Stadt Büdingen – ST Düdelsheim

Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche

„Mühlstraße“

Erläuterungen

Bearbeitung Büro Dr. Thomas / Bad Vilbel

Bearbeitungsstand: November 2022

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
2 Verfahren ... 3
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 3
4 Sonstige Rahmenbedingungen ... 5
5 Bestand ... 7
5.1 Grünbestand ... 7
5.2 Bodenschutz ... 8
5.3 Artenschutz / Potentialabschätzung ... 11
6 Planung ... 11
6.1 Erschließung ... 11
6.2 Art der baulichen Nutzung ... 11
6.3 Maß der baulichen Nutzung ... 12
6.4 Bauweise ... 12
6.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften ... 13
6.6 Landschaftsplanung ... 13
7 Eingriff und Ausgleich ... 14
Bestand: ... 14
Planung: ... 14
8 Sonstige Hinweise ... 16
9 Quellen ... 16

1 Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 20.05.2022 die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Mühlstraße“ beschlossen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Wohnhauses auf den Parzellen 98/1, 98/2 und 99/1, Flur 2 in Büdingen Düdelsheim.

Der einzubeziehende Bereich ist insgesamt ca. 1.089 qm groß, die drei Flurstücke wurden den Planungsvorstellungen entsprechend bereits neu parzelliert.

Die Planung soll gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über eine Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche gesichert werden. 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 den betreffenden Grundstücken der Fall, da sich im Süden an der Finndörfer Straße bereits neuere Wohngebäude befinden und die rückwärtige Bebauung an der Mühlstraße im Westen bis an das Grundstück heranreicht.

Im Norden ragen die baulichen Nutzungen ebenfalls bis in die hinteren Grundstückstiefen der Grundstücke an der Mühlstraße hinein. Im Südosten hat sich die Siedlungsgrenze durch die Baugebiete der Bebauungspläne Düdelsheim Nr. 8 „Beim Viehtrieb die Langen Betten III“, Nr. 10 „Im Einzel“ und Nr. 13 „Im Hoffeld“ ohnehin bereits ca. 350 m weiter in die Landschaft nach Osten ausgedehnt.

Davon abgeleitet und in Anbetracht dessen, dass im Flächennutzungsplan der Stadt nach Osten angrenzend eine geplante Wohnbaufläche und das Gebiet selbst als geplantes Mischgebiet dargestellt sind, lässt sich eine Satzung zur Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche hinreichend begründen.

2 Verfahren

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

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

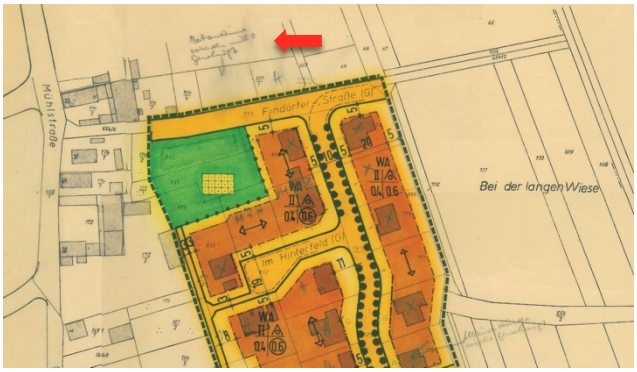
Flächennutzungsplan: Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich als gemischte Baufläche Planung dargestellt.

Da die betroffene Fläche insgesamt nur etwas mehr als 1.000 qm groß ist und damit die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha FNP deutlich unterschreitet, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich nicht erforderlich.

