

Stadt Büdingen – Stadtteil Vonhausen  
Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche  
„Zur Reffenstraße“  
**Erläuterungen**



*Vonhausen, Schwarzplan, roter Punkt = Plangebiet*

---

Bearbeitung Büro Dr. Thomas / Bad Vilbel  
Mit Dipl.-Geogr. Gabriele Ditter, LPlan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee

---

Bearbeitungsstand: August 2025

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation .....	3
	Beschlusslage .....	3
	Lage und Größe des Plangebiets .....	3
	Entwicklungsziel .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Planungsrechtlicher Rahmen .....	4
3.1	Raumordnung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Bebauungspläne .....	5
3.4	Schutzgebiete .....	5
	Wasserwirtschaftliche Belange .....	5
	Naturschutz / Biotope .....	6
	Fazit der Bewertung .....	7
4	Sonstige Rahmenbedingungen .....	7
4.1	Verkehrerschließung .....	7
4.2	Ver- und Entsorgung .....	8
4.3	Bodendenkmäler, Kampfmittel, Altlasten .....	8
4.4	Bestand .....	9
	Gebiet / Grünbestand .....	9
	Umgebung .....	9
5	Bodenschutz .....	9
6	Artenschutz / Potentialabschätzung .....	11
7	Bauleitplanung .....	12
7.1	Verkehrerschließung .....	12
7.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
	Art der baulichen Nutzung .....	12
	Maß der baulichen Nutzung .....	13
	Bauweise .....	13
7.3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	13
7.4	Landschaftsplanung .....	14
7.5	Allgemeine Hinweise .....	14
8	Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich .....	14
	Bestand .....	15
	Planung .....	15
	Ausgleich .....	16
9	Quellen .....	16

### Anlagen:

Satzung zur Einbeziehung

Dipl.-Geogr. Gabriele Ditter, LPlan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee

- Kurzeinschätzung floristischer Bestand und Fauna, März 2025, 12 Seiten
- Bestands- und Maßnahmenplan, März 2025, Originalmaßstab M. 1/500

## 1 Ausgangssituation

### Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 08.11.2024 den Beschluss zur Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Zur Reffenstraße“ gefasst.

### Lage und Größe des Plangebiets

Das einbezogene Flurstück 455 ist ca. 864 qm groß und befindet sich am nördlichen Ende der Straße „Zur Reffenstraße“, in Gegenlage zur Ergänzungssatzung „Reffenstraße / Kernbäume“, die 2002 beschlossen wurde und 2014 in Kraft getreten ist.

### Entwicklungsziel

Beabsichtigt ist die Errichtung eines von der Reffenstraße erschlossenen Wohnhauses auf dem Flurstück 455, Flur 1 in der Gemarkung Vonhausen. Aktuell ist an ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen gedacht. Das Gebäude soll im östlichen Teilbereich des Plangebiets errichtet werden und wäre damit eindeutig der Reffenstraße bzw. der dortigen Bebauung zugeordnet. Der westliche Teilbereich würde nicht in Anspruch genommen. Verbunden sind damit topografische Veränderungen zwischen Bebauung und der östlich vorgelagerten öffentlichen Straße.

## 2 Verfahren

Die Planung wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über eine Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche gesichert. Danach kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist bei dem betreffenden Grundstück der Fall, da die angrenzenden Flächen im Westen, Osten und Süden bereits durch Gebäude geprägt sind und der Bereich erschlossen ist.

Grundsätzlich zu begründen ist das z.B. mit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und ohnehin mit den bei praktisch jeder Außenentwicklung zu erwartenden Schwierigkeiten in Bezug auf Eingriffe in Schutzgüter usw.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Danach kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener In-

formationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind jedoch ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden 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. Die Satzung ist in diesem Sinn als Nachverdichtung zu werten. Außerdem sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung) in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung und Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **3 Planungsrechtlicher Rahmen**

#### **3.1 Raumordnung**

Die Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt gegen die Planung keine Bedenken<sup>1</sup>.

