

Stadt Nidda,
Ortsteil Bad Salzhausen

**Bebauungsplan Nr. BS 4
„Wohngebiet West“**

Stellungnahmen mit umweltbezogenen
Informationen, die im Rahmen der Beteiligung der
Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gemäß §3(2)
und §4(2) BauGB eingegangen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 30.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. BS 4 „Wohngebiet West“ gefasst. Der Beschluss des Bebauungsplanentwurfs sowie zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde am 13.12.2022 gefasst. Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 durchgeführt.

Im Auftrag von:

Stadtverwaltung Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Richard Besel, Philipp Dierschke
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 14.02.202.....	4
2. Stellungnahme von HessenMobil Gelnhausen vom 15.02.2023	6
3. Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises vom 20.02.2023.....	10
4. Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie vom 15.02.2023.....	16
5. Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung vom 16.02.2023	18
6. Stellungnahme vom Regionalverband Frankfurt RheinMain vom 20.01.2023	23
7. Stellungnahme vom Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe - ZOV vom 02.02.2023.....	30

1. Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 14.02.2023

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

blfp Architekten GmbH
Straßheimer Str. 7
61169 Friedberg

Absender dieses Schreibens:

Nidda, den 14.02.2023

Per E-Mail : info@blfp.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 13.01.2023

Betr.: Nidda , Bad Salzhausen
Hier: BPlan Nr. B 4 „Wohngebiet West“

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Unseres Erachtens ergeben sich einige Unstimmigkeiten und Bedenken:

-Etwa 200 neue Einwohner bei einer derzeitigen Einwohnerzahl von etwa 600 , hinzu kommen noch die ca. 250 neuen Bewohner im geplanten Baugebiet „Kurstraße“. Das stellt erhebliche Belastungen für die bisherige Bevölkerung dar. Das alles mit minimaler Infrastruktur : keine Einkaufsmöglichkeiten, seltene Busverbindungen, erhöhtes Verkehrsaufkommen und das teils in einer Zone mit Tempo 7 km/h. Die in den Unterlagen angeführte Justus-von Liebig-Therme ist nicht mehr. Hinzu kommen Leerstand von Kurkliniken (Römerwall, Klinik Dr. Herzog) und einer Reihe von Pensionen. Hier passiert das, was an vielen Orten geschieht: Der Ortskern wird vernachlässigt , dafür wird der Ortsrand erweitert.

-Das „Ausweichen“ von auf dem geplanten Baugebiet nachgewiesenen Brutvogelarten in „angrenzende Gehölzflächen“ ist leider nur aus menschlicher Sicht erfüllbar : Für die Arten, die ausweichen sollen, ist dieser Lebensraum oft schon durch Artgenossen besetzt und damit ist kein Ausweichen möglich. Damit ist dies nach dem BNatSchG durchaus eine erhebliche Störung .

-Unklar ist die Festlegung auf S. 19 der „Begründung“ die Aussage, dass die Firstrichtung Nord-Süd als möglichst optimale Nutzung von Solarenergie deklariert wird. Es gibt u.W. andere Optionen.

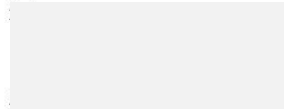
Bei der weiteren Planung bitten wir folgende Anregungen zu berücksichtigen:

-Punkt 7.9.5 auf S. 26 der Begründung und 11.3.4. im Text **Maßnahmen gegen Vogelschlag:** Auch bereits bei kleineren spiegelnden Flächen und der „Durchsicht durch Räume“ sind Vogelarten gefährdet gegen die Flächen zu prallen. Daher sollten bereits bei weniger als 5m², (je nach Gegebenheiten) Maßnahmen getroffen werden um Vogelschlag zu verhindern.

-Punkt 11.3.3 : **Maßnahmen gegen „Lichtverschmutzung“** : *bitte ergänzen*: ... kein Licht nach oben und in die Umgegend (unterhalb der Horizontalen, Rückstrahlung an Hausfassaden)
-Auf **Gabionen** als Abgrenzungen oder Gestaltungselemente ist wegen der ungünstigen Auswirkungen auf das Kleinklima ähnlich wie bei Schotterflächen durch extreme Aufheizung bei Sonnenbestrahlung zu verzichten.

Wir machen Sie darauf aufmerksam , dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.“

Mit freundl. Grüßen



Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises ,
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

2. Stellungnahme von HessenMobil vom 15.02.2023

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Aktenzeichen 34c2-22-026876-BV13.3

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 15. Februar 2023

HESSEN



Bauleitplanung der Stadt Nidda, im Stadtteil Bad Salzhausen
Bebauungsplan Nr. BS 4 „Wohngebiet - West“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2)
BauGB

Schreiben der BLFP Planungs GmbH vom 28.01.2022
unsere Stellungnahme vom 25.02.2022, Az.: 34c2-22-026876 -BV13.3Ho
E-Mail der BLFP Planungs GmbH vom 06.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir erneut aus straßenrechtlicher Sicht die Kreisstraße 195 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Gemäß unserer Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB ist nunmehr die Verkehrsuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH, August 2022, Bestandteil der Bauleitplanverfahrensunterlagen, die vonseiten unseres zuständigen Fachdezernates Verkehr mit folgenden Ergebnissen geprüft wurde:

Verkehrsrechtlich (gemäß StVO) befinden sich die Zufahrten zum geplanten Baugebiet außerhalb des Ortes.

