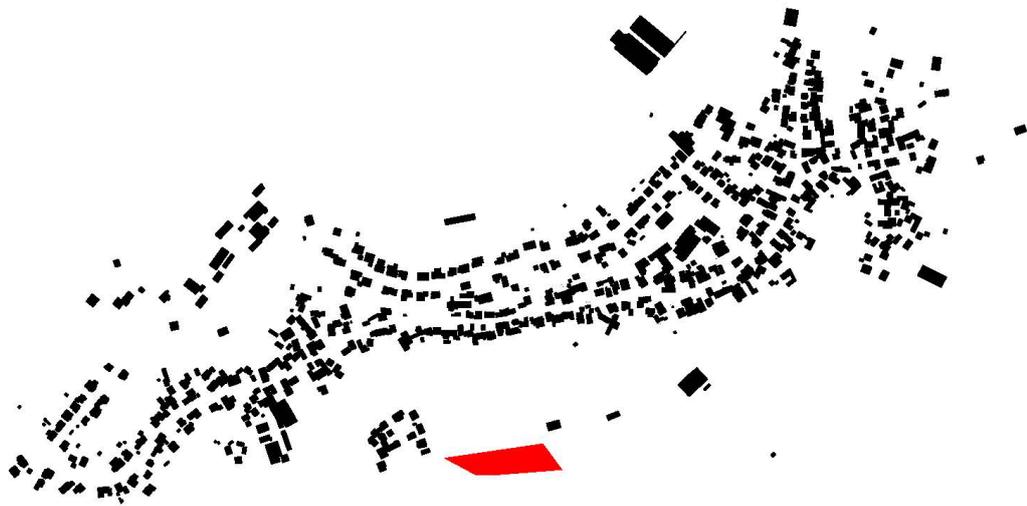


Stadt Büdingen - Stadtteil Wolferborn  
Bebauungsplan Nr. 7  
„Feuerwehr Ost“  
B E G R Ü N D U N G



Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106  
info@buerothomas.com  
www.buerothomas.com

**Bearbeitungsstand: Juni 2023**



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemein .....	3
1.2	Erweiterung des Geltungsbereichs .....	3
1.3	Verfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrecht .....	4
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Bestand .....	5
<b>3</b>	<b>Prüfung von Alternativen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>7</b>
4.1	Wasserschutz / Wasserrecht .....	7
4.2	Auswirkungen auf das Wasser / Grundwasser .....	7
4.3	Umgang mit Abwässern .....	8
4.4	Wasserversorgung .....	9
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
5.1	Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen .....	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgutbezogene Betrachtung .....	10
5.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	16
5.4	Zusätzliche Angaben .....	17
5.5	Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung .....	18
<b>6</b>	<b>Planung .....</b>	<b>18</b>
6.1	Planzeichnung .....	18
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	19
6.3	Festsetzungen zur Landschaftsplanung .....	19
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Höhenentwicklung .....	21
6.5	Allgemeine Hinweise .....	21
6.6	Hinweise zum Artenschutz .....	22

### Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Bebauungskonzept – Lageplan gem. Architektenplanung



# 1 Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Allgemein

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.

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

## 1.2 Erweiterung des Geltungsbereichs

Im Laufe des Planverfahrens und hinsichtlich der parallel weiter entwickelten Objektplanung sowie den damit im Zusammenhang stehenden Abstimmungen mit Behörden (u.a. Hessen Mobil), 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 nunmehr den Knotenbereich der Landesstraße und – im Süden – Teile der Ackerparzelle 1/1 einschließt.

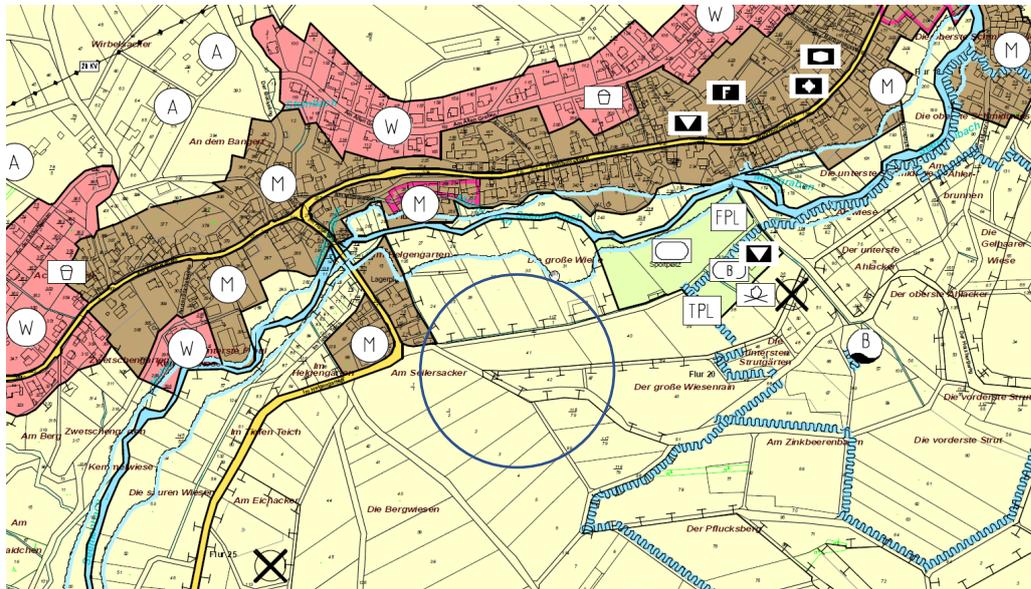
## 1.3 Verfahren

Erforderlich ist von vorneherein ein 2-stufiges Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach der Offenlage Ende 2021 / Anfang 2022 wurde das Verfahren 2023 neu aufgenommen. Der Erweiterung des Geltungsbereichs und den Erkenntnissen aufgrund der fortgeschrittenen Gebäudeplanung werden durch eine erneute Offenlage der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB Rechnung getragen. Die Stellungnahmen werden erneut eingeholt.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Planungsrecht



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

**Flächennutzungsplan:** Im wirksamen Büdinger Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im weiteren Verlauf im Osten finden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Tennisplatz, Festplatz, Bolzplatz sowie für ein „kulturellen Zwecken dienendes Gebäude“.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine parallele Flächenutzungsplanänderung erforderlich. Dies betrifft die Darstellung der Fläche für eine Einrichtung des Gemeinbedarfs. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung, da es sich dabei nicht um Flächen für den überörtlichen Verkehr oder für die örtlichen Hauptverkehrszüge handelt.

