

Öffentliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn; Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“, Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“

Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 14.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“ mit Stand vom 23.11.2022 einschließlich Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie den Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“ mit Stand vom 23.11.2022 einschließlich Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gebilligt und beschlossen, die Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemarkung Büttelborn, nördlich der Bundesstraße B 44 und westlich der Landstraße L 3094 sowie der Bundesautobahn A67. Der Bereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche des im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Weges sowie der Taunusstraße. Im Norden, Osten und Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 50/2 und Teilflächen der Flurstücke 34, 50/1, 53/2 und 53/3 in der Flur 4 der Gemarkung Büttelborn und hat eine Größe von ca. 8203 m² (0,82 ha). Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von 7.085 m² (0,71 ha). Beide Geltungsbereiche sind der Bekanntmachung beigelegt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Zielsetzung für das Plangebiet des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“ besteht darin, die Standortverlegung der Feuerwehr Büttelborn planungsrechtlich zu ermöglichen. So erfordern zeitgemäße Anforderungen an Größe und Ausstattung des Feuerwehrgebäudes, als auch die zu gewährleistende Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist, eine Verlagerung der Ortsfeuerwehr auf eine Fläche im Außenbereich nach §35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn wird für den Bereich des Bebauungsplans gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 statt.

Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“ sowie der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht inkl. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Bodengutachten und Hydrogeologischem Gutachten können in der Zeit von

**Montag, dem 02. Januar 2023 bis einschließlich
Freitag, den 10. Februar 2023**

im Rathaus der Gemeinde Büttelborn, Mainzer Straße 13, 64572 Büttelborn, Erdgeschoss, Foyer, während der allgemeinen Dienststunden, und zwar:

Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
sowie Montag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass und Aufgabenstellung, gesetzlicher Rahmen, Bedarf an Grund und Boden, Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, Ermittlung und Bewertung des Eingriffs (Eingriffsregelung), Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, interne Ausgleichsmaßnahmen, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach §1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB, Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring), Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- **Artenschutzrechtliches Gutachten** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass und Aufgabenstellung, Methodik, Ergebnisse, Vorbelastungen des Untersuchungsgebietes, Artenschutzrechtliche Beurteilung der Projektwirkungen, Vorkommen und Betroffenheit relevanter Tierarten, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, Beurteilung nach §19 Abs. 3 BNatSchG, Erforderliche CEF- und Vermeidungsmaßnahmen
- **Baugrundgutachten** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Veranlassung, Standortbeschreibung und Durchführung der Feldarbeiten, Untersuchungsergebnisse, Abfallrechtliche Bewertung, Gründungstechnische Empfehlungen
- **Hydrogeologisches Gutachten** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass, Standortbeschreibung, Untergrundverhältnisse, Hydrogeologische Verhältnisse, Versickerung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Einfluss des Bauvorhabens auf das Grundwasser, bauliche Vorkehrungen
- Stellungnahme von Fraport zu den folgenden Themen:
 - **Fluglärm** (keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweis: Lage im Lärmschutzbereich, Hinweis: Lage innerhalb Siedlungsbeschränkungsgebiet; Hinweis: Lage innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches)
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu den folgenden Themen:
 - **Landwirtschaft** (Hinweis zu Fläche: Ausweisung als Vorranggebiet Landwirtschaft; Forderung der Gewährleistung von vollumfänglicher Nutzung der Beregnungsleitung während und nach Bauphase; Hinweis: Einhaltung doppelter Grenzabstände, bei Einfriedungen und Baum- und Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen/Wegen)

