht zu Lasten der Parz. 181. Der zu verbreiternde Bereich ist in der Planzeichnung mit Planstr. A gekennzeichnet. Die nach Norden weiterführende Wegführung bleibt unverändert. An die Wegeparz. sind bereits bebauten Wohngrundstücke verkehrlich angebunden.

Abb. 10: Wegeparz. 531/1 südl. Teil (Planstr. A)



Abb. 11: Wegeparz. 531/1 nördl. Teil



Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist über die vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitung gewährleistet. Für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke soll eine neue Leitung bis zum Friehofsweg gebaut werden. Von dort aus können Grundstücksanschlüsse über die Wegeparz. 531/1 angeschlossen werden.

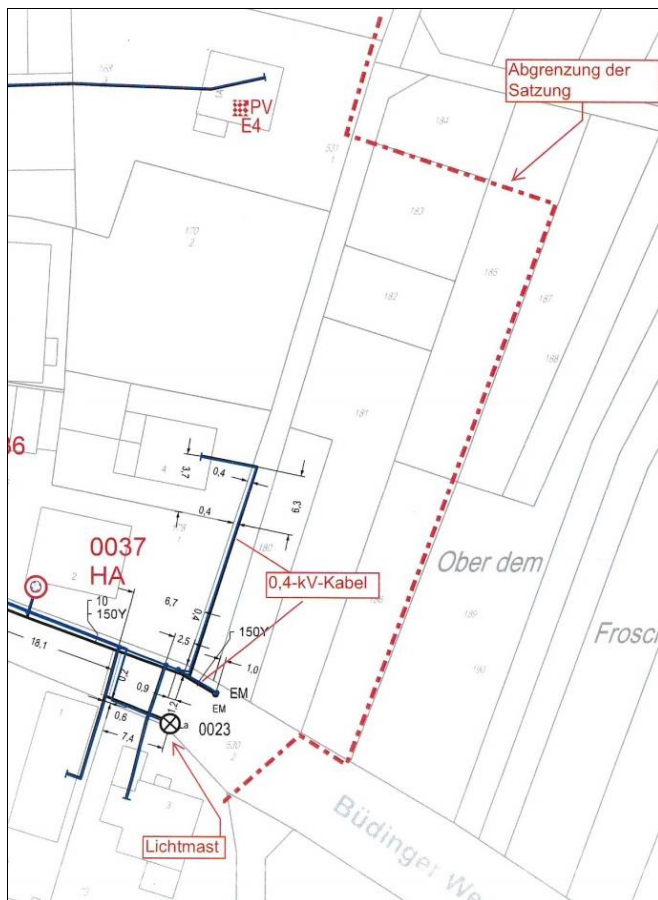


Abb. 12: ovag Netz, Leitungen im Plangebiet

Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen sind mit den Stadtwerken Büdingen sowie den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Kosten der Leitungserweiterungen gehen zu Lasten der jeweiligen Bauantragsteller.

Der Stadt Büdingen entstehen durch Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten.

Gemäß §37(4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwendet werden (z. B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Telekommunikationen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen -und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3 zu beachten.

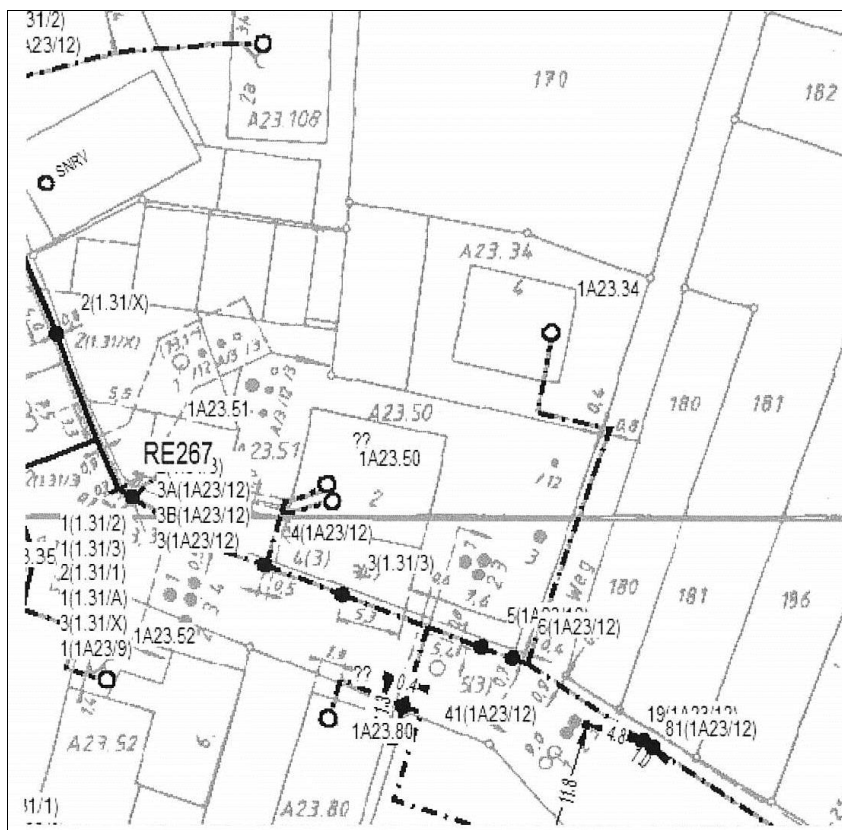


Abb. 13: Telekommunikationslinien im Plangebiet

11. Wasserwirtschaft

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung auch weiterhin in diesem Bereich, wie bisher gesichert ist.

Der Planbereich liegt in der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Heilquellenschutzgebietes ID 440-088. Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt durch die Satzung nicht.

12. Altlasten

Der Stadt Büdingen sind innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzung keine Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

13. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

14. Kosten

Der Stadt Büdingen entstehen durch die Aufstellung der Satzung keinerlei Kosten. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind – soweit erforderlich - in Übereinstimmung mit der Stadt von dem jeweiligen Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen.

aufgestellt: Büdingen / Marburg im Juni 2017, fortgeschrieben im Juni 2018