**Bebauungspläne:** Für die an die Nordwestecke des Plangebiets angrenzende Ortslage von Wolferborn gilt der Bebauungsplan Nr. 1 „Gemeinde Wolferborn“ aus dem Jahr 1968. Der an der Straße „Im Helgenarten“ liegende Bereich ist darin als Dorfgebiet festgesetzt. Im Osten ist ein Bereich mit dem Planzeichen für Sportplatz ebenfalls abgegrenzt.

### 2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist am Rande der Ortslage über einen landwirtschaftlichen Weg an die L3010 angebunden. Der öffentlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Weg 82/1 führt nach Osten weiter und erschließt unter anderem die dortigen Sport- und Freizeitanlagen.



## 2.3 Bestand

**Gebiet:** Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Am südlichen Gebietsrand stehen in einem kleinen Abschnitt einige Gehölze. Die am westlichen und südlichen Gebietsrand verlaufenden Wegeparzellen sind als Graswege in der Realität kaum oder gar nicht erkennbar. Insgesamt handelt es sich um eine sanfte Hanglage, die allerdings am südlichen Gebietsrand auch steilere Abschnitte aufweist, die bei einer baulichen Nutzung beachtenswert sind.



*Plangebiet von der Grundstücksspitze im Nordwesten. Links der grasbestandene Wegeseitengraben, rechts der hangaufwärts verlaufende Grasweg. Die Gehölze sind nur zum Teil im Plangebiet – ungefähr in Gegenlage zu dem Gebäude am linken Bildrand - wo auch eine steilere Hangkante ist.*

**Umgebung:** Das Plangebiet liegt in einem von Grün- bzw. Weideland dominierten Umfeld. Im weiteren Verlauf im Osten gibt es auch Freizeitanlagen. Insgesamt ergibt sich so eine gerade bei schönem Wetter rege genutzte, für die Naherholung relevante Freizeitlandschaft, die durch den im Norden verlaufenden Seemenbach von der Ortslage getrennt ist.



*Luftbild (Wikipedia) – der Pfeil markiert die Lage des Plangebiets*



### 3 Prüfung von Alternativen

Aufgrund der Gesamtsituation und dem Zustand der einzelnen Feuerwachen in den Stadtteilen von Büdingen sollen, nach dem Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehr der Stadt Büdingen von 2019, Zusammenlegungen von Feuerwachen erfolgen. Klargestellt wird in diesem Konzept, dass es erforderlich ist, „einige Feuerwehrhäuser durch Neubauten 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. Unter Berücksichtigung der Stärke der heutigen Stadtteilfeuerwehren sowie der Verfügbarkeit der ehrenamtlichen Feuerwehrangehörigen während der Tages- und Nachtzeit sollten teilweise verschiedene Stadtteilfeuerwehren gemeinsam in einem Feuerwehrhaus untergebracht werden, wobei deren Standorte unter Berücksichtigung einsatztaktischer Überlegungen sowie unter dem Druck der demographischen Entwicklung festgelegt werden sollten, um so langfristig den Brandschutz in der Stadt Büdingen sicherstellen zu können.“<sup>1</sup>

Für die Standortprüfung waren die Darlegungen dieses Konzepts zu beachten. Für den Löschzug Ost wurde festgestellt, dass eine Fusion sinnvoll und aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Wolferborn ein neues gemeinsames Feuerwehrhaus für die Stadtteilfeuerwehren Michelau, Rinderbüngen und Wolferborn zu errichten ist.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden von Seiten der Stadt Büdingen mögliche Standorte für eine Feuerwache in Wolferborn erwogen. Die Standortprüfung musste – für das spezielle Bauvorhaben einer Feuerwache – neben der ausreichenden Flächengröße in erster Linie die Sicherheitsvorgaben hinsichtlich der Fahrzeiten für den abzudeckenden Einsatzradius berücksichtigen. Außerdem sollte eine konfliktfreie Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben sein und möglichst wenig Beeinträchtigungen auf das Umfeld einwirken. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Standorte im dicht bebauten / bewohnten Umfeld schwierig umzusetzen sind. Dies hat im Ergebnis der Abstimmungen der Lenkungsgruppe und unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten zu dem nun weiter verfolgten Standort geführt.

Im Einzelnen waren hinsichtlich der im Vorfeld der Bauleitplanung getroffenen Standortentscheidung folgende Gesichtspunkte wesentlich:

1. Möglichst kurze Anrückzeiten der Einsatzkräfte im Alarmfall: Auszugehen ist davon, dass die Einsatzkräfte im ländlichen Raum den eigenen Pkw benutzen werden. Der Standort ist hierfür, mit den guten Anbindungen an das örtliche Straßennetz sowohl im Westen als auch im Osten, günstig. Ein Standort in der Ortsmitte hätte keine erkennbaren Vorteile. Gleiches gilt für Alternativstandorte am Ortsrand.
2. Möglichst umstandslose Abfahrt zum Einsatzort: Auch hier ist die beidseitige Anbindung und insbesondere der kurze Weg zur L3010 ausschlaggebend.

Die Prüfung musste neben der grundsätzlichen Standorteignung hinsichtlich der Lage – und damit auch der Umweltauswirkungen - weitere Aspekte berücksichtigen. Das betraf einerseits die Dringlichkeit der Umsetzung, da ein Großteil der Feuerwehrgerätehäuser veraltet ist und nicht mehr den heutigen Standards entspricht. Wichtig bei der Standortentscheidung war daher auch die schnelle Verfügbarkeit von Grundstücken. Dabei hat sich gezeigt, dass die Standortsuche stark eingeschränkt wurde, da es keine Fläche gab, die bebaut werden und von der aus die Einsatzfrist der Feuerwehr eingehalten werden kann-

---

<sup>1</sup> Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehr (Kapitel 7.5.4), Stadt Büdingen, 2019



te. Diese Einschränkungen und die erfolgreichen Grundstücksverhandlungen in Wolferborn haben ebenfalls zur Entscheidung für den jetzigen Standort geführt.

Ein weiteres Kriterium war die Förderung des Landes Hessen, die aufgrund der stark gestiegenen Baukosten essentiell ist. Für den Standort in Wolferborn liegt ein Förderbescheid für den Neubau vor.