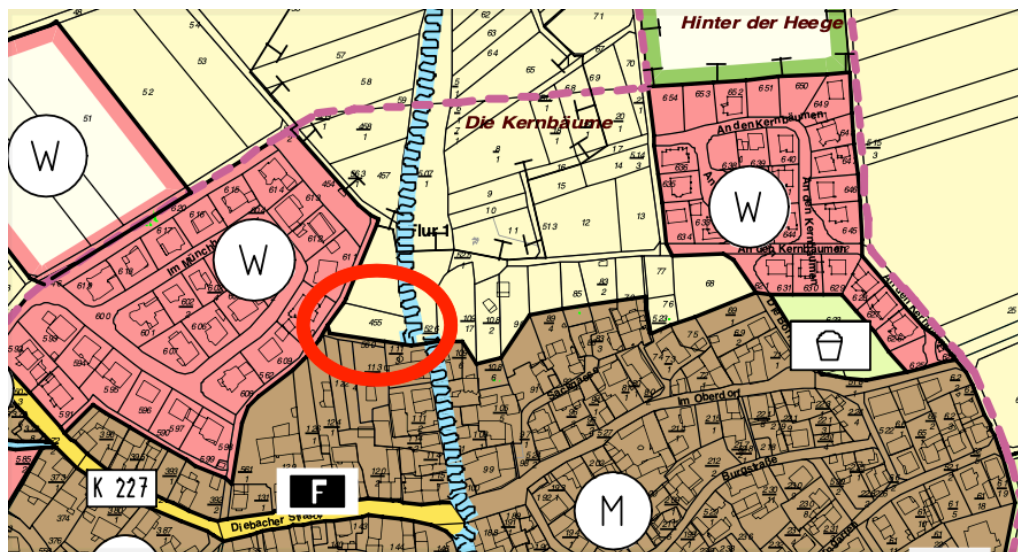
#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden grenzt die Gemischte Baufläche der Ortslage an, im Westen die Wohnbauflächen im Bereich Münchhohl. Im Osten verläuft die Grenze des Trinkwasserschutzgebiets, in dem der einzubeziehende Bereich liegt.

Obwohl die betroffene Fläche insgesamt unter 900 qm groß ist und damit die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha deutlich unterschreitet, wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zur Klarstellung parallel geändert.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme RP Darmstadt vom 13.08.2025



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 3.3 Bebauungspläne

Westlich des einzubeziehenden Flurstücks befindet sich der Bebauungsplan Vonhausen Nr. 5 „Die Münchhohl“ aus dem Jahr 1990 mit Allgemeinen Wohngebieten. Überwiegendes Maß der baulichen Nutzung mit II / 03 / 0,6, in den äußeren Randbereichen I / 0,4 / 0,5.

Östlich der Reffenstraße gibt es die Ergänzungssatzung „Reffenstraße / Kernbäume“ und weiter im Osten den Bebauungsplan Vonhausen Nr. 7 „Kernbäume“ von 2003, ebenfalls mit Wohngebieten (II / 0,4 / 0,8) einem Spielplatz und Maßnahmenflächen im Norden.