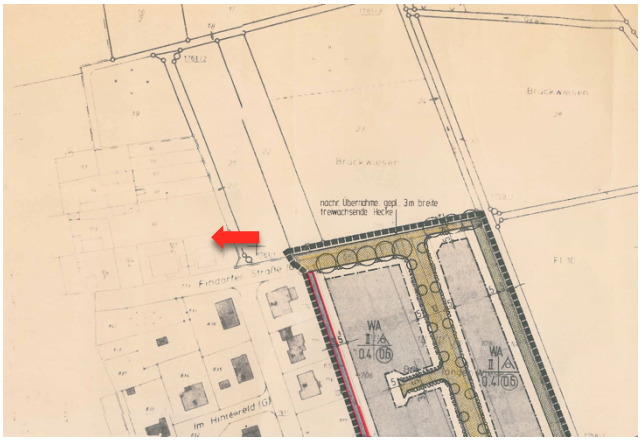
Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

Bebauungspläne: Im Südosten grenzen die Bebauungspläne Düdelsheim Nr. 8 „Beim Viehtrieb die Langen Betten III“, Nr. 10 „Im Einzel“ und Nr. 13 „Im Hoffeld“ an. Die Entwicklung im einbezogenen Bereich wäre auf die Festsetzungen dieser Pläne abzustimmen,- insbesondere in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 8 „Beim Viehtrieb die Langen Betten III“ (roter Pfeil = Plangebiet)



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10 „Im Einzel“

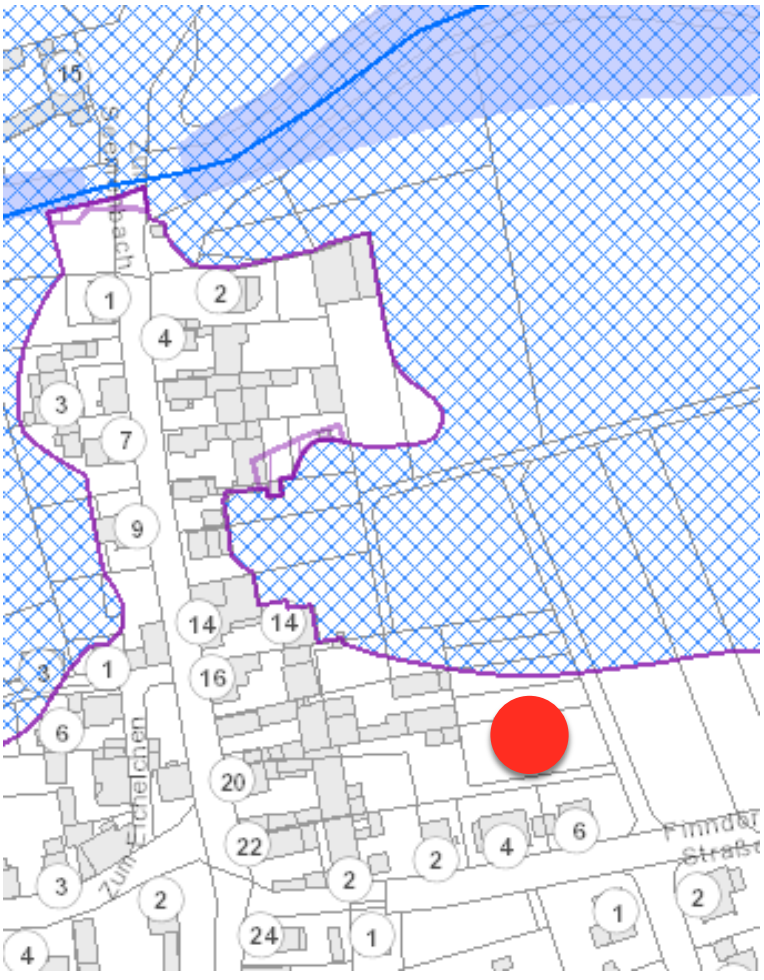
4 Sonstige Rahmenbedingungen

Erschließung: Der einzubeziehende Bereich ist über den östlich verlaufenden Weg (Parzelle 20) an die Finndörfer Straße angebunden.

Ver- und Entsorgung: Aufgrund der Lage im bebauten Zusammenhang und der verkehrlichen Erschließung, ist davon auszugehen, dass die an die Ver- und Entsorgung eines Wohnhauses zu stellenden Anforderungen mit vertretbarem Aufwand – durch die Ertüchtigung der Wegeparzelle 20 und voraussichtlich den Anschluss an Leitungen in der Finndörfer Straße - gewährleistet werden können.

