

Stadt Nidda,  
Stadtteil Eichelsdorf

**Bebauungsplan Nr. E 10**  
**„Im Hofgarten“**

Stellungnahmen mit umweltbezogenen  
Informationen, die im Rahmen der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden  
und Träger öffentlicher Belange gemäß §3 (1)  
und §4(1) BauGB eingegangen sind

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 01.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 10 „Im Hofgarten“ gefasst. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde am 12. Dezember 2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 01.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 durchgeführt.

**Im Auftrag von:**

INIKOM GmbH  
Plockstraße 6-10  
35390 Gießen

**Erstellt von:**

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 03.03.2024.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Stellungnahme von Hessen-Forst, Forstamt Nidda vom 09.02.2024.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises vom 04.03.2024.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 05.03.2024.....</b>	<b>14</b>
<b>5. Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 06.03.2024 .....</b>	<b>24</b>

# 1. Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 03.03.2024

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDEREREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

**blfp planungs gmbh**  
**Straßheimer Straße 7**  
**61169 Friedberg**

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**

Absender dieses Schreibens: \_\_\_\_\_

Nidda, den 03.03.24

Per E-Mail : info@blfp.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 03.02.24

**Betr.: Nidda / Stadtteil Eichelsdorf , B-Plan Nr. E / 10 „Im Hofgarten“**  
**Hier: Frühzeitige Beteiligung der TÖB ( gem. §4 Abs. 1 BauGB)**

**Sehr geehrter \_\_\_\_\_ , 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.:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich „Im Hofgarten“ erheben sich u.E. erhebliche Bedenken.

In der „Amtlichen Bekanntmachung“ der Stadt Nidda wird die Fläche als „eine der letzten verfügbaren Flächenreserven“ dargestellt. 2 Absätze weiter soll die geplante Baustruktur „aufgelockert mit großzügigen privaten Gärten... realisiert werden“. Geht man so mit „Mangel“ um ? Ein dringender Bedarf wird allerdings an keiner Stelle beschrieben, der es rechtfertigen würde, dass Flächen mit hohen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten für immer vernichtet werden. Der von Bundes- und Landesgesetzgebung beschlossene sparsame Umgang mit Boden erschließt sich aus der Begründung zum vorliegenden Plan nicht.

Die im Textteil vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verringerung von Umweltbelastungen für Mensch und Tier bitten wir wie folgt zu ergänzen:

**10.1 Bodenhaushalt:** Schotterflächen, Kies , Hackschnitzel , etc., die auf Folien aufgebracht sind, sind aus Gründen des Bodenschutzes und der Bodenlebewesen unzulässig. (Diese Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und beeinträchtigen das Mikroklima nachhaltig auch für die Bewohner der Gebäude).

**10.2 Einfriedungen :** (ergänzen) Gabionen und Kunststofffolien sind unzulässig. (Sie heizen zum Einen die Umgebung auf zum Andern entsteht durch Verwitterung Mikroplastik.)

**10.3. Insektenschutz :** (ergänzen) ... die kein Licht nach oben „und unterhalb der Horizontale“ emittieren. „Die Beleuchtung von Wänden ist wegen Reflektieren des Lichts in die Umgebung zu unterlassen.“

**12.1 Randeingrünungen:**

Die vorgesehenen Eingrünungen am westlichen und südlichen Ortsrand auf 2m schmalen Streifen sind kaum als ausreichende Maßnahme zur Anlage von Nistplätzen für heckenbewohnende Vogelarten zu bezeichnen.

Wenn dies dazu noch auf privatem Grund geschehen soll, zeigt die Erfahrung, dass die Vorlagen der Auswahllisten oft nicht eingehalten werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshof vom 19.10.2017 ( 4C 2424/ 15.N ) hin. Hier wird geregelt, dass im B-Plan festgelegt Randeingrünungen auf privaten Flächen dinglich gesichert sein müssen. Diese vertragliche Regelungen müssen den Gremien zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ansonsten ist der B-Plan rechtsunwirksam.

**Pflanzliste:**

Wir bitte um Ergänzung der Pflanzliste um den **Ausschluss** von standortfremden (z.B. Fichten) bzw. invasiven Arten wie z.B. Kirschlorbeer, Thuja, Bambus, Japan. Knöterich etc.

Zur Kenntnisnahme:

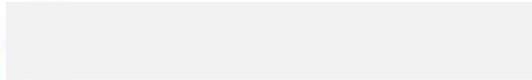
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg

Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises ,

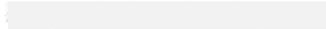
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

## 2. Stellungnahme von Hessen-Forst, Forstamt Nidda vom 09.02.2024

Bebauungsplan Nr. E/10 "Im Hofgarten", Beteiligung gemäß §4 (1) BauGB



Fr 09.02.2024 13:45



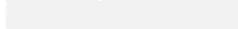
aus Sicht der Unteren Forstbehörde beim Forstamt Nidda ergeben sich keine Einwendungen oder Bedenken hinsichtlich o.g. Planung, da Wald i.S.d.G. nicht betroffen ist.

Nach den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen sind trotz der ackerbaulichen Nutzung folgende Insekten dort anzutreffen: Hirschkäfer und Kurzschwänziger Bläuling, sowie die Zahnlose Windelschnecke.  
Für die möglichen Vogelarten habe ich eine Liste angehängt.