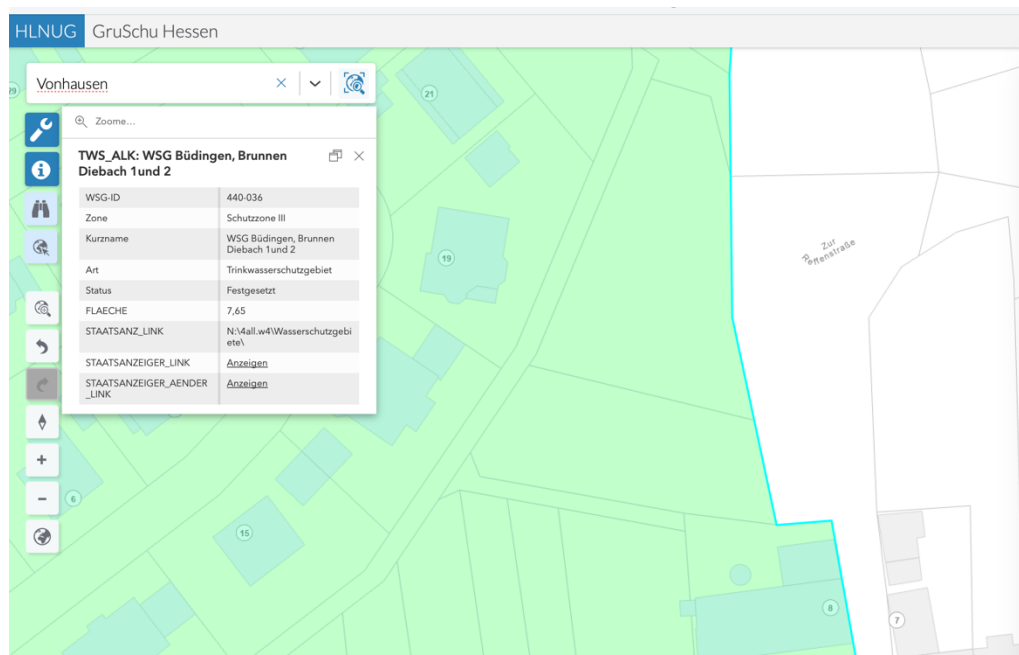
### 3.4 Schutzgebiete

#### Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet

- liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet,
- tangiert nicht den Fallbach, der offensichtlich verrohrt unterirdisch durch die bebaute Ortslage geführt wird, der Verlauf ist nicht bekannt<sup>2</sup>,
- befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III WSG Büdingen, Brunnen, Diebach 1 und 2.

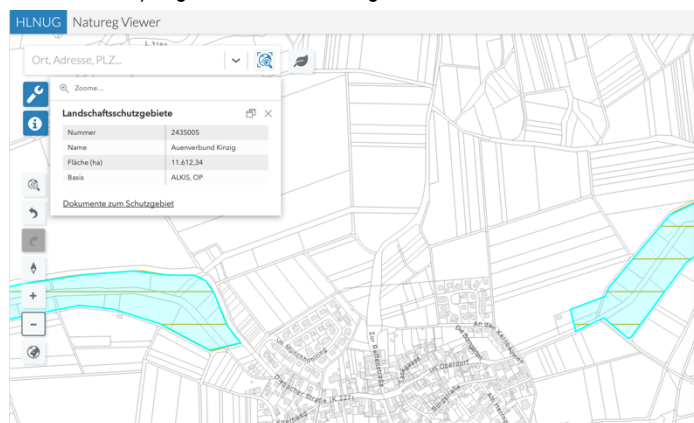
<sup>2</sup> Stellungnahme RP Darmstadt vom 13.08.2025



Quelle: GruSchu Hessen, Internet

### Naturschutz / Biotop

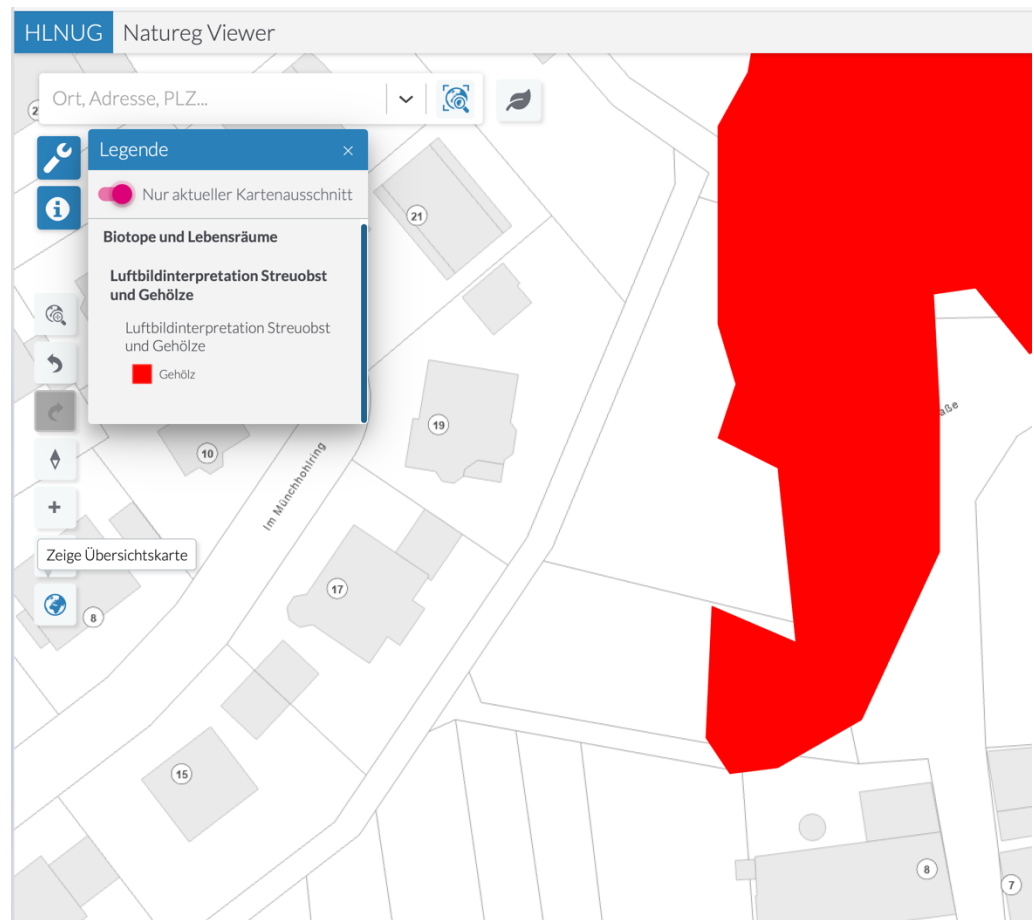
Von der Planung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen. Auch geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) liegen nicht im Planungsraum.