Schutzgebiete: Der einbezogene Bereich liegt innerhalb der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Schutzverordnung vom 07.02.1929, Hess. Reg. Blatt v. 07.02.1929, S. 17). In der Zone II sind Aufgrabungen und Bohrungen über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Überschwemmungsgebiet: Nördlich des einbezogenen Bereichs beginnt das Überschwemmungsgebiet des Seemenbachs. Hiervon, und auch von den inzwischen zu beachtenden „Risikogebieten“ außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete, ist der geplante Gebäudestandort nicht betroffen.

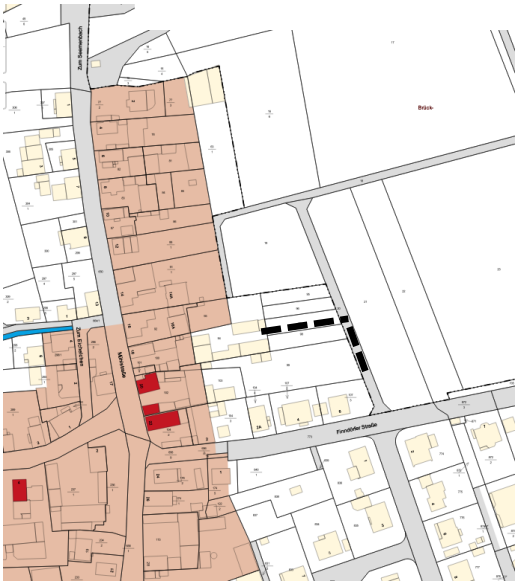


Überschwemmungsgebiet des Seemenbachs HLNUG/Geoportal Hessen – roter Punkt: geplanter Wohnhausstandort. Ein über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinausgehendes kleines „Risikogebiet“ ist z.B. weiter im Norden zu erkennen. Im Nahbereich des geplanten Hauses findet sich kein entsprechender Eintrag.

Vom Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt Frankfurt wurde allerdings im Rahmen der Offenlage darauf hingewiesen, dass die Darstellung des Extremhochwassers in den Karten zum

Hochwasserrisikomanagementplan Nidda im Bereich Seemenbach unterhalb des Hochwasserrückhaltebeckens Düdelsheim neu berechnet wird und mit einer größeren Ausdehnung als bisher dargestellt zu rechnen ist. Ob und inwieweit das Planungsgebiet davon betroffen ist, kann derzeit noch nicht gesagt werden.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern sind, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Bei geplanten Bauwerksbestandteilen unterhalb der Geländeoberkante wie Keller sollen die zu erwartenden Wasserspiegellagen Beachtung finden.[1]



Abgrenzung Gesamtanlage Düdelsheim Süd – DenkXweb des Landesamtes für Denkmalpflege

Denkmalschutz: In Düdelsheim gibt es zwei Gesamtanlagen mit nach Hessischem Denkmalschutzgesetz zu schützenden baulichen Anlagen und einzelnen Kulturdenkmälern, die durch den Seemenbach und sein Überschwemmungsgebiet voneinander getrennt sind. Die Gesamtanlage Düdelsheim Süd befindet sich weiter westlich (Bebauung Mühlstraße). Somit liegt der einzubeziehenden Satzungsbereich nicht mehr in der Gesamtanlage.

Kampfmittel: Der Kampfmittelräumdienst hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Auswertung von der Behörde vorliegenden Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.[2]