Ich rege an, dass Sie das zumindest überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



HessenForst, Forstamt Nidda  
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit



Auf der Platte 34  
D-63667 Nidda  
[www.hessen-forst.de](http://www.hessen-forst.de)

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

OBJECTID	FX_TEXT	FX_GATTUNG	FX_ART	FM_DATUM	FS_GEBIET	FFH	BNATSCHG	RL_DE	RL_HE	HBS_ART	KLIMAVERLIERER
13057	Feldlerche	Alauda	arvensis	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Gefährdet	Vorwarnliste	Vogelauwahl	Keine Angabe
32255	Baumpieper	Anthus	trivialis	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Vorwarnliste	Stark gefährdet	Vogelauwahl	Klimaverlierer
66399	Mäusebussard	Buteo	buteo	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
106799	Hohltaube	Columba	oenas	1987	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Vogelauwahl	Keine Angabe
158703	Buchfink	Fringilla	coelebs	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
206536	Wendehals	Jynx	torquilla	1992	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Gefährdet	Vom Aussterben bedroht	Vogelauwahl	Keine Angabe
229471	Fichtenkreuzschnabel	Loxia	curvirostra	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
237883	Bachstelze	Motacilla	alba	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
384274	Misteldrossel	Turdus	viscivorus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
6023	Schwanzmeise	Aegithalos	caudatus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
33945	Mauersegler	Apus	apus	1983	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	HBS-Mitmach-Art	Keine Angabe
78300	Erlenzeisig	Carduelis	spinus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
118495	Kuckuck	Cuculus	canorus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Gefährdet	Gefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
156403	Trauerschnäpper	Ficedula	hypoleuca	1987	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Gefährdet	Vorwarnliste	Keine Angabe	Keine Angabe
276012	Hausperling	Passer	domesticus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Vorwarnliste	Keine Angabe	Keine Angabe
296952	Elster	Pica	pica	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
293111	Grünspecht	Picus	viridis	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
321685	Gimpel	Pyrrhula	pyrrhula	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
342613	Kleiber	Sitta	europaea	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
352604	Star	Sturnus	vilgaris	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Gefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
386886	Wacholderdrossel	Turdus	philis	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
2586	Sperber	Accipiter	nisus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
76207	Stieglitz	Carduelis	carduelis	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Vorwarnliste	Keine Angabe	Keine Angabe
141834	Schwarzspecht	Dryocopus	martius	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	VRL-Anh.I	Streng geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Hessen-Art	Klimaverlierer
225125	Nachtigall	Luscinia	megarhynchos	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
242809	Rotmilan	Milvus	milvus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	VRL-Anh.I	Streng geschützt	Ungefährdet	Vorwarnliste	BBV; Vogelauwahl	Klimaverlierer
269050	Blauameise	Parus	caeruleus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
288169	Hausrotschwanz	Phoenicurus	ochruros	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
378162	Zaunkönig	Troglodytes	troglodytes	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
75746	Grünfink	Carduelis	chloris	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
89998	Gartenbaumläufer	Certhia	brachydactyla	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
96262	Wasseramsel	Cinclus	cinclus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	HBS-Mitmach-Art	Keine Angabe
107813	Ringeltaube	Columba	palumbus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
240888	Gebirgsstelze	Motacilla	cinerea	1991	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
243060	Schwarzmilan	Milvus	migrans	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	VRL-Anh.I	Streng geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Hessen-Art	Keine Angabe
248589	Grauschnäpper	Muscicapa	striata	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Vorwarnliste	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
289898	Fitis	Phylloscopus	trochilus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
362240	Mönchsgrasmücke	Sylvia	atricapilla	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
378949	Amsel	Turdus	merula	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
385634	Kiebitz	Vanellus	vanellus	1995	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Stark gefährdet	Vom Aussterben bedroht	BBV; Vogelauwahl	Klimaverlierer
728	Habicht	Accipiter	gentilis	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Ungefährdet	Gefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
203738	Raubwürger	Lanius	excubitor	1993	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Vom Aussterben bedroht	Vom Aussterben bedroht	Vogelauwahl	Klimaverlierer
279607	Weidenmeise	Parus	montanus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Vorwarnliste	Keine Angabe	Keine Angabe
315594	Heckenbraunelle	Prunella	modularis	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
327158	Sommergoldhähnchen	Regulus	ignicapilla	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
342155	Girlitz	Serinus	serinus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
14581	Eisvogel	Alcedo	atthis	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	VRL-Anh.I	Streng geschützt	Ungefährdet	Vorwarnliste	Vogelauwahl	Keine Angabe
174555	Gelbspötter	Hippobais	icterina	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Gefährdet	Keine Angabe	Klimaverlierer
201934	Neuntöter	Lanius	collurio	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	VRL-Anh.I	Besonders geschützt	Ungefährdet	Vorwarnliste	Vogelauwahl	Keine Angabe
274179	Feldperling	Passer	montanus	1987	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Vorwarnliste	Vorwarnliste	Keine Angabe	Keine Angabe
294722	Grauspecht	Picus	canus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	VRL-Anh.I	Streng geschützt	Stark gefährdet	Stark gefährdet	Vogelauwahl	Klimaverlierer
35366	Graureiher	Ardea	cinerea	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Hessen-Art	Keine Angabe
95681	Schwarzstorch	Ciconia	nigra	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	VRL-Anh.I	Streng geschützt	Ungefährdet	Gefährdet	Vogelauwahl	Klimaverlierer
137596	Goldammer	Emberiza	citrinella	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Vorwarnliste	Keine Angabe	Keine Angabe
153386	Rotkehlchen	Eritacus	rubecula	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
275714	Sumpfmeise	Parus	palustris	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
325124	Wintergoldhähnchen	Regulus	regulus	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
89534	Waldbaumläufer	Certhia	familiaris	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
160310	Baumfalke	Falco	subbuteo	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Streng geschützt	Gefährdet	Vorwarnliste	Vogelauwahl	Keine Angabe
161916	Eichelhäher	Garrulus	glandarius	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
229605	Feldschwirl	Locustella	naevia	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Stark gefährdet	Vorwarnliste	Keine Angabe	Klimaverlierer
248779	Schafstelze	Motacilla	flava	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
263566	Pirol	Oriolus	oriolus	1988	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Vorwarnliste	Vorwarnliste	Keine Angabe	Keine Angabe
271962	Kohlmeise	Parus	major	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
268414	Tannenmeise	Parus	ater	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
288385	Gartenrotschwanz	Phoenicurus	phoenicurus	1990	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Stark gefährdet	Vogelauwahl	Keine Angabe
286309	Zilpzalp	Phylloscopus	collybita	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe
378743	Singdrossel	Turdus	philomelos	1989	Eichelsdorf, Gemarkung	-	Besonders geschützt	Ungefährdet	Ungefährdet	Keine Angabe	Keine Angabe