Die Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um. Die vorangegangene Standortsuche war Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und wird von den Verantwortlichen der Feuerwehr sowie den städtischen Gremien mitgetragen.

## **4 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **4.1 Wasserschutz / Wasserrecht**

#### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

#### **Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer**

Das Plangebiet liegt schon aufgrund der topografischen Gegebenheiten weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet, das nach den vorhandenen Erkenntnissen gleichwohl überschwemmt wird. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist jedoch zu prüfen, ob bei Extremhochwasser des Seemenbachs Überschwemmungsgefahr für die Zufahrt der Feuerwehr besteht; ggf. sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der am nördlichen Gebietsrand verlaufende Wegeseitengraben ist nicht als Gewässer ausparzelliert und führt in der Regel kein Wasser – was an der praktisch durchlaufenden Grasnarbe zu erkennen ist.

### **4.2 Auswirkungen auf das Wasser / Grundwasser**

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggf. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Allerdings sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Abwasseranlage ist nicht zulässig. Die allgemeinen Einleitungsbedingungen der Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen sind zu beachten.

Bei der Bodenart handelt es sich im Plangebiet nach dem Bodenviewer Hessen um Lehm mit Beimengungen. Da bisher keine baugrundtechnischen oder umfassenden hydrogeologische Beurteilungen durchgeführt wurden, ist im Rahmen des Bebauungsplans keine weitere Aussage zur Bodenbeschaffenheit möglich.



Da das Feuerwehrgebäude nicht unterkellert werden soll, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Wasser und Grundwasser hinsichtlich der Barrierewirkung gering.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung im Plangebiet reduziert. Der Erhalt und die Anlage von Grünflächen dient der Grundwasserneubildung, da das nicht verunreinigte Niederschlagswasser versickern kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Wolferborn.

#### 4.3 Umgang mit Abwässern

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen ist zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

##### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung der geplanten Feuerwache erfolgt über einen HA-Kanal DN 150, der nach dem Schacht WBM900 an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße "Im Helgengarten" angeschlossen wird. Nach Angabe der Stadtwerke Büdingen ist der vorhandene Kanal ausreichend, um die Schmutzwassermenge der Feuerwache zu übernehmen.<sup>2</sup>

##### Regenwasser

Die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen ist zu beachten. Das Wasserhaushaltsgesetz unterstützt eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang ist nachzuweisen, dass die geplante anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke hat. Die Einleitung in das Grundwasser ist von der zuständigen Behörde zu genehmigen.<sup>3</sup>

Vorgesehen ist, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser parallel zum neuen Schmutzwasserkanal in der Gebietszufahrt zum Regenwasserkanal in der L3010 / „Im Helgengarten“ abzuleiten. Dazu wird vom Ingenieurbüro ein Einleiteantrag an die Untere Wasserbehörde gestellt. Die Genehmigung ist in Aussicht gestellt. Für den geforderten Rückhalt steht die Dreiecksfläche am Westrand des Feuerwehrgrundstücks zur Verfügung. Dies wird planungsrechtlich gesichert.<sup>4</sup>

Mit dieser Lösung wird die in Betracht gezogene Alternative, die Ableitung über einen neu anzulegenden offenen Graben zum Seemenbach auf den Flurstücken 28, 81 und 26 der Flur 20<sup>5</sup>, nicht weiterverfolgt.

---

<sup>2</sup> Mail Büro Göth, 11.04.23

<sup>3</sup> Mail Stadtwerke Büdingen, 10.09.2021

<sup>4</sup> Mail Ing.-Büro Lotz, 09.03.23 unter Bezug auf eine Rückfrage an die Untere Wasserbehörde am 09.03.23.

<sup>5</sup> Mail Ing. Büro Lotz, 22.05.2022



#### 4.4 Wasserversorgung

##### Trinkwasser

Der Wasserbedarf für den Feuerwehrstützpunkt kann durch die öffentliche Wasserversorgung / das Versorgungsnetz gedeckt werden.

Der Anschluss kann grundsätzlich über drei Varianten erfolgen:

1. Kurvenbereich L3010 / Im Helgengarten: Entfernung: rd. 130 m, in öffentlicher Straße
2. Von Flurstück 27 (nordwestlich Im Helgengarten 9 bzw. 7): Entfernung: rd. 170, überwiegend unbefestigt, jedoch teilw. über Privatgrundstück
3. Von Seemenbachhalle: Entfernung: rd. 380 m, in öffentlicher Straße / Weg, ggf. im Bankett<sup>6</sup>

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser für die Befüllungen der Löschfahrzeuge notwendig ist. Nach Aussage der Brandschutzbehörde beim Wetteraukreis kann dies über einen Hydranten auf dem geplanten Gelände oder einen Anschluss in der Fahrzeughalle erfolgen.

##### Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird vom Wetteraukreis die Bereitstellung der einer Löschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

Der Hochbehälter Wolferborn verfügt über eine Löschwasser-/ Brandreserve von 150 m<sup>3</sup>.

Für 3 Hydranten in der Umgebung des Plangebiets liegen Erkenntnisse über den Druck (= Ruhedruck) und die mögliche Löschwasserentnahme vor:

- a) In L3010 vor Hs.Nr. Im Helgengarten 2, Entfernung rd. 150 m, Ruhedruck = 6,6 bar, LW-Entnahme = 48 m<sup>3</sup>/h
- b) Kreuzungsbereich Im Helgengarten / Im tiefen Teich, Ruhedruck = 6,8 bar, LW-Entnahme = 48 m<sup>3</sup>/h
- c) Hydrant vor Seemenbachhalle, Ruhedruck = 5,6 bar, LW-Entnahme = 96 m<sup>3</sup>/h. Die Entfernung des Hydranten übersteigt mit über 400 m den in der Regel geforderten Maximalradius von 300 m.

Die mögliche Löschwasserentnahme bezieht sich immer nur auf einen Hydranten und kann nicht kumuliert werden.

Für das Plangebiet ergeben sich damit je nach Anschlussvariante folgende Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz:

1. Anschluss von Westen oder Norden, 48 m<sup>3</sup>/h
2. Anschluss von Osten (Seemenbachhalle), möglicherweise 96 m<sup>3</sup>/h

Alternativ wäre der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen. Das wird derzeit nicht in Betracht gezogen.

