

**Bauleitplanung der Gemeinde Buseck, Ortsteil Alten-Buseck
Bebauungsplan Nr. 2.25 „Am Großen-Busecker Weg“
Sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Entwurfsoffenlage)

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buseck hat am 20.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Entwurfsoffenlage zum Bebauungsplanes Nr. 2.25 „Am Großen-Busecker Weg“ im Ortsteil Alten-Buseck sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Alten-Buseck, nördlich der L3128 und östlich des Mühlweges und ist der nachfolgenden Übersichtskarte 1 zu entnehmen. Er umfasst folgende Flurstücke: 133/15 tlw., 147/4 tlw., 148 tlw. und 174/31 tlw. in der Flur 9, in der Gemarkung Alten-Buseck.

Im Bebauungsplan wird in der Plankarte 2 eine externe Ausgleichsfläche für Streuobst aufgenommen. Dieser Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte 2 zu entnehmen und betrifft das Flurstück 47 in der Gemarkung Alten-Buseck, Flur 3.

Im Bebauungsplan wird in der Plankarte 3 eine externe Ausgleichsfläche zur Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffes aufgenommen. Dieser Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte 3 zu entnehmen und betrifft das Flurstück 27tlw. im der Gemarkung Alten-Buseck, Flur 5.

Im Bebauungsplan wird in der Plankarte 4 eine externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich aufgenommen. Dieser Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte 4 zu entnehmen und betrifft das Flurstück 221/5tlw. in der Gemarkung Alten-Buseck, Flur 8.

In der Übersichtskarte 5 werden alle benannten Geltungsbereiche räumlich verortet.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am östlichen Ortsrand von Alten Buseck, nördlich der L3128 und östlich des Mühlweges und ist der nachfolgenden Übersichtskarte 1 zu entnehmen. Er umfasst folgende Flurstücke 133/15 tlw., 147/4 tlw., 148 tlw. und 174/31 tlw. in der Flur 9, in der Gemarkung Alten-Buseck.

(3) Ziel des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes kommt zudem ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung, um der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Alten-Buseck auch künftig gerecht zu werden.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

(4) Die Aufstellung der o.g. Bauleitplanverfahren erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung zu integrieren. Die Unterrichtung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)

und diene im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die jetzt im Umweltbericht dokumentiert und den Verfahrensunterlagen beigelegt wird.

Folgende Arten **umweltbezogener Informationen** liegen vor:

a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bodenentwicklungsprognose. Keine Betroffenheit eines oberirdischen Gewässers, keine Betroffenheit eines Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie für das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Darstellung der Ergebnisse aus den Geländekartierungen, Eingriffsbewertung, artenschutzfachliche Bewertung des Plangebietes i.V.m. mit den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Bewertung der Auswirkungen auf die biologische Vielfalt durch das Plangebiet.
- Landschaft: Bewertung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Bewertung der Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten - ist nicht gegeben. Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Hinweis auf gesetzlich geschützte Streuobstwiese nach § 13 HAGBNatSchG im Plangebiet und Bewertung der Betroffenheit.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Wohnhäuser und Nutzungen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern und Einzelkulturdenkmälern.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich sowie zum Artenschutz. Der Eingriff wird über die Zuordnung von Ausgleichsflächen dokumentiert.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

- b) **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Plan Ö) in Bezug auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Maculinea-Arten. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Girlitz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Wacholderdrossel, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen. Bewertung des Artenschutzrechtlichen Konfliktpotenziales und Benennung von Vermeidungsmaßnahmen.
- c) **Archäologisch-geophysikalische Prospektion** (Posselt + Zickgraf Prospektionen) zur Detektion potenzieller, obertägig nicht sichtbarer, archäologischer Strukturen und die archäologische Bewertung dieser.
- d) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind **folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen** eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

Abwasserverband Wieseketal (27.06.2022): Hinweise zur Entwässerung im Trennsystem und der aktuellen SMUSI-Berechnung.

Deutsche Telekom Technik GmbH (05.07.2022): Allgemeine Hinweise zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (01.07.2022): Hinweise zur Erschließung, weiteren Straßenplanungen, dem Anbauverbot im Bereich der Landesstraße sowie der Verkehrssicherheit.