### 3. Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises vom 04.03.2024



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

blfp Planungs GmbH  
Postfach 100201  
61142 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

60017-24-TÖB

Datum 04.03.2024

<b>Az.:</b>	<b>60017-24-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. E/10 "Im Hofgarten" Stadtteil Eichelsdorf -</b>
Gemarkung:	Eichelsdorf
Flur:	3
Flurstück:	60/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**

##### **Ansprechpartner:**

Im o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange **keine Informationen** aus den vorgelegten Unterlagen zu entnehmen (Begründung zum Bebauungsplan Nr. E/10 „Im Hofgarten“, Punkt 5.5.1 „Im weiteren Planungsverfahren abzustimmen / zu ergänzen“).

Aus diesem Grund können aktuell keine Aussagen über etwaige Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten getätigt werden.

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](http://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](http://www.wetteraukreis.de).

UST-IdNr.: DE112591443

- 2 -

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

##### **Ansprechpartner:** I

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

##### **Ansprechpartner:** I

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:

800 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.

- 3 -

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 dem vorliegenden Entwurf der Planung wurde im Allgemeinen Wohngebiet II (WA II) eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen angegeben. Im weiteren Verlauf ist sicherzustellen, dass die Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungswegs erfolgt.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner: |**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Bedarf für den Bebauungsplan: In der Begründung ist an keiner Stelle der Bedarf zur Ausweisung des Wohngebiets erläutert. Im Plangebiet liegen sehr hohe landwirtschaftliche Bodenqualitäten vor. Das städtebauliche Konzept stellt verschiedene Grundstücksgrößen dar. Hier ist jedoch zu hinterfragen, ob hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Grundstückszuschneitte von 400 bis 700 qm noch zeitgemäß sind. Es müssen somit konkretere Angaben zum Bedarf und zur Ausgestaltung des Plangebiets gemacht werden.

Übergeordnete Planungen: Der Regionalplan Südhessen stellt im betroffenen Bereich unter anderem Vorranggebiet für Landwirtschaft dar. Dies steht somit bereits im Widerspruch zum noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda. Es erfolgt lediglich der Verweis auf die Überarbeitung des RegFNP als gemeinsames Planwerk aus Regionalplan und Flächennutzungsplan. Genauer wird auf die Lösung dieses planerischen Konfliktes nicht eingegangen. Nach dem Urteil 4 B 1069/22.N des VGH vom 18.10.2022 sind die Darstellungen von „Vorranggebieten“ verbindliche Ziele der Regionalplanung. Somit sind auch bei Bauleitplanungen unter der für „Vorbehaltsgebiete“ gültigen „Darstellungsgrenze“ von 5 ha Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Eingriff durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll durch eine Ökokonto-Maßnahme kompensiert werden. Im Entwurf ist eine konkrete Zuordnung zu einer Maßnahme zu treffen.

In der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung mangelt es erneut an einer Dokumentation der Begehungen und Methoden. Zwar kann die Zahl und Verteilung der drei Begehungen hinsichtlich der Erfassung der Vogelfauna in dem strukturarmen Gebiet als ausreichend angesehen werden. Nicht genannt sind jedoch wiederum Daten wie Uhrzeit, Stundenaufwand, Witterungsbedingungen. Diese sind erforderlich, um die Qualität der Erhebung einschätzen zu können. Es ist z. B. auch nicht erkennbar, ob gezielt nach Rebhühnern gesucht wurde. Für den sicheren Ausschluss von Reptilien ist die

- 4 -

Anzahl der Begehungen nicht ausreichend, zumal auch hier der Stundenaufwand und die genaue Methodik unbekannt sind.