Das bei Natureg dargestellte nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Kinzig liegt westlich und östlich der Ortslage. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Umsetzung des Vorhabens können sicher ausgeschlossen werden.

Quelle: Natureg Viewer

Außerdem sind im Natureg in der Luftbildinterpretation Gehölze im östlichen Grundstücksteil vermerkt.



Quelle: Natureg Viewer

### Fazit der Bewertung

Die Planung liegt am Nordrand der historisch gewachsenen Siedlungsfläche und fügt sich in die unmittelbare Umgebung ein.

Durch die abschirmende Wirkung der Siedlungsflächen liegt das Landschaftsschutzgebiet weit entfernt vom Plangebiet. Der unter Schutz gestellte Lebensraum wird durch die Umsetzung der Maßnahme im Bereich des geplanten Baugebietes nicht verkleinert, eingeschränkt oder gestört. Die Flächen in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben werden heterogen genutzt.

## 4 Sonstige Rahmenbedingungen

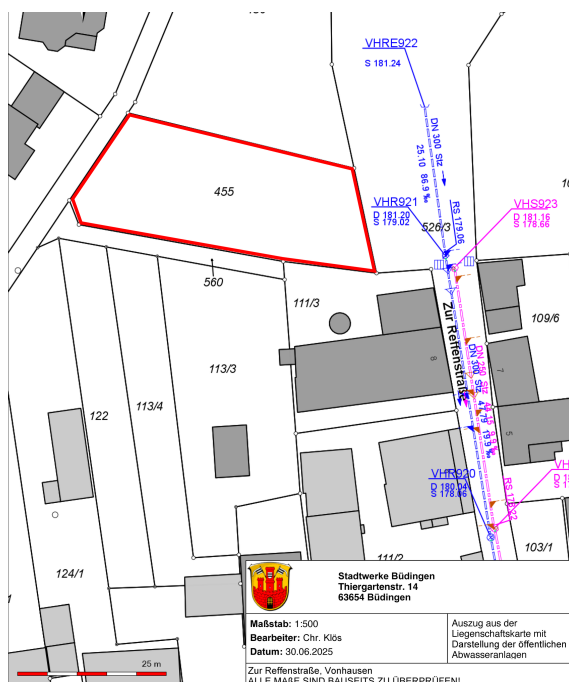
### 4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Zur Reffenstraße“.

**ÖPNV:** Vonhausen ist mit der Buslinie FB 44, die vom Bahnhof Büdingen nach Hüttengesäß fährt, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle Diebacher Straße befindet sich ca. 200 m entfernt in der Diebacher Straße.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung im Plangebiet sind über die in der Reffenstraße vorhandenen Leitungssysteme gesichert.



Die Stadtwerke Büdingen haben zur Klärstellung einen Bestandslageplan zu den Abwasserkanälen in der Reffenstraße übermittelt.

Quelle: Stellungnahme Stadtwerke Büdingen vom 01.07.2025

Die Details zu Ver- und Entsorgung sind im Zuge der Baugenehmigung zu klären.

Textlich wird klargestellt, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge (800 l/min.) gern. Verordnung sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt gefordert wird. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten und die Flächen für die Feuerwehr sind ausreichend zu dimensionieren.

#### 4.3 Bodendenkmäler, Kampfmittel, Altlasten

Zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand ist über das Vorhandensein von Bodendenkmälern, Kampfmitteln oder Altlasten nichts bekannt. Die Planung berücksichtigt die entsprechenden Standardhinweise.