---

<sup>6</sup> Mail Stadtwerke Büdingen, 02.09.2021



Die Entscheidung für eine dieser Varianten kann erst nach detaillierter Betrachtung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Wasserbedarfs und der Nutzung des Bauvorhabens getroffen werden.<sup>7</sup>

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen

Wie unter "Bestand" beschrieben, handelt es sich bei der überplanten Fläche überwiegend um intensiv genutztes Grünland.

Ein Teil der Gehölzgruppe im Südosten befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auf der Fläche für den Gemeinbedarf. Allerdings wird dieser Bereich nicht von den Baumaßnahmen tangiert.

Folgende Biotoptypen werden den bestehenden Strukturen im Geltungsbereich zugeordnet:

*02.200 Gebüsche, Gehölzsaum heimisch* – die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Gehölzfläche und die Gehölze am Weg im Westen und auf der Parzelle 1/1 (39 Punkte je qm),

*10.510 versiegelte Flächen* – die in den Geltungsbereich einbezogene versiegelte Verkehrsfläche (3 Punkte je qm)

*06.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese* – für die gesamte Restfläche im Geltungsbereich (21 Punkte je qm).

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgutbezogene Betrachtung

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten oder können durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden, auch weil ein größerer Teilbereich (ca. 38 %) des Baugrundstücks nicht baulich genutzt werden soll.

#### Wirkfaktoren

**Baubedingte Wirkfaktoren:** Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Diese sind in diesem Zusammenhang und für eine dem Gemeinbedarf dienende Anlage grundsätzlich zumutbar.

**Anlagenbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen aufgrund bereichsweiser Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen.

**Betriebsbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Nutzung als Feuerwehrstützpunkt. Diese Wirkfaktoren entsprechen in Art und Umfang den Gegebenheiten im ländlichen Raum. Dies gilt auch für die mit dem Stützpunkt einer ländlichen freiwilligen Feuerwehr einhergehenden Freizeitaktivitäten, die als Teil der dörflichen Lebenswelt an diesem Standort

---

<sup>7</sup> Mail Stadtwerke Bidingen, 02.09.2021



adäquat verortet sind. Durch die Anlage eines Fahrradweges im Westen entstehen ebenfalls betriebsbedingte Auswirkungen, die allerdings dem Wohle der Allgemeinheit dienen und ohnehin in der Freizeitanlandschaft bereits gegeben sind.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter **Tiere und Pflanzen** gewonnen werden. Lediglich im Bereich der Gehölze im Südosten und Westen sind Habitate für Vögel denkbar. Da in den Bereich im Südosten durch die Baumaßnahme nicht eingegriffen wird, war eine weitere Prüfung nicht erforderlich.

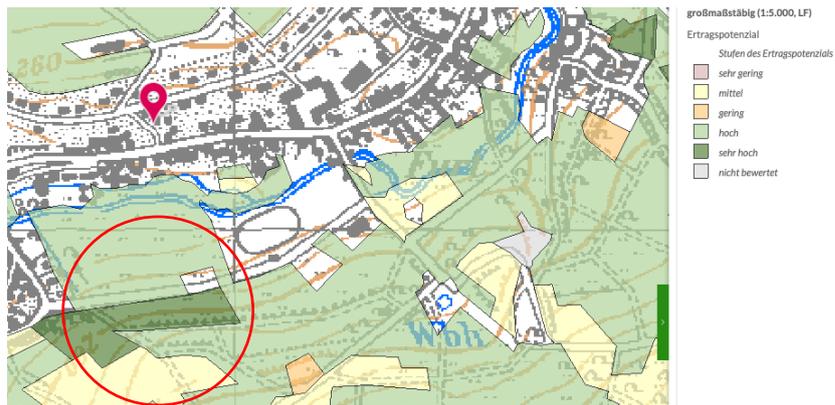
Ein Gutachten gemäß § 42 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

### **Schutzgut Boden**

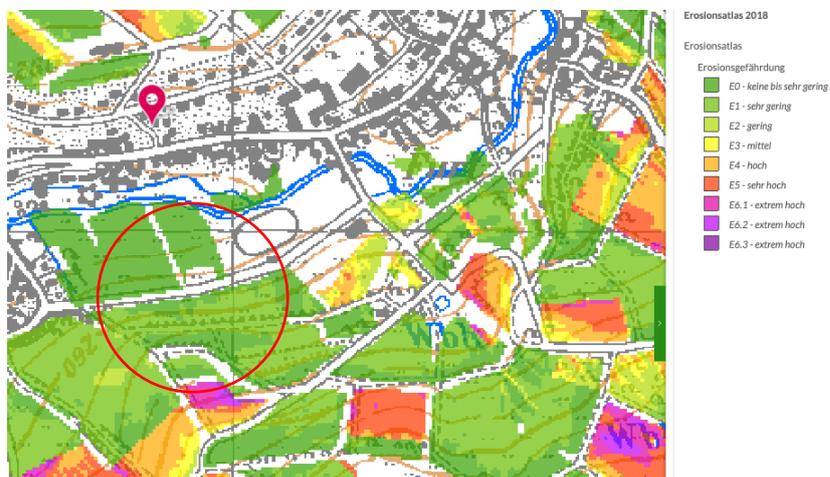
Bezüglich der Bedeutung für den vorsorgenden Bodenschutz werden die Ziele des Bauleitplans zu Grunde gelegt. Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ ist im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz hinzuweisen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben die DIN-Vorschriften 19731, 18915 und 19639 zu beachten und einzuhalten sind.