Ebenfalls befinden sich die Grundstücke an der „Kurallee“ (K 195) und der „Berstädter Str.“ (K 195) verkehrsrechtlich an einer Außerortsstraße. Die Aufstellung der Ortstafel wird sich nach VwV-StVO nicht ändern, da die Grundstücke nicht von der K 195 aus erschlossen werden. Eine Gestaltung des Baugebietes hinsichtlich der K 195 muss somit nach planungs- und verkehrsrechtlichen Regelwerken wie anschließend an einer Außerortsstraße betrachtet werden.

Beim aktuellen Planungsstand sind weder bei der „Kurallee“ (K 195) noch „Im Seefeld“ im Knotenpunktbereich zur „Berstädter Straße“ (K 195) bauliche Änderungen vorgesehen.

Die landschaftspflegerische Begleitplanung (Bepflanzung: Baumreihe) an der K 195 muss bezüglich den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) geprüft und ggf. überplant werden.

Hessen Mobil
Gutenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
mobil.hessen.de

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
USt-IdNr.: DE811700237
BIC: HELADEFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 043/226/03501
IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Im Rahmen des Ausbaus sollte das in der RPS geforderte Prinzip der Gefahrenvermeidung angewandt werden.

Danach wäre zu prüfen, ob auf den Einsatz passiver Schutzeinrichtungen durch planerische Maßnahmen verzichtet werden kann (Änderung der Bepflanzungsmaßnahmen).

Zur Verkehrsuntersuchung bestehen keine Bedenken.

Die in der Verkehrsuntersuchung unter Ziffer 4.3 Außerhalb der Ortslage von Bad Salzhausen getroffenen Empfehlungen: „... die Kurallee (K 195) von der Berstädter Straße bis zur Ortslage von Bad Salzhausen gemäß dem zuvor beschriebenen Regelquerschnitt RQ 9 auszubauen.“

Für den Bereich des geplanten Anbindungsknotenpunktes (KP-A) ist gemäß RAL [10] für Landstraßen der Entwurfsklasse 4 (EKL 4) im Regelfall eine Aufweitung für Linksabbieger mit dem Linksabbiegetyp LA 4 erforderlich. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen ist nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger evtl. auch eine Ausnahme zum Linksabbiegen ohne bauliche Veränderungen denkbar.“

sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung unter Ziffer 6. Zusammenfassung / Empfehlungen:

„Die vorhandenen Streckenabschnitte weisen teilweise nicht regelkonforme bzw. nicht ausreichende Querschnitte für die Verkehrsteilnehmer auf. Um den geplanten Neuverkehr in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln zu können, ist die Kurallee (K 195) von der Berstädter Straße bis zur Ortslage von Bad Salzhausen gemäß der RAL [10] mit einem Regelquerschnitt RQ 9 bzw. einer Fahrbahnbreite von 6,00 m auszubauen. Weiterhin empfehlen wir in diesem Zuge auch den begleitenden Gehweg entsprechend zu verbreitern. Gemäß RAL [10] ist für einen gemeinsamen Geh- und Radweg eine Breite von 2,50 m vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des B-Plans Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ im Stadtteil Bad Salzhausen kann mit den zuvor genannten Maßnahmen auch zukünftig sowohl für das vorliegende Bebauungskonzept im Prognose-Planfall 1 (2035) als auch im Prognose-Planfall 2 (2035) mit dem B-Plan Nr. B“ 3.4 „Die Kurstraße“ als gesichert angesehen werden.“

schließt sich Hessen Mobil vollinhaltlich an.

Daraus resultierend sind, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 25.02.2022, Az.: 34c2-22-026876 -BV13.3Ho beschrieben, dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 195 straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß RAL 2012 und RE 2012-konform zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Diese bilden die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Nidda und dem Wetteraukreis abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung.

Sämtliche Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Umbauten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung etc. gehen zu Lasten der Stadt Nidda.

Die erforderlichen Ausbauarbeiten an der Kreisstraße 195 müssen vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Die einzuhaltenden anbaurechtlichen Bestimmungen des §23 HStrG, wie Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie das Zufahrtsverbot wurden in die Bauleitplanfestsetzungen übernommen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 195 jegliche Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig sind. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Wir bitten um entsprechende Beachtung (vgl. unsere Stellungnahme vom 25.02.2022, Az.: 34c2-22-026876 -BV13.3Ho).

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Erneut bitten wir im Bebauungsplan im Bereich der Knotenpunkte Berstädter Straße (K195)/Im Seefeld, Berstädter Straße (K195)/Kurallee (K195) sowie der geplanten Gemeindestraßeneinmündung in die Kreisstraße 195 (Kurallee) die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAL 2012 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sicherzustellen (vgl. unsere Stellungnahme vom 25.02.2022, Az.: 34c2-22-026876 -BV13.3Ho).

Hinsichtlich der unter A: *Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 14 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)* getroffenen Festsetzungen bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Kreisstraße 195 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind (PV-Anlagen, Solarwärmekollektoren).