#### 4.4 Bestand

##### Gebiet / Grünbestand

„Das (Plangebiet) lässt sich aktuell als ehemaliges Gartengrundstück mit intensiv genutzter, artenarmer Wiesenfläche, einem Obstgehölzbestand sowie vereinzelt nicht standortgerechten Einzelbäumen und Ziergehölzen und einer alten Gartenhütte charakterisieren.“<sup>3</sup>



*Bestandsfotos Plangebiet*

##### Umgebung

Östlich vorgelagert ist die Reffenstraße, die sich in ihrer außerörtlichen, nördlichen Verlängerung zum Hohlweg mit beiderseits dichtem, topografiebedingtem Gehölzbestand entwickelt. Ebenfalls topografiebedingt erfolgt die Erschließung des Plangebiets, wie die des Hauses Reffenstraße 8, über eine von Nord nach Süd verlaufende Rampe im Endbereich der hier breit aufgeweiteten Straße.

Südlich folgen entlang der Straße weitere dörfliche Wohngebäude. Rückwärtig schließen sich Gartengrundstücke an (Parzellen 113/3, 113,4, 122), die vom Satzungsgebiet durch die Wegeparzelle 560 getrennt sind.

Westlich angrenzend an das Plangebiet beginnt die „Einfamilienhaus“-Bebauung des Neubaugebiets Vonhausen Nr. 5 „Die Münchhohl“.

Nördlich angrenzend, mit der Parzelle 456, verstärkt sich der Baumbestand, insbesondere nach Norden und geht dann in den dichten Gehölzbestand der nördlichen Verlängerung der Reffenstraße über, die hier zum Hohlweg wird.

## 5 Bodenschutz

Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Einerseits werden die Speicherefähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Andererseits geht mit der Schaffung von Bauflächen in der Regel ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher.

---

<sup>3</sup> LPLAN, S. 11

Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes hingewiesen.

Das Erfordernis einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ergibt sich aufgrund der rechtlichen Basis (vereinfachtes Verfahren) nicht. Allerdings ist auch im Rahmen einer Satzung zur Einbeziehung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Satzung entspricht dieser Vorgabe, da sie als Nachverdichtung zu werten ist.

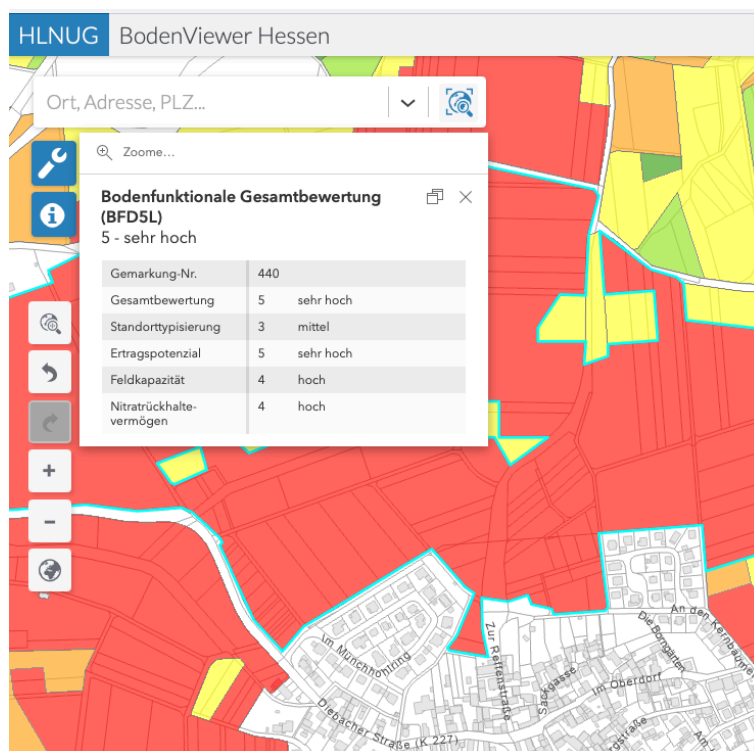
Die Satzung trifft konkrete Aussagen zur Flächen- und Bodennutzung. Zusammenfassend ist zu den Belangen des Bodenschutzes folgendes festzustellen:

**Bodenvorbelastungen** bzw. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Der Umgang mit Funden wird durch einen Hinweis allgemein klargestellt.