1 Stellungnahme des RP vom 10.11.2022

2 Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 27.10.2022

5 Bestand

5.1 Grünbestand

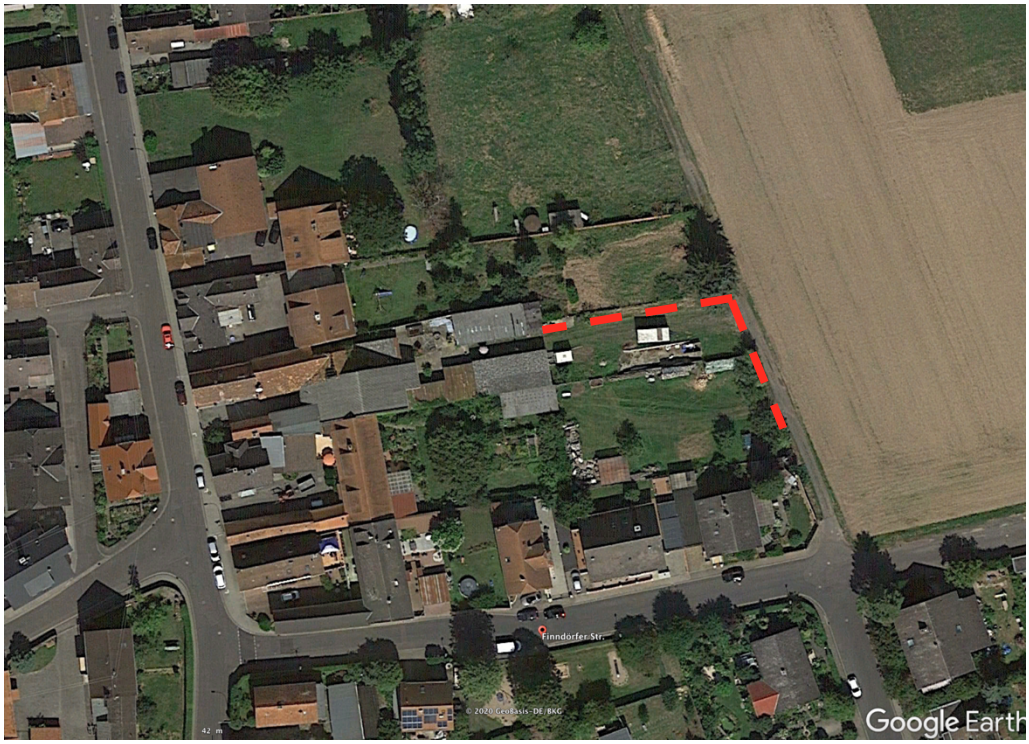
Beim einbezogenen Bereich handelt es sich um die rückwärtigen Flächen, die an die bebauten Grundstücke an der Mühlstraße zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten hin angrenzen. Die beiden westlich gelegenen Hofreiten an der Mühlstraße sind als Kulturdenkmal eingestuft (s. Karte oben). Die Freiflächen sind derzeit im Wesentlichen als Wiesenfläche angelegt. An den Grundstücksgrenzen und zu den Gebäu-

den hin werden sie auch als Lager und Abstellfläche genutzt. Der Gehölzbestand beschränkt sich auf Sträucher und kleinere Bäume an den Grundstücksgrenzen. Der weitestgehende Erhalt erscheint möglich. Das ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

Links: Wegeparzelle 20 von der Finndörfer Straße aus, rechts: einbezogene Fläche / Baugrundstück von der Wegeparzelle 20 aus gesehen.

Im **Westen** grenzt die ältere, im Ursprung dörfliche Bebauung an der Mühlstraße an den einbezogenen Bereich. Die Mühlstraße ist gleichzeitig die Anbindung an das weiterführende Straßennetz. Deren rückwärtige Nebengebäude sind über die vorgelagerten Freiflächen auch von Osten her erschlossen.

Bei der im **Süden** angrenzenden Bebauung handelt es sich um neuere Wohnhäuser an der Finndörfer Straße. Im Süden und Südosten folgen weitere jüngere Wohngebiete.



Quelle: Google Earth

Im **Osten** sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf der Nordseite der Finndörfer Straße wird im Flächennutzungsplan ein Streifen für die weitere bauliche Entwicklung als Wohnbaufläche in Betracht gezogen.

Nach **Norden** hin sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Mühlstraße im Wesentlichen unbebaut bzw. mit Nebengebäuden im Zusammenhang mit der straßenseitigen Bebauung baulich genutzt. Die bauliche Entwicklung in diesem Teil von Düdelsheim erklärt sich auch durch den Verlauf des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) des Seemenbachs (s. Karte oben).

Letztlich ist mit der Planung eine Arrondierung der Bestandssituation beabsichtigt.

5.2 Bodenschutz

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

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.