- **Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege** (Hinweis auf Erfordernis die Bewirtschaftung mit Mais im Sinne der Vermeidungsmaßnahmen „Vogel-Vermeid 2“ zu sichern)
 - **Erschließung** (Hinweis auf zu gewährleistende Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen)
 - **Immissionsschutz** (Hinweis auf mögliche Geruchs-, Staub- und Schallimmissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten auf den angrenzenden Flächen)
- Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH zu den folgenden Themen:
 - **Wasserschutz** (Grundsätzlich keine Bedenken, Hinweis: Geltungsbereich außerhalb der Trinkwasserschutzzone III / B)
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zu den folgenden Themen:
 - **Wasser- und Bodenschutz** (Hinweis zu Festsetzung der Abwasserbeseitigung: Herstellung von Parkflächen für Einsatzfahrzeuge, sowie befahrener Hofflächen und Übungsplätze in wasserundurchlässiger Bauweise)
 - **Gefahrenabwehr** (Hinweis: Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch öffentliche Trinkwasserversorgung; Hinweis: Beteiligung der Brandschutzdienststelle bei ggf. erforderlicher Herstellung einer Feuerwehrezufahrt; Forderung: verbindliche Verweisung auf bauliche Sicherstellung beider Rettungswege; Hinweis: Gewährleistung einer akustisch ausreichend dimensionierten Sirenen-Beschallung)
 - **Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege** (Anregung: Schaffung inkl. genaue Verortung und Festsetzung eines weiteren artgerechten Brache-/Blühstreifens)
 - **Klimaschutz** (Anregung zur Schaffung geeigneter Fahrradabstellanlagen in Eingangsnähe, Bitte die Festsetzung eines landwirtschaftlichen Weges im Geltungsbereich als „Öffentliche Verkehrsfläche Landwirtschaftlicher Weg“)
 - **Immissionsschutz** (keine Bedenken)
 - **Umweltbericht** (Forderung zur Klarstellung und textlichen Festsetzung, wie das ermittelte Ausgleichsdefizit kompensiert werden soll)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege** (keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweis CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, als auch die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für die Avifauna und Zauneidechse rechtzeitig vor Baubeginn umzusetzen)
 - **Grundwasser, Wasserschutz** (Hinweis zur Beachtung der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde, Forderung nach Hinweis im Textteil des Bebauungsplans, dass Plangebiet im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt; Hinweis auf hohe Grundwasserstände; Hinweis entsprechend der wasserschutzthematisch bezogenen Gegebenheiten der Fläche, Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan vorzunehmen)
 - **Bodenschutz** (Keine Grundsätzlichen Bedenken; Forderung, Hinweis zu Baumaßnahmen in textliche Festsetzungen aufzunehmen: auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und mit ggf. Information des Regierungspräsidiums Darmstadt)
 - **Bergaufsicht** (keine Bedenken)
 - **Immissionsschutz** (Grundsätzlich keine Bedenken zur Umsetzung der Planung, Hinweis auf Bauverbot von Wohnungen nach Fluglärmschutzgesetz)
 - **Raumordnung und Landesplanung** (Hinweis: regionalplanerische Belange in Hinblick auf das Vorranggebiet für Landwirtschaft, können durch geringe Größe der Fläche zurückgestellt werden; Einverständnis mit vorgeschlagener Kompensationsfläche; Hinweis auf Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet, Hinweis auf Lage in Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz)

- Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (kein begründeter Verdacht von Bombenblindgängern)
- Stellungnahme der Überlandwerk Groß-Gerau GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (Hinweis mit vorbeugender Anmeldung des Flächenbedarfs für die elektrische Versorgung und ggf. einer Transformatorenstation)

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen stehen ergänzend im Internet auf der Internetseite der Gemeinde Büttelborn www.buettelborn.de unter „Standort“ → „Bauen“ → „Bebauungspläne“ (<https://www.buettelborn.de/standort/bauen/bebauungsplaene>) bzw. „Standort“ → „Bauen“ → „Flächennutzungspläne“ (<https://www.buettelborn.de/standort/bauen/flaechennutzungsplaene>), als auch auf der Internetseite der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren) zum Download bereit.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