**Rechtsgrundlage:**

§ § 15, 16, 44 BNatSchG; §§ 4, 35 HeNatG

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Randeingrünung: Hier erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebots offenbar nicht auf öffentlichen Grundstücken sondern auf Flächen Dritter. Erfahrungsgemäß ist die tatsächliche Umsetzung in solchen Fällen unzureichend, da sie häufig entweder nicht durchgeführt wird oder mit Arten erfolgt, die laut Pflanzlisten nicht zulässig sind. Zudem mangelt es an Kontrolle und Durchsetzung der Festsetzungen. Die Flächen der Randeingrünung müssen somit entweder im Eigentum der Stadt Nidda bleiben, oder die Eigentümer müssen über vertragliche Regelungen und dingliche Sicherung stärker zur Umsetzung verpflichtet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Urteil 4 C 2424/15.N vom 19.10.2017 des Verwaltungsgerichtshofs Hessen hin. Demnach müssen vertragliche Regelungen den Gremien zum Satzungsbeschluss vorliegen, weiterhin müssen festgesetzte Maßnahmen auf Grundstücken Dritter vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert sein. Ansonsten ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. Auch nach § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung ist die Verfügbarkeit und funktionale und rechtliche Sicherung nachzuweisen.

Außenbeleuchtung: Wir begrüßen, dass der Bebauungsplan Regelungen zur Außenbeleuchtung zum Schutz der Umwelt vor schädlichen Immissionen durch Licht aufgreift. Die Festsetzungen A 10.3 und C. 3.1 sind aber zu ergänzen. Insbesondere muss die Lichtfarbe mit maximal 2700 K festgelegt werden. Die Empfehlung zu Zeiträumen sollte um die Nutzung von Bewegungsmeldern ergänzt werden. Wir schlagen folgenden Text vor:

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.

Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin).

In den Wohngebieten sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m<sup>2</sup> für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Pflanzlisten: Die Artenliste beschränkt die Pflanzungen in den Gärten auf die genannte Auswahl. Wir regen an, hinsichtlich der ohnehin kaum durchführbaren Kontrollen sowie der erforderlichen Flexibilität zur Klimaanpassung, die Liste D 1 durch eine Ausschlussliste zu ersetzen. Grundsätzlich sollten (Laub-)Bäume kontinentaleuropäischer Arten gepflanzt werden dürfen. Auszuschließen sind hingegen Arten mit invasivem oder potenziell invasivem Charakter sowie Nadelbäume erster Ordnung wie z.B. Fichten.

- 5 -

#### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

##### **Ansprechpartner:**

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

###### Allgemeines

Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unterfolgenden Link in der aktuellen Fassung herunter geladen werden:

[https://wetteraukreis.de/fileadmin/user\\_upload/media/imperia/md/content/service/natur\\_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi\\_Belange\\_Bauleitplanung.pdf](https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf)

Trinkwasser/Heilquellenschutzgebiet

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der Kohden, Orbes, Rainrod und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich, insbesondere im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage, Wasserwerk Kohden, Orbes, Rainrod vom 23.03.1987 ist zu beachten und einzuhalten.

###### Niederschlagswasser

Grundsätzlich hat die Entwässerung des Plangebietes über eine Trennkanalisation zu erfolgen. Wir bitten Sie die Überlegung mit aufzunehmen im Rahmen der Straßenplanung eine offene Niederschlagswasserableitung aus den Straßenflächen anzulegen. Hilfreich sind die von der Stadt Nidda in Auftrag gegebenen Fließpfadkarten, die die Fließpfade des Niederschlagswassers auch aus den Außengebieten kommend bis in das Gewässer (Nidda) darstellen. Ebenso das DWA Merkblatt 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers - März 2022“. Hierbei sollte bereits im B-Plan Flächen für Verdunstung und Versickerung ausgewiesen werden.

###### Bodenschutz

Da die Sensibilisierung für das Schutzgut Boden noch lange nicht alle Bereiche des Bauens erreicht hat, kann durch die Nennung der einschlägigen DIN-Normen (z.B. 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)) in der textlichen Festsetzung ein Beitrag zu mehr Bodenbewusstsein geleistet werden.

###### Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf die erforderlichen Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Wir bitten entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

###### Immissionsschutz:

Aufgrund der zunehmenden Problematik bezüglich Lärmimmissionen durch Luftwärmepumpen empfehlen wir einen textlichen Hinweis in den B-Plan aufzunehmen. Z.B.: „Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.“

- 6 -

#### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

##### **Ansprechpartner:**

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen.

Bedenken:

Die südlich gelegenen Flurstücke (Fl. 2, Flst. 108/2, 109/1 u. 110/1) sollten nicht in das geplante Wohnbaugebiet miteinbezogen werden, da sie die bestehenden landwirtschaftlichen Schläge zerschneiden und zudem im Regionalplan Südhessen sowie im Flächennutzungsplan nicht als "Siedlung, geplant" bzw. "Wohnbaufläche, geplant" vorgesehen sind.