Gemäß §28 HStrG ist die Bepflanzung des Straßenkörpers (Kreisstraße 195) dem Straßenbaulastträger vorbehalten.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan unter A: *Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 13.3 mit dem Wortlaut: „Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind die vorhandenen Bäume bzw. Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm, zu erhalten, vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust zu ersetzen.“* getroffenen Flächenbindung stimmen wir für die Kreisstraße 195 nicht zu. Eine für den Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße Verpflichtende Bindung auf Straßenflächen die Bepflanzung betreffend unterläuft die geltenden gesetzlichen Bestimmungen der §§ 2 und 28 HStrG. Die Festsetzung ist deshalb ersatzlos aus den Unterlagen herauszunehmen bzw. außerhalb der Straßenparzellen der klassifizierten Straßen vorzunehmen.

Eine Bepflanzung entlang der Kreisstraße 195 ist in enger Abstimmung mit dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger zu Lasten der Stadt Bad Nidda (Anpflanzung, laufende Pflege und Unterhaltung) aber grundsätzlich möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist im Bereich der Kreisstraße 195 bei der Anpflanzung von Bäumen gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend!) einzuhalten und obliegen ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / Bauherrn. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straße sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zu der klassifizierten Straße dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

Im Bebauungsplan ist in der Kreisstraße 195 eine Versorgungsleitung dargestellt. Dieser Festsetzung stimmen wir auf den öffentlichen Grundstücksflächen der Kreisstraße 195 nicht zu. Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Kreisstraße 195 geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen bzw. für bestehende Leitungen besteht ein entsprechender Gestattungsvertrag. Hierin sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten abschließend geregelt. Darüberhinausgehende dingliche Sicherungen oder die Gewährung von weitergehenden Rechten über Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nicht zulässig!

Wir bitten um entsprechende Anpassung/Erläuterung im Bebauungsplan.

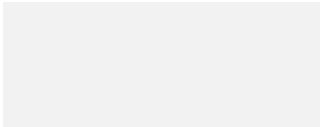
Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 195 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Nidda hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



3. Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises vom 20.02.2023



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

blfp Planungs GmbH
Straßheimer Str. 7
61169 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen
Sprechzeiten

Datum 20.02.2023

Az.:	60021-23-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. BS 4 "Wohngebiet West" in Nidda, Gemarkung Bad Salzhausen -
Gemarkung:	Bad Salzhausen
Flur:	2
Flurstück:	35/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange **keine** Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, erfolgte bereits eine Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises. Diese Stellungnahme forderte ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG,

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

UST-IdNr.: DE112591443

- 2 -

deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Empfohlen wurde eine geophysikalische Prospektion. Diese wurde mittlerweile durchgeführt und hat Hinweise auf mögliche archäologische Anomalien geliefert. Deshalb sollten weitere archäologische Untersuchungen in enger Abstimmung mit der hessenARCHÄOLOGIE und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises durchgeführt werden.

Es gilt weiterhin unsere nun den neuen Erkenntnissen angepasste Stellungnahme aus dem Jahr 2022:

Das geplante Neubaugebiet führt zu Erdingriffen bei denen Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) gefährdet sind. Nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedarf einer Genehmigung wer Kulturdenkmäler oder Teile davon zerstören oder beseitigen will.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein weiteres archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Empfohlen werden archäologische Suchschnitte. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Das weitere Vorgehen kann jederzeit mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Dr. Jörg Lindenthal, bzw. Herrn Hardy Prison M.A. hessenArchäologie abgestimmt werden.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

- 3 -

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wurde in dem Kapitel 5.5.1 die aktuelle Situation der Löschwasserversorgung beschrieben. Hierbei stellt sich heraus, dass die notwendige Menge nicht vorhanden ist.

- 4 -

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Im Plangebiet liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop. Für dessen Inanspruchnahme ist eine separate biotopschutzrechtliche Befreiung erforderlich, die wir hiermit in Aussicht stellen. Der Antrag ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen unter Vorlage der vollständigen Vegetationslisten des Eingriffsbereichs und der Ausgleichsfläche.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte vorzulegen.

Im Fachbeitrag Artenschutz fehlen genauere Angaben zu den durchgeführten Begehungen und Methodik. Für eine zuverlässige Prüfung der Plausibilität sind diese Daten erforderlich. Wir bitten um Nachreichung der Angaben. Wir behalten uns die Forderung weiterer artenschutzrechtlicher Maßnahmen vor.

Rechtsgrundlage:

§§ 14-17, 30, 44 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Wir begrüßen das Energieversorgungskonzept des geplanten Quartiers. Für die Nachhaltigkeit des Vorhabens gehört aber auch ein sparsamer Umgang mit Trinkwasser. Die sinnngemäße Aussage des ZOV „das Wasser kommt aus der Leitung“ ist zu knapp. Nach Aussagen der OVAG kann maximal nur der bisherige Wasserbedarf auch weiterhin gedeckt werden. Bei der Errichtung von insgesamt zwei Wohngebieten in Bad Salzhausen und einer Gewerbegebietsplanung in Borsdorf/Harb kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Trinkwasserbedarfs. Sowohl in Büros wie auch in privaten Haushalten wird der Großteil des Trinkwassers für Zwecke genutzt, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Zu nennen ist v. a. die Toilettenspülung. Es sollte daher zwingend ein zweites Leitungsnetz vorgeschrieben werden, um Brauchwasser aus aufgefangenem Niederschlagswasser effektiv zu nutzen und die Grundwasserressourcen zu schonen. Die Versorgung mit Brauchwasser könnte ggf. auch zentral bereitgestellt werden, wenn z. B. unter den öffentlichen Grünflächen entsprechende Zisternen und Versorgungsanlagen eingeplant werden.

