

BEBAUUNGSPLAN ST 4
„Ferienhausanlage Stornfels“
Stadt Nidda, STT Stornfels

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Entwurf

Auftraggeber:

Liebholz Ferienhäuser GbR
Am Ringweg 35a
63667 Nidda

Für den

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1
63667 Nidda

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: September 2024

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Rottnick (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECK	3
1.1	LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
1.2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
1.3	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANVERFAHREN	8
1.4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	8
1.4.1	<i>Regionalplan Südhessen</i>	8
1.4.2	<i>Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)</i>	9
1.4.3	<i>Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)</i>	9
1.4.4	<i>Rechtliche Restriktionen</i>	10
1.5	WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	11
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	11
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
2.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB).....	12
2.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	12
2.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	12
2.1.3	<i>Bauweise</i>	13
2.1.4	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen</i>	13
2.1.5	<i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten</i>	14
2.1.6	<i>Verkehrsflächen</i>	14
2.1.7	<i>Versorgungsleitungen</i>	14
2.1.8	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	15
2.1.9	<i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</i>	15
2.1.10	<i>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	15
2.2	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	16
2.2.1	<i>Gestaltung baulicher Anlagen</i>	16
2.2.2	<i>Einfriedungen</i>	16
2.2.3	<i>Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen</i>	16
2.2.4	<i>Rationeller Umgang mit Wasser (gem. § 37 HWG)</i>	17
2.3	HINWEISE	17
2.4	ARTENLISTEN.....	17
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	18
3.1	ALTLASTEN	18
3.2	DENKMALSCHUTZ	18
3.3	WASSERWIRTSCHAFT	18
3.3.1	<i>Grundwasserschutz</i>	18
3.3.2	<i>Wasserversorgung</i>	19
3.3.3	<i>Abwasserentsorgung</i>	19

3.4	IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ.....	20
3.5	VERKEHR.....	21
3.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	21
3.7	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES.....	21
3.8	BESONDERER ARTENSCHUTZ.....	21
3.9	FLÄCHENBILANZ.....	21
4	UMWELTBERICHT.....	22
5	QUELLEN.....	23

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes.....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich.....	4
Abbildung 3: Geltungsbereich und Umfeld.....	5
Abbildung 4: Blick von Nordosten in den Geltungsbereich.....	6
Abbildung 5: Baumbestand im Zentrum des Planungsgebietes.....	6
Abbildung 6: Zentraler Teil des Geltungsbereichs.....	7
Abbildung 7: Nördliches Umfeld mit Blick über das Ulfa-Tal.....	7
Abbildung 8: Blick von Westen mit angrenzenden Gartengrundstücken.....	7
Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalplan-Südhessen.....	8
Abbildung 10: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan).....	9
Abbildung 11: Lage des Geltungsbereichs zu Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet.....	10

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	22
-------------------------------	----

1 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECK

1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

• Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Stornfels. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 25 und 26 sowie 38 (teilweise) in Flur 1 in der Gemarkung Stornfels mit einer Fläche von ca. 2.650 m². Der Planbereich besteht aus einem unbebauten Außenbereichsgrundstück und dem angrenzenden Teil der Straße „Am Ringweg“ bis zur „Forsthausstraße“. Er wird im Norden und Westen durch eine Wegeparzelle (Flurstück Nr. 23) sowie die Parzelle Nr. 24 begrenzt. Im Süden bzw. Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücke der Bebauung „Römerstraße“ und „Am Höhenblick“ sowie Gartenflächen entlang des Ringwegs an.

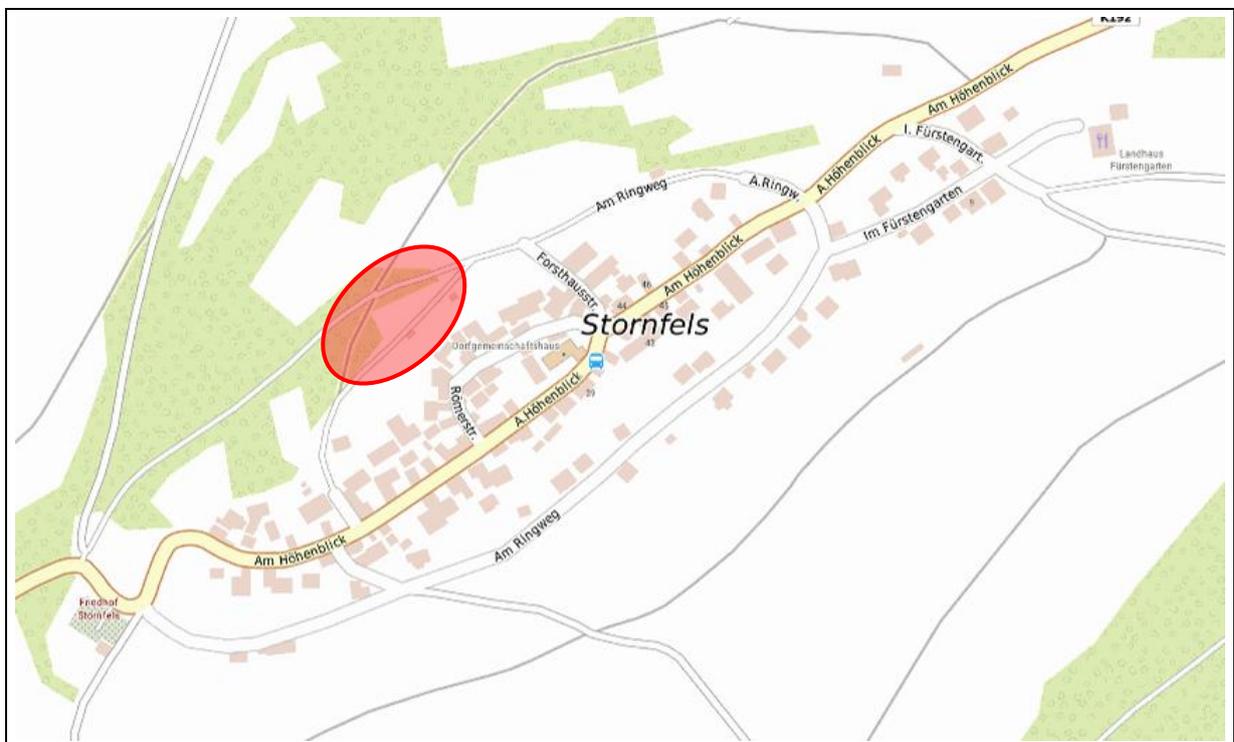


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rot)