Kreisausschuss des LDK, Abteilung für den ländlichen Raum (07.06.2022): Allgemeine Hinweise zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Kreisausschuss des LK Gießen, Bauordnung und Umwelt, FD Wasser- und Bodenschutz (14.06.2022): Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde (07.06.2022): Hinweise zu angrenzendem Kulturdenkmal.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (30.05.2022): Hinweise zur Löschwasserversorgung.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (01.07.2022): Artenschutzrechtliche Hinweise sowie Pflanzenvorkommen, Eingrünungsmaßnahmen und dem Erhalt von Obstbäumen. Hinweise zum Versiegelungsgrad.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (07.06.2022): Hinweise zu angrenzendem Kulturdenkmal.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (14.06.2022): Hinweise zu angrenzendem Kulturdenkmal und Empfehlung einer geophysikalischen Prospektion.

Mittelhessen Netz GmbH (03.06.2022): Allgemeine Hinweise auf vorhandene Gas- und Stromversorgungsleitungen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (22.06.2022): Allgemeine Hinweise zu Kampfmitteln. Kein begründeter Verdacht zum Auffinden von Bombenblindgängern.

Regierungspräsidium Gießen (28.06.2022):

- Dez. 31: Hinweise zu regionalplanerischen Vorgaben, zur Klimafunktion und der Alternativediskussion sowie Flächeninanspruchnahme.
- Dez. 41.3: Hinweise zur Abwasserbeseitigung, Entwässerung im Trennsystem sowie Retentionszisternen.

- Dez. 41.4: Allgemeine Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz, keine Hinweise auf Altlasten.
- Dez. 43.2: Hinweise zum Schallschutz in Bezug auf die geplante Kindertagesstätte.
- Dez. 51.1: Hinweise auf Alternativflächen im Kontext der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
- Dez. 31: Hinweise zur Alternativendiskussion sowie Flächeninanspruchnahme.

Die umweltrelevanten Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) behandelt sind, sowie den weiteren umweltbezogenen Informationen ins Internet eingestellt und ergänzend öffentlich ausgelegt.

(5) In Ausführung des § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden die Planunterlagen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung, jeweils inklusive Plankarte und Begründung sowie der Umweltbericht, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, die Archäologisch-geophysikalische Prospektion sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen in der Zeit vom

29.09.2025 – 31.10.2025 einschließlich

in das Internet eingestellt und können auf der Homepage der Gemeinde Buseck <https://www.buseck.de> unter der Rubrik: Gemeinde & Leben / Wohnen & Bauen / Bauleitplanverfahren <https://www.buseck.de/gemeinde-leben/wohnen-bauen/bauleitplanverfahren> und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr.4 BauGB eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Buseck, Fachbereich 2 Bauen, Umwelt, Energie und Liegenschaften, Ernst-Ludwig-Straße 15, 2. Obergeschoss, Flur vor Zimmer 25, während der allg. Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung. Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe der Stellungnahmen ist zum Beispiel unter der E-Mail-Adresse beteiligung@fischer-plan.de möglich.

(6) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs.5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

(7) Für die FNP-Änderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 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 Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

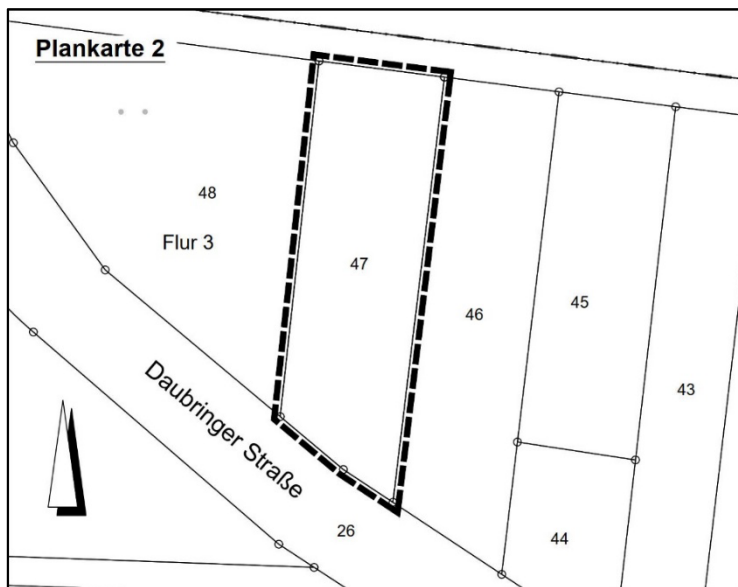
(8) Das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg ist gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Bauleitplanung der Gemeinde Buseck, Ortsteil Alten-Buseck
Bebauungsplan Nr. 2.25 „Am Großen-Busecker Weg“
Sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