Am westlichen Rand wurde ein Pflanzgebot zur Eingrünung festgesetzt. Wir weisen erneut darauf hin, dass es sich für den Bereich des Pflanzgebots um öffentliche Flächen handeln muss. Ansonsten sind dingliche Sicherungen auf privaten Grundstücken erforderlich (vgl. VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N).

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Im Rahmen der ersten Beteiligung hatten wir zur Vorplanung detailliert Stellung genommen und auf darauf hingewiesen, dass teilweise Verbote der geltenden Heilquellenschutzgebietsverordnung betroffen wurden.

Die nun vorgelegte Planung wurde aufgrund der Einwendungen so angepasst, dass keine unmittelbaren Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung (Parkplatz in der Schutzzone II) mehr betroffen werden.

Zu der jetzt vorgelegten Planung nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

- 5 -

Grundwasser-, Heilquellenschutz

Bereits in unserer ersten Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass die Schutzgebietsverordnung auch hinsichtlich der Bebauung in den Zonen IIIB (Wohngebiet ggf. mit Keller) und IIIA (Öffentlicher Parkplatz) Restriktionen enthält, die sich auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken können. So sind in der Zone IIIB Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten. Es sei denn, es wird festgestellt, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Da das der Planung beiliegende Baugrundgutachten auf diese Thematik nur unzureichend eingeht, halten wir es nach wie vor schon an dieser Stelle im Bauleitverfahren für erforderlich, dass im Rahmen der Umweltprüfung eine Bewertung (Hydrogeologisches Gutachten) der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen für den Heilquellenschutz erfolgt. Es kann und darf aus unserer Sicht nicht sein, dass diese Belange (Zulässigkeit von Kellern) erst im Bauantragsverfahren geklärt werden.

Bodenschutz

Hinsichtlich der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes bleiben wir bei unserer fachlichen Einschätzung:

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden weitgehend unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planung kommt es zu umfangreichen Versiegelungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In der Planung werden die Eingriffe trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als erheblich dargestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlt.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. B.-Plan.

FD 4.5 Bauordnung

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Mit der Festsetzung 3.5 wurde als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung "der höchste Punkt des über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird" definiert. Da aber bisher noch keine Straßenplanung vorliegt, ist die Festsetzung zu unbestimmt. Die geplante Höhenentwicklung kann in dem Bauleitplanverfahren nicht beurteilt werden.
2. Weiterhin ist festzusetzen, wie mit Eckgrundstücken umgegangen wird, die ggf. von zwei Verkehrsflächen erschlossen werden.
3. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist geregelt, dass die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend den Eintragungen im Plan zu erfolgen hat. Da aber nur in einem Teilbereich derartige Festsetzungen vorgenommen worden sind, wäre es zur Klarstellung sinnvoll darauf hinzuweisen, dass für die übrigen Bauflächen die Stellung der Baukörper frei gewählt werden kann.

- 6 -

4. Mit der textlichen Festsetzung 6.2 wurde eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,50m zugelassen. Wir machen darauf aufmerksam, dass mit dieser Festsetzung Überschreitungen der Baugrenzen auf allen Seiten der Gebäude zulässig sind. Weiterhin empfehlen wir zu regeln, bis zu welcher Größenordnung oder Länge der Wandfläche eine derartige Überschreitung der Baugrenze möglich sein soll.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in:

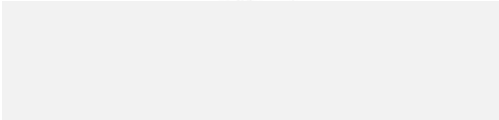
Keine Einwendungen.

Fst 5.1.1 Allgemeine Schulträgeraufgaben

Gegen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ in Nidda, Bad Salzhausen werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



4. Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie vom 15.02.2023



hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

blfp planungs gmbh
Postfach 100201

61142 Friedberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 06.01.2023

Datum 15.02.2023

Bebauungsplan der Stadt Nidda Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, erfolgte bereits eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE. Diese Stellungnahme forderte ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Empfohlen wurde eine geophysikalische Prospektion. Diese wurde mittlerweile durchgeführt und hat Hinweise auf mögliche archäologische Anomalien geliefert. Deshalb sollten weitere archäologische Untersuchungen in enger Abstimmung mit der hessenARCHÄOLOGIE und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises durchgeführt werden.

An dieser Stelle wird nochmals auf die Stellungnahme vom 28.02.2022 verwiesen:

Das geplante Neubaugebiet führt zu Erdeingriffen bei denen Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) gefährdet sind. Nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedarf einer Genehmigung wer Kulturdenkmäler oder Teile davon zerstören oder beseitigen will.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Empfohlen wird eine geophysikalische Prospektion. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung)

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137

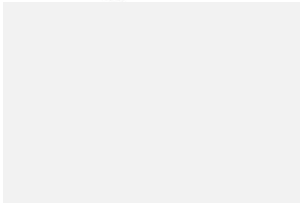


erforderlich sind.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



5. Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung vom 16.02.2023

Regierungspräsidium Darmstadt



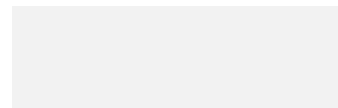
Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail: toeb-beteiligung@nidda.de

Magistrat
der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/2-2022/2
2023/261901**

Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:



Datum: 16. Februar 2023

**Bauleitplanung der Stadt Nidda, Wetteraukreis
Bebauungsplanentwurf Nr. BS 4 „Wohngebiet West“, im ST Bad-Salzhausen
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben des Planungsbüros blfp vom 6. Januar 2023
Meine Stellungnahme vom 1. März 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes plant die Stadt Nidda die Ausweisung eines Wohngebiets im planerischen Außenbereich des Stadtteils Bad Salzhausen und die teilweise Überplanung eines bestehenden Parkplatzes zu Wohnzwecken.