Quelle: Geoportal Hessen

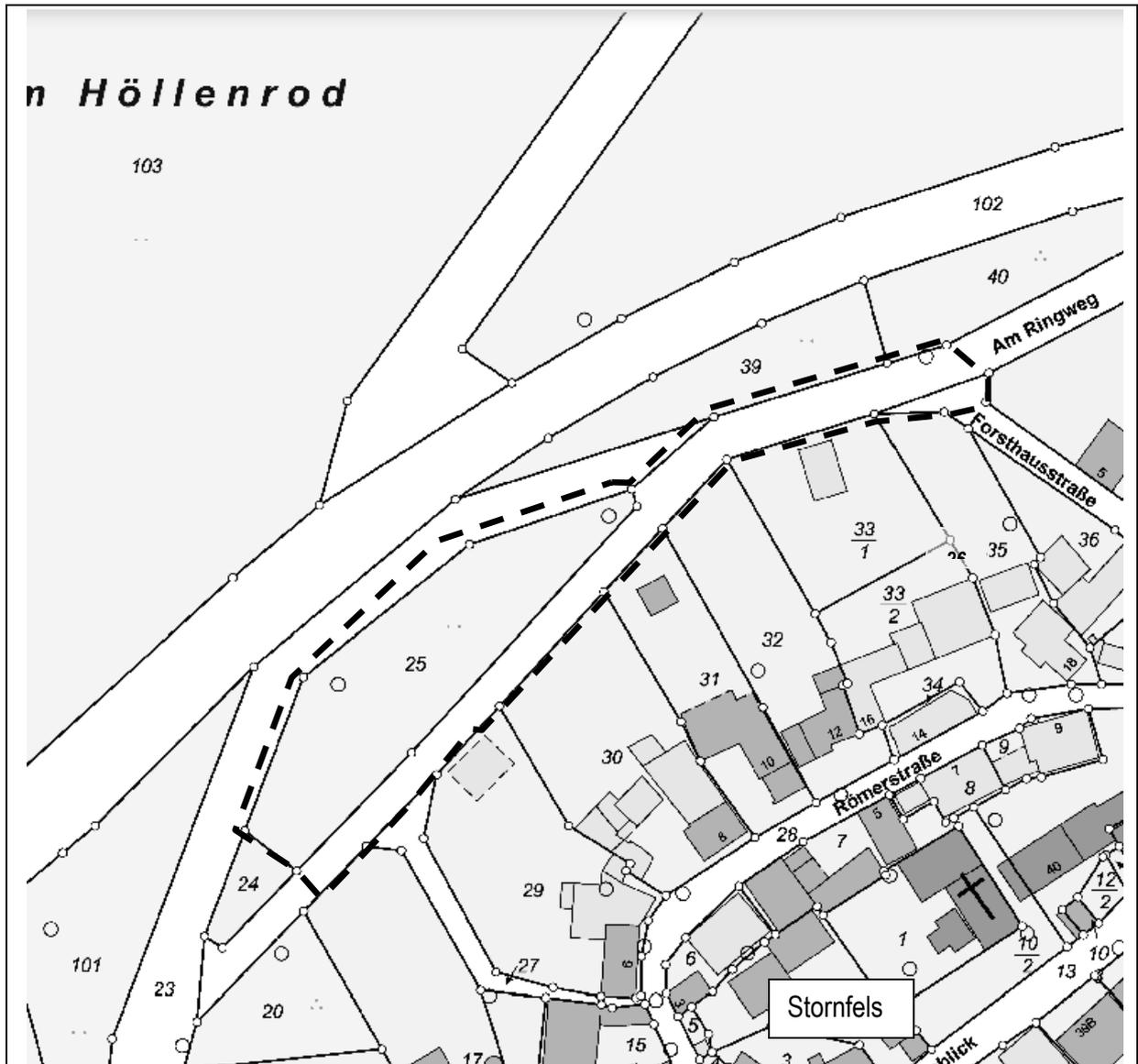


Abbildung 2: Geltungsbereich

Quelle: Geoportal Hessen

• Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet wird über die Forsthausstraße und den Ringweg im Norden erschlossen, die von der Hauptstraße von Stornfels („Am Höhenblick“) abzweigen. Das Gebiet wird dreiseitig von Wegen umgeben, an die sich südöstlich Gärten anschließen, die der Bebauungsplan im Ortskern zuzuordnen sind. An den übrigen Geltungsbereichsgrenzen erstrecken sich kleinere Grünlandflächen. Die Wege sind von Gehölzen und Baumreihen gesäumt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich umfassen eine zeitweise beweidete Wiese und einen Teil der südöstlich verlaufenden Wegeparzelle.

