



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-30

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Flächennutzungsplanes der **Stadt Nidda**, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. V-82 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022
Beschluss Nr. V-79 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-55

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Nidda, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des FNP der Stadt Nidda in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 26.12.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/22 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2023 beteiligt. Die Beteiligung erfolgte vom 04.01.2023 bis zum 03.02.2023

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 aufgrund der Corona-Pandemie im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Stadt Nidda hat keine Stellungnahme abgegeben.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Laubach
Ortenberg
Ranstadt
Wölfersheim

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Echzell
Hirzenhain
Hungen
Schotten

haben Stellungnahmen abgegeben:

-

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Oberhessen
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Oberhessische Gasversorgung GmbH
ovag Wasser Services
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis

Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe
Wasserverband NIDDA
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des
Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der
Bundeswehr
Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat
Liegenschaftsmanagement
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessische Landesbahn GmbH
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgeben:

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Hessen-Forst, Forstamt Nidda
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Kreisausschuss des Wetteraukreises
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
ovag Netz GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon
ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden
Belange durch die Änderung des FNP der Stadt Nidda nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden – wie aus den Anlagen ersichtlich – gewürdigt und
behandelt.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Entwurf des Bebauungsplans „Die Kurstraße“, Stadt Nidda, mit Begründung vom Mai 2023
 - + Gemeinsamer Umweltbericht B-Plan + FNP-Änderung
 - + Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag von Mai 2023
 - + Fachtechnische Stellungnahme zu den projektierten Standorten für den Eisspeicher und das Regenrückhaltebecken von April 2023
 - + Hydrologische Bewertung von Januar 2023
 - + Schalltechnische Untersuchung von April 2023
 - + Verkehrsuntersuchung April 2023
- Umweltrelevante Stellungnahmen von:
 - Anerkannte Naturschutzverbände
 - Hessen Forst
 - Kreisausschuss des Wetteraukreises
 - RP Darmstadt (zu FNP + B-Plan)
 - RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst (zu B-Plan)
 - Winter, Gerhard (zu B-Plan)

III: Erläuterung des Beschlusses

Aufgrund des Beitritts der Stadt Nidda zum Regionalverband FrankfurtRheinMain am 01.04.2021 obliegt diesem nach § 22 MetropolG die Änderung des FNP der beigetretenen Kommune.

Stadt Nidda

4. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen
(Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen
nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 04. Januar 2023 bis
einschließlich 03. Februar 2023 eingegangenen
Stellungnahmen.

Stand: 10. Mai 2023

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. Januar 2023 zur Äußerung bis einschließlich 03. Februar 2023 aufgefordert

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Kommunen	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung	Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Gemeinde	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung
1.	Abwasserverband Oberhessen	keine Rückmeldung			33.	Kreisausschuss des Wetteraukreises	01.02.2023	X	
2.	Amprion GmbH	09.01.2023		X	34.	LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)	keine Rückmeldung		
3.	Amt für Bodenmanagement Büdingen	12.01.2023		X	35.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	03.02.2023	X	
4.	Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen	keine Rückmeldung			36.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main	keine Rückmeldung		
5.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.	01.02.2023	X		37.	Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur	keine Rückmeldung		
6.	BUND Landesverband Hessen e.V.	01.02.2023	X		38.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	16.01.2023	X	
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.01.2023		X	39.	Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung	keine Rückmeldung		
8.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement	keine Rückmeldung			40.	Landrat des Wetteraukreises	keine Rückmeldung		
9.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz	keine Rückmeldung			41.	LJV Landesjagdverband Hessen e.V.	01.02.2023	X	
10.	Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien	keine Rückmeldung			42.	NABU Landesverband Hessen	01.02.2023	X	
11.	Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht	03.01.2023		X	43.	Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	keine Rückmeldung		
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest	20.01.2023		X	44.	Oberhessische Gasversorgung GmbH	keine Rückmeldung		
13.	Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement	02.02.2023		X	45.	ovag Netz GmbH	18.01.2023	X	
14.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale	24.01.2023		X	46.	ovag Wasser Services	keine Rückmeldung		
15.	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West	30.01.2023		X	47.	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung	20.01.2023		X
16.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken	24.01.2023		X	48.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau	04.01.2023		X
17.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung	keine Rückmeldung			49.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2	03.02.2023	X	
18.	Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG	keine Rückmeldung			50.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.	keine Rückmeldung		
19.	Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge	keine Rückmeldung			51.	RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	31.01.2023	X	
20.	Gemeinde Echzell	04.01.2023		X	52.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.	01.02.2023	X	
21.	Gemeinde Hirzenhain	11.01.2023		X	53.	Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis	keine Rückmeldung		
22.	Gemeinde Ranstadt	keine Rückmeldung			54.	Stadt Hungen	26.01.2023		X
23.	Gemeinde Wölfersheim	keine Rückmeldung			55.	Stadt Laubach	keine Rückmeldung		
24.	Handelsverband Hessen e.V.	keine Rückmeldung			56.	Stadt Nidda	keine Rückmeldung		
25.	Handwerkskammer Wiesbaden	keine Rückmeldung			57.	Stadt Ortenberg (Hessen)	keine Rückmeldung		
26.	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	03.02.2023		X	58.	Stadt Schotten	10.01.2023		X
27.	Hessenenergie GmbH	keine Rückmeldung			59.	Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe	keine Rückmeldung		
28.	Hessen-Forst, Forstamt Nidda	13.01.2023	X		60.	TenneT TSO GmbH	10.01.2023		X
29.	Hessische Landesbahn GmbH	06.01.2023		X	61.	Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz	01.02.2023	X	
30.	Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.	keine Rückmeldung			62.	Wanderverband Hessen e.V.	01.02.2023	X	
31.	HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	01.02.2023	X		63.	Wasserverband NIDDA	keine Rückmeldung		
32.	IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg	30.01.2023		X	64.	Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr	keine Rückmeldung		

Stellungnahme mit umweltrelevanten Informationen

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. Januar 2023 zur Äußerung bis einschließlich 03. Februar 2023 aufgefordert

1. Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

- Ranstadt
- Wölfersheim
- Laubach
- Nidda
- Ortenberg

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienliche Information mitgeteilt:

- Echzell
- Hirzenhain
- Hungen
- Schotten

haben Stellungnahmen abgegeben:

-

2. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

- Abwasserverband Oberhessen
- Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
- Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
- Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
- Handelsverband Hessen e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden
- Hessenenergie GmbH
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
- Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur
- Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
- Landrat des Wetteraukreises
- Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
- Oberhessische Gasversorgung GmbH
- ovag Wasser Services
- Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
- Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis
- Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe
- Wasserverband NIDDA
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienliche Information mitgeteilt:

- Amprion GmbH
- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
- Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
- Hessische Landesbahn GmbH
- IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
- TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
- BUND Landesverband Hessen e.V.
- Hessen-Forst, Forstamt Nidda
- HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- NABU Landesverband Hessen
- ovag Netz GmbH
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
- Wanderverband Hessen e.V.



HessenForst Forstamt Nidda • Auf der Platte 34 • 63667 Nidda

blfp Planungs GmbH
Straßheimer Str. 7
61169 Friedberg

Aktenzeichen	P21/22
Bearbeiter/in	
Durchwahl	
Fax	
E-Mail	
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	20.12.2022
Datum	13.01.2023

4. Änderung des FNP sowie BPlan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen

Forstliche Stellungnahme

Fristablauf für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB): 03.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

- A)** Gegen das Vorhaben bestehen meinerseits Bedenken, welche aber wie nachstehend beschrieben überwunden werden können. Der Abstand der Bebauung zur staatlichen Waldabteilung 818-1 (Land Hessen) sowie 204-1 (Stadtwald Nidda), direkt süd - westlich angrenzend, beträgt nur etwa 10 m. Daher besteht bei entsprechender Wetterlage durchaus die Gefahr eines Baumsturzes bzw. eines Astbruchs. Als Vertreter des Waldeigentümers (hier Land Hessen) und als forstlicher Dienstleister für die Stadt Nidda, ist uns an folgender Regelung gelegen welche auch bereits mit der Fa. Lupp vorbesprochen wurde.
1. Zwischen dem Land Hessen, vertreten durch das Forstamt Nidda bzw. der Stadt Nidda und dem Bauherrn ist folgendes vertraglich zu regeln:

Der Bauherr bzw. die Bewohner der unmittelbar am Waldrand liegenden Häuser der Gmk. Nidda, Flur 3, Nr. 20/0, erklären für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass Sie wegen der, von der Waldrandlage ausgehenden Gefahren für das oben genannte Grundstück, insbesondere auch für den Fall von gefährlichem Windbruch, anderer natürlicher Schadereignisse und Baumfällarbeiten, unwiderruflich auf die Geltendmachung von Schadensersatz gegenüber dem Waldeigentümer, also dem Land Hessen oder seiner Beauftragten verzichten.

