

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

NaturProfil  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt  
Tel.-Durchwahl  
E-Mail

Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr.  
Aktenzeichen 60295-23-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 08.01.2024

<b>Az.:</b>	<b>60295-23-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) ST 4 "Ferienhausanlage Stornfels" in Nidda, STT Stornfels -</b>
Gemarkung:	Stornfels
Flur:	1
Flurstück:	25

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### **Fst 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**

##### **Ansprechpartner:**

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

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

##### **Ansprechpartner:**

Gegen die vorgesehenen Planungen werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

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

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

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

##### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Bezüglich der Errichtung von Ferienhäusern in Stornfels gab es vor längerer Zeit bereits Abstimmungsgespräche mit ONB und UNB. Ein Standort innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes (VSG) „Vogelsberg“ wurde aufgrund dessen verworfen. Die hier ausgewählte Fläche liegt außerhalb der die Ortslage umgebenden Natura 2000-Gebiete. Angesichts der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort halten wir das Vorhaben für vertretbar.

Hinsichtlich der Rechtssicherheit des Bebauungsplans weisen die Unterlagen jedoch deutliche Defizite in Bezug auf den Untersuchungs- und Prüfumfang zum speziellen Artenschutz und Natura 2000 auf.

Zunächst fehlen genauere Angaben zu den durchgeführten Begehungen (Datum, Zeit, Witterungsbedingungen, Untersuchungsgegenstand).

Weiterhin wurden „zwei avifaunistische Begehungen“ nur im August durchgeführt. Die Ergebniskarte in Abb. 6 zeigt schwerpunktmäßig Fundpunkte aus der Ortslage und vergleichsweise wenige aus dem VSG. Anzahl, Zeitpunkt und der vermutliche räumliche Schwerpunkt der Erhebungen sind nicht ausreichend, um die Auswirkungen auf das VSG zuverlässig zu prüfen. Ergänzende Daten aus der Grunddatenerhebung, VSG-Monitoring wurden nicht eingeholt. Die Erhebungen müssen nach den anerkannten Methodenstandards erfolgt sein bzw. entsprechend nachgeholt werden. Hierbei muss insbesondere innerhalb des VSG ein Radius untersucht werden, innerhalb dessen Störwirkungen und andere Beeinträchtigungen wirksam werden könnten. Erhebungen der Vogelwelt innerhalb der Ortslage halten wir eher für entbehrlich.

Trotz bekannter Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter im FFH-Gebiet wurden diesbezüglich keine Erhebungen im Plangebiet unternommen. Die geführte Argumentation ist nicht ausreichend, um Vorkommen der Arten auszuschließen. Hier sind entsprechende Untersuchungen nachzuholen, die einen qualifizierten Ausschluss zulassen bzw. bei nicht ausgeschlossenen Vorkommen sind Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen.

#### **Rechtsgrundlage:**

§§ 34, 44 BNatSchG

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

In der Tabelle Ausgleichsberechnung ist die Punktzahl „Dachfläche Stelzenhäuser“ von 10 auf 6 Punkte zu korrigieren.

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

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

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

Gegen die im Vorentwurf vorliegende Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im weiteren Planungsprozess bitten wir Folgendes zu beachten:

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Wir halten es für sinnvoll und erforderlich auch in den Textfestsetzungen auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die Bestimmungen der geltenden Schutzgebietsverordnung hinzuweisen.

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.

### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

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

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

### **FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

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

### **Fachliche Stellungnahme:**

1. Es fehlt bei den Unterlagen eine Begründung. Teile einer Begründung finden sich zwar im Umweltbericht, es sind aber beide Bestandteile der Bebauungsaufstellung getrennt zu behandeln.
2. In der amtlichen Bekanntmachung ist von einem ortsansässigen Vorhabenträger Liebholz die Rede. Wir gehen daher davon aus, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handeln soll.
3. Die südöstlich tangierende Verkehrsfläche wurde lt. Legende als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 soll es sich um einen Wirtschaftsweg handeln. Es ist zu bezweifeln, ob ein Wirtschaftsweg für die Erschließung einer Ferienhausanlage ausreichend ist.
4. Laut Umweltbericht sind in dem Plangebiet 4 Häuser mit jeweils 37 qm Grundfläche ( $4 \times 37 = 148 \text{ qm}$  gesamt überbaubare Grundfläche) zulässig. Mit der textlichen