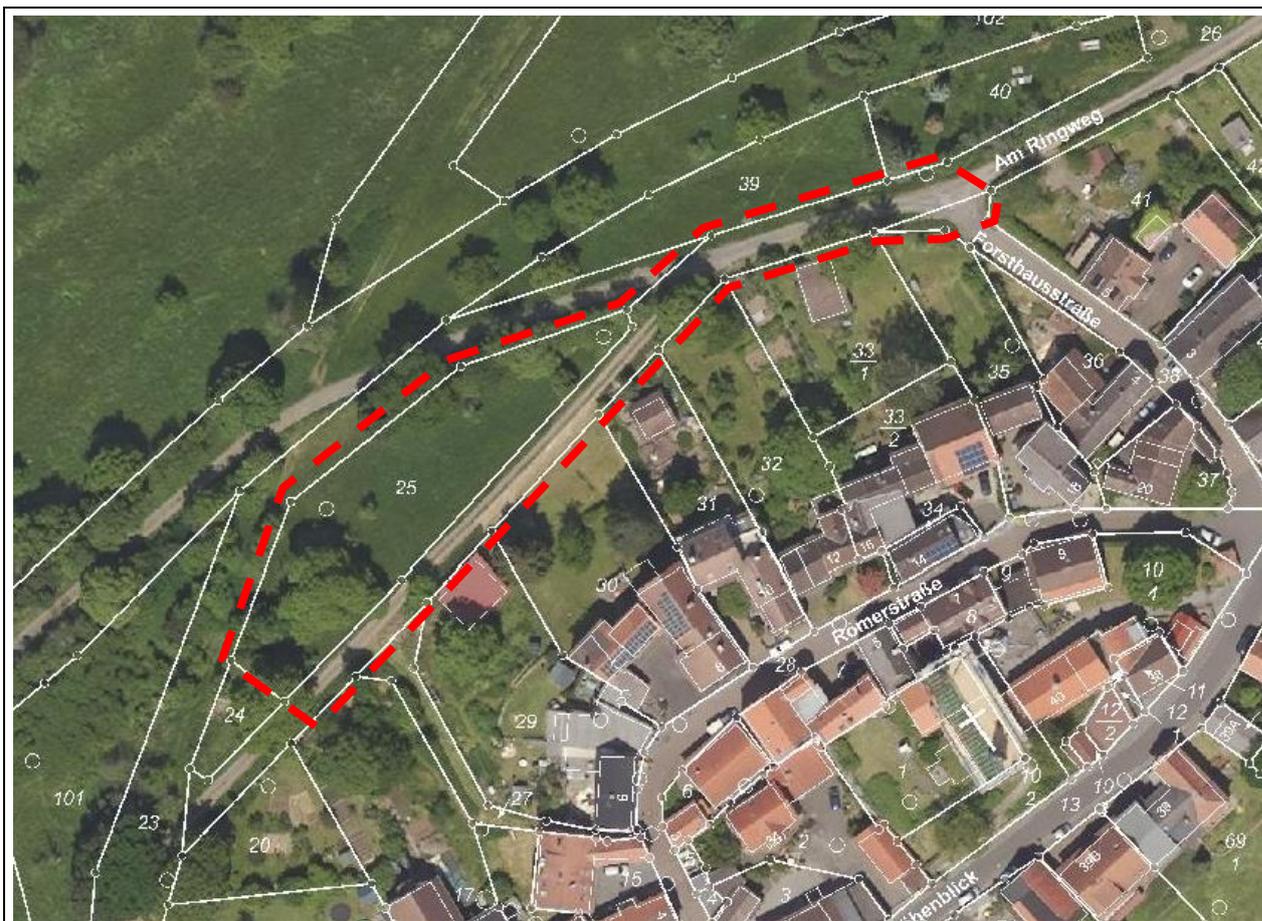


Abbildung 3: Geltungsbereich (rot) und Umfeld

Quelle: Geoportal Hessen

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Das Stadtgebiet von Nidda weist durch seine Lage im Übergang von Wetterau zu unterem Vogelsberg eine landschaftliche Vielfalt auf, die ein großes Potenzial für einen nachhaltigen, ländlichen und regionalen Tourismus bietet. Die Stadt Nidda unterstützt und fördert daher Vorhaben, die sich in ihr Tourismuskonzept einfügen und das kommunale Angebot erweitern. Die geplante Ferienhausanlage im Baumhausstil entspricht dieser Zielsetzung und greift die exponierte und landschaftlich spektakuläre Lage von Stornfels auf. Die Lage im Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft bietet einerseits einen direkten Zugang zur umgebenden Natur und ermöglicht andererseits eine Erschließung auf kurzem Wege sowie die Versorgung der Feriengäste aus dem Dorf.

Es ist vorgesehen, ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung festzusetzen, in dem die Errichtung von bis zu vier Ferienhäusern möglich wird. Die südöstlich verlaufende Wegeparzelle wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Geltungsbereich aufgenommen, um hierüber Erschließungsfunktionen abzusichern. Da die das Grundstück im Außenbereich liegt, soll die baulichen Nutzung durch die Aufstellung einen Bebauungsplans gesichert werden.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der Nutzung durch Festsetzung zulässiger Nutzungen und baulicher Möglichkeiten anhand von Baugrenzen, maximaler Grundfläche und Gebäudehöhe. Die Bebauung mit aufgeständerten Ferienhäusern verfolgt das Ziel, für die Umsetzung der Ferienhausanlage mit einer außergewöhnlichen und attraktiven Wohnform möglichst wenig in Boden und Vegetation einzugreifen. Durch Maßgaben zur Gebäudehöhe, -anordnung und -gestalt wird sichergestellt, dass die sich Anlage in das Ortsbild einfügt und der exponierten Lage in naturnahem Umfeld gerecht wird. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen regeln die Entwicklung der für erholungszwecke nutzbaren Freiflächen und die Berücksichtigung umweltfachlicher Standards auf dem Areal.



Abbildung 4: Blick von Nordosten in den Geltungsbereich (zwischen Weggabelung)



Abbildung 5: Baumbestand im Zentrum des Planungsgebietes



Abbildung 6: Zentraler Teil des Geltungsbereichs



Abbildung 7: Nördliches Umfeld mit Blick über das Ulfa-Tal



Abbildung 8: Blick von Westen mit angrenzenden Gartengrundstücken

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Planungsgebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Fläche für die Landwirtschaft im Übergangsbereich einer Gemischten Baufläche-Bestand ausgewiesen. Dementsprechend sind die Sondergebietsnutzungen nicht aus dem FNP entwickelt. Für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Planungsziele wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan umfasst Flächen im Außenbereich und wird im zweistufigem Regelverfahren aufgestellt. In diesem Fall ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erarbeiten.