Gemäß den aus der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen abzuleitenden Bausteinen ergeben sich folgende Bestandsbeurteilungen und Bewertungen:

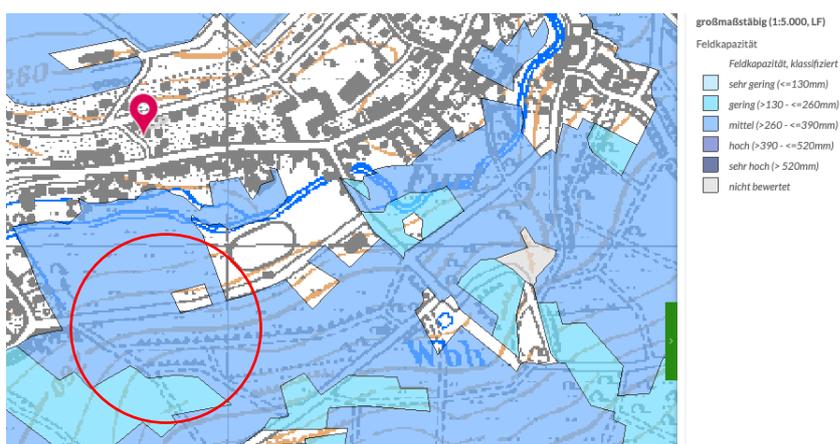
Das **Bodenertragspotential** ist gemäß dem BodenViewer Hessen als sehr hoch (Stufe 5) eingestuft. Das Ertragspotenzial wird vor allem durch die Durchwurzelbarkeit und von der Fähigkeit des Bodens, Wasser in pflanzenverfügbare Form zu speichern, definiert. Böden mit einem hohen und sehr hohen Ertragspotential sind vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft bzw. zur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit hohem Grünlandanteil geeignet.



Die **Erosionsgefährdung** ist gemäß dem Erosionsatlas für die Grünlandfläche im Plangebiet als keine bis sehr gering angegeben.

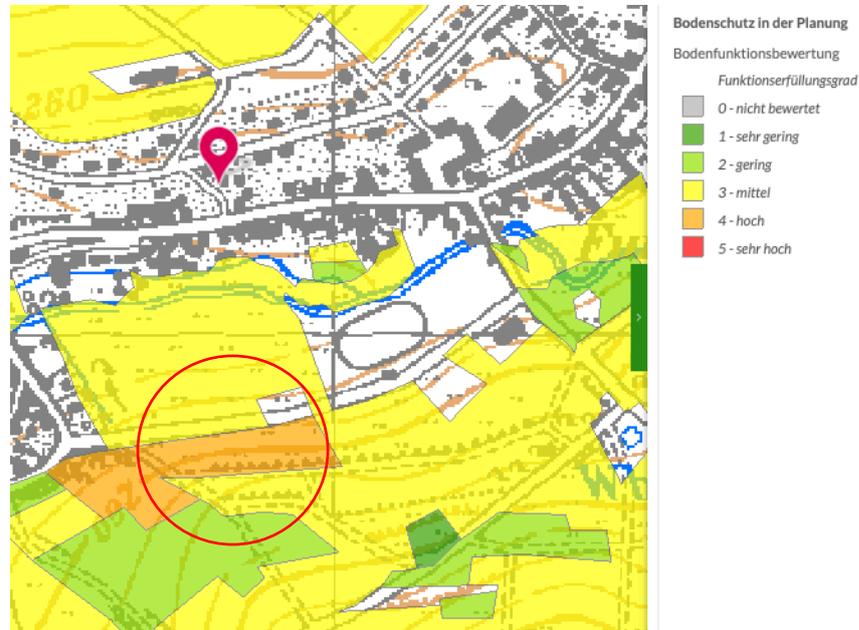


Die **Feldkapazität** ist für das Plangebiet mit mittel angegeben.





In der Kategorie **Bodenschutz** in der Planung ist das Gebiet in der Bodenfunktionsbewertung im Bereich der Grünlandfläche als hoch eingestuft.



Als wesentliche **Ziele des Bodenschutzes** sind in jedem Fall die in § 1 BBodSchG (Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und § 1 HAAltBodSchG verankerten Ziele und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Erhalt und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu benennen.

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. Hinsichtlich der begrenzten Gebietsgröße und der vorhandenen Erschließung ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt. Der Eingriff ist auch aufgrund der Bedeutung der Planung für das Allgemeinwohl im Sinne der Daseinsvorsorge und des allgemeinen Schutzes vertretbar.

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Dies betrifft in erster Linie die Fläche für das Feuerwehrgerätehaus sowie die Erschließungsflächen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich etwaige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass nur ein begrenzter Bereich überbaut werden darf. Die Gebäude- und Freiflächenplanung für die Feuerwehr sieht eine Nutzung lediglich auf bis zu ca. 60 % des Baugrundstücks vor. Auch die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche im Westen wird nur zu einem Teil für die Anlage des Fahrradweges benötigt. Die restlichen Flächen gehen dem Schutzgut Boden nicht verloren und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgewertet und als Mähwiesen bzw. Bestand gesichert.



Als **Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen** sind die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung zu nennen. Danach sind die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die Nutzung zwar beeinträchtigt wird, diese Eingriffe aber durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

**Bodenvorbelastungen** bzw. Altlasten sind im Planungsgebiet sowie in dessen Umfeld nicht bekannt. Der Umgang mit Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung allgemein klargestellt.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

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 Festsetzungen zur Landschaftsplanung wird ein Ausgleich für die Eingriffe geschaffen.

Der Bereich für die Regenrückhaltung im Westen kann zudem als Ausgleich für den Wasserhaushalt gesehen werden.

### **Schutzgut Klima**

Durch eine relativ kompakte Gebäudeplanung ergeben sich klimatisch gegenüber dem jetzigen Zustand keine relevanten Veränderungen. Durch die Begrenzung der Versiegelung und die Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert werden.

### **Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Gravierende Auswirkungen in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild bzw. die anschließenden Grünflächen sind nicht zu erwarten. Geplant ist ein Gebäude, bei dem möglichst alle Räume in einer Ebene angeordnet werden sollen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Höhenbegrenzung auf max. 10 m vor, um für zukünftige Ausbaumaßnahmen noch einen Spielraum bereit zu halten. Dies ermöglicht - auch im Hinblick auf die Reduzierung des Flächenverbrauchs - zumindest in einem Teilbereich eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss. Durch den Geländeverlauf, der nach Südosten ansteigt, ist eine bauliche Entwicklung in dieser Größenordnung tragbar und mit dem Stadt- und Landschaftsbild vereinbar.