Zur Gefahrenabwehr sind die Bauherren und ihre Rechtsnachfolger berechtigt, nach Absprache mit dem zuständigen Forstamt oder dessen Bediensteten, auf eigene Kosten Baumpflegemaßnahmen durchzuführen.

HessenForst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Nidda
Auf der Platte 34
63667 Nidda

Kontakt
Telefon: 06043/9657-0
Telefax: 06043/9657-27
ForstamtNidda@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HFForst
Helaba
IBAN: DE7750050000001002369
BIC: HELADEFXXX

Leitung

Stellungnahme vom HessenForst - Forstamt Nidda vom 13.01.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

HessenForst
Forstamt Nidda

Schreiben vom: 13.01.2023
Aktenzeichen: P21/22

2. Der vertraglich geregelte Haftungsausschluss für Schäden aufgrund des angrenzenden Waldes wird grundbuchrechtlich gesichert.
3. Die Statik der Neubauten sollte so ausgelegt sein, dass selbst bei einem Baumsturz Menschen innerhalb des Gebäudes nicht zu Schaden kommen.
4. Die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auszuübenden Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen seitens des Waldeigentümers bzw. dessen Beauftragten bleiben trotz Haftungsfreistellung und Haftungsverzichtserklärung weiterbestehen.

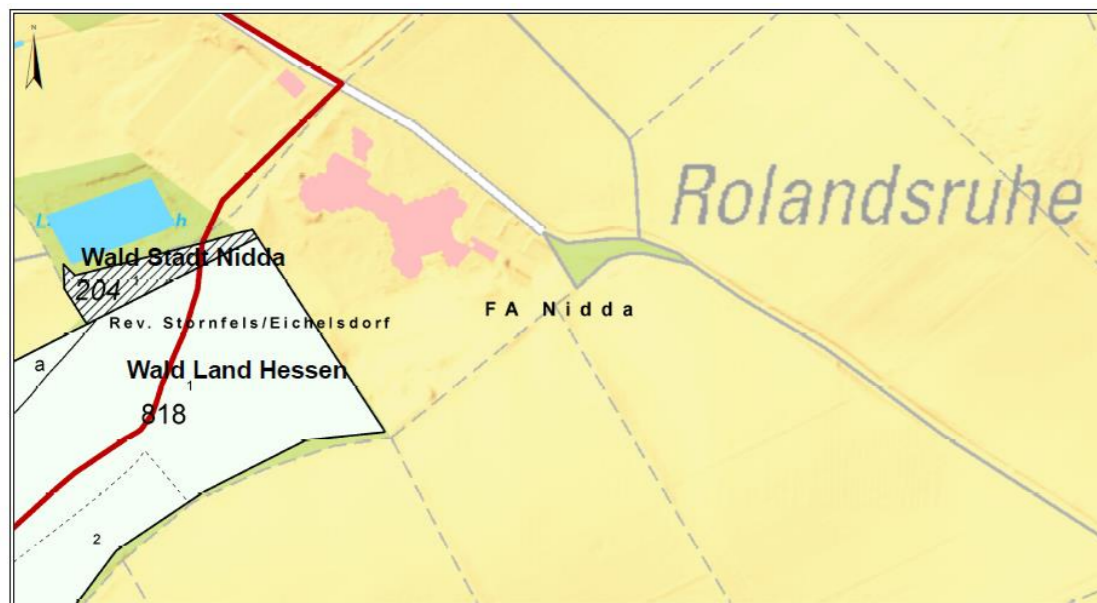
- B)** Der südlich liegende, als Erholungswald ausgewiesene Teil, sollte erhalten bleiben. Wird er in Anspruch genommen, so ist dies auszugleichen.
C) Für die betroffenen Fledermaus- und Vogelarten sind vorab CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Anm.: Bitte überprüfen Sie die Angaben der Himmelsrichtungen. Evtl. sind Ost/West vertauscht!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlage: Karte angrenzender Waldbestand



Datum: 13.01.2023
15:00:16
1:2.500
0 25 50 75 100 m



© Landesbetrieb HessenForst. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatische Liegenheitskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 50, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Veröffentlichungsnummer 3208-3-17.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Geeignete waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda abgestimmt und entsprechend im Umweltbericht berücksichtigt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Geeignete CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

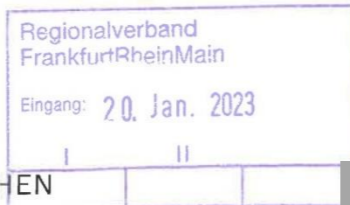


**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

Regionalverband
Frankfurt / Rhein-Main
als Vertreter der Stadt Nidda
Poststraße 16

60329 Frankfurt / Main



16. Januar 2023
Dr. W/de

**4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Bad Salzhausen
(Gemarkung Nidda) im Gebiet: „Die Kurstadt“ durch den Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Ihr Schreiben vom 02.01.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.

Unter den Bedingungen, dass

- 1) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl. später aufzustellende Bebauungspläne einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

**Stellungnahme vom Landesverband der jüdischen Gemeinden in
Hessen vom 16.01.2023**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Im Plangebiet sind keine jüdischen Friedhöfe vorhanden.
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

-2-

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN



Gesendet: Mittwoch, 18. Januar 2023 18:25

An: info@blfp.de

Betreff: Stadt Nidda OT Bad Salzhausen - Flächennutzungsplan "Die Kurstraße", 4. Änderung

Stadt Nidda OT Bad Salzhausen
Flächennutzungsplan "Die Kurstraße", 4. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,
 wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorstation (eines Dritten) vorhanden und es sind von uns 20-kV-, 0,4-kV-Kabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Wir bitten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (0 60 43) 981 - 0

in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau einer Transformatorstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 7,2 m Breite * 5,5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenen Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung. Die Gemeinde wird gebeten, das Grundstück, der OVAG, zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) – in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Stellungnahme der ovag Netz GmbH vom 18.01.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Trasse der 20 kV Leitung wird in die beabsichtigte Darstellung des FNP übernommen.


Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung, des Ver- und Entsorgungskonzepts sowie der beabsichtigten baulichen Umsetzung in mehreren Bauabschnitten ein geeigneter Standort für den Bau einer Transformatorstation abgestimmt und im Bebauungsplan festgelegt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.


Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Flächennutzungsplan.


