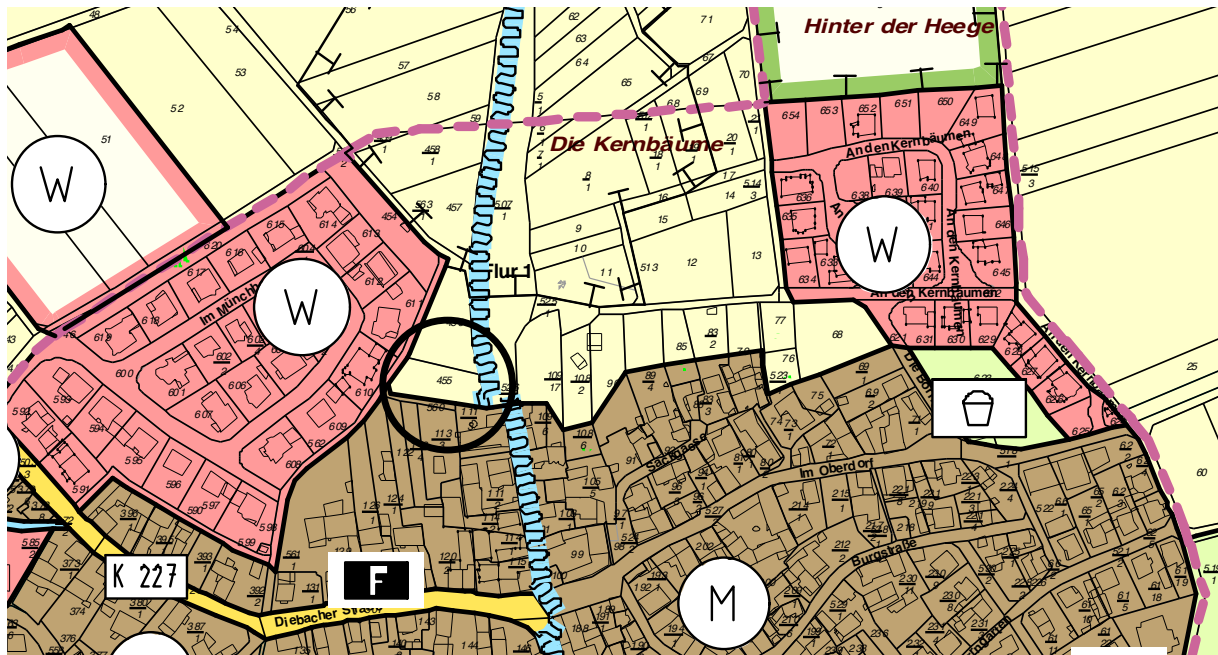


Stadt Büdingen

Parallele Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich der Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Zur Reffenstraße“



Lage des Änderungsbereichs

Begründung

Bearbeitung:

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas

Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Tel: 06101 / 58 21 06

Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: August 2025



1. BESCHLUSSLAGE

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

Für diesen Bereich soll parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich der Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Zur Reffenstraße“ hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen ebenfalls in ihrer Sitzung am 08.11.2024 gefasst.

2. LAGE, ABGRENZUNG, GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand von Vonhausen, am nördlichen Ende der Straße „Zur Reffenstraße“, in Gegenlage zur Ergänzungssatzung „Reffenstraße / Kernbäume“.

Die Abgrenzung der Satzung betrifft in der Gemarkung Vonhausen Flur 1 das Flurstück 455. Die einbezogene Fläche ist ca. 850 qm groß.

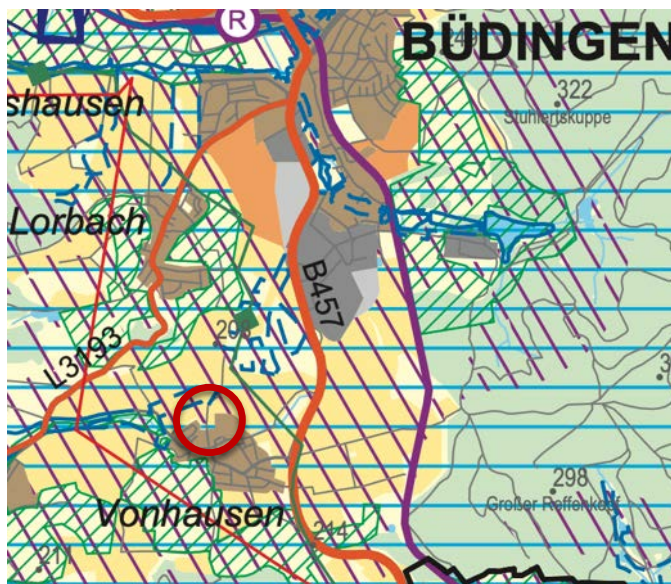
Die Flächennutzungsplanänderung zur Wohnbaufläche betrifft diesen Bereich.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Einleitung

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand von Vonhausen.