1.4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

1.4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan von 2010 liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorranggebietes Siedlung – Bestand. Von Nordwesten reichen ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und überlagernd Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen, für den Grundwasserschutz und Vorranggebiete für Natur- und Landschaft an den Geltungsbereich heran.

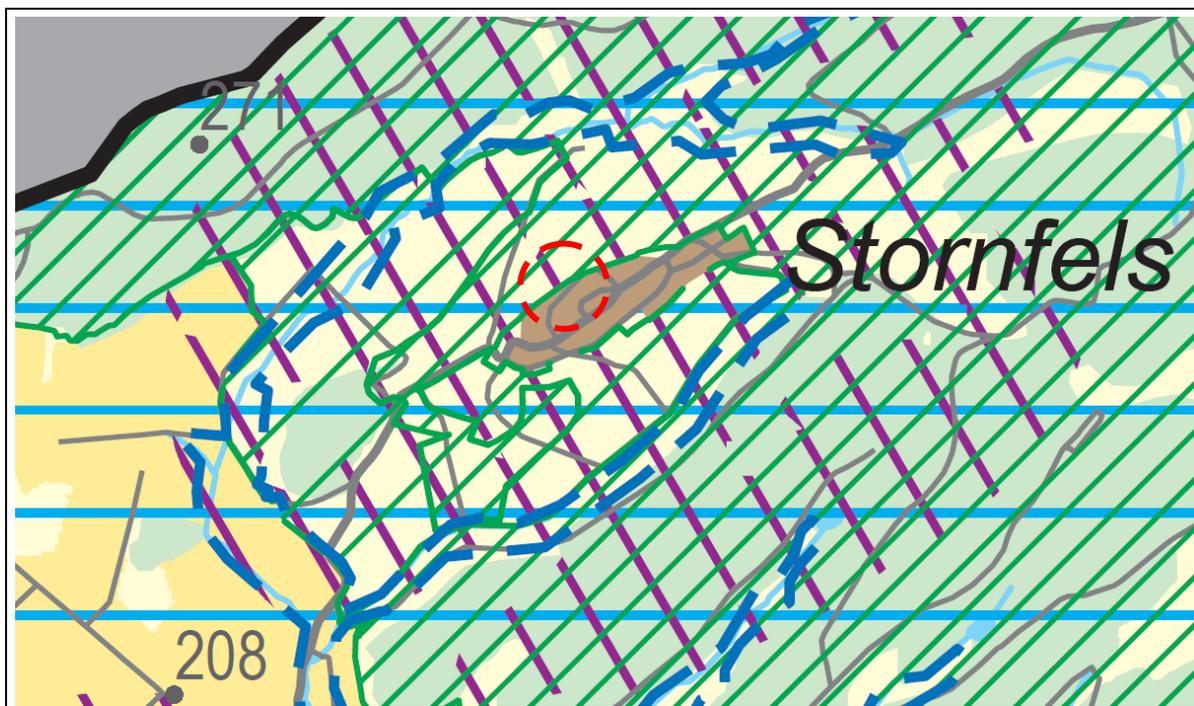


Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalplan-Südhessen (rot: Planungsgebiet)

Quelle: Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda von 2007 stellt den Planungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ im Übergangsbereich zu einer Siedlungsfläche „Gemischte Baufläche“ dar, die sich nach Osten fortssetzen. Nördlich der Ranstädter Straße werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Westen grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Weiterhin ist die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Außerdem verläuft hier die Grenze der Weiteren Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes.

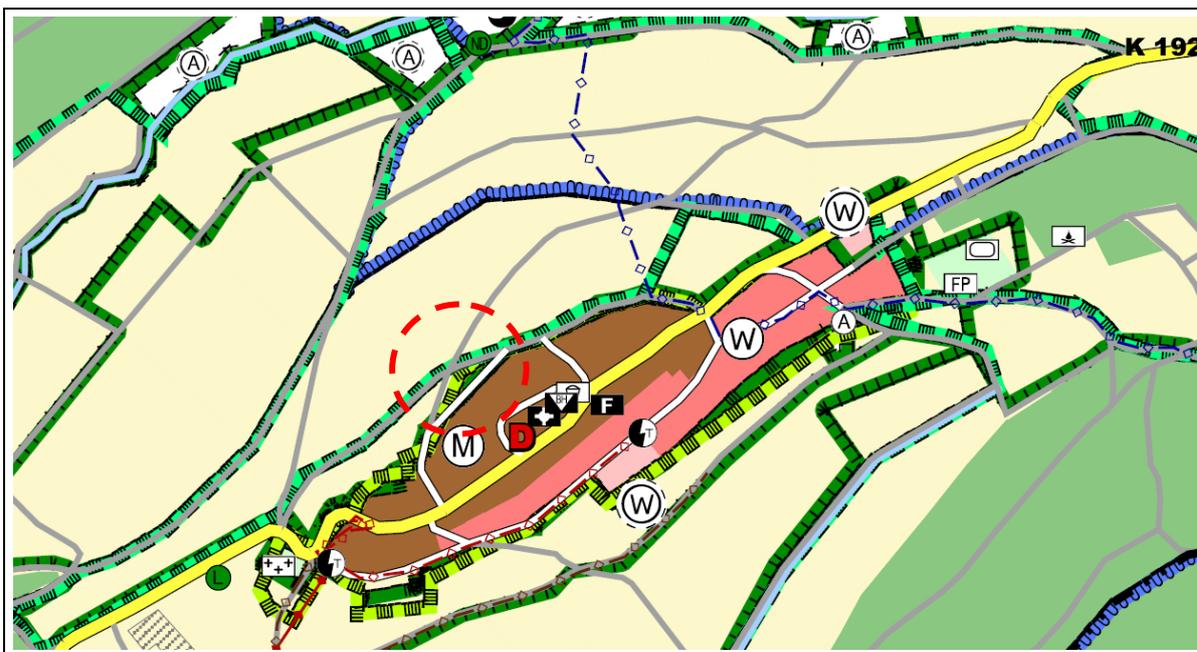


Abbildung 10: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (rot: Planungsgebiet)

Quelle: Stadt Nidda

Die Planung widerspricht nicht den im FNP dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Das Sondergebiet zielt im Kern auf eine dem Wohnen vergleichbare Nutzung ab, die mit dem im Grenzbereich dargestellten Mischgebiet verträglich ist. Aufgrund der geringen Flächengröße der Planfläche und der nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP, kann die Planung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden (vgl. Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stellungnahme vom 06.12.2023).