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAIt-BodSchG, die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

Die **Erheblichkeit des Eingriffs** für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Wegen der möglichen Bebauung sinken die Filter- und Pufferfunktion und die biologische Ertragsfunktion.

Aufgrund der kleinen Gebietsgröße, der vorhandenen Erschließung und der umgebenden Bebauung im Ortskern ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt und vertretbar.



Die Karte Bodenschutz in der Planung des Bodenviewers zeigt für den Bereich eine sehr hohe Bodenfunktionsbewertung.

*Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer*

Diese Gesamtbewertung ergibt sich in erster Linie aus einem sehr hohen Ertragspotenzial und einer hohen Feldkapazität.

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Dies betrifft nach den Feststellungen zur Bestandssituation die Wiesenfläche, die mit der künftigen Nutzung verloren geht. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung) sind zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich etwaige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und teilweise ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass die Böden, die unbebaut bleiben, möglichst nicht versiegelt werden.

**Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme** sind die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung, die eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksfläche und die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen vorsieht. Damit lässt sich sicherstellen, dass eine dem Standort entsprechende Eingrünung erfolgt.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die angrenzenden Nutzungen bereits beeinträchtigt ist. Mit der vorgesehenen Planung gehen durch die von Bebauung und Erschließung beanspruchten Flächen ca. 324 qm mit entsprechender Bodenfunktion verloren. Das ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 und der darüber hinaus zulässigen 50%igen Überschreitung durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches wurde für die Bauleitplanung das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach den ergänzenden Vorschriften sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die **Nachverdichtung im Ortskern** trägt damit grundsätzlich - auch aufgrund der gegebenen Erschließung - dem Belang des Bodenschutzes Rechnung, mit **Grund und Boden sparsam und schonend** umzugehen. Für die Beurteilung der Eingriffe in den Boden ist positiv zu werten, dass für die Umsetzung der Planung keine neuen Verkehrsflächen mit einer entsprechenden Versiegelung hergestellt werden müssen.

## 6 Artenschutz / Potentialabschätzung

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung war abzuschätzen

- ob im Gebiet artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind,
- inwieweit durch die Planung die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und
- wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Das Habitatpotential des Plangebiets lässt bei Realisierung des Planungsziels keine besonderen Betroffenheiten erwarten.<sup>4</sup> Kurzfassung der Befunde im März 2025 in Bezug auf:

---

<sup>4</sup> ausführlich Ditter, S. 11f

- **Avifauna:** grundsätzliche Attraktivität des Plangebiets als Nahrungshabitat, keine Nachweise alter oder aktiver Brutgeschäfte
- **Fledermäuse:** Das Plangebiets hat keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat. Die Funktion als Überfluggebiet während der Jagd wird mit der Wohnbebauung nicht eingeschränkt.
- andere **Säugetiere:** keine Nachweise
- **Reptilien:** Das Plangebiet ist als Habitat ungeeignet.

Unabhängig davon ist im Sinne des besonderen Artenschutzes allgemein darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu beachten sind. Dies betrifft die Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen.

## 7 Bauleitplanung

### 7.1 Verkehrserschließung

Da die Erschließung über die Reffenstraße gesichert ist, müssen keine zusätzlichen Flächen für die Anbindung in Anspruch genommen werden. Der derzeitige Ausbau des nördlichen Endes als asphaltierte Verkehrsfläche entspricht den Erschließungserfordernissen. Entsprechend sind die vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die konkrete Zufahrt ist im Rahmen der Ausführungsplanung insbesondere hinsichtlich der Höhenlage zu klären und abzustimmen.

### 7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Von der Möglichkeit, nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB Festsetzungen gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Die grundlegenden Festsetzungen erfolgen aufgrund der hinsichtlich der Umgebung nötigen Klärung und der bereits erfolgten Konkretisierung des Vorhabens. Da sich in „unmittelbar angrenzender“ Umgebung keine Bebauung befindet, die nach § 34 BauGB eindeutig zur Beurteilung herangezogen werden könnte (Mischung aus Gartengrundstücken, Gewerbe, Kita, Wohnen), waren die Festsetzungen für das Wohnhaus zu definieren (Vollgeschoss, Dachneigung, GRZ, GFZ, Baugrenzen). Diese sollen eine geordnete Entwicklung gewährleisten und nachteilige Beeinträchtigungen auf die Ortslage vermeiden.