Festsetzung Nr. 2.1 ist aber eine Grundfläche von gesamt 225 qm für die Häuser ohne Stellplätze und Zufahrten als zulässig festgesetzt worden und je Ferienhaus 35qm Grundfläche. Mit dieser Festsetzung wären somit über 6 Ferienhäuser zulässig. In der textlichen Festsetzung 2.3 ist aber die Anzahl der Ferienhäuser auf 4 Ferienhäuser begrenzt. Wir bitten die Festsetzungen und schriftlichen Ausführungen aufeinander abzustimmen und den Begriff "Grundfläche" um "überbaubar" zu ergänzen.

5. Mit der textlichen Festsetzung 1.1 zur Art der Nutzung ist festgesetzt worden, dass allgemein "Ferienhäuser, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen" zulässig sein sollen. Wir empfehlen zur Herstellung der Eindeutigkeit explizit ein Dauerwohnen auszuschließen und auch den Begriff "überwiegend" zu streichen.

#### **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

[REDACTED]

## BPlan Ferienhausanlage Nidda Stornfels - Forstliche Stellungnahme - Frühzeitige Beteiligung

8. Dezember 2023 um 17:15

An: info@naturprofil.de

Sehr geehrter Herr Schaefer,

besten Dank für die Zusendung der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Wald i.S.d.G. ist nicht unmittelbar betroffen. Daher ergeben sich aus forstfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken.

Der Naturpark „Hoher Vogelsberg“ grenzt unmittelbar an. Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ in nur wenigen Metern Entfernung.

Meine Anregung ist, das Flurstück Flur 1, Nr. 23/0 nicht zur Erschließung mit hinzuzunehmen.

Ferner bitte ich für Offenlage Entwurf im Rahmen des Umweltgutachtens noch einmal besonders auf den Dunklen/Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling einzugehen.

Nach den mir vorliegenden Kartierungen ist er innerhalb des Plangebietes anzutreffen.

Ferner ist das Plangebiet im Rahmen der Hess. Biotopkartierung als Grünland-Hecken-Gehölzkomplex nördl. Stornfels kartiert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

HessenForst, Forstamt Nidda

Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit

Telefon: [REDACTED]

Mobil: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

UMS-Fax: [REDACTED]

Auf der Platte 34

D-63667 Nidda

www.hessen-forst.de



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Nidda  
Wilhelm-Eckhardt-Platz  
63667 Nidda

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/61-2023/1**  
Dokument-Nr.: **2024/52796**  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum: 11. Januar 2024

**Bauleitplanung der Stadt Nidda  
Bebauungsplanentwurf ST 4 „Ferienhausanlage Stornfels“ im ST Stornfels  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Natur Profil vom 5. Dezember 2023**

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 planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um am Rande der Ortslage des Stadtteils Stornfels eine Ferienhausanlage im Baumhausstil zu errichten.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,2 ha.

**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:

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
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



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

Die vorgesehene Fläche liegt mit 0,15 ha innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und mit 0,05 ha in einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Unter der Voraussetzung, dass die naturschutzfachlichen Vorgaben im weiteren Verfahren geklärt werden können, bestehen aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der geringen Flächengröße keine Bedenken.

### **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**

Es bestehen keine Bedenken.

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

Es bestehen keine Bedenken.

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

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung - SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße kann die Mehrbelastung der vorhandenen Abwasseranlagen hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung jedoch als vernachlässigbar beurteilt werden.

Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das Plangebiet zu berücksichtigen.

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 (Trennkalisation), soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Falle einer Abweichung von dem in § 55 Abs. 2 WHG verankerten Grundsatz sind die Abweichungsgründe im vorstehenden Sinne hinreichend nachprüfbar zu dokumentieren.

Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

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

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

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 11.12.2023 verfügbaren Kenntnisstands (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.

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

Der Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans erläutert und behandelt die Belange des Bodenschutzes.

Aufgrund der Tatsache, dass von dem Planentwurf nur eine relativ geringe Fläche betroffen ist, kann ich der Planung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zustimmen.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Mindestens ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweisen erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

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

Es bestehen keine Bedenken.

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

Es bestehen keine Bedenken.

##### **Allgemein:**

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

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

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

Aufgrund der direkten Lage der geplanten Ferienhausanlage an einem Vogelschutzgebiet und einem FFH Gebiet sind die Anforderungen an die vorzulegenden Unterlagen dieser Tatsache anzupassen. Die vorliegenden Unterlagen reichen für eine abschließende Stellungnahme nicht aus.

Die Karte der vorkommenden Vogelarten im direkten Umfeld des Planungsgebietes zeigt, dass der Bereich zwischen Vorhabensgebiet und der bestehenden Bebauung von den Vögeln gut genutzt wird.

Vermisst wird neben einer Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit fachlicher Herleitung des erforderlichen Umfangs auch als wichtiger Bestandteil eine Kartierung im Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“. Hier sind die wertgebenden Vogelarten zu erwarten. Eine Erhebung auf Grundlage fachlicher Standards ist erforderlich und nachzureichen.

Erst mit diesen Daten ist eine weitere Prüfung möglich.

In Bezug auf die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Zauneidechsen wird eine andere Einschätzung getroffen. Die vorhandenen Strukturen zeigen, dass dieser Bereich als geeigneter Lebensraum gewertet werden kann, sodass auch hier eine Überprüfung erforderlich ist.

Die Ferienhausanlage wird einen derzeit nicht absehbaren Einfluss auf die angrenzenden Flächen haben. Neben der Nutzung als Wohnbereich ist der zusätzliche Autoverkehr relevant und im Weiteren auch die verstärkte Nutzung des Außenbereiches.

Diese Punkte sind bei der weiteren Prüfung ebenfalls zu berücksichtigen und Maßnahmen vorzuschlagen, um Beeinträchtigungen zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

Es sind auch aktive Maßnahmen einzuplanen, die eine Reduzierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung erwirken.

### 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: [kmrld@rpda.hessen.de](mailto:kmrld@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. 

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)



Natur Profil  
Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15

61169 Friedberg

Per E-Mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: M. Schaefer  
Ihre Nachricht: Mail P. Hildebrandt 29.11.23  
Unser Zeichen: Her – 8/23/Bp

Ansprechpartner: [REDACTED]  
Abteilung: Planung  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: +49 69 2577-1547  
[REDACTED]

6. Dezember 2023

#### Nidda 8/23/Bp

#### Aufstellung des Bebauungsplans St 4 "Ferienhausanlage Stornfels" in Nidda, Gemarkung Stornfels, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Nidda plant die Errichtung einer Ferienhausanlage mit bis zu vier Ferienhäusern im „Baumhausstil“ als nicht unterkellerte Hanghäuser im Norden des Ortsteils Stornfels durch einen Investor. Die betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 0,15 ha (mit dem angrenzenden Weg innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 0,21 ha) und soll als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda stellt für den Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ im Übergangsbereich zu einer Siedlungsfläche „Gemischte Baufläche“ dar. Sowohl das VSG „Vogelsberg“ als auch das FFH-Gebiet „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im FNP nachrichtlich vermerkt. Das ebenfalls nachrichtlich vermerkte Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Weiterhin dargestellt ist die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen [...]“.

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. Daher werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben. Formal wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

### **Natura-2000-Gebiete – Prüfung der FFH Verträglichkeit**

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Wirkzone (300m) von zwei Natura-2000 Gebieten (s.o.) ist eine FFH-Vorprüfung und eine VSG-Vorprüfung erfolgt. Nach den beigefügten Unterlagen kommen beide Vorprüfungen zu dem Ergebnis, dass keine vertiefende FFH- bzw. VSG-Verträglichkeitsprüfung notwendig sei. Die finale Bewertung obliegt den zuständigen Naturschutzbehörden.