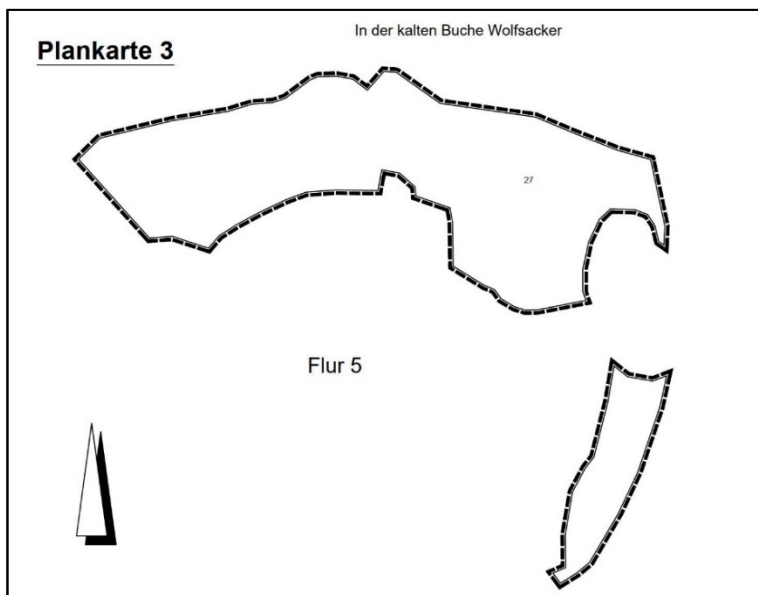
Übersichtskarte 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung



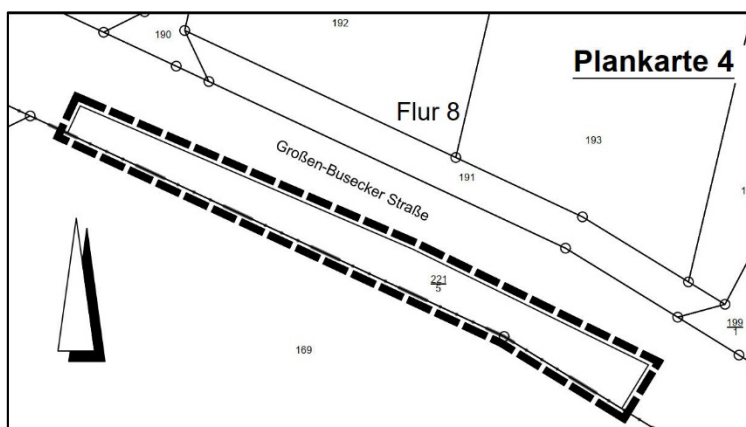
Übersichtskarte 2: Externe Ausgleichsfläche Streuobst



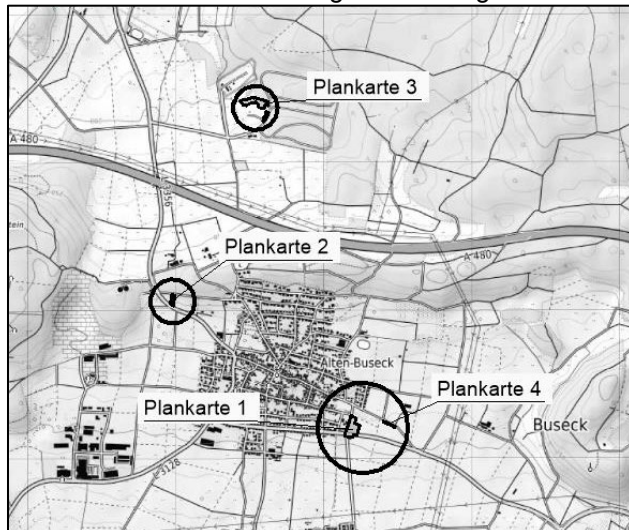
Übersichtskarte 3: Externe Ausgleichsfläche



Übersichtskarte 4: Externe Ausgleichsfläche Artenschutz



Übersichtskarte 5: Verortung der Geltungsbereiche



Abbildungen genordet, ohne Maßstab