B. Stellungnahme

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2,
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

- 2 -

Bereits mit Schreiben vom 1. März 2022 hatte ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen und mitgeteilt, dass gegen den westlichen Teil der vorgesehenen Fläche keine Bedenken bestehen, da diese bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda enthalten ist. Die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ können in geringem Umfang für die Eigenentwicklung der jeweiligen Stadtteile in Anspruch genommen werden.

Bedenken hatte ich jedoch gegen die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) (P1) mit einer Größe von ca. 0,47 ha im östlichen Bereich geäußert und empfohlen, diese Fläche aus der Planung herauszunehmen. Dies ist mit der nun vorgelegten Planzeichnung anscheinend erfolgt, allerdings wird in den Karten der Begründung zum Bebauungsplan immer noch die gesamte Fläche angezeigt und auch der Text bezieht sich noch auf die Gesamtfläche.

Die Karten und der Text müssten entsprechend geändert und angepasst werden. Im Text müsste es dann heißen:

„Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Klimaschutz“, sowie als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ können in geringem Umfang für die Eigenentwicklung der jeweiligen Stadtteile in Anspruch genommen werden. Somit bestehen gegen die Ausweisung als Wohngebiet aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.“

Unter diesen Voraussetzungen bestehen gegen die Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser 41.1

Es bestehen wasserrechtlich keine Bedenken, da alle fachlichen Belange im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt wurden.

Die Angaben in Kapitel 5.5.2 Entwässerungskonzept der Begründung zum Bebauungsplan sind zutreffend. Die entsprechende Abstimmung bezüglich der Lage der Regenrückhaltung ist erfolgt. Gemäß der Abstimmung sind allerdings Auflagen nicht nur wie hier dargestellt für den Bau des Regenwasserkanales, sondern auch für den Bau der Rückhalteeinrichtung zu erwarten.

- 3 -

- 3 -

Abwasser, Gewässergüte 41.3

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Bedenken. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Trenngebietenentwässerung) und des § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (Niederschlagswasserverwertung) werden in dem unter Ziffer 5.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Entwässerungskonzept ausreichend berücksichtigt.

Hinweis:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Bodenschutz West 41.5

Die Belange des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes werden in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausreichend angesprochen. Daher kann der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz

Unter Punkt 5.3.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass eine Prüfung hinsichtlich schädlichen Bodenveränderungen bzw. altlastenverdächtigen Flächen stattgefunden hat.

Auch mir sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 17.01.2023 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz

- Es sollten die in der Begründung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Punkt 7.9.1) auch in der dazugehörigen textlichen Festsetzung beschrieben werden. Erst mit dieser Übernahme werden die Maßnahmen verbindlich gestellt.
- Weiterhin sollten die DIN-Normen 18915 und 19731 aufgenommen werden, um die Notwendigkeit zu einem sorgsamem Umgang mit dem örtlichen Bodenmaterial zu unterstreichen.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) 43.1

Mit der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Hessen GmbH mit der Gutachten Nr. T 4827 vom 07.11.2022 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Lärmimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht.

- 4 -

- 4 -

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen Straßenverkehrswegen in der Nachbarschaft und dem öffentlichen Parkplatz im Plangebiet führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA), während der Tageszeit um bis zu 10 dB(A) und während der Nachtzeit um bis zu 12 dB(A) überschritten werden.

In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

Außerdem wird von hier aus empfohlen alle schutzbedürftigen Räume, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und die nicht über ein Fenster an der lärmabgewandten Gebäudefassade belüftet werden können, mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Die Ansaugöffnung ist so zu positionieren, dass die Luft nicht aus dem belasteten Straßenverkehrsraum angesaugt wird. Die v.g. Empfehlung sollte als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Des Weiteren wurde hinsichtlich des Verkehrslärms geprüft, ob durch die Verkehrszunahme an schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets mit einer Erhöhung der Geräuscheinwirkungen zu rechnen ist. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Prognose-Planfall die Beurteilungspegel an der Nachbarbebauung zwar erhöht werden, aber die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten werden.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde untersucht, ob durch das Bürgerhaus Bad Salzhausen Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet hervorgerufen werden können.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Aus Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer 41.2** und **Abfallwirtschaft West 42.2** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

- 5 -

- 5 -

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

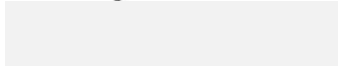
Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