### **Landschaftsbild – Bedeutsame Landschaften im Gebiet des Regionalverbands**

Der Regionalverband hat ein Fachgutachten zum Schutzgut Landschaft erarbeiten lassen (Mengel et al., 2021: Bearbeitung des Schutzgutes Landschaft als Beitrag zum Regionalen Landschaftsplan FrankfurtRheinMain), in dem diejenigen Landschaftsbereiche, die eine hohe landschaftliche Qualität und eine besondere Eignung für die Erholung aufweisen, als Bedeutsame Landschaften herausgestellt sind. Mit den Bedeutsamen Landschaften liegen dem RV FRM neue Umweltinformationen vor, die auch Bestandteil der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes sind. Demnach liegt das Plangebiet in der Bedeutsamen Landschaft 26/3 „Wälder bei Nidda und Umgebung“. Es handelt sich um eine historisch gewachsene und naturnahe Kulturlandschaft mit geringer technischer Überprägung, die auch die Ortslage von Stornfels umfasst. Historisch gewachsene Kulturlandschaften sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Daher empfiehlt das Fachgutachten in diesen Bereichen nur sehr kleinflächige Siedlungserweiterungen am Ortsrand. Im planerischen Umgang bedeutet das im konkreten Einzelfall, dass eine Siedlungserweiterungsfläche nicht größer als 2,5 ha sein sollte. Dies wird im hiesigen Fall (0,21 ha) eingehalten, sodass die Planung in der Bedeutsamen Landschaft verträglich ist.

### **Biotopverbundsystem**

Der Biotopverbund ist durch das Vorhaben randlich betroffen. Konkret handelt es sich hierbei um eine Verbindungsfläche, die wertvolle Habitate miteinander verbinden soll, so dass Tiere zwischen ihren Lebensräumen wandern können. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten, da sich nördlich weitere Verbindungsflächen anschließen. Die Betroffenheit einer wichtigen Verbindung oder Vernetzung innerhalb des Biotopverbundes kann daher ausgeschlossen werden.

### **Biotopschutz**

Die Fläche befindet sich möglicherweise in nach § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotopen (Extensives Frischgrünland, Streuobst). Der Umweltbericht spricht von „Extensiv genutzte Weiden“. Die finale Bewertung, ob ein Biotop vorliegt und es dann einer Ausnahmegenehmigung mit Kompensation bedarf, obliegt den zuständigen Naturschutzbehörden.

### **Weitere inhaltliche Hinweise:**

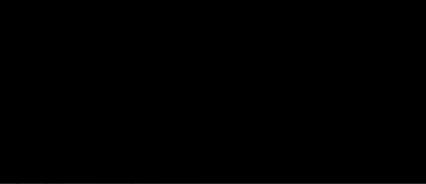
In Kapitel 1.3 der Begründung ist von der Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten zweistufigen Verfahren die Rede. Das zweistufige Verfahren ist jedoch das Regelverfahren und daher nicht beschleunigt.

In Kapitel 1.4.2 der Begründung heißt es „Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda von 2007 stellt den Planungsbereich als Gemischte Baufläche dar, die sich nach Osten fortsetzen.“ Diese Aussage widerspricht der korrekten Darstellung im Kapitel 1.3 zur Situation der Planfläche. Grundsätzlich fehlt eine stichhaltige Begründung, wieso keine FNP-Änderung notwendig ist. Dies ist zu ergänzen.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferent  
Abteilung Planung

# Umweltprüfung

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Aufstellung des Bebauungsplans St 4 "Ferienhausanlage Stornfels" in Nidda, Gemarkung Stornfels, Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, geplant'