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich existiert zurzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Südlich der Straße Am Höhenblick liegen folgende Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan „Im Fürstengarten“ (Rechtskraft 10.10.1998): Festsetzung eines Dorfgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Straßenverkehrsflächen.

- Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ (Rechtskraft 10.10.1998): Festsetzung eines Dorfgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Straßenverkehrsflächen.

1.4.4 Rechtliche Restriktionen

- **Naturschutzrecht**

Gemäß der Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Naturpark Hoher Vogelsberg. Darüber hinaus ist das Gebiet kein Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z. B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) und sind gem. § 30 (2) BNatSchG keine geschützten Einzelbiotope vorhanden. Allerdings grenzt das Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“ an die nördlich verlaufende Wegeparzelle an. Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ liegt mit einer Teilfläche nur ca. 25 m im Nordwesten des Planungsgebietes.

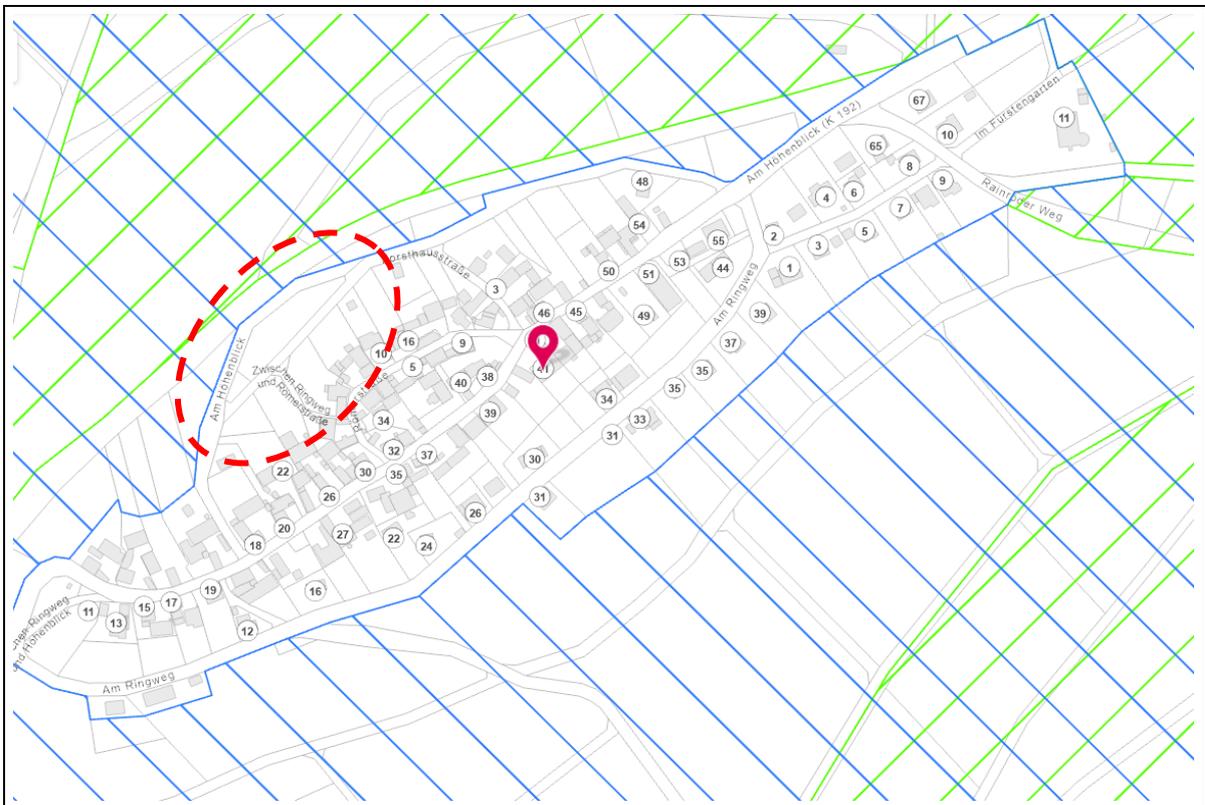


Abbildung 11: Lage des Geltungsbereichs (rot) zu Vogelschutzgebiet (blau) und FFH-Gebiet (grün)

Quelle: www.natureg.hessen.de

Von einem Vorkommen geschützter Tierarten (hier europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) ist auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG lassen sich jedoch mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

- **Wasserrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes 440-043 der OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod.

Die Verordnung des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, der sich über das Planungsgebiet zieht, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

1.5 Weitere Fachbeiträge und Gutachten

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Natura 2000-Verträglichkeits-Voprüfungen für das Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“ und das 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.6 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB), vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 08.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198) in der Fassung vom 22.11.2022 (GVBl. 2022 S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
vom 07.06.2023 (GVBl. Nr. 18)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766)

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung fest. Darin sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Damit wird ein ausschließlich auf Freizeitnutzung und Fremdenverkehr ausgerichtete Nutzung festgelegt und eine Umnutzung zu Wohnzwecken ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke zulässig, sofern sie der Eigenart des Gebiets entsprechen. Damit werden Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und zur infrastrukturellen Ausstattung ermöglicht. Da diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, wird eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dabei können überdimensionierte Anlagen, die der Eigenart des Gebietes nicht entsprechend und sich nicht in das Ortsbild einfügen, ausgeschlossen werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) nach den Maßgaben des § 16 Abs. 3 der Bau-NVO hinreichend festgesetzt. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe definiert, um in dem geneigten Gelände die Dimension von Fassaden gegenüber dem nachbarlichen Umfeld festzulegen.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird eine maximale GRZ von 225 m² festgesetzt, die dem Ziel von maximal vier Ferienhäusern auf dem Grundstück entspricht. Darin sind neben den Gebäuden auch zuzuordnen-

de Terrassen o. ä. enthalten. Dies entspricht etwa 11% der Grundstücksfläche und kann als moderate bauliche Ausnutzung bezeichnet werden.

Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Stellplätzen, ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird im Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ bis zu 350 m² zugelassen. In diesem Rahmen können die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sowie Wege für die innere Erschließung oder gemeinschaftlich nutzbare Plätze realisiert werden.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und Firsthöhe als absoluter Betrag in Metern bestimmt. Sie beträgt im Sondergebiet als maximale Gebäudehöhe 7,00 m, was eine aufgeständerte Bauweise in der Hanglage des Grundstücks berücksichtigt. Die dem Erschließungsweg zugewandte maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m. Auf diese Weise wird einerseits der Baumhaus-Stil ermöglicht und zum anderen die Höhenentwicklung sinnvoll begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen sowie Photovoltaik oder Solarthermie überschritten werden.

- **Anzahl und Größe der Gebäude**

Um eine moderate und an die örtlichen Gegebenheiten angepasste bauliche Entwicklung der Ferienhausanlage zu gewährleisten, werden außerdem die Anzahl der Ferienhäuser auf vier Stück und die jeweilige Grundfläche auf 37 m² begrenzt.

2.1.3 Bauweise

- **Abweichende Bauweise**

Für die Ferienhausanlage wird die abweichende Bauweise ebenfalls zur Sicherung eines zurückhaltend bebauten Areals festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge darf höchstens 7,50 m betragen und es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Dadurch werden Gebäudekomplexe aus mehreren Ferienwohneinheiten ausgeschlossen.

2.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

- **Baugrenze**

Die überbaubare Fläche ist durch die allseitige Anordnung von Baugrenzen eindeutig definiert und wird durch zwei Baufenster im Sondergebiet umgrenzt. Die Aufteilung in zwei Baufenster ist dem verbindlichen Erhalt eines markanten Laubbaums innerhalb der Fläche geschuldet.

Das Grundstück ist dreiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, zu denen keine Nachbarschaftsabstände bestehen. Zum westlich angrenzenden Flurstück und den Außenbereichsflächen wird ein größerer Abstand von 5,00 m eingehalten, während an dem der Ortslage zugewandten Erschließungsweg die Baugrenze auf 3,00 heranrücken kann. Insgesamt bieten die Baufenster genügend Flexibilität um im Zusammenhang mit der maximalen GRZ eine optimale bauliche Umsetzung der Nutzungsanforderungen zu gewährleisten.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten

Mit der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird gewährleistet, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nidda innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan nachgewiesen werden können. Gleiches gilt für ein Kurzzeitparken bei Anlieferungen oder erforderliche Feuerwehraufstellflächen. Unter Verweis auf die Stellplatzsatzung werden außerdem je Ferienhaus zwei Fahrradparkplätze festgesetzt. Die Anzahl der Kfz-Parkplätze wird auf den einen Stellplatz, den die Stellplatzsatzung fordert, beschränkt. Zusätzliche Stellplätze – so wie Garagen und Carports allgemein – sind nicht zulässig. Um die notwendige Stellplatzanzahl, die sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda aus den geplanten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ergeben, sicher und platzsparend anordnen zu können, sind Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.1.6 Verkehrsflächen

An der südöstlichen Flanke des Geltungsbereiches wird die Parzelle des Ringwegs bis zur Einmündung der Forsthausstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschafts- und Erschließungsweg festgesetzt. Mit der Verkehrsfläche wird die Erschließung der Ferienhausanlage über den Wirtschaftsweg gesichert. Es ist ausschließlich ein Ausbau in versickerungsfähiger Bauweise bzw. mit seitlicher Versickerung des Oberflächenabflusses zulässig, so dass der Ortsrandcharakter gewahrt bleibt und zusätzliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden An- und Abfahrten der Ferienhausgäste, gelegentliche Anlieferungen und Dienstleistungen sowie die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge aufzunehmen. Bei einer gleichzeitigen Belegung aller Ferienhäuser kann von jeweils maximal vier An- und Abfahrten täglich, also acht Fahrten am Tag, ausgegangen werden. Hinzu käme maximal eine An- und Abfahrt pro Woche für Anlieferungen in Betracht. Diese geringfügigen Verkehrsmengen können von dem Erschließungsweg geleistet werden. Für den landwirtschaftlichen Verkehr ist eine Benutzung möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Für den seltenen Fall des Begegnungsverkehrs stehen Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Die Müll-Container werden durch den Betreiber der Ferienhausanlage bis zur Forsthausstraße gebracht und dort wieder abgeholt, sodass für eine Anfahrt des Müllfahrzeugs mit Wendemöglichkeit keine Flächen bereit gestellt werden müssen.

2.1.7 Versorgungsleitungen

Aus ortsgestalterischen Gründen müssen alle technischen Versorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

2.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Sondergebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche die Anforderungen des Bodenschutzes und des Artenschutzes berücksichtigen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Oberboden werden entsprechende Schutzmaßnahmen und seine Wiederverwendung vorgegeben.

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei ist in erster Linie die Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfassaden oder Fensterfronten zu berücksichtigen. Weiterhin gilt eine Bauzeitenregelung bei der unvermeidlichen Beseitigung von Gehölzen.

Um ein Angebot an Niststätten für Vögeln und Quartieren für Fledermäuse sowie Solitär-Insekten innerhalb der geplanten Ferienhausanlage zu sichern, wird mit einer verbindlichen Festsetzung die Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Fledermausquartieren vorgegeben.

Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbauten und nicht von Gehölzen bewachsenen Flächen werden zu 80% als Extensivwiese oder extensiv genutzte Mähweide entwickelt bzw. erhalten. Damit wird der Charakter der Ortsrandnahen, von Grünland geprägten Landschaft gewahrt und eine artenreiche Wiesenvegetation etabliert. Vorhandene Steinstrukturen werden erhalten. Auf den verbleibenden 20% können gärtnerisch gestalterische Akzente innerhalb der Freianlagen des Sondergebietes gesetzt werden.

2.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Minderung von Licht-Immissionen im Ortsrandbereich werden entsprechende Festsetzungen zur Außenbeleuchtung formuliert. Die Minderung der sogenannten Lichtverschmutzung vermeidet auch Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere.

2.1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da nur eine maßvolle und lockere Bebauung mit Ferienhäusern zugelassen wird, ist ein weitgehender Erhalt der Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher möglich. Neben des zwingenden Erhalts des markanten Baum im westlichen Teil des Geltungsbereichs, werden auch Gehölzbestände in den Randbereichen als zu erhaltend festgesetzt.

Der möglichst weitgehende Erhalt des Gehölzbestandes dient der Einbindung der Ferienhausanlage in die Landschaft, sichert Habitatstrukturen für Tiere, insbesondere Vögel, und trägt durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Sicherung des Kleinklimas bei.

2.2 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Freiflächengestaltung gewährleisten ein ausreichendes Maß an gebietsverträglichen Gestaltungsmerkmalen und Freiflächengestaltung. Bei der Gebäudegestaltung wird die aufgeständerte Bauweise im Baumhausstil festgelegt. Es werden Regelungen zu folgenden baulichen Anlagen getroffen:

2.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- **Dächer**

Es werden Flachdächer und geneigte Dächer zugelassen. Mit einer Dachneigung von 25° bis 35° wird eine gestalterische Vorgabe mit ausreichendem Spielraum gemacht.

- **Bauweise**

Es wird eine aufgeständerte Bauweise vorgesehen. Der Ausschluss einer Unterkellerung bzw. eines Untergeschosses vermeidet Bodeneingriffe und hangseitig überproportionierte Fassaden.

- **Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen werden durch Festsetzung des Bebauungsplans auf freiwachsende oder geschnittene Hecken sowie als offene oder hinterpflanzte Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m beschränkt. Damit wird der ländliche Ortsrandcharakter eingehalten. Die vorgesehene Bodenfreiheit von mindestens 10 cm gewährleistet eine Durchgängigkeit der Anlage für Kleinsäuger, insbesondere Igel. Im Übrigen wird auf die Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 21.03.2023 hingewiesen.

2.2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

- **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan gibt die Begrünung der nicht bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen vor. Ein Ausschluss sogenannter „Schottergärten“ ist in der geltenden Vorgartensatzung der Stadt Nidda geregelt und muss im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Grundstücksfreiflächen ihren Funktionen für die Erholungsvorsorge und als Lebensraum für Flora und Fauna gerecht werden.

- **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufgrund der Hanglage werden Aufschüttungen und Abgrabungen für die Schaffung nutzbarer Freiflächen zwar zugelassen, aber auf 1,00 m begrenzt, Dadurch wird die bestehende Topographie weitgehend eingehalten.

2.2.4 Rationeller Umgang mit Wasser (gem. § 37 HWG)

Ein rationeller Umgang mit Niederschlagswasser stellt einen grundlegenden Beitrag zur Sicherung des lokalen Wasserhaushaltes dar. Er mindert – auch bei dem vergleichsweise geringen Anteil der zulässigen Bebauung - nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss als Folge der Bebauung. Der Bebauungsplan trifft deshalb verbindliche Festsetzungen, insbesondere zum Rückhalt von Niederschlagswasser, unter Bezugnahme auf das Wasserrecht. Im vorliegenden Fall ist der Rückhalt und bedarfsweise Nutzung auf dem Baugrundstück einerseits und eine gedrosselte Einleitung in die Kanalisation zu berücksichtigen.

2.3 Hinweise

Der Bebauungsplan gibt Hinweise zu

- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Trinkwasserschutz
- Behandlung von Niederschlagswasser
- Natura2000-Gebieten
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Artenschutz
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie
- Kampfmittel

2.4 Artenlisten

Die Artenlisten geben einen Rahmen für die festgesetzten Bepflanzungen mit standortgerechten und an die Folgen des Klimawandels angepassten Arten.

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz) vom 11.01.2024 sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3-6 BBodSchG im Bereich des Plangebietes bekannt (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge Überprüfungstermin 11.12.2023). Sollten sich bei Erdarbeiten der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergeben, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz mitzuteilen. Der Bebauungsplan enthält zur Vorgehensweise in einem solchen Fall einen ausführlichen Hinweis. Im Weiteren wird auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU vom 26.09.2001 hingewiesen.

3.2 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 08.01.2024 liegen nach Luftbildauswertung keine begründeten Verdachtsmomente vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch keine weiteren diesbezüglichen Kenntnisse vorliegen, ist keine systematische Flächensuche erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist umgehend der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis.

3.3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

3.4 Wasserwirtschaft

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. STAATSANZEIGER 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

3.4.1 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes. (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“,

(StAnz. 19/87). Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.4.2 Wasserversorgung

- **Deckungsnachweis**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG) und den Stadtwerken Nidda sichergestellt. Die Errichtung und Nutzung der geplanten Ferienhäuser erhöht den Trinkwasserbedarf nur geringfügig.

Ebenso ist die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Nidda sichergestellt.

- **Wasserqualität**

Die Wasserhärte in Nidda entspricht mit 8,4 bis 14 °dH überwiegend dem Härtebereich „mittel“. Die Nitratwerte des Niddaer Trinkwassers bewegen sich mit 10 bis 20 Milligramm pro Liter weit unterhalb des gesetzlich vorgegebenen Grenzwerts. Daher ist das Wasser ohne Einschränkungen zur Zubereitung von Babynahrung nutzbar (vgl. <https://ratgeber.sandoro.de/wasserhaerte/nidda>). Über stetig durchgeführte Wasseranalysen gemäß Rohwasser- und Trinkwasserverordnung wird die Trinkwasserqualität kontrolliert.