Mit freundlichen Grüßen

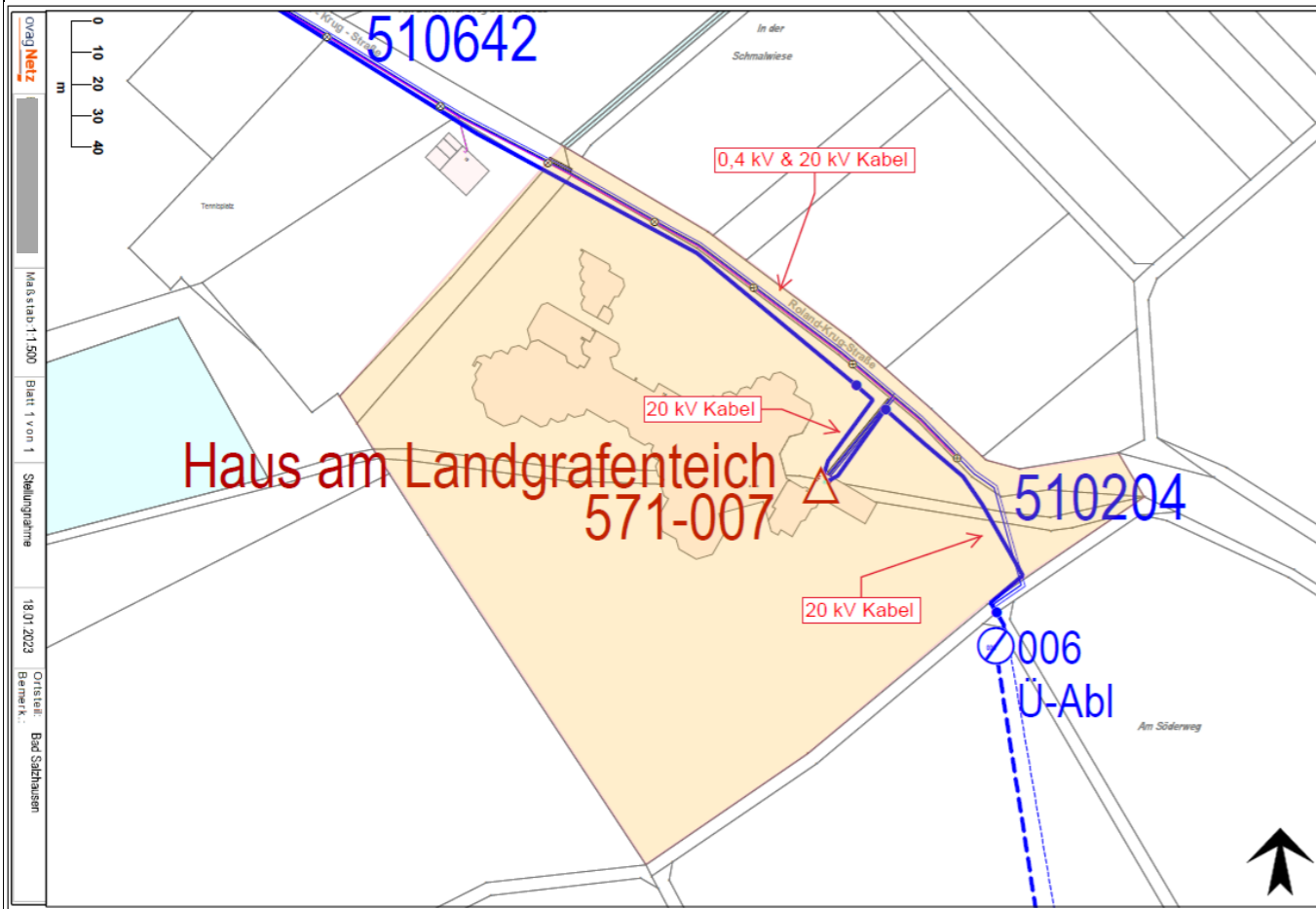

Netzplanung und Strategie | ES

ovag Netz GmbH
Hanauer Str. 9-13
61169 Friedberg


www.ovag-netz.de


Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HRB 8808

 Denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail drucken. Oft ist es auch ausreichend, nur den benötigten Teil auszudrucken – dies spart wertvolle Ressourcen wie Papier, Toner und Energie.



Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Dienstag, 31. Januar 2023 12:28
An: info@blfp.de
Betreff: Stellungnahme RMV - 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet "Die Kurstraße"

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, ST Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,
 vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.

Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt.

Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 sowie §13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB §1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen.

Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren.

Sollte der im lokalen Nahverkehrsplan angestrebte Erschließungs- und Verbindungsstandard im Zuge des Vorhabens nicht erreicht sein, bitten wir Sie, sich mit Ihrer lokalen Nahverkehrsorganisation über die Anbindung des Gebietes in Verbindung zu setzen und ein entsprechendes ÖPNV-Angebot abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

M.Sc. Traffic and Transport
 Bereichsleiter
 Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Bereich
 Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
 Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialo

Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
 USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz
 Think before print.



Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH vom 31.01.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Den Anregungen wird gefolgt

Das ÖPNV-Angebot wird geprüft und soweit notwendig in Zusammenarbeit mit dem RMV bzw. der lokalen Nahverkehrsorganisation angepasst.

In der Begründung zur FNP-Änderung wird ein Kapitel zum Öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

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.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

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

blfp planungs gmbh
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg

Absender dieses Schreibens:



Nidda, den 01.02.23

Per E-Mail : info@blfp.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom

Betr.: Nidda / Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda)

**Hier: BPlan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ 4. Änderung / Vorentwurf sowie
4. Änderung des FNP in diesem Bereich durch den Regionalverband
FrankfurtRheinMain**

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.:

Hinsichtlich der Änderung des FNP im Bereich „Die Kurstraße“ ergeben sich u.E. Bedenken:

- Die Fläche für das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ mit Nebengebäuden und Parkplätzen umfasst beinahe das gesamte Gebiet. Eine angedachte Durchgrünung fehlt in den Unterlagen, wird lediglich angesprochen – Soweit „Wohnen im Grünen“, grün ist lediglich noch die Umgebung, die durch die Bebauung und Frequentieren stark beeinträchtigt werden dürfte
- Etwa 250 neue Einwohner bei einer derzeitigen Einwohnerzahl von etwa 600, hinzu kommen noch die neuen Bewohner im geplanten Baugebiet BS4 „Wohngebiet West“, das alles mit minimaler Infrastruktur: keine Einkaufsmöglichkeiten, seltene Busverbindungen, der Bahnhof in 1 km Entfernung nur zu Fuß zu erreichen, der Bahnhof Nidda nur fußläufig zu erreichen oder der Feldweg wird ausgebaut?

Zum vorliegenden Bebauungsplan:

- Umweltbericht S. 18: Wir vermissen Angaben zu den Beobachtungsterminen und Methoden zur Feststellung der vorkommenden Tierarten. Hierbei ist festzustellen, dass auch ungefährdete und verbreitete Arten in ihrem Bestand zu erhalten sind (siehe nachgewiesener Rückgang der Insektenarten um mehr als 70%) Hier fehlen auch Angaben z. B. zu Fledermausarten und Insekten.
- Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird sich vollkommen verändern, daher ist es notwendig, dass wenigstens der Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Plan festgelegt wird.

Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 01.02.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Bedenken werden nicht geteilt

Der an das Plangebiet angrenzende Kurpark Bad Salzhausen steht allen Einwohnern von Bad Salzhausen zur Erholung und Regeneration sowie für Sport- und Freizeitnutzungen zur Verfügung. Zudem werden über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen attraktive Wegeverbindungen zwischen Kurpark und Wohnquartier geschaffen. Im FNP der Stadt Nidda ist eine kleinteilige Darstellung von Grünflächen daher nicht erforderlich.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Bedenken werden geteilt

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Die Angaben zu Zeitpunkt und Methodik der Biotoptypen- und Strukturkartierung bzw. faunistischen Kartierung werden im „Fachbeitrag Artenschutz gemäß §44 BNatschG“ ergänzt. Soweit auf FNP-Ebene planungsrelevant wird auch auf den Schutz ungefährdeter und verbreiteter Arten bzw. Fledermäuse und Insekten eingegangen. Ein Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern wird im Bebauungsplan geregelt; eine solche Festsetzung ist jedoch nur in begrenztem Umfang möglich

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- Zu S. 27 Umweltbericht „Tierfreundliche Gestaltung“ Wir bitten zu berücksichtigen, dass eine Vielzahl von z.B. Solitärinsekten nicht nur in „Insektenhotels“ sondern hauptsächlich im unbewachsenen, mageren Boden ihre Brutröhren bauen.
- Die Anzahl der vorgesehenen Nisthilfen für die verschiedenen Tierarten, darf ruhig etwas höher angesetzt werden. Nicht alle sind optimal angebracht, manche Arten brauchen Ausweichquartiere. Es ist wünschenswert, wenn durch Bebauung der Lebensraum für Tierarten nicht automatisch verkleinert wird. Die Maßnahmen sind zwar im Verhältnis zu den anderen Maßnahmen minimal, in ihrer Auswirkung können sie aber von Bedeutung sein.
- Auf bis zu 1,50m Mauern und Gabionen als Abgrenzung zur Straße hin ist zu verzichten. Der dicht bebaute Bereich wird sich im Sommer stark aufheizen und das Kleinklima negativ beeinflussen, was durch diese Art der Bebauung noch verstärkt wird.

Mit freundl. Grüßen
i.A.

[REDACTED]

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg

Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises [REDACTED]

Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant.
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.



Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

blfp planungs gmbh
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen 60013-23-TÖB
Sprechzeiten

Datum 01.02.2023

Az.:	60013-23-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen im Gebiet "Die Kurstraße" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain -
Gemarkung:	Bad Salzhausen
Flur:	3
Flurstück:	20

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: [REDACTED]

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

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen die vorgesehene Änderung des FNP werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Adresse	Bankverbindungen	
Europaplatz 61169 Friedberg	Sparkasse Oberhessen IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIC HELADEF1FRI	Postbank Frankfurt IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09 SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX
Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter: www.wetteraukreis.de	UST-IdNr.: DE112591443	

Stellungnahme vom Wetteraukreis vom 01.02.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 2 -

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.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Im Rahmen der übergeordneten Flächennutzungsplanung des Regionalverbandes werden die Belange des Brandschutzes in diesem Planungsstand nicht tangiert. Die fachliche Stellungnahme erfolgt im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**Ansprechpartner:** [REDACTED]**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die Änderung des FNP im Bereich des Bebauungsplans "Kurstraße" bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist genauer zu begründen, warum die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Bereich nicht als solche erhalten werden kann/soll.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**Ansprechpartner:** [REDACTED]**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Baumaßnahmen in der qualitativen Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen sind nach § 7 der entsprechenden Schutzgebietsverordnung verboten (s.u.)

Rechtsgrundlage:

Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Die vorgelegten Planunterlagen sind identisch mit den zum B-Planverfahren BS 3.4 "Die Kurstraße" eingereichten Unterlagen.