Erstellt am 01.12.2023, Programmversion 39 2.2.3

**Kommune/Ortsteil:** Nidda/Stornfels  
**Realnutzung (Stand 2021):** keine Angaben  
**Vorgesehene Nutzung:** Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, geplant  
**Flur:** 1  
**Größe der Planfläche:** 0,2 ha

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

### Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen 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	1	10,6
Wirkzone	2,3	2,4

### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

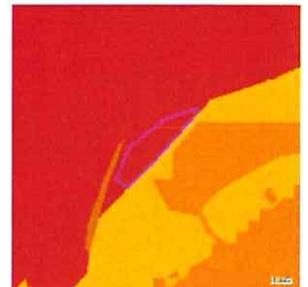
[1] erheblich ( $\geq 1,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[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)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



#### Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

## 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
Hangrutschungsgefaehrdung	..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	.	.

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil **94%**  
Vogelsberg



#### FFH-Gebiete (Natura 2000)

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil **64%**  
Laubacher Wald, Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel



#### (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)  
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **46%**  
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Untervuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)



#### Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **30%**  
Habitatfläche des Biotopverbunds



#### Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**  
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (FFH IV, RL: stark gefährdet)



### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

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

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **3%**  
Innerörtl. Straße, Kreisstraße



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

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **11%**  
Industrie u. Gewerbe



#### Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **14%**  
Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK), Laubwald (BNTK)



#### Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)  
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **45%**  
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



#### Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)  
Wildkatze (Nebenkorridor)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **84%**  
Zartes Schillergras (RL: Vorwarnliste), Großer Schillerfalter (RL: Vorwarnliste), Mauerfuchs (RL: Vorwarnliste), Bastard-Frauenmantel (RL: Vorwarnliste), Knäuel-Glockenblume (RL: Vorwarnliste), Gestreifter Klee (RL: gefährdet), Kleiner Heidegrashüpfer (RL: gefährdet), Hirschkäfer (RL: gefährdet), Große Goldschrecke (RL: gefährdet), Wildkatze (Nebenkorridor)



#### Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **83%** (0,1 ha)  
mittel bis hoch (Tertiärer Basalt, Hangneigung 15° - <35°)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **30%**  
mittel bis hoch (Tertiärer Basalt, Hangneigung 15° - <35°)



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

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **83%** (0,1 ha)  
Versiegelungsgrad < 10 %



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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **83%** (0,1 ha)

extrem trockene Böden (Regosol aus flachem Grusschluff über Lehmschutt mit basaltischem Vulkanit (Tertiär))

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **58%**

extrem trockene Böden (Regosol aus flachem Grusschluff über Lehmschutt mit basaltischem Vulkanit (Tertiär)), extrem trockene Böden (Braunerde aus flachem Grusschluff über Lehmschutt mit basaltischem Vulkanit (Tertiär))

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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)

Schutzzone IIIB (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod)

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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)

Entfällt - Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (seit Juni 2023 aufgehoben)

**Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)

hoch (Kluftleiter)

**Belüftungsrelevante Kaltlufterzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **98%** (0,1 ha)

schwaches Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom  $\leq 30 \text{ m}^3 \text{ je m}\cdot\text{s}$ )

**Wärmebelastung (thermische Bedingungen)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **11%** ( $< 0,1 \text{ ha}$ )

mittlere thermische Belastung

**Naturpark**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)

Vulkanregion Vogelsberg

**Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten inkl. Steckbriefe)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)

26-3 Wälder bei Nidda und Umgebung (Landschaft mit Siedlungsbereichen)

**Baudenkmäler**

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **1%**

Römerstraße 12, Römerstraße 16, Römerstraße 18, Evangelische Kirche, Forsthausstraße 3



### 3. Voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung  
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Hangrutschrisiko)

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

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

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

##### Flächen- und Funktionsverluste

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Naturpark, Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten inkl. Steckbriefe), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop, Sonstige bedeutsame Biotop  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

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

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)  
(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, Schadstoffimmissionen)

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

##### Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Baudenkmäler, Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), Vogelschutzgebiete (Natura 2000), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop, Sonstige bedeutsame Biotop, FFH-Gebiete (Natura 2000) Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)