Regionalplanung



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

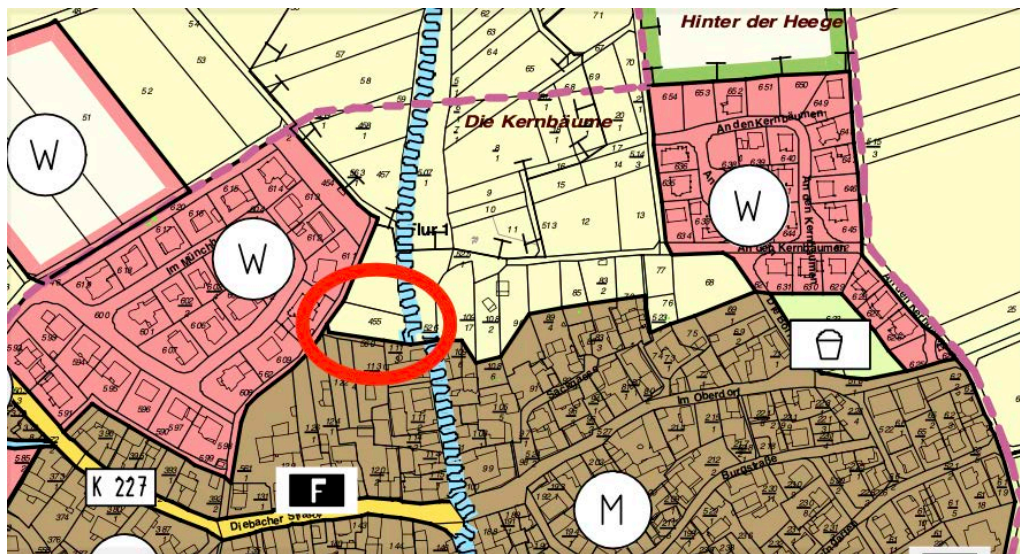
Ausschnitt aus dem RPS

¹ Stellungnahme RP Darmstadt vom 13.08.2025

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.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Westlich des einzubeziehenden Flurstücks befindet sich der Bebauungsplan Vonhausen Nr. 5 „Die Münchhohl“ aus dem Jahr 1990 mit Allgemeinen Wohngebieten. Östlich der Reffenstraße gibt es die Ergänzungssatzung „Reffenstraße / Kernbäume“ und weiter im Osten den Bebauungsplan Vonhausen Nr. 7 „Kernbäume“ von 2003, ebenfalls mit Wohngebieten.

3.2 Umfang der Ermittlungen

Da die Flächennutzungsplanänderung parallel zum Verfahren der Satzung betrieben wird, ergeben sich zwangsläufig Überschneidungen bei den Ermittlungsinhalten. Aus der Abschichtungsregelung im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad ergibt sich grundsätzlich für die Planung die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen, soweit die Prüfung aus fachlicher Sicht dort angemessener erscheint. Die Abschichtungsregelung dient insgesamt dazu, Doppelprüfungen zu vermeiden und Verfahren zu beschleunigen. Dies kann insbesondere im vorliegenden Fall angewendet werden, wo keine Zeitspanne zwischen den beiden Verfahren liegt.

Da für die Satzung das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist kein Umweltbericht zu erstellen. Dennoch wurde der Grünbestand bewertet und Bodenschutz und Artenschutz wurden berücksichtigt. Im Rahmen einer Potentialabschätzung wurde festgestellt, dass das Habitatpotential des Plangebiets bei Realisierung des Planungsziels keine besonderen Betroffenheiten erwarten lässt.



3.3 Besonderer Artenschutz

Es ist im Rahmen der Satzung 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.

3.4 Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen

Der Änderungsbereich 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. Die Biotoptypen sind im Rahmen der Satzung beschrieben.

4. ZIEL UND INHALT DER PLANÄNDERUNG

Mit der parallelen Planänderung soll gewährleistet werden, dass sich die Festsetzungen der Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Zur Reffenstraße“ auch aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen entwickeln. In diesem Sinne wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.