### **Schutzgut Mensch**

Der geplante Feuerwehrstandort dient der Daseinsvorsorge. Der Standort ist aufgrund der praktisch direkten Anbindung an die L3010 im Westen und die Wehrbornstraße im Osten, sowohl in Bezug auf die Erreichbarkeit durch die freiwilligen Einsatzkräfte, als auch Ausrückzeiten zu Einsatzorten sinnvoll. Emp-



findliche Wohn- und Erholungsnutzungen sind von der planungsrechtlich ermöglichten Entwicklung des Gebiets nicht in nennenswertem Umfang betroffen. Der Abstand zur Ortslage spielt auch bei den anderen betriebsbedingten Wirkfaktoren eines Feuerwehrstützpunkts letztlich keine Rolle. Im Übrigen sind nach BauNVO Feuerwachen als Ausnahme selbst im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Der Schutz vor lärmintensiven Tätigkeiten im Übungsbetrieb ist Angelegenheit der späteren Organisation. Wartungsarbeiten und Probeläufe der Feuerwehrfahrzeuge erfolgen heute ohnehin überwiegend eingehaust und bei geschlossenen Toren. Es ist davon auszugehen, dass sich Störungen des Freiraums zeitlich (Übungsbetrieb tagsüber) und akustisch in Grenzen halten.

Der Ausbau des Radweges ist im Sinne der der wohnortnahen Freizeitnutzung.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Büdingen) anzuzeigen.

### **Wechselwirkungen**

Die Umweltprüfung ist nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Schließlich zeigt die Einbeziehung der umweltbezogenen Auswirkungen auch auf den Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, dass sich die Umweltprüfung nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt, sondern in einem umfassenden Ansatz eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist die durch die Bauleitplanung ermöglichte Bebauung eine adäquate Ergänzung der Siedlungsstruktur.

**Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:** Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet selbst den Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung sichern. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung müsste an anderer Stelle im Dorf realisiert werden. Ein Standort mit ähnlichen Qualitäten in Bezug auf Funktionalität ist in Wolferborn nicht vorhanden, so dass die negativen Umweltauswirkungen – egal wie die Entscheidung ausfällt – gleich oder größer wären.

### **Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Als Vermeidungsmaßnahme wird die Fläche im Südosten mit dem bestehenden Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt.

Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden außerdem Maßnahmen zur Eingriffsverringerung festgesetzt. Das betrifft den Erhalt von unbefestigten (begrüntem) Freiflächen und die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen, die aufgrund der Parallelität von Bauleitplanung und Objektplanung nicht zeichnerisch festgesetzt werden, sind geplant:



- die Reduzierung der befestigten Flächen (Stellplätze, Umfahrt, Übungsfläche) auf das notwendige Maß,
- weitere Gehölzpflanzungen auf den Freiflächen.

Darüber hinaus sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Das betrifft einerseits die Bereiche des Gesamtgrundstücks, die nicht baulich genutzt werden. Die Grünlandflächen östlich, südlich und westlich des geplanten Feuerwehrbereichs werden extensiviert und können somit die durch die bauliche Nutzung verursachten Eingriffe ausgleichen. Dazu kommen die festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte entlang der Grundstücksgrenze und im Bereich der Stellplätze.

Als Ausgleichsmaßnahme textlich festgesetzt wird, dass an dem Feuerwehrgebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nistkästen für gebäudebewohnende Tierarten anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

### 5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt mit Hilfe einer Bilanzierung gemäß der gültigen Kompensationsverordnung von 2018.

Die im Gebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen sind in der Bestandsbewertung bereits beschrieben.

Für die Planung werden folgende Nutzungstypen angenommen:

*02.200 Gebüsche, Gehölze heimisch* – Die im Südosten befindliche und zur Erhaltung festgesetzte Gehölzfläche geht, der Bestandwertigkeit entsprechend, mit 39 Punkten je qm in die Bilanzierung ein. Die Gehölze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen sollen ebenfalls gemäß der Radwegplanung erhalten bleiben.

*02.400 Neuanpflanzung Gehölze, heimisch standortgerecht* - Für die zeichnerisch festgesetzten Gehölzanpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze wird eine Wertigkeit von 27 Punkten/qm angesetzt.

*04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht* - Für die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen an den Grundstücksgrenzen wird eine Trauffläche von 1 qm je Baum und eine Wertigkeit von 34 Punkten/qm angesetzt.

*06.330 sonstige extensiv genutzte Mähwiese* – Die westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksteile, die nicht in die Planung für die Feuerwehr einbezogen sind, werden durch Extensivierung als Mähwiese (Blühwiese) entwickelt. Durch die Aufwertung der Flächen zu Extensivwiesen / Blühwiesen erhöht sich die Wertigkeit auf 55 Punkte pro qm.

*10.510 versiegelte Flächen* – Die Rangier- und Abstellflächen der Feuerwache werden wasserundurchlässig befestigt. Das gleiche gilt für die im Geltungsbereich befindliche öffentliche Verkehrsfläche (3 Punkte/qm). Die Fläche für den Radweg wird entsprechend der bisherigen Objektplanung unter Beachtung der dort befindlichen Gehölze bilanziert.



10.710 Dachflächen nicht begrünt – Unter Berücksichtigung des Gebäudeentwurfs wird die Dachfläche als nicht begrünt bilanziert und geht mit 3 Punkten je qm in die Bilanzierung ein.

11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen – die zu begrünenden Grundstücksteile im Bereich der Feuerwehr gehen als strukturarme Grünanlagen mit 14 Punkten/qm in die Bilanzierung ein.

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
02.200 Gebüsche, Gehölzsaum heimisch	39	768 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>	29952	29952
02.400 Gehölze heimisch	27		141 m <sup>2</sup>	0	3807
04.110 Einzelbaum	34		24 m <sup>2</sup>	0	816
06.330 extensiv genutzte Mähwiese	55		2.362 m <sup>2</sup>	0	129.910
06.350 Wirtschaftswiese	21	7.944 m <sup>2</sup>		166.824	0
10.510 Straßen, Rangier- und Abstellflächen	3	2.850 m <sup>2</sup>	5.774 m <sup>2</sup>	8.550	17.322
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		1.040 m <sup>2</sup>	0	3.120
11.221 Grünflächen	14		1.618 m <sup>2</sup>	0	22.652
Abzügl. Trauffläche Neuanpflanzungen			- 24 m <sup>2</sup>	0	0
Abzügl. Gehölzneuanpflanzungen			- 141 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Summe /Übertrag:</b>		<b>11.562 m<sup>2</sup></b>	<b>11.562 m<sup>2</sup></b>	<b>205.326</b>	<b>207.579</b>
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					<b>-2.253</b>

Die rechnerische Biotopwertbilanzierung ergibt somit einen geringen Überschuss von 2.253 Biotopwertpunkten. Diese Punkte können dem kommunalen Ökokonto der Stadt Büdingen gutgeschrieben werden.