Anregung:

Das nördlich gelegene Flst. 65/1 der Fl. 3 könnte dagegen zu dem Bebauungsplan hinzugenommen werden. Es würde ansonsten eine unwirtschaftliche Restackerfläche entstehen.

#### **FD 4.5 Bauordnung**

##### **Ansprechpartnerin:**

Es liegen Einwendungen vor.

##### **Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

##### **Fachliche Stellungnahme:**

1. In mehreren Teilbereichen ist die Planung nicht aus dem gültigen FNP abgeleitet. Eine Änderung des FNP ist notwendig.
2. Im Plan ist eine zulässige maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt worden (GH max.). Es fehlt jedoch die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes (fehlende Festsetzung 3.5 und Ausführung in Begründung Punkt 3.5).
3. Wir machen darauf aufmerksam, dass entsprechend der textlichen Festsetzung 3.3 zusätzlich zu den festgesetzten Geschossen noch jeweils ein Staffelgeschoss zulässig ist.

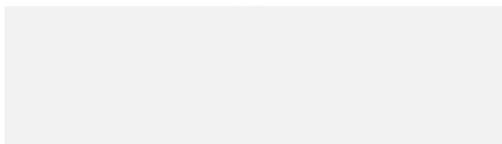
#### **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

##### **Ansprechpartner:**

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



## 4. Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 05.03.2024

### Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Nidda  
Wilhelm-Eckhardt-Platz  
63667 Nidda

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/4-2024/1**  
Dokument-Nr.: **2024/320696**  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum: 5. März 2024

**Bauleitplanung der Stadt Nidda  
Bebauungsplanentwurf Nr. E 10 „Im Hofgarten“ im Stadtteil Eichelsdorf  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Blfp vom 1. Februar 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

### A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Nidda, die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung am Ortsrand des Stadtteils Eichelsdorf zu schaffen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der Großteil des Plangebiets als Wohnbaufläche, geplant dargestellt. Ein Teilbereich des Plangebiets südlich der Schlaggasse ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem wird Richtung Westen ein Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in das Plangebiet einbezogen. Im Osten grenzt die Ortslage von Eichelsdorf an das Plangebiet an. Dieser Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,2 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://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 -

## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

#### **1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und wird von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Da es sich bei der Fläche um eine Eigenentwicklung für den Stadtteil Eichelsdorf handelt, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda enthaltene Fläche geltend gemacht. Für die darüberhinausgehenden Flächenanteile ist zu klären, ob eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Es handelt sich hier meines Erachtens nicht um eine geringfügige Änderung.

### **II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

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

#### **1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

##### Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

##### 1. Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen,

- 3 -

- 3 -

dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de)

#### 2. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

#### 3. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

#### 4. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

#### 5. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu

- 4 -

- 4 -

berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

#### 6. Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

#### 7. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

#### 8. Heilquellen-/Wasserschutzgebiet

##### WSG festgesetzt

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitative Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (St.Anz. 45/92 S. 2836 vom 06.10.1992) und in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987). Die entsprechenden Verordnungen und die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung kann bei der zuständigen (Unteren) Wasserbehörde beantragt werden.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

- 5 -

- 5 -

## **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Das dargestellte Plangebiet befindet sich nicht, aber direkt südlich angrenzend an das nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgestellte Überschwemmungsgebiet der Nidda. Bei einem Hochwasserereignis im Gewässer, das statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt, ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes dennoch mit einer Wasserspiegellage von ca. 156,25 mÜNN zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich entsprechend auch im Risikobereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. In diesen Bereichen sind gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist gegen die Planung aus Sicht des Dezernates 41.2 nichts einzuwenden. Ich weise jedoch darauf hin, dass die zu erwartende Überflutungssituation an der Nidda aktuell aktualisiert wird und sich sowohl die zu erwartenden Wasserspiegellagen im Überflutungsfall erhöhen und die Überschwemmungsflächen vergrößern können.

## **3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte**

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen hinsichtlich der von meinem Dezernat zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Diese gesetzliche Vorgabe ist in dem noch zu ergänzenden Entwässerungskonzept (Ziff. 5.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda im Wesentlichen berücksichtigt. Aufgrund der geringen Abweichungen kann die Mehrbelastung der vorhandenen Abwasseranlagen hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung jedoch als vernachlässigbar beurteilt werden.

Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das Baugebiet vollständig zu berücksichtigen.

### Hinweise:

Hinsichtlich einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter weise ich darauf hin, dass seitens des RP Darmstadt bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Trennsystem mittlerweile die Forderung einer Drosselabflusspende  $q_{Dr} = \text{ca. } 3 \text{ l/}$

- 6 -

- 6 -

(s\*na\_AE,k) besteht, wobei der Drosselabfluss QDr auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche AEk zu beziehen ist und die Jährlichkeit T=2a beträgt. Dieser hessenweit abgestimmte Ansatz soll dem natürlichen Abfluss einer unbebauten Fläche entsprechen.

Bei Anträgen auf Niederschlagswassereinleitung, ist die emissionsbezogene Bewertung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 vorzunehmen.