6. Stellungnahme vom Regionalverband Frankfurt RheinMain vom 20.01.2023

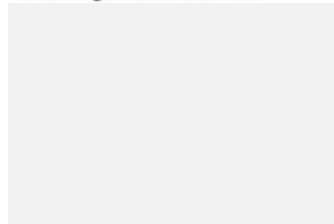


Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

blfp Planungs GmbH
Postfach 100201
61142 Friedberg

Per E-Mail:
info@blfp.de

Der Regionalvorstand



20. Januar 2023

Nidda 1/23/Bp
Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West" im Stadtteil Bad Salzhausen,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nidda plant die Ausweisung eines Wohngebiets im planerischen Außenbereich des Stadtteils Bad Salzhausen und die teilweise Überplanung eines bestehenden Parkplatzes zu Wohnzwecken. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Regionalverband bereits eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben v. 16.02.2022, Nidda 3/22/Bp). Der Geltungsbereich des nun zur Offenlage vorliegenden Bebauungsplans wurde entsprechend um die Fläche reduziert, die ursprünglich für einen neuen Parkplatz südlich der Kurallee vorgesehen war. Die Herausnahme der Fläche wird zur Einhaltung der Ge- und Verbote der Heilquellenschutzverordnung begrüßt. Die ursprünglich geplante Nutzung der verbleibenden Parkplatzafläche als zukünftiger Wohlmobil-Parkplatz ist ebenfalls nicht mehr Bestandteil der Planungen bzw. wird nicht mehr explizit genannt. Es bleibt bei der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)“ analog zum Bestand.

Die geplante Wohnbebauung westlich des bestehenden Parkplatzes kann als aus dem wirksamen FNP der Stadt Nidda entwickelt angesehen werden. Dieser stellt bereits eine „Wohnbaufläche, geplant“ dar. Die geplante Wohnbebauung im nördlichen Teil der bestehenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) kann wegen ihrer integrierten Lage und ihrer geringen Größe ebenfalls als entwickelt angesehen werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange somit keine Bedenken.

Bei der Beschreibung der regionalplanerischen Gegebenheiten in Kapitel 4.1.1. ab S. 9 der Begründung wird empfohlen folgende Korrekturen vorzunehmen:

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

-2-



„Der westliche Bereich des **Das** Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Klimaschutz“, sowie als „Vorbehaltsgebiet für den **Grundwasserschutz**“ dargestellt. Der östliche Bereich ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Ruhender Verkehr“ und „Festplatz“ dargestellt.“

Im Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 4.1.2.) ist dieser Teil der Fläche als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt und somit bereits für eine Wohnbauflächenentwicklung vorbereitet. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ können in geringem Umfang für die Eigenentwicklung der jeweiligen Stadtteile in Anspruch genommen werden. Somit bestehen gegen die Ausweisung als Wohngebiet aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.“

Begründung: Die Stadt Nidda ist im RPS/RegFNP 2010 nur im Kartenteil des RPS enthalten. Auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda geht das folgende Kapitel 4.1.2. der Begründung ein. Die Planungsebenen sind bis zur Integration der Stadt Nidda in den neuen RPS/RegFNP eindeutig getrennt. Es wurde ein Hinweis auf das „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ im oberen Absatz ergänzt und die Reihenfolge der beiden letzten Sätze im unteren Absatz zur besseren Verständlichkeit getauscht.

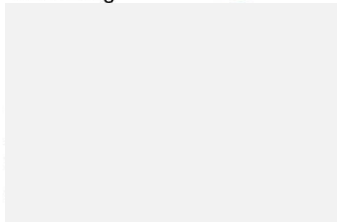
*„Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda aus dem Jahr 2007 ist der westliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Im Osten des Plangebiets sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Ruhender Verkehr“ und „Festplatz“ dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft die in diesem Bereich als Kreisstraße klassifizierte Kurallee. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan dar, dass sich ~~der östliche Teil des~~ **das** Plangebiets innerhalb **verschiedener Zonen (IIIA, IIIB)** eines Heilquellenschutzgebiets und **eines Trinkwasserschutzgebiets (Zone IIIB)** befindet.“*

Begründung: Das ganze Plangebiet befindet sich vollständig sowohl im Heilquellen- als auch im Trinkwasserschutzgebiet verschiedener Zonierungen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die für den neuen Entwurf aktualisierten Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West" im Stadtteil Bad Salzhausen, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 19.01.2023, Programmversion 38.2.0.6

Kommune/Ortsteil: Nidda/Bad Salzhausen
Realnutzung (Stand 2019): keine Angaben
Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant
Flur: 2
Größe der Planfläche: 1,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): keine Angaben
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,1	7,5
Wirkzone	0	0,9

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

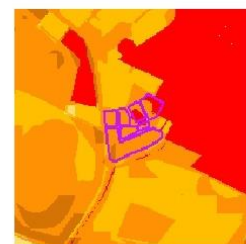
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen (HLNUG 2019)



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West" im Stadtteil Bad Salzhausen, Wohnbaufläche, geplant', Seite 2

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Laermschutzbereich	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienerverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Grossbetriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	..	..
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	..	..
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	..	..
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	..	..
Boden und Fläche		Wasser	
Alllasten	..100 m	Gewaesserezustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Quellen	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	..	..
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bioklima	.....0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Naturpark	.....0 m	..	..
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	..	..
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	..	..
Freizeiteinrichtungen	..300 m	..	..
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	..	..
Bodendenkmale	..100 m	..	..
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	..	..
Baudenkmale	..100 m	..	..
Kulth Landschaftselemente	..100 m	..	..