Im Rahmen der Bauleitplanung haben wir folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Allgemeines

Die vorgelegte Planung enthält noch relativ unkonkrete Angaben zu wasserwirtschaftlichen Belangen und ist daher nicht abschließend prüffähig! Wir weisen hierzu auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (FNP) als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Teilbereich im Süden des Plangebiets ist Bestandteil des parkähnlich gestalteten Gartens. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass diese Flächen keinen Waldcharakter besitzen und als Baumhecken zu bewerten sind. Zudem standen die Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, vermutlich nie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BS 3.4 „Die Kurstraße“ wurde der Bereich als Grünfläche festgesetzt. Um die Realisierung eines einheitlichen Planungskonzepts zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Der Umfang der besagten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft liegt zudem unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), in den der FNP der Stadt Nidda derzeit überführt wird.

Geeignete wald- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda abgestimmt (vgl. Stellungnahme Hessenforst vom 13.01.2023) und entsprechend im Umweltbericht berücksichtigt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 3 -

Bauleitplanung hin. Ziel der Arbeitshilfe ist, dass wasserwirtschaftliche Belange im kommunalen Planungsprozess und insbesondere bei der Abwägung Beachtung finden. Sie veranschaulicht die fachlichen und methodischen Anforderungen und Standards des Gewässerschutzes in der Bauleitplanung und soll Gemeinde- und Stadtverwaltungen, Planungsbüros sowie Trägern öffentlicher Belange die Berücksichtigung des Schutzgutes Wasser in der Bauleitplanung verdeutlichen.

Grundwasserschutz

Die in den Unterlagen (Begründung Nr. 5.1. Wasserschutz) zur Lage in Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten gemachten Angaben sind in der vorliegenden Form unvollständig und teilweise unrichtig. Das Plangebiet liegt in folgenden Schutzzonen:

Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen

- Quantitative Schutzzonen B und C
- Qualitative Schutzzonen II und IIIB

Trinkwasserschutzgebiet OVAG

- Schutzzone IIIA

Die Aufzählung des oberhess. Heilquellenschutzbezirkes kann entfallen, da dieser von den neueren Schutzgebieten überdeckt wird.

Auf Grundlage der geltenden Heilquellenschutzgebietsverordnung können durch die Planungen Verbote betroffen werden! Sämtliche in der qualitativen Schutzzone II (engere Schutzzone) vorgesehenen Maßnahmen (Baustellen, Baustelleneinrichtungen u.a.) sind verboten und nach unserer fachlichen Einschätzung nicht genehmigungsfähig.

Auch hinsichtlich der Bebauung in der Zone IIIB (Wohngebiet ggf. mit Keller) enthält die Schutzgebietsverordnung Restriktionen, die sich auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken können. So sind in der Zone IIIB Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist, verboten. Wir halten es schon an dieser Stelle im Bauleitverfahren für erforderlich, dass im Rahmen der Umweltprüfung eine Bewertung (Hydrogeologisches Gutachten) der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen für den Heilquellenschutz erfolgt.

Bereits in dieser Schutzzone ist auch die Versickerung von Niederschlagswasser nur unter bestimmten Vorgaben zulässig.

Niederschlagswasserableitung, -behandlung

Wie bereits oben zum Ausdruck gebracht, fehlen in der Planung konkrete Angaben zu den wasserwirtschaftlichen Belangen. Diesbezüglich ist insbesondere die durch die Maßnahmen verursachte Abflussverschärfung zu nennen. Durch die Versiegelung der Flächen wird es zu einer Konzentrierung des Niederschlagswassers kommen. Es bleibt unklar, wie mit dem anfallenden Wasser umgegangen werden soll. Insbesondere aufgrund der sich ändernden Witterungsverhältnisse halten wir es für dringend geboten, das Entwässerungssystem und die Behandlung/Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer rechtzeitig vorher mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen. Da die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer erlaubnispflichtig ist, sind diese Belange mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und festzulegen.

Bodenschutz

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden u.a. weitgehend unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planung kommt es zu umfangreichen Versiegelungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In der Planung werden die Eingriffe trotz Vermeidungs- und

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Die Angaben zur Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen wurden mit der zuständigen Fachabteilung beim RP Darmstadt und der Unteren Wasserbehörde beim Wetteraukreis abgestimmt

Die folgenden Angaben werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen:
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 20, Nr. 106/2 und Nr. 106/4 in Flur 3 der Gemarkung Nidda, Stadt Nidda.

Diese Flurstücke liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen

- Quantitative Schutzzone C
- Qualitative Schutzzone IIIB

Trinkwasserschutzgebiet OVAG

- Schutzzone IIIA

Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk

- Aufzählung entfällt, da durch die neueren Schutzgebiete überdeckt

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine Bewertung (Hydrogeologisches Gutachten) der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen für den Heilquellenschutz durchgeführt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Dieses wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren erfolgt, berücksichtigt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es handelt sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet. Die Verluste an natürlichen Bodenfunktionen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Umweltbericht berücksichtigt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand auf Bebauungsplan-Ebene und ist im diesbezüglichen Umweltbericht zur Offenlage enthalten.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 4 -

Minimierungsmaßnahmen als erheblich dargestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlt.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**Ansprechpartner:** [REDACTED]**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. FNP-Änderung.

FD 4.5 Bauordnung**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz**Ansprechpartner:** [REDACTED]

Keine Einwendungen.

Rechtsgrundlage HDSchG**Fachliche Stellungnahme:**

Das Plangebiet liegt in der Umgebung von Einzel-Denkmalern (§18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz, HDSchG).

Das Plangebiet grenzt an den als Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragenen Kurpark an. Die Wiesen des Unteren Kurparks gehen im Südosten in ein angrenzendes Waldstück über, das so genannte Nibelungenwäldchen. Dieses ist von Spazierwegen durchzogen und bot von verschiedenen Stellen Ausblicke über die Kuranlagen und den Ort Bad Salzhausen hinweg. Reste von Treppenanlagen und Wegeeinfassungen aus Naturstein sind zu finden sowie ein erhaltenswerter Nachfolgerbau eines Holzpavillons, dessen Standort bereits auf historischen Karten mit freiem Blick zum Unteren Park hin verzeichnet ist. Der Park kann über das eigentliche Areal hinaus durch Bebauungen optisch beeinträchtigt werden.

Wir empfehlen daher mögliche Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten Kurparks durch Bebauungen im Planungsgebiet mit Blickachsen in den Kurpark zu überprüfen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben**Ansprechpartner:** [REDACTED]

Gegen die 4. Änderung des FNP in Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen im Gebiet „Die Kurstraße“ werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.



hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 19.12.2022

Datum 03.02.2023

blfp planungs gmbh
Postfach 100202

61142 Friedberg

**4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Landesamt für Denkmalpflege
HessenSchloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbadenpoststelle.archaeologie.wi@fd-hessen.de
<https://fd.hessen.de>T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137

**Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen
vom 03.02.2023**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt
 Per E-Mail: beteiligung@region-frankfurt.de

Regionalverband
 FrankfurtRheinMain
 Poststraße 16
 60329 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/2-2023/1**
 Dokument-Nr.: **2023/114658**
 Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
 Ihre Ansprechpartnerin:
 Zimmernummer:
 Telefon/ Fax:
 E-Mail:
 Datum: 3. Februar 2023

4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda Im Wetteraukreis, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Gegen die beabsichtigte Neuordnung des derzeit noch als Sondergebiet Kur ausgewiesenen Areals für eine zukünftige Wohnnutzung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Es bestehen aus Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken.

Im weiteren Verfahren sind die Belange der Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Eine abschließende Beurteilung ob es sich bei der Fläche mit der Festsetzung Erholungswald um eine Waldfläche handelt, obliegt der Forstbehörde.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist im nächsten Verfahrensschritt vollständig abzuarbeiten und vorzulegen.

Aus Sicht des **Dezernats 52 Forsten** nehme ich wie folgt Stellung:

Westlich des Geltungsbereichs grenzen Waldflächen der Stadt Nidda (Stadtwaldabtei-

Regierungspräsidium Darmstadt
 Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
 64283 Darmstadt

Internet:
<https://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



Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt vom 03.02.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Den Anregungen wird gefolgt

Die Forstbehörde hat eine Beurteilung, ob es sich bei der Fläche mit der Festsetzung Erholungswald um eine Waldfläche handelt, abgegeben (vgl. Stellungnahme Hessenforst vom 13.01.2023).

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gemäß hessischem Leitfadens zur Offenlage erarbeitet bzw. fortgeführt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

lung 204, Gemarkung Nidda, Flur 6, Flst. 41/1) sowie Waldflächen des Landes Hessen (Staatswaldabteilung 818, Gemarkung Nidda, Flur 6, Flst. 40) an. Diese Waldflächen sollen ausweislich der Planunterlagen nicht in Anspruch genommen werden.