#### Art der baulichen Nutzung

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Textlich wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig sind. Außerdem sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Diese Beschränkungen unterstützen die geplante Nutzung und ergeben sich auch aufgrund der Gebietsgröße, der Umgebung und der Lage.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der geplanten Bebauung und bleibt damit unter den Werten der Bebauungspläne im Umfeld. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Textlich wird festgesetzt, dass die Traufhöhe 194,50 m NHN nicht überschreiten darf. Das entspricht einer Traufhöhe von ca. 6,50 m bezogen auf das, im mittleren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ermittelte, Normalhöhennull. Außerdem sind keine Staffelgeschosse zulässig.

### **Bauweise**

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass damit sinnvolle Spielräume für die Gebäudeplanung bestehen. Die Abstände der Bebauung zu der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche und den benachbarten Wege-/Grundstücksgrenzen im Norden und Süden bleiben mit 3 m gering. Mit der westlichen Baugrenze wird die östliche Kante des auf dem angrenzenden Grundstück 113/3 befindlichen Gebäudes aufgenommen.

Textlich wird klargestellt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.

## **7.3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften betreffen überwiegend die Dachgestaltung des Hauptgebäudes. In der einbezogenen Fläche ist ein geneigtes Dach z.B. als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Dabei wird klargestellt, dass für untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen auch Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° zulässig sind.

Außerdem wird - abgeleitet von den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne – vorgegeben, dass als Dacheindeckung aller geneigten Dächer lediglich rote und braune Tonziegel zulässig sind.

Auch die Einfriedungen sind anzupassen und dürfen entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche errichtet werden. Im Böschungsbereich sind davon Ausnahmen zulässig. Als Materialien sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune, Bruchsteinmauern zulässig. Dabei sind Einflechtungen aus Kunststoff und Sockelmauern unzulässig und eine Durchlässigkeit für Kleintiere bis Igelgröße ist zu gewährleisten.

Textlich wird klargestellt, dass die Außenbeleuchtung so einzurichten ist, dass sie nur bei Bedarf in Betrieb ist und nur die Bereiche beleuchtet, wo Licht benötigt wird. Abstrahlung in den Außenbereich und in den Himmel ist zu vermeiden. Dabei sind Lichtfarben unter 2700 K einzusetzen.

#### **7.4 Landschaftsplanung**

Um die Neueingriffe auf der einbezogenen Fläche zu begrenzen und einen Ausgleich zu schaffen, sind mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und klimafesten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Die vorhandenen Laubgehölzbestände sind gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB zu erhalten bzw. bei Wegfall zu ersetzen.

Holzhackschnitzel-, Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterauffüllungen mit mehr als 1qm sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Zur Begrenzung der Versiegelung sind Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteinen o.ä. zu befestigen.

Ebenfalls im Sinne des Klimaschutzes sind Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 10° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht, z.B. Flächen zur Belichtung, zur Installation technischer Anlagen, für Solaranlagen.

#### **7.5 Allgemeine Hinweise**

Textlich wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll. Die Regelung besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend zu verstehen ist, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Auf den Umgang mit Altlasten, Kampfmitteln und Bodendenkmälern wird ebenfalls textlich hingewiesen.

Es wird textlich darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, bestehen.

### **8 Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich**

Derzeit wird der einbezogene Bereich überwiegend als Wiese intensiv genutzt. Ein Teil der Fläche ist mit Ziergehölzen und Bäumen überstellt. Am östlichen Rand befindet sich eine Gartenhütte.

## **Bestand**

Der einbezogene Bereich des Flurstücks 455 ist ca. 864 qm groß. Bis auf die Gartenhütte ist das ehemalige Gartengrundstück als Wiese zu bezeichnen und geht als solche in die Bilanzierung ein. Darüber hinaus finden sich Gehölze auf der Fläche, die nicht gesondert in die Flächenberechnung eingehen. Bei den Biotoptypen handelt es sich im Einzelnen um:

**02.500** Standortfremde Hecken und Gebüsche: Die Ziergehölze im Westen des Geltungsbereiches und die Ziergehölze auf der Böschung im Osten, die für Zufahrt und Parkfläche weichen müssen, können aufgrund ihrer Artzusammensetzung diesem Biotoptyp zugeordnet werden.

**04.110** Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum: Die Kirschbäume auf dem Grundstück können diesem Biotoptyp zugeordnet werden.