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West" im Stadtteil Bad Salzhausen, Wohnbaufläche, geplant', Seite 4

Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (1,7 ha)
Schutzzone IIIB (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod)



Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (1,7 ha)
Qualitative Schutzzone IIIB (HQSG Bad Salzhausen), Quantitative Schutzzone C (HQSG Bad Salzhausen), Qualitative Schutzzone I (HQSG Oberhess. Heilquellenschutzbezirk)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **74%** (1,2 ha)
hoch (Kluftleiter)



Relevante Kaltlufteinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **98%** (1,7 ha)
hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m²s)



Wald (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **1%**
Laubwald



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (1,7 ha)
Vulkanregion Vogelsberg



Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten RV)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (1,7 ha)
Bad Salzhausen mit Kurpark



Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **4%**
Regionalpark Niddaroute, Niddaradweg, Fernradweg R4



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West" im Stadtteil Bad Salzhausen, Wohnbaufläche, geplant', Seite 3

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:
 (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

FFH-Gebiete

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil < 1%
 Buchenwälder östlich von Echzell



Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 7% (0,1 ha)
 Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt gem. HBK06)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%
 Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt gem. HBK06)



Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
 Mittelspecht (VRL I)Eisvogel (VRL I), Grauspecht (VRL I)



Heilquellenschutzgebiete (Zonen I, II, A, B)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 8% (0,1 ha)
 Quantitative Schutzzone B (HQSG Bad Salzhausen)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 16% (0,3 ha)
 LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 17% (0,3 ha)
 Parkplatz, Innerörtl. Straße
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 21%
 Kreisstraße, Gemeinbedarf,diverse, Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün, Parkplatz



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%
 Industrie u. Gewerbe



Sonstige Biotop

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 9%
 Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK06), Wertvoll (Friedhöfe, Parks und Sportanlagen gem. HBK06), Besonders wertvoll (Baumreihen gem. HBKSO10)



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%
 mittel bis hoch (Tertiärer Basalt, vernässt, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Tertiärer Ton und Schluff, Hangneigung 5° - <15°)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 83% (1,4 ha)
 Versiegelungsgrad < 10 %



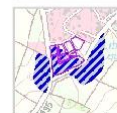
Böden mit extremen Standorteigenschaften

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 13%
 extrem trockene Böden (Regosol aus flachem Grusschluff über Lehmschutt mit basaltischem Vulkanit (Tertiär))



Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 65% (1,1 ha)
 Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pseudogley-Parabraunerde aus Löss)
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 36%
 Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, verglejt, aus Kolluvialschluff aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pseudogley-Parabraunerde aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss)



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West" im Stadtteil Bad Salzhausen, Wohnbaufläche, geplant', Seite 5

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Naturpark, Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten RV), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Relevante Kaltluftzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Heilquellenschutzgebiete (Zonen I, II, A, B), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Böden mit extremen Standorteigenschaften, Wald (Bestand), Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope, FFH-Gebiete
Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

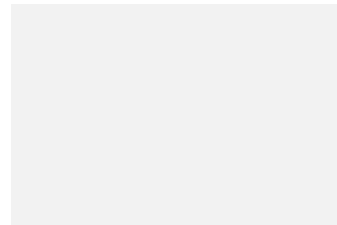
7. Stellungnahme vom Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe - ZOV vom 02.02.2023

Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe
www.zov.de



ZOV • Hanauer Str. 9-13 • 61169 Friedberg

blfp Planungs GmbH
Postfach 100201
61142 Friedberg



02.02.2023

Bauleitplanung der Stadt Nidda

- **Bebauungsplan BS 4 „Wohngebiet - West“ im Stadtteil Bad Salzhausen**
- **Stellungnahme ZOV zur Entwässerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Bauleitplanung in Nidda – Bad Salzhausen erhalten Sie im Folgenden die Stellungnahme des ZOV zur Entwässerung.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplans ist, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets zu schaffen. Das Plangebiet schließt im Norden an die Ortslage des Stadtteils an. Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke Nr. 28/5, 33/1, 35/1, 140/14 (teilw.), 139/3 und 147/9.

Die Entwässerung des Plangebietes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem vorzusehen.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht möglich, da die vorhandene Kanalisation für diesen Fall nicht ausreichend dimensioniert ist.

Niederschlagswasser soll verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In diesem Fall könnte das Niederschlagswasser in den etwa 400 Meter entfernten Salzbach eingeleitet werden, dieser mündet nach etwa 4 km in die Nidda.

Die Einleitung in ein Gewässer sowie die Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen einer Genehmigung der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, Ansprechpartner Herr Träger Telefon 069 2714 - 2964).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die Einleitungserlaubnis von Niederschlagswasser aus einem Trenngebiet in ein Gewässer eine Immissionsbetrachtung (Leitfadenbetrachtung) erforderlich werden kann. Der Nachweisraum für die Leitfadenbetrachtung wird von der Wasserbehörde vorgegeben. Bei einer negativen Nachweisführung kann die Überwachungsbehörde entsprechende Maßnahmen fordern, die eine Änderung der Bauausführung (z.B. Vergrößerung des Rückhaltevolumens, etc.) und somit eine Kostenerhöhung der Erschließungsmaßnahmen bewirken können.

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet kann grundsätzlich über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kurstraße erfolgen. Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung sind die zu erwarteten Schmutzwassermengen dem

Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

Seite 2 zum Schreiben vom 02.02.2023

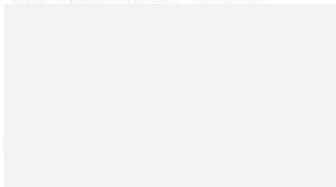
ZOV anzugeben. Sollte die vorhandene öffentliche Kanalisation die zu erwartenden Einleitmengen nicht schadlos aufnehmen können, so ist der Anschlussnehmer verpflichtet, das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser zurückzuhalten und gedrosselt einzuleiten.