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

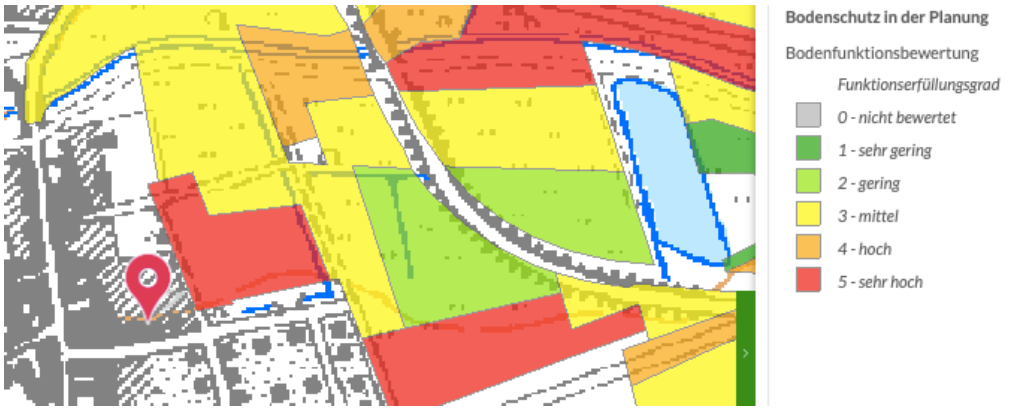
Bodenvorbelastungen bzw. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Der Umgang mit Funden wird durch einen Hinweis allgemein klargestellt.

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAltBodSchG, 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 relativ kleinen Gebietsgröße, der vorhandenen Erschließung und der umgebenden Bebauung im Ortskern ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt und vertretbar.

Auch die Karte Bodenschutz in der Planung des Bodenviewers zeigt aufgrund der Ortslage für diesen Bereich keine Bodenfunktionsbewertung. Entsprechend gibt es keine Bewertung für das Ertragspotential.



Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer

Ertragspotential aus dem Bodenviewer

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.

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.

Als **Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme** ist die Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung zu nennen, die eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksfläche und die Pflanzung und den Erhalt von Gehölzen und Bäumen vorsieht.

Mit diesen Vorgaben 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 Wiesenflächen mit entsprechender Bodenfunktion verloren. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Umgebung.

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 dem Belang des Bodenschutzes Rechnung, mit **Grund und Boden sparsam und schonend** umzugehen.

5.3 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.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im einbezogenen Bereich nicht zu erwarten, da es sich bei der derzeitigen Nutzung im Wesentlichen um intensiv genutzte Wiesenflächen handelt, die auch als Lager und Abstellfläche genutzt werden. Davon lässt sich kein Potenzial für Vorkommen geschützter oder nach den Roten Listen gefährdeter Pflanzenarten ableiten. Die am Grundstücksrand befindlichen Gehölze sollen erhalten werden. Zu sehen ist darüber hinaus, dass die einbezogene Fläche nur sehr kleine, bereits genutzte Grundstücksteile beansprucht.

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 besonders und streng 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. Dies wird durch einen textlichen Hinweis klargestellt.

6 Planung

6.1 Erschließung

Geplant ist, die einbezogene Fläche über die vorhandene öffentliche Wegeparzelle 20 im Osten zu erschließen. Die Wegeparzelle ist in diesem Bereich ca. 5 m breit, also ausreichend groß für eine Wohnstraße mit begrenzter Erschließungsfunktion. Die Wegeparzelle führt nach ca. 50 m auf die Finndörfer Straße im Süden. Von diesem Weg, nach Westen abgehend, wurde eine 3 m breiter Streifen ausparzelliert, um die rückwärtigen Grundstücksteile im Gebietsinneren auch weiterhin erschließen zu können.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Festsetzung als Mischgebiet – entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans – wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht vorgenommen. Damit orientiert sich die Festsetzung auch an den südlich angrenzenden Nutzungen und der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Osten.

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, Tankstellen) nicht zulässig. Diese Beschränkungen unterstützen die geplante Nutzung und ergeben sich auch aufgrund der Gebietsgröße, der Umgebung und der Lage am Ortsrand.