## 5.4 Zusätzliche Angaben

### Technische Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

### Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

Da lediglich eine relativ kleinräumige Arrondierung vorgesehen ist und der Eingriff keine hochwertigen Biotopstrukturen zerstört, ist auch nach Realisierung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Aus diesen Gründen kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

Falls wider Erwarten erheblich negative Umweltauswirkungen auftreten, wird seitens der Stadt Büdingen geklärt, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.



## 5.5 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind durch die getroffenen Festsetzungen annähernd ausgleichbar. Ggf. ergeben sich im Rahmen der Ausführungsplanung weitere Aufwertungen. Es werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar.

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.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen eine Weiterführung des Verfahrens zu befürworten ist.

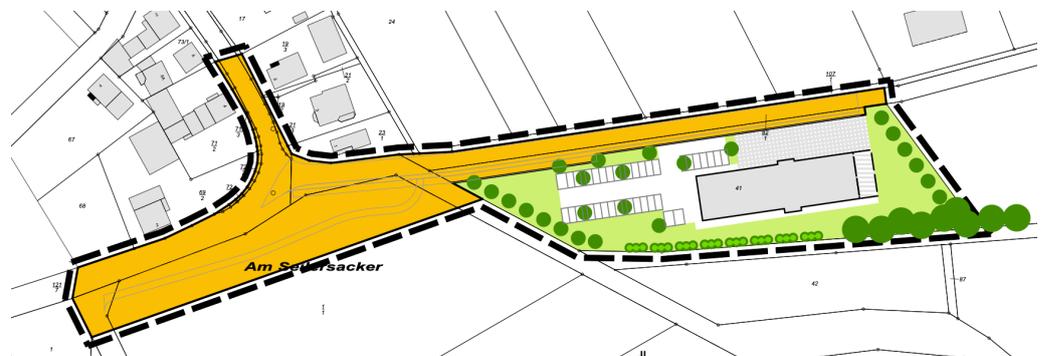
## 6 Planung

### 6.1 Planzeichnung

Da die das Gebiet erschließende Wegeparzelle 82/1 nur eingeschränkt für den zukünftigen Begegnungsverkehr ausgelegt ist, wird eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf 8,5 m, über die Länge des Feuerwehrzufahrtbereichs, erforderlich. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird die Wegeparzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und im westlichen Teil für einen Entwässerungsgraben auf 11 m aufgeweitet. Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wird die Fortführung der Anbindung nach Westen, bis zur Einmündung in das bestehende Straßennetz. Hier sollen ggf. erforderliche Ertüchtigungen der Zufahrt ermöglicht werden, um einen reibungslosen Ablauf der Einsatzmöglichkeiten zu gewährleisten.

Bis auf die Verkehrsfläche wird das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Im Sinne einer umfassenden Eingrünung und zur Eingrenzung der baulich nutzbaren Grundstücksteile werden in der Fläche für den Gemeinbedarf ergänzende landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen, die zeichnerisch und textlich festgesetzt sind.

Das Konzept der Planung geht aus dieser Übersicht hervor:





Diese zeigt, dass der nicht mit landschaftsplanerischen Festsetzungen definierte Grundstücksteil neben und vor dem Feuerwehrgebäude zu einem größeren Teil für Stellplätze, Zufahrten sowie Übungsflächen genutzt werden soll. Die Restflächen in diesem Bereich sind ebenfalls zu begrünen.

Im westlichen Teil der Verkehrsfläche ist der geplante Radweg zu erkennen.

Dimensionierung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer weit fortgeschrittenen Fachplanung, die insbesondere in den die Landesstraße betreffenden Bereichen weiter zwischen Ingenieurbüro und Hessen-Mobil abgestimmt wird. Die an die Bewilligung von Fördermitteln gekoppelte Realisierung des Feuerwehrstützpunkts ist davon nicht betroffen. Den planungsrechtlichen Erfordernissen ist mit den festgesetzten Flächen, die sich aus der Fachplanung ableiten und mit dem Ingenieurbüro abgestimmt sind, Rechnung getragen.<sup>8</sup>

## 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtliche Festsetzung ist auf die Umschreibung der Art der baulichen Nutzung beschränkt. Danach sind in der Fläche für den Gemeinbedarf die baulichen Anlagen und Freiflächen für ein Feuerwehrgerätehaus sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig.

## 6.3 Festsetzungen zur Landschaftsplanung

Die Festsetzungen zur Landschaftsplanung betreffen 3 unterschiedliche Sachlagen im Gesamtgebiet:

- den Bereich für Festsetzungen zum Bestandsschutz, - auch im Bereich der Verkehrsfläche,
- die Teilflächen, die nicht durch die Feuerwehr genutzt werden,
- die Freiflächen in dem durch die Feuerwehr tatsächlich genutzten Teilbereich.

### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Der Bestandssituation entsprechend, wird die mit Gehölzen bestandene südöstliche Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dort sind die Bäume und Gehölze am Gebietsrand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen, um Eingriffe im Gebiet zu vermeiden. Eine genaue Verortung der Bestandsbäume wird in der Planzeichnung nicht vorgenommen, da sich die Bäume gemäß Überlagerung mit dem Luftbild in der zum Erhalt festgesetzten Fläche befinden und mit der Lage im festgesetzten Bereich ausreichend gesichert werden.

Ergänzend sind die vorhandenen Gehölze im Westen im Rahmen der Radwegplanung zu berücksichtigen und weitestgehend zu erhalten.

### **Extensiv genutzte Mähwiese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die östlichen, südlichen und westlichen Teilbereiche des Gesamtgrundstücks, die nicht durch die baulichen Anlagen der Feuerwehr genutzt werden, sind zu extensivieren und als extensiv genutzte Mähwiese (Blühwiese) zu entwickeln.

---

<sup>8</sup> Dazu Stellungnahme von Hessen Mobil im Rahmen des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 02.06.2023 und weiterer E-Mail-Verkehr mit Stadt / Ing. Büro Göth in der 24. KW 2023



Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass für Ansaaten zur (Wieder-)Begrünung der Flächen ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden ist. Die Pflege bzw. Nutzung der Mähwiese sollte als zweischüriges Grünland mit rotierendem Altgrasstreifen erfolgen. Zwischen den Nutzungen mindestens 8 Wochen (lange Sommerblühphase). Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.<sup>9</sup>

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass ein großer Teil des Grundstücks weiterhin für eine Grünlandnutzung erhalten bleibt bzw. die Situation im Sinne des Naturschutzes – durch die Extensivierung der Flächen – langfristig sogar verbessert wird. In der westlichen Fläche ist ein Bereich für die Regenrückhaltung zulässig.