Die Entwässerung und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nach den Vorgaben des ZOV gemäß Entwässerungssatzung zu planen und auszuführen. Gemäß Entwässerungssatzung des ZOV ist jedes Grundstück – das grundsätzlich nur einen Anschluss erhält - gesonderte und unmittelbar an die Anschlussleitung anzuschließen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem ZOV abzustimmen und diesem vor Ausführung zur Genehmigung vorzulegen.

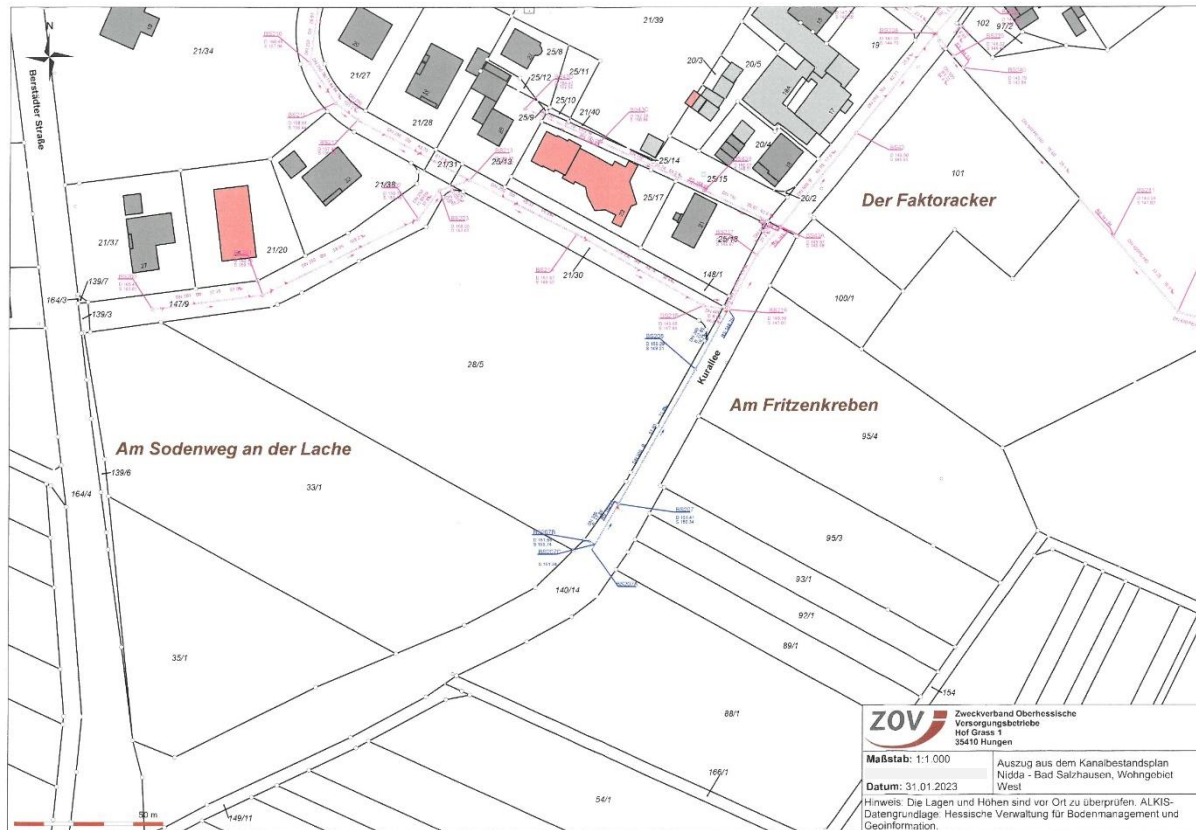
Zur Regelung der Errichtung im Zuge der Baugebieterschließung und späteren Übernahme der öffentlichen Abwasserleitungen ist zwischen dem Erschließungsträger (Stadt Nidda) und dem ZOV ein Erschließungsvertrag abzuschließen, so dass gewährleistet werden kann, dass die Abwasseranlagen nach Fertigstellung in das Eigentum und die Unterhaltung des ZOV übergehen können.

Beigefügt erhalten Sie einen Bestandsplan der öffentlichen Kanalisation für den betreffenden Bereich in Nidda – Bad Salzhausen zu Ihrer Kenntnis und weiteren Verwendung. Die Lage der Schächte und die Maße sind vor Ort zu überprüfen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die beiliegenden Freizeichnungshinweise des ZOV.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: - Bestandsplan
- Freizeichnungshinweise





Freizeichnungshinweise

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Das Entnehmen von Maßen aus dem Plan als Grundlage zur Durchführung von Arbeiten ist nicht zulässig.

Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe von Überdeckungen nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen.

Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Wasser-/ Kanalleitungen des ZOV, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Außerbetrieb genommene Anlagen / Leitungen sind unter Umständen nicht im Plan dargestellt und können unter Umständen noch in der Örtlichkeit vorhanden sein.

ZWECKVERBAND OBERHESSISCHE VERSORGUNGSBETRIEBE

Datenschutz

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen über die Erhebung personenbezogener Daten nach Art. 12 ff. Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie auf unserer Internetseite www.zov.de/Datenschutz. Auf Wunsch schicken wir Ihnen die Informationen gerne auf dem Postweg zu.