Die künftige Bebauung rückt allerdings nur wenige Meter an diese Waldgrenze heran – dieser Sachverhalt wurde bereits von der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda – in der vorherigen Stellungnahme thematisiert; hierauf wird verwiesen.

Die Staatswaldabteilung 818 ist Teil der Erklärung von Waldflächen in den Gemarkungen Bad Salzhausen, Geiß-Nidda, Harb und Nidda der Stadt Nidda, Wetteraukreis, zu Erholungswald vom 22. April 1987 (StAnz. 24/1987, S. 1339).

Ausweislich der Begründung zum BBP, S. 7 und 8, ist im FNP der Stadt Nidda im südlichen Bereich des Grundstücks Gemarkung Nidda, Flur 6, Flst. 20 „Erholungswald“ ausgewiesen. Dieser „Erholungswald“ ist jedoch nicht von der o. a. Erklärung umfasst. Es ist aber aufgrund der Bezeichnung davon auszugehen, dass auf dem Flurstück 20, zumindest im südlichen Bereich (vgl. Abb.2 S. 8 der Begründung) eine kleine Waldfläche vorhanden ist, die im Zusammenhang mit dem Wald der angrenzenden Abteilung 818 steht.

Dieser kleine Waldbereich sollte erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein bedarf die Inanspruchnahme einer Genehmigung nach § 12 HWaldG sowie eines waldrechtlichen Ausgleichs (i. d. R. Ersatzaufforstung). Diesbezüglich sollte eine enge Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda erfolgen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Ausführungen bestehen keine Bedenken.

Bezüglich der von der **Abteilung Umwelt Frankfurt** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser Dezernat 41.1

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Den Anregungen wird gefolgt

Ein Erhalt der Waldfläche ist vor dem Hintergrund des konkreten Bebauungskonzeptes nicht möglich. Die Grundstücksflächen in Privateigentum standen vermutlich nie für forstwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BS 3.4 „Die Kurstraße“ wurde der Bereich als Grünfläche festgesetzt. Um die Realisierung eines einheitlichen Planungskonzeptes zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Der Umfang der besagten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft liegt zudem unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), in den der FNP der Stadt Nidda derzeit überführt wird.

Geeignete waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda abgestimmt (vgl. Stellungnahme Hessenforst vom 13.01.2023) und entsprechend im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Dieses wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren erfolgt, berücksichtigt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987) und der Qualitativen Schutzzone IIIB und II und der Quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 vom 09.11.1992, S. 2836).

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Im Zuge der Bearbeitung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes BS 3.4 hatte ich folgenden Hinweis gegeben, der auch hier zu beachten ist:

Aufgrund der Lage im Wasserschutz-/Heilquellenschutzgebiet sowie wegen der laut Begründung im Zuge von 50 Sondierungen (S. 12) festgestellten hohen Grund- und Schichtwasserstände ist sicherzustellen, dass im Zuge des Abbruchs und Rückbaus der Bestandsgebäude kein Einbau von RC- oder belastetem Material erfolgt (analoges Vorgehen gemäß der bzw. Einhaltung der Regelungen der sog. Verfüll Richtlinie) und die Bauwerke inkl. der Ver- und Entsorgungsleitungen, Tankanlagen etc. vollständig und ordnungsgemäß zurückgebaut werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Die Angaben zur Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen wurden mit der zuständigen Fachabteilung beim RP Darmstadt und der Unteren Wasserbehörde beim Wetteraukreis abgestimmt

Die folgenden Angaben werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen:
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 20, Nr. 106/2 und Nr. 106/4 in Flur 3 der Gemarkung Nidda, Stadt Nidda.

Diese Flurstücke liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen

- Quantitative Schutzzone C

- Qualitative Schutzzone IIIB

Trinkwasserschutzgebiet OVAG

- Schutzzone IIIA

Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk

- Aufzählung entfällt, da durch die neueren Schutzgebiete überdeckt

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine Bewertung (Hydrogeologisches Gutachten) der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen für den Heilquellenschutz durchgeführt.

4

Oberflächengewässer Dezernat 41.2

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Die Kurstraße“ in der Gemarkung Bad Salzhausen der Stadt Nidda keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte Dezernat 41.3

Keine Bedenken (siehe Stellungnahme im Parallelverfahren BP Kurstr.)

Bodenschutz West Dezernat 41.5

Die Belange des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes werden in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ausreichend angesprochen. Daher kann der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Abfallwirtschaft West Dezernat 42.2

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Dezernat 43.1

Aus der Begründung geht hervor, dass sich südlich des Plangebiets eine oberirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität befindet. Nähere Angaben zur Spannungsebene oder zum direkten Verlauf der Leitung sind nicht gemacht worden. Hierbei handelt es sich um eine Niederfrequenzanlage im Sinne der 26. BImSchV.

Sollte das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Niederfrequenzanlage liegen (siehe hierzu auch "Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)), sollte nachgewiesen und sichergestellt werden, dass die Anforderungen der 26. BImSchV (u. a. Einhaltung der Grenzwerte, Einhaltung des Minimierungsgebotes) erfüllt werden.

Hinsichtlich des Lärms verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan und den darin vorgebrachten weiteren Untersuchungsbedarf (Bewertung nach 18. BImSchV erforderlich).

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 gebeten.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme, **Dezernat 44 Wiesbaden**, wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet wird von einer auf Sole verliehenen bergrechtlichen Bewilligung überdeckt. Diese steht ebenso wie der der Bergaufsicht unterliegende Solebetrieb „Bad Salzhausen“ im Eigentum der Stadt Nidda. Ich gehe daher davon aus, dass zum o.g. Vorhaben eine Abstimmung der jeweils zuständigen Gremien untereinander erfolgt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

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: kmrdr@rpd.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: <https://rp-darmstadt.hessen.de/datenschutz>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

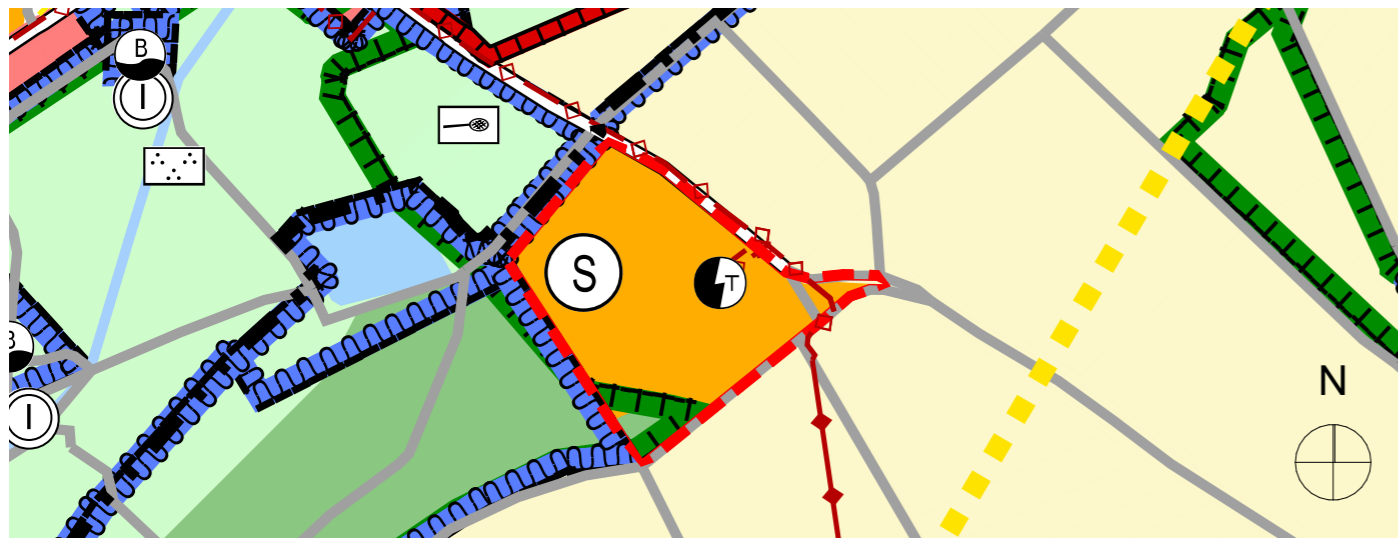
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eingebunden und die Information geliefert, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bombenabwurfgebiets befindet und grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen ausgegangen werden muss.