Die Lage der Blühwiesen leitet sich grundsätzlich von der Bauplanung ab und ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umzusetzen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenzen, die mit unterschiedlichen Winkeln zueinander das Plangebiet bilden, kann keine eindeutige Vermaßung dieser Flächen im Bebauungsplan vorgenommen werden. Die zeichnerische Darstellung der Maßnahmenflächen ist somit zu beachten und entsprechend umzusetzen.

#### **Baum- und Gehölzpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Ergänzend zu den flächenbezogenen Festsetzungen sind in der Planzeichnung Baumanpflanzungen dargestellt. Für diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Gehölzpflanzungen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden dürfen (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundesamtes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407) zulässig. Von der Auflage der regionalen Herkunft ausgenommen sind Kulturobstbäume. Weitere Ausnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wenn kein Pflanzgut aus regionaler Herkunft in hinreichender Qualität und Menge zur Verfügung steht.<sup>10</sup>

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Textlich wird klargestellt, dass der in der Planzeichnung festgesetzte Standort in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksnutzung verändert werden kann. Dabei ist die Gesamtstückzahl der anzupflanzenden Bäume einzuhalten und – durch eine insgesamt gleichmäßige Bepflanzung – die Wirkung einer strukturierten Grundstückseingrünung zu gewährleisten.

Um die Nutzung von Sonnenenergie im Bereich des Feuerwehrgebäudes zu ermöglichen und eine Verschattung der Südseite zu verhindern, wird die südliche Baumreihe im Bereich des Gebäudes unterbrochen. Um dennoch eine durchgehende Randeingrünung zu gewährleisten, werden in diesem Abschnitt Gehölzanpflanzungen festgesetzt, die eine entsprechende Wuchshöhe nicht überschreiten sollen. Die Nutzung von Sonnenenergie wird in diesem Zusammenhang angeregt.

<sup>9</sup> Untere Naturschutzbehörde, Kreisstellnahme vom 08.02.2022

<sup>10</sup> Untere Naturschutzbehörde, Kreisstellnahme vom 08.02.2022



### **Grundstücksbegrünung**

Grundsätzlich ist festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

### **Artenschutzmaßnahme**

Textlich wird als Maßnahme im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass an dem Feuerwehrgebäude Nistkästen für gebäudebewohnende Tierarten anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die passenden Stellen und Ausführungen der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Höhenentwicklung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird textlich auf eine maximale Firsthöhe von 10 m begrenzt. Bezugspunkt ist die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche in der Mitte des Feuerwehrgebäudes. Ausgenommen davon ist ein ggf. erforderliche Schlauchturm, der bis zu einer Höhe von maximal 20 m auf dem Baugrundstück zulässig ist.

Derzeit ist ein Gebäude geplant, bei dem möglichst alle Räume in einer Ebene angeordnet werden sollen, in dem einen Teil die Funktions- und Büroräume, in dem anderen Teil die Fahrzeughalle. Dabei würde die maximal zulässige Firsthöhe nicht ausgeschöpft. Die Festsetzung von 10 m Firsthöhe soll zukünftige Ausbaumaßnahmen ermöglichen. Um einen zusätzlichen Flächenverbrauch zu vermeiden, wäre eine Erweiterung um ein weiteres Geschoss über dem Gebäudeteil, der für die Funktionsräume vorgesehen ist, möglich.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

## **6.5 Allgemeine Hinweise**

### **Bodendenkmäler, Altlasten, Bodenschutz**

Auf den Umgang mit den ggf. im Rahmen der Ausführung gefundenen Bodendenkmälern und Altlasten und die zu beachtenden Normen zum Bodenschutz wird allgemein hingewiesen.

### **Emissionen**

Von Hessen Mobil wird auf die von der Landesstraße 3010 und der Kreisstraße 221 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen. Klargestellt wird, dass Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernehmen. Hessen Mobil weist darüber hinaus darauf hin, dass im Rahmen der baulichen Erhaltung der Ausbau der Ortsdurchfahrt Wolferborn (L3010), als Deckenerneuerungsmaßnahme mittelfristig geplant ist.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Hessen Mobil, Stellungnahme vom 27.04.2021



## Leitungen

Textlich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden darf. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist dabei zu beachten. Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Besonders hingewiesen wird auf die in der nördlichen Wegeparzelle 82/1 verlaufenden 20-kV-Kabel der OVAG, die sich auch zukünftig in der öffentlichen Verkehrsfläche befinden werden. Eine Aussage, wie der Anschluss des Feuerwehrgebäudes an das Netz ausgeführt wird, ist nach Mitteilung der OVAG erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Eine Abstimmung ist frühzeitig mit der Fachabteilung herbeizuführen.

Darüber hinaus weist die Telekom darauf hin, dass in den Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Zur Versorgung des Baugebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung ist es notwendig, die Erschließungsarbeiten mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung in der Stellungnahme der Telekom vorgebrachten Hinweise zum Vorgehen sind zu berücksichtigen.<sup>12</sup>

## Kampfmittel

Vom Kampfmittelräumdienst wurde mitgeteilt, dass nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder kein begründeter Verdacht besteht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern in dem Bereich des Plangebiets zu rechnen ist. Da auch sonst keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Falls entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.<sup>13</sup>

## 6.6 Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erhebli-

<sup>12</sup> Telekom, Stellungnahme vom 24.01.2022

<sup>13</sup> RP Kampfmittelräumdienst, Stellungnahme vom 03.02.2022



chen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert. Darauf wird textlich allgemein hingewiesen.

Darüber hinaus wird von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, dass zur Verringerung von Umweltbelastungen durch Licht - insbesondere bei diesem Standort im Außenbereich - folgende Vorgaben zu berücksichtigen sind:

Außerhalb des Gebäudes dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.

Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED.

Die Außenbeleuchtung ist nur bei Bedarf anzuschalten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Darauf wird im Festsetzungsapparat des Bebauungsplans hingewiesen.