- **Spar- und Substitutionsnachweis**

Unter Verweis auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird den Betreibern der Ferienhausanlage die Nutzung als Brauchwasser innerhalb und außerhalb der Gebäude empfohlen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt über oberirdische oder unterirdische Rückhaltesysteme. Im Bebauungsplan wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Regenwasser in sogenannten intelligenten Zisternen aufzufangen, die gleichzeitig ein Rückhaltevolumen (50%) für Starkregenereignisse vorsehen. Das übrige Rückhaltevolumen sollte für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden.

- **Versickerung und Entsiegelung**

Die Versickerung des Dachflächenabflusses, der nicht gespeichert und genutzt werden kann, wird gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf dem Baugrundstück empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Auf zwingende Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenabflüssen wird verzichtet.

Im Planungsgebiet liegen keine befestigte Flächen vor, die entsiegelt werden könnten. Mit der aufgeständerten Bauweise der Ferienhäuser und der Beibehaltung einer wasserdurchlässigen Wegeoberfläche werden jedoch Neuversiegelungen minimiert.

3.4.3 Abwasserentsorgung

- **Ableitung der anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer**

Ein rationeller Umgang mit Niederschlagswasser stellt einen grundlegenden Beitrag zur Sicherung des lokalen Wasserhaushaltes dar. Er mindert nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss als Folge der Bebauung. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen und Hinweise.

Die Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV). Die anfallenden Abwässer des neuen Baugebietes werden an die Kanalisation angeschlossen. Ein ausreichend dimensionierter Abwasserkanal verläuft im Erschließungsweg.

- **Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalsystems bis zu Kläranlage einschließlich der Regenentlastungen, Regenüberlaufbecken und vorhandener Regenrückhaltungen**

Das Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert, zumal die Anzahl der Ferienhäuser und damit verbundener Abwässer durch Festsetzung begrenzt wird. Um eine Überlastung des Kanalnetzes auszuschließen und eine hydraulische Überlastung zu vermeiden, wird die maximale Einleitmenge auf 3 l/s*ha begrenzt. Hierzu werden – soweit erforderlich - geeignete Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück, z. B. in Form von Zisternen oder eines Staukanals festgesetzt.

- **Sanierungs-/Ausbaumaßnahmen des Kanalsystems**

Eine Sanierung oder ein Ausbau des Kanalsystems ist nicht vorgesehen und wird durch die mit dem Bebauungsplan verbundene Neubebauung und Nutzungsänderungen nicht erforderlich.

- **Kläranlage**

Bei lediglich vier Ferienhaus-Wohneinheiten sind die anfallenden Schmutzwassermengen gering und können über die kommunale Kläranlage entsorgt werden.

- **Vorfluter**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gewässer. Das Gebiet entwässert der Exposition entsprechend nach Norden zur Ulfa, die das Niederschlagswasser in südöstlicher und südlicher Richtung zur Nidda führt.

3.5 Immissionsschutz, Schallschutz

- **Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr:**

Die Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr im Umfeld der geplanten Ferienhausanlage sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unerheblich.

- **Schallimmissionen aus der geplanten Sondergebietsnutzung:**

Mit den geplanten Nutzungen im geplanten, der Erholung dienenden sind angesichts der Begrenzung der Anzahl der Gebäude und Stellplätze immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

- **Sonstige Immissionen:**

Weitere relevante Immissionen (Erschütterungen, Schadstoffe, Gerüche) sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Zu Licht-Immissionen formuliert der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

3.6 Verkehr

Stornfels ist über eine Buslinie an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinien verbinden Stornfels mit der Kernstadt Nidda. In Nidda besteht Anschluss an den Schienenverkehr Richtung Friedberg und Hanau in das Rhein-Main-Gebiet.

Für den Ziel- und Quellverkehr wird das Planungsgebiet über die Forsthausstraße und den Ringweg im Norden erschlossen, die von der Hauptstraße von Stornfels („Am Höhenblick“) abzweigen erschlossen. Über die Kreisstraße aus der Ortsmitte ist Stornfels nach Nordosten Richtung Schotten und Südwesten über Ulfa an die Kernstadt Nidda angebunden.

3.7 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Sondergebiets-Grundstück (Flurstück Nr. 25) geht in das Eigentum des Vorhabenträgers über. Die Wegeparzelle (Flurstück Nr. 26) verbleibt im Eigentum der Stadt Nidda. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

3.8 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

3.9 Besonderer Artenschutz

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2023a). Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise und trifft Festsetzungen zum Schutz potenziell vorkommender geschützter Arten bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Bauausführung vermieden bzw. ausgeschlossen werden können.

3.10 Flächenbilanz

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
Sondergebiet	1.527
Straßenverkehrsfläche	1.122
Summe	2.649

4 UMWELTBERICHT

(siehe gesonderter Unterlage)

Friedberg, den 22.09.2024



5 QUELLEN

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens und Karte 1:200 000. Herausgegeben in der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

NaturProfil (2023a): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan St 4 „Ferienhausanlage Stornfels“, im Auftrag der Liebholz GbR für den Magistrat der Stadt Nidda

NaturProfil (2023b): FFH-Prognose für das FFH-Gebiet DE 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“, im Auftrag der Liebholz GbR für den Magistrat der Stadt Nidda

NaturProfil (2023c): VSG-Prognose für das Vogelschutzgebiet DE 5421-401 „Vogelsberg“, im Auftrag der Liebholz GbR für den Magistrat der Stadt Nidda

Fa. Liebholz GbR (2022): Sanfter Tourismus im Baumhaus , Informationsbroschüre

Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007)

Regionalplan Südhessen, Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain (2010)

Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain, Stellungnahme zum Regionalen Landschaftsplan vom 6.12.2023

Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 11.12.2023

aus Seiten des öffentlichen Internet

- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://geoportal.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>