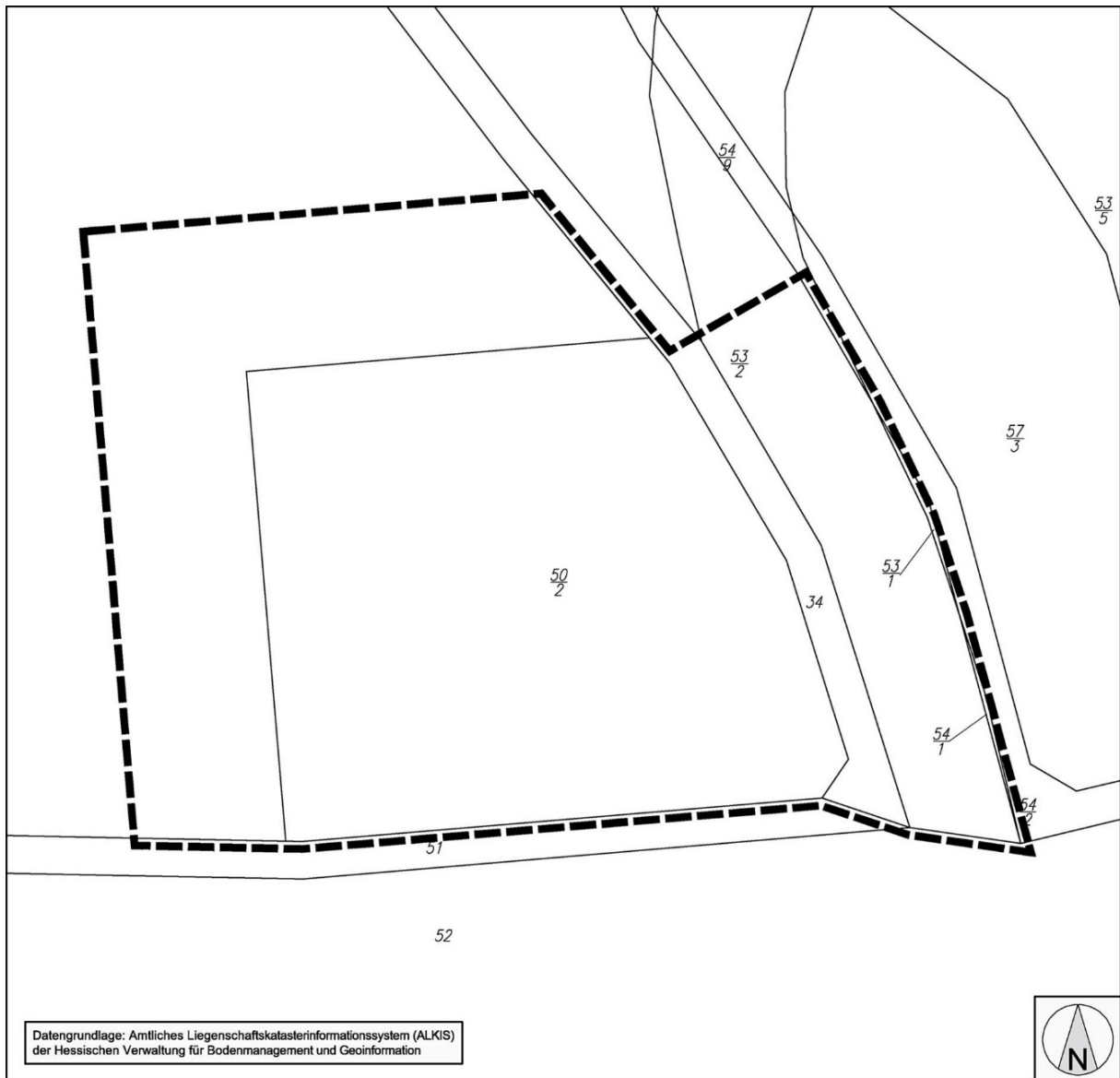
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