**04.120** Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot: Die Fichte im Geltungsbereich sowie die angrenzend an die Rodungsfläche für die Zufahrt und Parkfläche befindlichen Fichten können diesem Biotoptyp zugeordnet werden.

**10.715** Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenversickerung: Die Gartenhütte wurde diesem Biotoptyp zugeordnet, da bei solch kleinen Gartenhäusern angenommen werden kann, dass kein Anschluss an Regenwasserkanäle vorhanden ist.

**11.221** Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten: die Wiese auf dem ehemaligen Gartengrundstück ist aufgrund der hohen Nutzungsfrequenz und der Artenarmut diesem Biotoptyp zuzuordnen.

## **Planung**

Mit der Satzung wird eine Nutzung als Baugrundstück ermöglicht. Als Minimierungsmaßnahmen sind die Pflanzung bzw. der Ersatz gefälltter Bäume, das Verbot von Schottergärten und die Anlage ökologisch funktionaler Hausgärten zu sehen. Diese Maßnahmen werden mit der Planung festgesetzt.

Die Fläche von 864 qm wird unterschieden in baulich nutzbare Flächen und Freiflächen, die zum Teil zu begrünen sind. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 können somit 25 % der Fläche bebaut (10.710) und weitere 12,5 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche genutzt werden (10.530). Von der Grundstückfläche sind 40% als Hausgarten anzulegen (11.221). Die Restfläche wird mit einem Mittelwert von wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.530) und Hausgarten (11.221) angenommen. Die Gehölze und Bäume werden nicht gesondert bilanziert, da sie bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen sind.

Damit ergibt sich folgende Bilanzierung:

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil je Biotoptyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
11.221 Wiese / Hausgarten	14	839 m <sup>2</sup>	346 m <sup>2</sup>	11746	4844
10.715 Dachfläche, mit Regenwasserversickerung	6	25 m <sup>2</sup>		150	0
10.710 Dachfläche	3		216 m <sup>2</sup>		648
10.530 wasserdurchlässige Befestigung	6		108 m <sup>2</sup>		648
10.530/11.221 Restfläche	10		194 m <sup>2</sup>		1940
<b>Summe /Übertrag:</b>		<b>864 m<sup>2</sup></b>	<b>864 m<sup>2</sup></b>	<b>11896</b>	<b>8080</b>
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					<b>3816</b>

### Ausgleich

Das Defizit von 3.800 Biotopwertpunkten wird durch Festsetzungen in einem 2. Geltungsbereich ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 55, Flur 12 in der Gemarkung Vonhausen wird der Satzung zugeordnet.

Dieser Bereich ist zeichnerisch als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Wiesenbrache festgesetzt. Textlich ist klargestellt, dass sich dieser ca. 215 qm große südliche Teilbereich der Parzelle durch Extensivierung der derzeitigen Nutzung zur Wiesenbrache / ruderalen Wiese entwickeln soll. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Außerdem ist auf Anregung der Naturschutzbehörde die Ausgleichsfläche im Gelände z. B. durch Pfosten an den Ecken zu kennzeichnen. Vom dargestellten Teilbereich des Flurstücks soll jeweils nur die Hälfte in zweijährigem Turnus gemäht werden, so dass ganzjährig ein Rückzugsraum für Insekten zur Verfügung steht. Es ist zulässig vor Beginn der Maßnahme, den Bereich mit kräuterreichem Wildsaatgut aus regionaler Herkunft aufzuwerten (z.B. Saummischung für Wildbienen).

Die derzeitige intensiv genutzte Wirtschaftswiese (06.350 – 21 Wertpunkte) kann durch die Entwicklung zur Wiesenbrache / ruderalen Wiese (06.380 – 39 Wertpunkte) um 18 Wertpunkte je Quadratmeter aufgewertet werden. Daraus ergibt sich ein Überschuss von 3.870 Wertpunkten. Die Entwicklung dieser Flächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 9 Quellen

Der Bearbeitung lagen unter anderem zugrunde:

- Verschiedene Planungsunterlagen der Bauleute
- Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen
- Geopoprtal Hessen / HLNUG
- Bodenviewer
- Bebauungspläne der Stadt Büdingen
- Büro Ditter / L-Plan: Kurzeinschätzung floristischer Bestand und Fauna, März 2025, 12 Seiten + Bestands- und Maßnahmenplan, März 2025, Originalmaßstab M. 1/500