Außerdem wird textlich sichergestellt, dass in der einbezogenen Fläche lediglich ein Wohngebäude mit einer Wohnung zulässig ist. Das ermöglicht selbstverständlich auch die Anlage der erforderlichen Nebenanlagen / Garage / Carport etc.. Eine Nutzung durch ein Mehrfamilienhaus soll allerdings ausgeschlossen sein.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

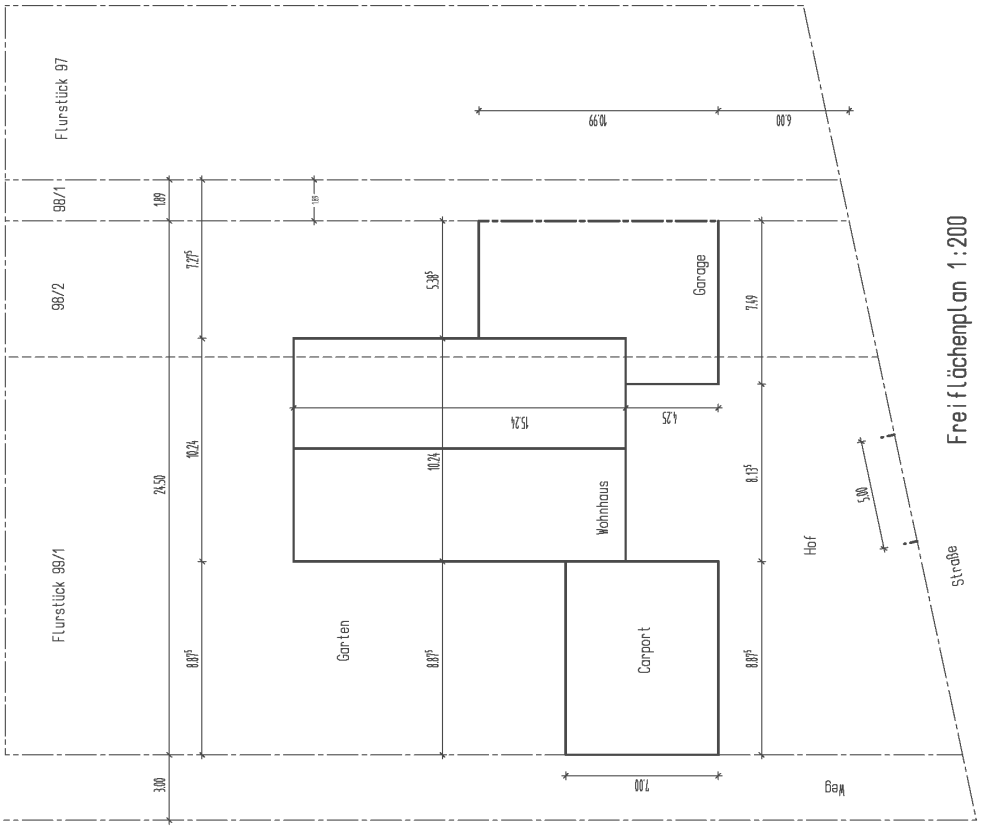
Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls an die im Umfeld mögliche Ausnutzung angepasst. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei maximal 2 Vollgeschossen orientieren sich diese Zahlen an den städtebaulichen Werten der Bebauungspläne „Beim Viehtrieb die Langen Betten III“ und „Im Einzel“.

Textlich wird festgesetzt, dass eine maximale Traufhöhe von 7,50 m nicht überschritten werden darf und Staffelgeschosse nicht zulässig sind. Die Bezugshöhe ist die vorgelagerte erschließende Verkehrsfläche.

6.4 Bauweise

Die festgesetzte Baugrenze im Norden hält zur noch einbezogenen Parzelle 98/1 einen Abstand von 5 m ein. Im Osten wird ein Abstand von 6 m zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 98/2 festgesetzt. Von diesem Punkt ausgehend, wird die Baugrenze rechtwinklig zur nördlichen Baugrenze nach Süden geführt und greift damit ungefähr die Flucht der im Süden befindlichen Bebauung auf. Zu den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen wird jeweils ein Abstand von 5 m festgesetzt.