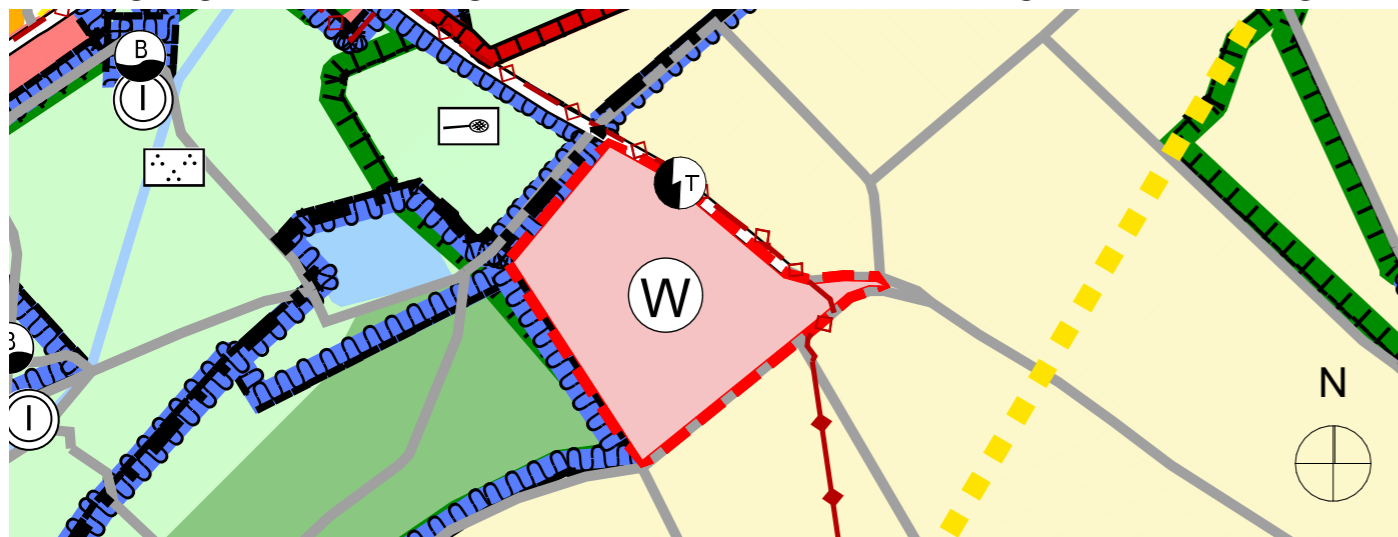
Ein Hinweis auf die Lage im Bombenabwurfgebiet wird in die Begründung zur FNP-Änderung aufgenommen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs



- Grenze des Änderungsbereichs
- Sonderbauflächen, Bestand
- Erholungswald
- Elektrizität (Transformatorstation)
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität)
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs und der beabsichtigten Darstellung



- Grenze des Änderungsbereichs
- Wohnbauflächen, geplant
- Elektrizität (Transformatorstation)
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität)
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität)

Verfahrensvermerke

- Nach Beschluss der Verbandskammer vom20... zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet "Die Kurstraße" durch den Regionalverband gem. § 2 Abs. 1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. .../... vom20... hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom20... stattgefunden.

Frankfurt am Main, den20...
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

- Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet „Die Kurstraße“ mit Erläuterungsbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom20... bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. .../... vom20... in der Zeit vom20... bis20... öffentlich ausgelegen.

Frankfurt am Main, den20...
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

- Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom20... über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet "Die Kurstraße" mit Erläuterungsbericht abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den20...
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

- Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet „Die Kurstraße“ durch Verfügung vom20... Aktenzeichen

genehmigt.
Darmstadt, den20...
Regierungspräsidium Darmstadt

- Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet „Die Kurstraße“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. ... vom20... öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

Frankfurt am Main, den20...
Der Regionalvorstand

- Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften ist innerhalb eines Jahres gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Frankfurt am Main, den20...
Der Regionalvorstand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet "Die Kurstraße"

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Entwurf

Bearbeitungsstand: 03.05.2023

Maßstab: 1:5000

Stadt Nidda

4. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen
(Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Begründung
- Entwurf –

03. Mai 2023

Im Auftrag von:

Adolf Lupp GmbH + Co KG
Alois-Thums-Straße 1-3
63667 Nidda

Erstellt von:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plandarstellung	4
1.1. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	4
1.2. Beabsichtigte Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans	5
2. Erläuterung der Planänderung	5
2.1. Rechtliche Grundlagen.....	5
2.2. Standort und Geltungsbereich	6
2.3. Anlass und Zielsetzung	7
3. Regionalplan Südhessen 2010	9
4. Verkehrsplanung / Erschließung MIV	9
4.1. Prognose-Planfall 1 (2035).....	10
4.2. Prognose-Planfall 2 (2035).....	10
5. ÖPNV	11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
6.1. Heil- und Trinkwasserschutzgebiete.....	12
6.2. Grundwasserschutz	12
6.3. Wasserversorgung	14
6.4. Entwässerung	14
7. Bodenschutz	14
7.1. Vorsorgender Bodenschutz	14
7.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten.....	14
8. Planerische Abwägung	15

1. Plandarstellung

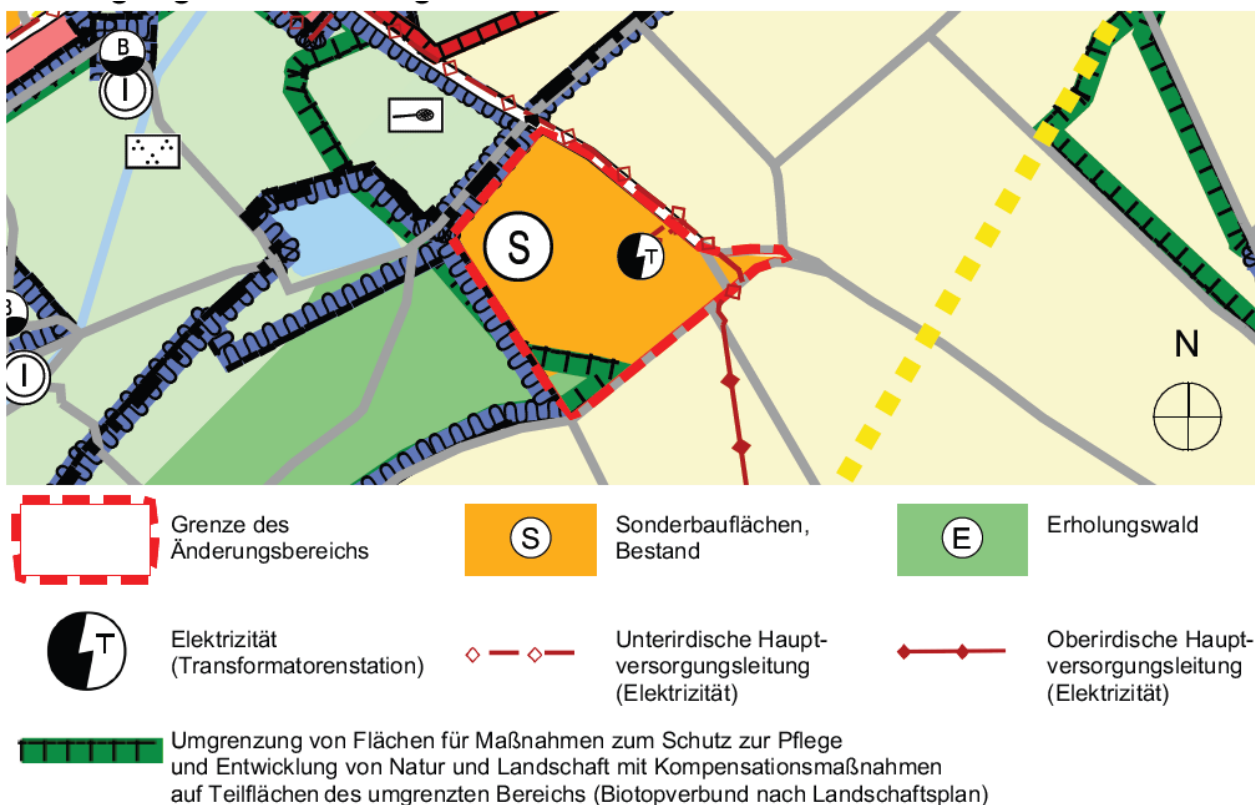
1.1. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist das Plangebiet zum Großteil als Sonderbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Süden ist zudem als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Nordwestlich des Plangebiets ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplatz dargestellt. Im Nordosten des Plangebiets verläuft die Roland-Krug-Straße und die dahinterliegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Roland-Krug-Straße ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität dargestellt. Diese liegt vermutlich innerhalb des Straßenkörpers und führt zu einer Transformatorstation innerhalb des Plangebiets. Südlich des Plangebiets verläuft die Leitung als oberirdische Hauptversorgungsleitung weiter in Richtung Nidda. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebiets sind die angrenzenden Bereiche als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA und Heilquellenschutzgebiet Zone IIIB/C) dargestellt.

Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs

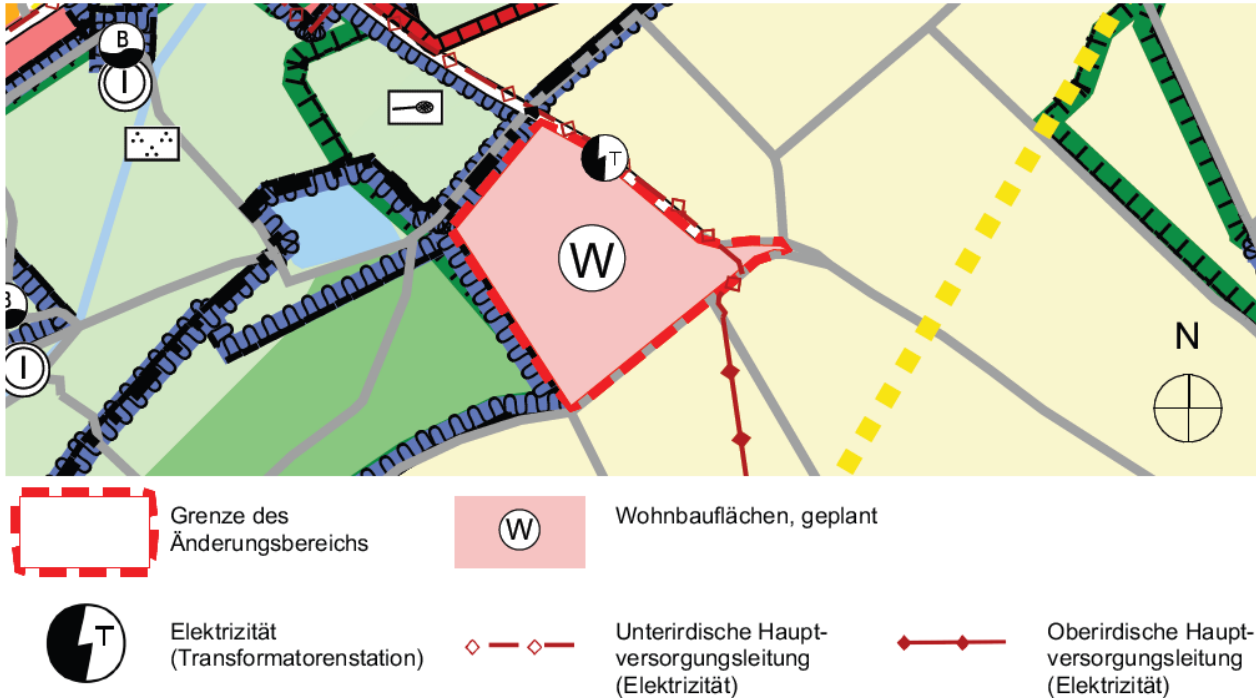


Quelle: Stadt Nidda (2007)

1.2. Beabsichtigte Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

Der gesamte FNP-Änderungsbereich wird künftig als Wohnbaufläche, geplant dargestellt.

Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs und der beabsichtigten Darstellung



Quelle: Stadt Nidda (2007), blfp planungs gmbh (2023)

2. Erläuterung der Planänderung

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

2.2. Standort und Geltungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,75 ha am östlichen Ortsrand des Niddaer Stadtteils Bad Salzhausen. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 20, 106/2 und 106/4.

Abb. 3 Luftbild mit Eintragung des FNP-Änderungsbereichs



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2022)

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Sportanlagen des Tennisclub 1971 Nidda und den denkmalgeschützten Kurpark an. Nördlich und östlich wird der Änderungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen eingefasst. Die Bahnhöfe Nidda (Kernstadt) und Bad Salzhausen sind sowohl mit dem Fahrrad (ca. 10 Min.) als auch zu Fuß (ca. 20 Min.) erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 300m entfernt. Die Anbindung an das lokale und regionale Radwegenetz wird durch den hessischen Radfernweg R4 hergestellt, der auf der Roland-Krug-Straße verläuft.

Abb. 4 Vereinshaus Tennisclub, Kurpark und Landgrafenteich, Fernradweg R4 Richtung Nidda (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ein großer Teil des Grundstücks ist derzeit mit einem 4-geschossigen Gebäude bebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind auf der Nordseite des Gebäudes überwiegend als Parkplatz und auf der Südseite als parkähnlicher Garten gestaltet. Das Gelände steigt innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden um ca. 17m an.

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (FNP) als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte kleine Teilbereich im Süden ist Bestandteil des parkähnlich gestalteten Gartens. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass diese Flächen keinen Waldcharakter besitzen und als Baumhecken zu bewerten sind. Zudem standen die Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, vermutlich nie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis gegeben, dass das Plangebiet innerhalb eines Bombenabwurfgebiets liegt und vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen ausgegangen werden muss.

Abb. 5 Blick von Südosten in das Plangebiet, Eingangsbereich, Parkplatz (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort des Konversionsvorhabens (FNP-Änderungsbereich) um ein zu großem Teil bereits bebautes und versiegeltes Grundstück handelt, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, wurden keine alternativen Standorte untersucht.

2.3. Anlass und Zielsetzung

Der Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda (FNP) ist die beabsichtigte Neuordnung des Areals „Haus am Landgrafenteich“ und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans BS 3.4 „Die Kurstraße“. Die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in Ihrer Sitzung am 22.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss gefasst die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen. Anstelle der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche sowie der Waldfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll künftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Haus am Landgrafenteich wurde aufgrund eines Vertrages zwischen dem Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) und dem Verband der Kriegsbeschädigten, Kriegshinterbliebenen und Sozialrentner Deutschlands (heute: Sozialverband VdK) errichtet und 1978 als Kriegsoffer-Erholungsheim in Betrieb genommen. Die bundesweit zunächst einmalige Mustereinrichtung verfügte über 120 Betten, Schwimmbad, Sauna und Gymnastikräume. In Folge der demographischen Entwicklung gingen die Nachfrage und damit auch die Betten-Belegung durch Kriegsbeschädigte und Hinterbliebene in den Jahrzehnten nach der Eröffnung zurück.

Im Rahmen einer Neukonzeptionierung der Nutzungen begann die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) die Räumlichkeiten zu nutzen und übernahm bis Ende 2004 stufenweise die LWV-

Geschäftsanteile. Seither befindet sich das Gebäude im Eigentum der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) und wird durch diese genutzt.

Heute weist das rd. 44 Jahre alte Haus am Landgrafenteich verschiedene bauliche Mängel und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Vor allem entspricht der Energiestandard des Gebäudes nicht den heutigen Anforderungen und das vorhandene Raumangebot ist für die Nutzungen der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) zu groß dimensioniert.

Eine Prüfung hat ergeben, dass die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar sind. Insbesondere da von den Nutzern andere Anforderungen an das Raumprogramm und die Ausstattung gestellt werden.

Um vor diesem Hintergrund eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde ein städtebaulicher Entwurf für die innerörtliche Konversionsfläche erarbeitet und mit den Eigentümern, den künftigen Nutzern und der Stadt Nidda abgestimmt (vgl. Abb. 6).

Angrenzend an die Quartiersmitte mit verschiedenen Pflege- und Betreuungsangeboten (z.B. Pflegeheim, Kita, Praxisräume) sollen attraktive und abwechslungsreiche Wohnraumangebote bereitgestellt werden. In diesem Sinne werden im städtebaulichen Entwurf verschiedene Bereiche mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Bereiche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans, mit der die Zielsetzung verfolgt wird, die durch den Rückbau des Gebäudebestands freiwerdenden Flächen für die künftige Stadt-/Innenentwicklung zu nutzen.

Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeine Wohngebiete) nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nidda (Sonderbauflächen) entsprechen, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des FNP erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Abb. 6 Städtebaulicher Entwurf (Stand: Februar 2023)



Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

3. Regionalplan Südhessen 2010

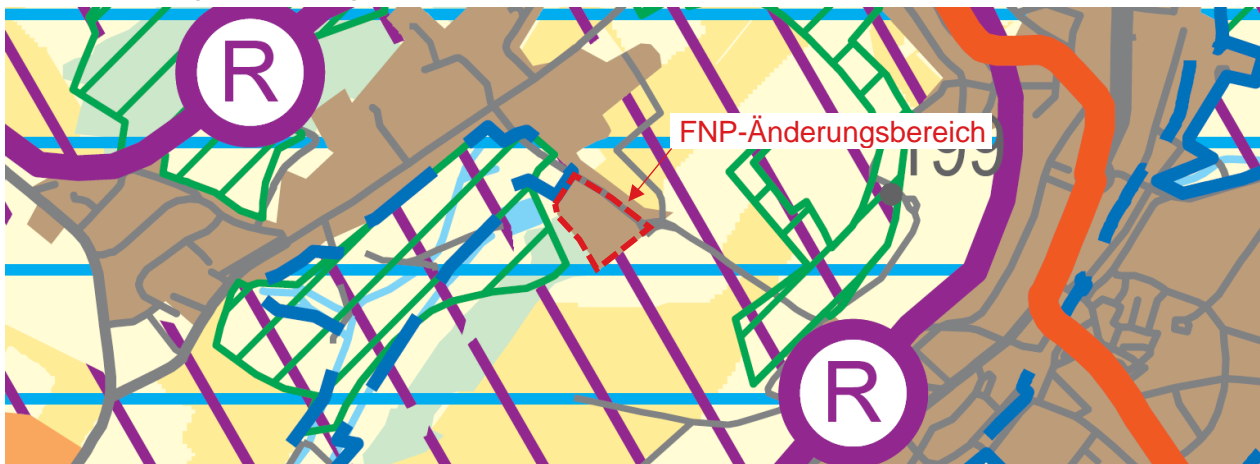
Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der FNP-Änderungsbereich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt (vgl. Abb. 7).