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

Die konkrete Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

#### **4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

##### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

###### Abwägungsfähige Sachverhalte/Abwägungsdefizite

Die Begründung des Vorentwurfes enthält unter Ziffer 5.3.2 Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten die Aussage, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet nicht vorhanden sind. Aus dieser Aussage ist nicht ersichtlich, ob bei der Prüfung entsprechende Fachämter (z.B. Umweltamt, Gewerbeaufsichtsamt) einbezogen worden sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 06.02.2024 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationen nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge), nicht bekannt. Ich weise darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

##### **b. Vorsorgender Bodenschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB gilt die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und damit die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen.

Daher ist in der Begründung neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

- 7 -

- 7 -

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind.

1. Boden: Ziele
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme
3. Bodenvorbelastungen
4. Boden: zusammenfassende Bewertung
5. Boden: Erheblichkeit
6. Boden Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung
7. Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung
8. Boden Vermeidung und Verminderung
9. Boden Ausgleich
10. Boden Planungsalternativen
11. Boden Methoden Schwierigkeiten Lücken
12. Boden Monitoring
13. Boden allg. Zusammenfassung

Zusätzlich weise ich darauf hin, dass bei der Bauausführung die DIN 19639 zu beachten und einzuhalten ist.

#### Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ empfohlen. Diese Dateien können Sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen.

#### **5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**

Aus der Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

- 8 -

- 8 -

Hinweis:

Gemäß § 22 Ersatzbaustoffverordnung ist der Einbau bestimmter mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

**6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Straßenverkehrsweg (B 455). Ohne weitergehende Untersuchungen zu den Schallimmissionen bestehen gegen die vorgesehene Planung Bedenken.

Aus den Daten des Lärmviewers Hessen (laerm.hessen.de) geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem Planbereich durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden können. Im Norden und Westen des Plangebiets werden nach der Lärmkartierung Lärmpegel nachts von bis zu ca. 45-49 dB(A) erreicht. Es sollten daher mit einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der Orientierungswerte an den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen im WA geprüft werden und ggf. weitere erforderliche Schallschutzmaßnahmen erarbeitet werden.

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: [kombawasser-ffm@rpda.hessen.de](mailto:kombawasser-ffm@rpda.hessen.de) gebeten.

**III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden**

**1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

- 9 -

- 9 -

#### **IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

##### **1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der Großteil des Plangebiets als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Dies trifft jedoch nicht auf die südlich gelegenen Flurstücke (Flur 2, Flst. 108/2, 109/1 und 110/1) zu. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten die genannten Flurstücke nicht in das geplante Wohnbaugebiet miteinbezogen, da sie die bestehenden landwirtschaftlichen Schläge zerschneiden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Als Vorranggebiet für Landwirtschaft sind Flächen ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden sollen. Es handelt es sich um hochwertige Ackerflächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) nahezu vollständig in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingestuft sind. Die Flächen weisen mit einer Acker-/Grünlandzahl von 68 ein hohes Ertragspotential auf. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher hinsichtlich einer Inanspruchnahme der hochwertigen Produktionsflächen grundsätzliche Bedenken.

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Alternativenprüfung. Unter Punkt 5.3.1 „Vorsorgender Bodenschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan ist angegeben, dass alternative Standorte/Flächen für eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils Eichelsdorf im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft worden seien. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich, in den Antragsunterlagen die durchgeführte Alternativenprüfung darzulegen und die untersuchten Flächen in einer Übersichtskarte abzubilden.

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung weist ein Defizit von 203.702 Biotopwertpunkten auf. Zur Kompensation des Defizits sollen dem Eingriff Ökopunkte von vorlaufenden Ersatzmaßnahmen bzw. Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nidda in entsprechender Höhe zugeordnet werden. Die Nutzung von Ökokonten wird aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt, jedoch sind im weiteren Verfahren die konkreten Maßnahmen, die zur Eingriffskompensation herangezogen werden sollen, zu benennen. Es sollten keine Maßnahmen verwendet werden, die zulasten landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden, da bei Realisierung der Planung bereits wertvolle Produktionsflächen eines Vorranggebiets für Landwirtschaft beansprucht werden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegenwärtig grundlegende Bedenken gegen den Bebauungsplan 222 „Im Hofgarten“. Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, wird um eine Ergänzung der Antragsunterlagen (Alternativenprüfung und Benennung der Ökokontomaßnahmen) gebeten.

- 10 -

- 10 -

## 2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

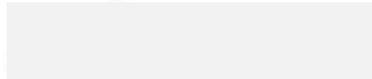
Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden 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: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@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)

## 5. Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 06.03.2024



Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

blfp Planungs GmbH

61169 Friedberg

Per E-Mail: [21037@blfp.de](mailto:21037@blfp.de)