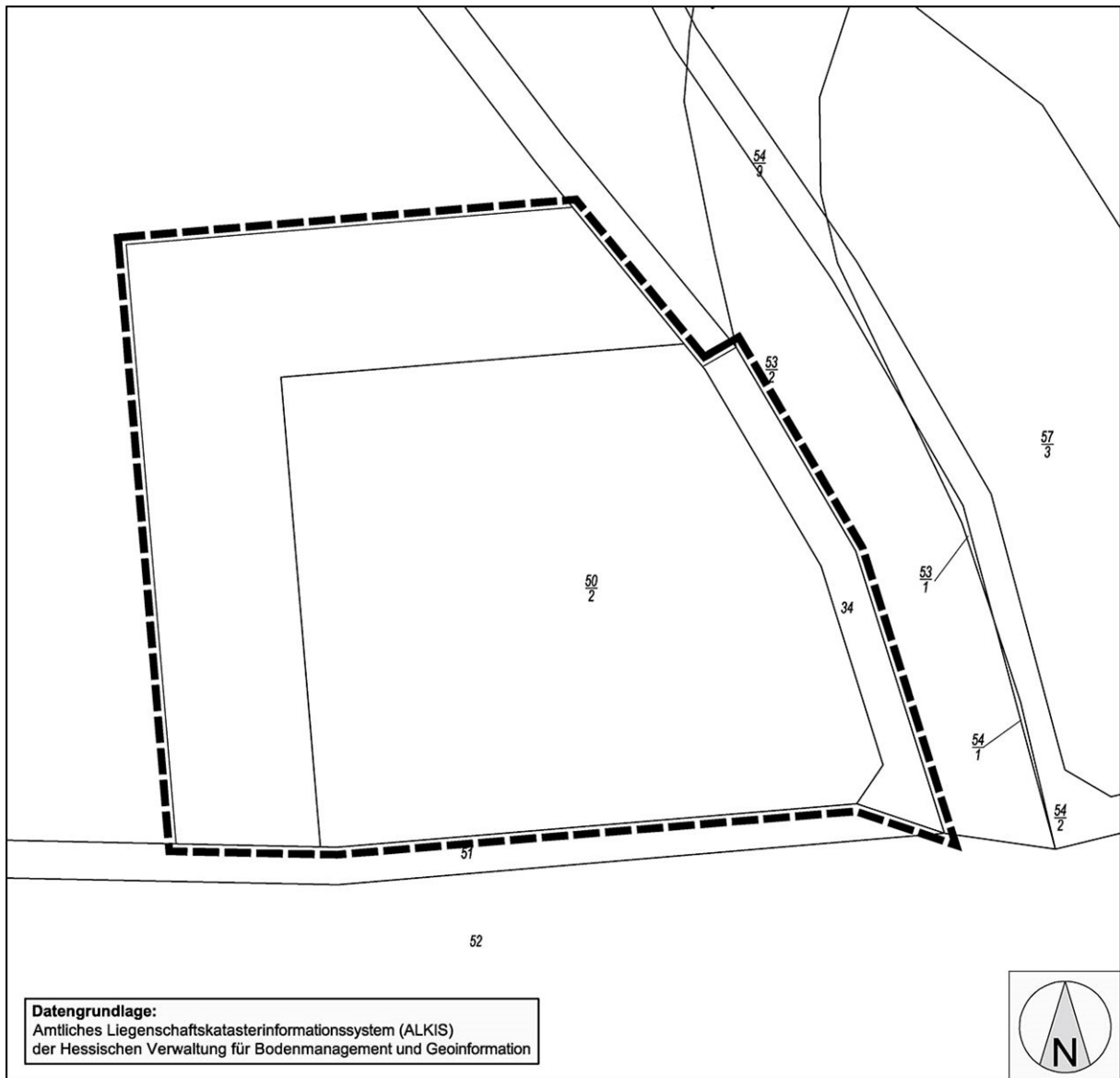
Büttelborn,

Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn

gez.
 Marcus Merkel
 Bürgermeister



Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“ (unmaßstäblich)



Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Feuerwehrstützpunkt Büttelborn“ (unmaßstäblich)