



# Stadt Büdingen Stadtteil Wolferborn

## Bebauungsplan Nr. 7 „Feuerwehr Ost“



## Zusammenfassende Erklärung

---

*Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

---

Bearbeitung  
**Büro Dr. Klaus Thomas**  
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108  
Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com  
Bearbeitungsstand: Juli 2023



## 1      **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 26.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Wolferborn Nr. 7 „Feuerwehr Ost“ gefasst.

Da sich die Planänderung nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickeln ließ, war der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

### **Termine**

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 29. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bebauungsplanverfahren bis zum 30. April 2021 aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. April 2021 bis zum 30. April 2021 durch Auslegung bei der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Planung wurde in der Zeit vom 20. Dezember 2021 bis einschließlich 11. Februar 2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. Dezember 2021 und Fristsetzung zum 11. Februar 2022 von der Offenlage und der Planung unterrichtet.

Aufgrund der parallel weiter entwickelten Objektplanung sowie den damit im Zusammenhang stehenden Abstimmungen mit Behörden, Stadtämtern und Stadtwerken wurden neue, planungsrechtlich relevante Erkenntnisse gewonnen. In erster Linie hat das zu einer Ausweitung des Geltungsbereichs zur Sicherung der Straßenanbindung an die L3010 und in dem Zusammenhang ergänzend der Sicherung eines zwischenzeitlich konkretisierten Radwegs geführt. Dies betrifft die westliche Abgrenzung des Plangebiets, die den Knotenbereich der Landesstraße und im Süden – Teile der Ackerparzelle 1/1 einschließt.

Nach der Offenlage wurde daher das Verfahren 2023 neu aufgenommen und eine hinsichtlich der Ergänzungen erforderliche erneute Offenlage der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Planung wurde in der Zeit vom 22. Mai 2023 bis einschließlich 02. Juni 2023 bei der Stadtverwaltung **erneut öffentlich ausgelegt**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.



Mai 2023 und Fristsetzung zum 02. Juni 2022 von den Ergänzungen unterrichtet und zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 07. Juli 2023 durch die Stadtverordneten der Stadt Büdingen.

## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Planung war es, den Standort für ein Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Außenbereich.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden von Seiten der Stadt Büdingen mögliche Standorte für eine Feuerwache in Wolferborn erwogen. Dies hat im Ergebnis der Abstimmungen der Lenkungsgruppe und unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten zu dem weiter verfolgten Standort geführt.

Das Plangebiet ist am Rande der Ortslage über einen landwirtschaftlichen Weg an die L 3010 angebunden und liegt in einem von Grün- bzw. Weideland dominierten Umfeld. Im weiteren Verlauf im Osten gibt es auch Freizeitanlagen.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Ein Teil einer Gehölzgruppe im Südosten befindet sich auf der Fläche für den Gemeinbedarf. Allerdings wird dieser Bereich nicht von den Baumaßnahmen tangiert.

Das Plangebiet ist am Rande der Ortslage über einen landwirtschaftlichen Weg an die L 3010 angebunden.

Die Umweltauswirkungen der mit der Planung abzusichernden Nutzung bzw. Entwicklung sind in Bezug auf verschiedene Schutzgüter von vorneherein gegeben. Dies betrifft neben den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren die Schutzgüter Boden / Wasser, Pflanzen und Tiere. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen ausgleichbar. Mit der Planung werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und ausgleichen. Bei der bilanzierten Gegenüberstellung ergibt sich sogar ein geringer Überschuss an Biotopwertpunkten, die dem kommunalen Ökokonto der Stadt Büdingen gutgeschrieben werden können.



Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird, der Neubau einer Feuerwache dient der Daseinsvorsorge und dem allgemeinen Schutz.

### 3.2 Schutzgüter

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter **Tiere und Pflanzen** gewonnen werden. Lediglich im Bereich der Gehölze im Südosten, in den nicht eingegriffen wird, sind Habitate für Vögel denkbar. Durch die Sicherung von Bestandsbäumen und die Neuanlagen von Grünflächen und Neuanpflanzung von Gehölzen werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten bzw. neu geschaffen. Die von der Planung betroffenen Gehölzflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen sollen gemäß der Radwegplanung erhalten bleiben.

Für das Schutzgut **Boden** kann allgemein zusammengefasst werden, dass das Schutzgut durch die Nutzung zwar beeinträchtigt wird, diese Eingriffe aber durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Das Schutzgut **Wasser** erfährt gegenüber dem jetzigen Zustand durch das neue Gebäude Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen der neuen Nutzung können durch eine Begrenzung der baulich genutzten Grundstücksflächen und eine Reduzierung der Versiegelung minimiert werden.

Durch die relativ kompakte und niedrige Gebäudeplanung ergeben sich für das Schutzgut **Klima** gegenüber dem jetzigen Zustand keine relevanten Veränderungen. Durch die Begrenzung der Versiegelung und die Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert werden.

Gravierende Auswirkungen in Bezug auf das **Landschafts- bzw. Stadtbild** sind nicht zu erwarten, da für das Gebäude eine Höhenbegrenzung festgesetzt ist und sich die baulichen Anlagen der Ortslage im näheren Umfeld befinden.

Das Schutzgut **Mensch** erfährt durch die Planung, neben den betriebsbedingten Auswirkungen, auch eine Verbesserung, da das geplante Feuerwehrgerätehaus der Daseinsvorsorge dient. Dem Schutz vor lärmintensiven Tätigkeiten im Übungsbetrieb wird im Rahmen der Feuerwehr-Organisation Rechnung getragen. Der Ausbau des Radweges ist im Sinne der der wohnortnahen Freizeitnutzung.

### 3.3 Fazit

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können somit im Rahmen des Bebauungsplans und der Ausführungsplanung bewältigt werden.



## **4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Vorherrschende Themen der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren der Wasserschutz und die landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Den Belangen wurde im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen aufgenommen.

Erläuternd ergänzt wurden auch die Ausführungen zur Alternativenprüfung.

Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

## **5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen konnten in die Planung größtenteils integriert werden.

Aufgrund der Dringlichkeit der Planung und der festgesetzten Maßnahmen, die die ermöglichten Eingriffe ausgleichen können, war die grundsätzliche Abwägungsentscheidung positiv zu sehen. Dazu kommt, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nach den städtischen Vorprüfungen nicht in Betracht. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um.