Der Regionalvorstand

Ansprechpartner:  
Abteilung: Planung

06. März 2024

**Nidda 1/24/Bp**  
**Bebauungsplan Nr. E/10 "Im Hofgarten" im Stadtteil Eichelsdorf,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nidda beabsichtigt die Realisierung einer in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten „Wohnbaufläche, geplant“ im Südwesten des Stadtteils Eichelsdorf und stellt hierzu einen Bebauungsplan im Regelverfahren auf. Die Fläche des Gebiets umfasst laut Begründung ca. 2,2 ha. Ein Teil dieser Fläche (ca. 0,7 ha) geht über die im FNP dargestellte „Wohnbaufläche, geplant“ hinaus. Südlich des Weges (verlängerte Schlaggasse) umfasst dieser Bereich einen Teil einer im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Fläche. Im Westen des Gebiets einen Teil einer im FNP als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, geplant“ dargestellten Fläche. Etwaige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben dort noch nicht stattgefunden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Die Fläche übersteigt mit ca. 0,7 ha die im wirksamen FNP als „Wohnbaufläche, geplant“ ausgewiesene Fläche. Nach eingehender Prüfung der Bebauungsplanunterlagen kann das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB als gewahrt angesehen werden. Die Flächen, welche über die Darstellungen hinausgehen, werden zum Teil von einer Bebauung freigehalten. Mit Ausnahme des nördlichen Baufensters WA 2 halten die sonstigen Baufenster im Westen des Gebietes mind. ca. 6m und im Süden ca. 11m Abstand zum äußeren Rand des Geltungsbereichs ein. Außerdem sehen die Festsetzungen des Bebauungsplans in den Randbereichen des Geltungsbereichs das „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor. Die privaten Gärten werden ebenfalls vornehmlich in diesem Bereich liegen. Es wird empfohlen auch am westlichen Rand des nördlichen Baufensters W2 einen Ab-

Regionalverband FrankfurtRheinMain | Telefon: +49 69 2577-0  
Poststraße 16 | [info@region-frankfurt.de](mailto:info@region-frankfurt.de)  
60329 Frankfurt am Main | [www.region-frankfurt.de](http://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-



stand des Baufensters von ebenfalls mind. 6 m zu wahren.

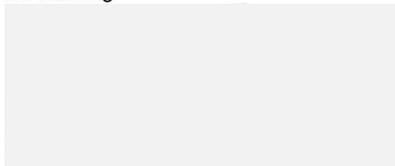
Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter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

Die Planfläche befindet sich laut SUP in der Wirkzone 1000 zu den vier FFH-Gebieten „Wingershäuser Schweiz“, „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“, „Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten“ und „Eichköpkel bei Eichelsdorf“. Ebenso liegt die Planfläche in der Wirkzone 1000 des Vogelschutzgebiets (VSG) „Vogelsberg“. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die betroffenen Natura 2000-Gebiete nicht vollständig benannt.

Für das VSG „Vogelsberg“ können aus Sicht des RV FRM erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, da das Vogelschutzgebiet ggf. empfindlich auf Freizeitaktivitäten reagiert und es möglich ist, dass durch die neue Wohnbebauung Störungen in dem Gebiet zunehmen könnten. Die potentielle Störung durch Naherholungssuchende ist der einzige Wirkfaktor, der bis in das Gebiet hinein wirkt. Auswirkungen auf die o.g. FFH-Gebiete sind eher unwahrscheinlich. Daher wird vom RV FRM die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung empfohlen, um tatsächliche erhebliche Umweltauswirkungen auf das VSG durch die Planung ausschließen zu können. Die fachliche Endbewertung obliegt den zuständigen Naturschutzbehörden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Abteilung Planung

Anlagen:

- SUP zum Planvorhaben
- Karte mit Darstellung der betroffenen Natura 2000 - Gebiete

## Umweltprüfung

### Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. E/10 "Im Hofgarten" im Stadtteil Eichelsdorf, Wohnbaufläche, geplant'



Erstellt am 05.02.2024, Programmversion 39.2.2.3

Kommune/Ortsteil: /Eichelsdorf  
 Realnutzung (Stand 2021): keine Angaben  
 Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant  
 Flur: 2, 3  
 Größe der Planfläche: 1,9 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): keine Angaben  
 Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)

### 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 zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten 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	10,8
Wirkzone	0,5	1



### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich ( $\geq 1,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich ( $\geq 6,0$  Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich ( $\geq 0,5$  Restriktionen gemittelt über die Fläche)

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. E/10 "Im Hofgarten" im Stadtteil Eichelsdorf, Wohnbaufläche, geplant', Seite 2

### 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

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

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. E/10 "Im Hofgarten" im Stadtteil Eichelsdorf, Wohnbaufläche, geplant', Seite 3

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 10%  
Vogelsberg

#### FFH-Gebiete (Natura 2000)

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 11%  
Wingershäuser Schweiz, Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel, Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten, Eichköpfe bei Eichelsdorf

#### Naturdenkmäler

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%  
2 Linden und 1 Roßkastanie (am Turnplatz) (nur noch Kastanie)

#### (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 6%  
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNtK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNtK), Ufergebüsch feuchter bis nasser Standorte (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG o. § 13 HAGBNatSchG, BNtK)

#### Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 13%  
Habitatfläche des Biotopverbunds

#### Strukturgüte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 5%  
Biol. Güte: Klasse 2 - gut (Qualitätsziel WRRL), Strukturgüte: Klasse 5 - stark verändert (Qualitätsziel Ortslage), WRRL-Maßnahmen umgesetzt (Nidda)

### Konflikte:

#### (erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 60% (1,2 ha)  
LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LN<sub>GT</sub> (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)

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

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)  
Innerörtl. Straße

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 6%  
Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün

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

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 8%  
Lebensmittelmärkte, Industrie u. Gewerbe, Bundesstraße

#### Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 5%  
Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNtK), Feucht- und Nassgrünland (BNtK), Erlen-, Eschenbestand (Bruch-, Auwald) (BNtK)

#### Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 14%  
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

#### Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 5% (0,1 ha)  
Hirschkäfer (RL: gefährdet)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 4%  
Hirschkäfer (RL: gefährdet)



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. E/10 "Im Hofgarten" im Stadtteil Eichelsdorf, Wohnbaufläche, geplant', Seite 5

### 3. Voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)  
(Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Lärmmmissionen)

#### 3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen, Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen)

##### Flächen- und Funktionsverluste

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Bedeutende unzerschnittene Räume, Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Naturpark  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Belüftungsrelevante Kaltluftzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen)

#### 3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

##### Funktionsbeeinträchtigung

für Struktur- bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL), Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Naturdenkmäler, Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, FFH-Gebiete (Natura 2000)Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. E/10 "Im Hofgarten" im Stadtteil Eichelsdorf, Wohnbaufläche, geplant', Seite 4

**Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 99% (1,9 ha)  
 Versiegelungsgrad < 10 %



**Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)**

**Wirkzone (100 m):** Betroffener Flächenanteil 9%  
 stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenschluff über Auenton über tiefem Auenschluff), stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenton über tiefem Auenschluff)



**Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 99% (1,9 ha)  
 Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, vergleyt, aus Kolluvischluff aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Vega aus Auenschluff)  
**Wirkzone (100 m):** Betroffener Flächenanteil 41%  
 Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pseudogley-Parabraunerde aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, vergleyt, aus Kolluvischluff aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Vega aus Auenschluff)



**Fließ- und Stillgewässer**

**Wirkzone (100 m):** Betroffener Flächenanteil 5%  
 Nidda, Sonst. Fließgewässer



**Potenzielle Überschwemmungsflächen**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 100-jähriges Hochwasser (HQ100, Nidda), HWRM-RL, 2. Zyklus, Extrem-Hochwasser (HQextrem, Nidda), HWRM-RL, 2. Zyklus, Holozäne Abschwemmungen (Geol. Karte), Kolluvien, Abschwemmungen (Bodenkarte), Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), Auenböden mit rezenter Auendynamik (Bodenkarte)



**Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 Schutzzone IIIB (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod)



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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 Quantitative Schutzzone D (HQSG Bad Salzhausen), Entfällt - Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (seit 31.07.2023 aufgehoben)



**Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Kluffleiter unter Löss), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Poren- und Kluffleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Kluffleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



**Belüftungsrelevante Kaltluft einzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je m·s)



**Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 erhöhte Starkregengefährdung, hohe Starkregengefährdung



**Naturpark**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 Vulkanregion Vogelsberg



**Bedeutende unzerschnittene Räume**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)  
 1918,4 ha unzerschnittener Freiraum



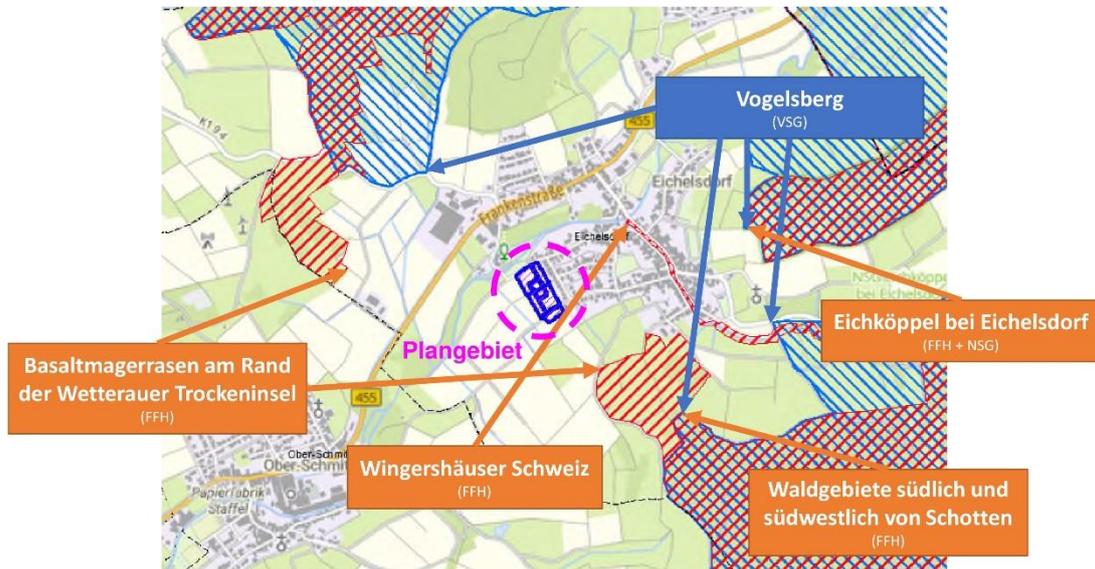
**Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 20% (0,4 ha)  
 Regionalpark Niddaroute, Niddaradweg, Fernradweg R4  
**Wirkzone (300 m):** Betroffener Flächenanteil 7%  
 Niddaradweg, Fernradweg R4, Regionalpark Niddaroute





### Übersicht FFH- und VSG-Gebiete zum Bebauungsplan E/10 „Im Hofgarten“ in Nidda Eichelsdorf



Erstellt: Her, Datum: 15.02.24