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. Das betrifft in diesem Fall besonders die geplante Errichtung einer größeren Garage und eines Carports jeweils seitlich des Wohnhauses.



Prinzipskizze zur Bebauung

6.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften betreffen überwiegend die Ausgestaltung der Dächer von Hauptgebäuden. In der einbezogenen Fläche sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-48° und ortsüblichen Materialien zulässig. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

Textlich wird vorgeschrieben, dass für Einfriedungen Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune und begrünte Maschendrahtzäune zulässig sind. Einflechtungen in Doppelstabmattenzäune sind unzulässig.

6.6 Landschaftsplanung

Um die Neueingriffe auf der einbezogenen Fläche zu begrenzen und einen Ausgleich zu schaffen, sind mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Zudem sind Schottergärten nicht zulässig.

Zur Eingriffsminimierung ist außerdem in den baulich nicht genutzten Grundstücksteilen der vorhandene standortgerechte Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

7 Eingriff und Ausgleich

Derzeit ist der einbezogene Bereich größtenteils als Wiesenfläche genutzt. In den Randbereichen befinden sich Obstbäume. Ein Teil der Fläche wird als Lager und Abstellfläche genutzt.

Bestand:

Die Fläche ist auf ca. 135 qm mit Baum- und Gehölzgruppen (Nutzungstyp 04.210, 34 Wertpunkte/qm) überstellt.

Die intensiv genutzten Wiesenflächen (Nutzungstyp 06.350, 21 Wertpunkte/qm) sind ca. 607 qm groß.

Die nahezu versiegelten Bereiche, die als Lagerfläche, Unterstand, Schuppen etc. genutzt werden (Nutzungstyp 10.520, 3 Wertpunkte/qm), nehmen ca. 347 qm des einbezogenen Bereichs ein.

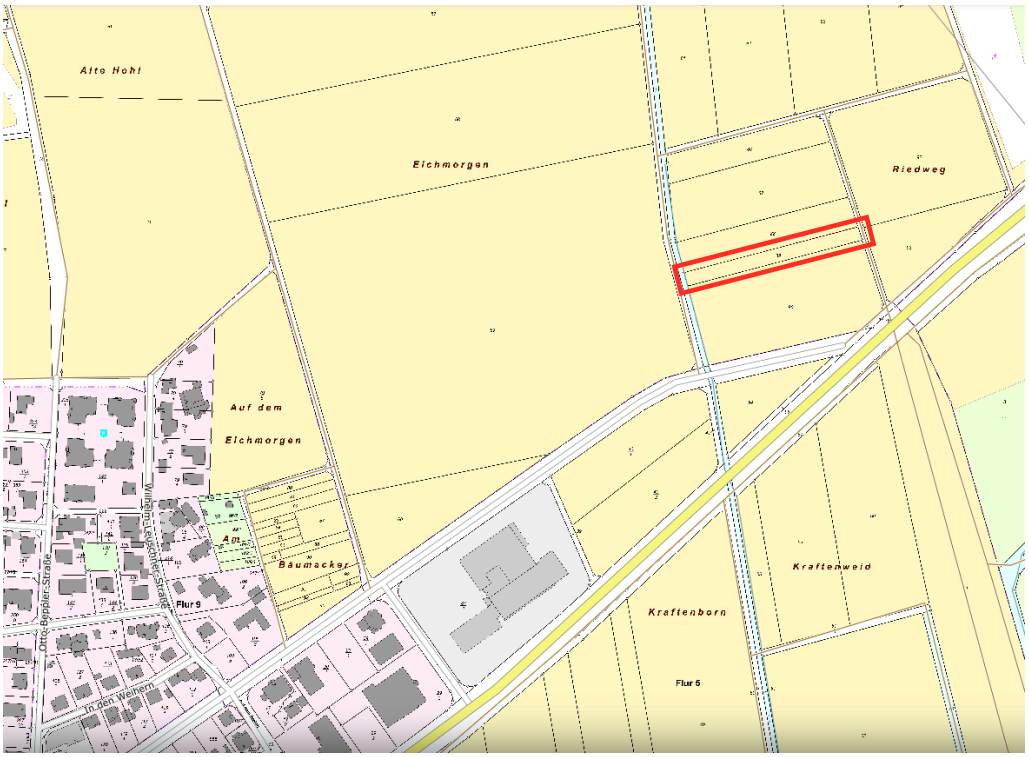
Planung:

Mit der Satzung wird eine Nutzung als Baugrundstück ermöglicht. Die Fläche von 1.089 qm wird unterschieden in baulich nutzbare Flächen und Freiflächen, die zum Teil zu begrünen sind. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 kann somit eine Fläche von 436 qm bebaut und weitere 20 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche genutzt werden (218 qm). Die Restgrundstückfläche hat eine Größe von 436 qm. Von der nicht überbaubaren Grundstückfläche ist die Hälfte zu begrünen, was durch den Erhalt der Randgehölze bereits zu einem Teil gegeben ist.

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
04.210 Baum-/Gehölzgruppen	34	135 m²	135 m²	4590	4590
06.350 Wirtschaftswiese	21	607 m²		12747	0
10.520 nahezu versiegelt	3	347 m²	218 m²	1041	654
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		436 m²		1308
11.221 Grünflächen	14		82 m²		1148
10.530 / 11.221 gemittelte Restfläche	10		218 m²		2180
Summe /Übertrag:		**1089 m²**	**1089 m²**	**18378**	**9880**
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					**8498**

Das rechnerische Biotopwertdefizit wird mit der langfristigen Sicherung einer Streuobstwiese ausgeglichen. Die Parzelle befindet sich an der nordöstlichen Ortsausfahrt von Düdelsheim, im Bereich Riedweg, nördlich der Bundesstraße 521.



Lage im Raum - Geoportal

Die derzeitige Wiese ist bereits mit einzelnen Bäumen und Gehölzen überstellt.

Blick auf das Flurstück von Westen

Die vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzten. Außerdem sind mindestens 5 Obstbäumen neu anzupflanzen, um die Wiese zu einer Streuobstwiese weiter zu entwickeln.

Eine rechnerische Gegenüberstellung (Wertpunkte/qm) wird dabei nicht vorgenommen. Die verbal-argumentative Einschätzung zielt folglich darauf ab, dass die Parzelle mit einer Größe von knapp 1.450 qm sogar deutlich größer als der gesamte Eingriffsbereich ist. Darüberhinaus wird die Wiese erstmals langfristig als extensiv genutzte Streuobstwiese gesichert und damit einer intensiven Nutzung entzogen. Mit dieser langfristigen Sicherung und Ergänzung kann das mit der Planung ermöglichte Restdefizit ausgeglichen werden. Um dies auch gegenüber etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstücks zu sichern, ist aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.[3]

8 Sonstige Hinweise

Der Überschwemmungsbereich nach Hessischem Wassergesetz wird von der Planung nicht tangiert.

Textlich wird auf die Lage im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk sowie den Umgang mit eventuell entdeckten Bodenverunreinigungen oder Bodendenkmälern hingewiesen.

Außerdem 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.[4]

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die Ausweisung des Satzungsgebietes in Kenntnis der von der Bundesstraße 521 und der Kreisstraße 229 ausgehenden Emissionen erfolgt und von Hessen Mobil sowie dem Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt übernommen werden.

Die Befahrbarkeit der Wegeparzelle 20 für den landwirtschaftlichen Verkehr ist auch weiterhin zu gewährleisten. Im Falle von Einfriedungen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz auch an dem Feldweg zu beachten.

9 Quellen

Der Bearbeitung lagen unter anderem zugrunde:

- Stadt Büdingen: Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen
- Geopoprtal Hessen / HLNUG
- Bodenviewer

[3] Stellungnahme des Wetteraukreises vom 10.11.2022

[4] Stellungnahme des Wetteraukreises vom 10.11.2022

- DenkXweb des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen
- Bebauungspläne Düdelsheim Nr. 8 „Beim Viehtrieb die Langen Betten III“, Nr. 10 „Im Einzel“ und Nr. 13 „Im Hoffeld“ der Stadt Büdingen
- Gebäudeplanung Decher