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten u.a. auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen.

Darüber hinaus wird im Ziel Z3.4.1-4 formuliert, dass der Bedarf nach Flächen für Wohnsiedlungszwecke vorrangig in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung / Bestand“ zu decken ist. Die Innenentwicklung soll dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Die beabsichtigte Änderung der FNP-Darstellungen von Sonderbaufläche, Erholungswald und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Wohnbaufläche, Planung ist demnach aus dem Regionalplan Südhessen 2010 entwickelt. Die Planung entspricht den oben aufgeführten regionalplanerischen Zielsetzungen Z3.4.1-3 und Z3.4.1-4. Zudem ist das Vorhaben aufgrund der geringen Größe des FNP-Änderungsbereichs von ca. 2,75 ha in Verbindung mit der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung als nicht raumbedeutsam einzustufen.

Abb. 7 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (2010)

4. Verkehrsplanung / Erschließung MIV

Um im Rahmen der Bauleitplanung den Nachweis der verkehrlichen Erschließung zu erbringen und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen zu beurteilen, wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die Verkehrsuntersuchung von April 2023 betrachtet mehrere Varianten und bezieht aktuelle Planungsvorhaben im Stadtteil Bad Salzhausen mit ein.

Im Prognose-Planfall 1 werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen innerhalb des FNP-Änderungsbereichs „Die Kurstraße“ untersucht und im Prognose-Planfall 2 wird zusätzlich die Entwicklung des Wohngebiets West und der damit in Zusammenhang stehende Verkehr berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des FNP-Änderungsbereichs ist wie bisher über das vorhandene, angrenzende Wohnstraßennetz vorgesehen. Die prognostizierten Neuverkehrsfahrten werden alle über die Roland-Krug-Straße geführt und verteilen sich anschließend etwa 70 % in Richtung der B 457 sowie etwa 30 % in Richtung Ortslage von Bad Salzhausen.

Maßgebend für die Qualität des Verkehrsnetzes sind daher der Knotenpunkt „B 457 / Kurstraße“ (KP-1) sowie der innerörtliche Knotenpunkt „Kurstraße / Roland-Krug-Straße“ (KP-2). Als Grundlage für die Berechnungen, Prüfungen und Nachweise diente eine ausführliche Analyse der Bestandssituation mit Knoten- und Querschnittszählungen im Untersuchungsraum. Unter Hinzunahme der aus dem Plangebiet „Die Kurstraße“ zu erwartenden Neuverkehre (maximal +1.500 Kfz/24h) sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2035 konnten im Anschluss die Belastungen des Prognose-Planfall 1 (2035) ermittelt werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes „Die Kurstraße“, 4. Änderung im Stadtteil Bad Salzhausen ist auch zukünftig sowohl für das vorliegende Bebauungskonzept im Prognose-Planfall 1 (2035) als auch unter Einbeziehung des „Wohngebiets West“ im Prognose-Planfall 2 (2035) als gesichert zu beurteilen.

4.1. Prognose-Planfall 1 (2035)

Die mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfall 1 (2035) durchgeführten Berechnungen und Prüfungen zeigen, dass die vorhandene, nicht signalisierte Eimündung „B457 / Kurstraße (KP-1)“ künftig in der morgendlichen Spitzenstunde mindestens „gute“ (QSV = B) und in der abendlichen Spitzenstunden mindestens „befriedigende“ (QSV = C) Verkehrsabläufe aufweisen wird. Nennenswerter Rückstau entsteht weder in den Haupt- noch in den Nebenströmen.

Für den Knotenpunkt „Kurstraße / Roland-Krug-Straße (KP-2)“ zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven der nicht signalisierten Kreuzung mit der Verkehrsregelung „rechts-vor-links“ noch mindestens „gute“ Verkehrsabläufe (QSV = B) aufweisen wird. Auch hierbei ist kein nennenswerter Rückstau zu erwarten.

Insgesamt wird das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft (Prognose-Planfall 1) über den gesamten Tag mindestens „befriedigende“ Verkehrsqualitäten aufweisen und die prognostizierten Neuverkehre in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können. Maßnahmen sind aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven nicht erforderlich.

4.2. Prognose-Planfall 2 (2035)

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurde die geplante Baugebietsentwicklung „Wohngebiet West“ analysiert und einbezogen. Die Fahrtenprognose erfolgte nach den aktuellen Konzepten des Planungsbüros BLFP mit rund 85 Wohneinheiten und bis ca. 250 Einwohnern und weist ca. 570 Kfz/24h auf. Von diesen prognostizierten Neuverkehrsfahrten werden ca. 175 Kfz/24h in Richtung Ortslage Bad Salzhausen fahren und somit die untersuchten Knotenpunkte KP-1 und KP-2 belasten.

Auch im Prognose-Planfall 2 (2035) zeigen die Berechnungsergebnisse für die nicht signalisierte Eimündung (KP-1), analog zum Prognose-Planfall 1 (2035) morgens „gute“ und abends „ausreichende“ Kapazitätsreserven. Die mittleren Wartezeiten steigen zwar gemäß Prognose morgens von 16,5 auf 17,3 Sekunden bzw. abends von 28,8 auf 31,0 Sekunden an. Allerdings entsteht hierdurch weder in den Haupt- noch in den Nebenströmen nennenswerter Rückstau.

Für den Knotenpunkt KP-2 errechnen sich auch im Prognose-Planfall 2 (2035) mit dem bestehenden Ausbau und der Verkehrsregelung „rechts-vor-links“ sowohl morgens als auch abends „sehr gute“ bis „gute“ Verkehrsabläufe und Kapazitätsreserven. Die mittleren Wartezeiten liegen sowohl morgens als auch abends bei rund 9 Sekunden.

Die vorhandenen Streckenabschnitte weisen regelkonforme und mindestens ausreichende Querschnitte auf und können sowohl den geplanten Neuverkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr erfolgreich aufnehmen. Zusätzliche Maßnahmen am bestehenden Verkehrsnetz sind derzeit nicht erforderlich.

5. ÖPNV

Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) erfolgt für den Stadtteil Bad Salzhausen über den Bahnhaltelpunkt Bad Salzhausen sowie über mehrere Buslinien. Zudem ist der Bahnhof Nidda lediglich rd. 700 m vom Plangebiet entfernt.

Den Rahmen für die Entwicklung sowie die Bewertung des öffentlichen Personennahverkehrs in Nidda bildet der Nahverkehrsplan des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe. Im aktuellen Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV, Fortschreibung 2020 wird der Stadtteil Bad Salzhausen in die Kategorie 3 eingeordnet. Insgesamt wird die Stadt Nidda in Kategorie 2 eingeordnet. Aus der Einordnung ergeben sich unterschiedliche Zielwerte, die zu erreichen sind, damit die ÖPNV-Versorgung als gesichert angesehen werden kann. Grundsätzlich erfolgt eine Bewertung in den Bereichen Erschließungsqualität sowie Verbindungs- und Bedienungsqualität.

Zur Bewertung der Erschließungsqualität werden im Nahverkehrsplan Radien von 600 m um die Bahnhöfe und Haltepunkte des SPNV sowie 400 m um die Haltestellen des BPNV verwendet. Um vorhandene ÖPNV-Angebote zu sichern und zu stärken, soll gemäß Nahverkehrsplan die künftige Siedlungstätigkeit der Kommunen entlang schon bestehender Verkehrsachsen erfolgen.

Um eine im öffentlichen Verkehrsinteresse ausreichende Verkehrsbedienung sicherzustellen, sind entsprechend der regionalen und örtlichen Gegebenheiten differenzierte Anforderungen an die Verbindungs- und Bedienungsqualität zu stellen. Damit eine Bewertung und ein Vergleich möglich sind, wird im Nahverkehrsplan ein „Grundangebot“ definiert, das während des gesamten Jahres, also auch während der Schulferien, vorgehalten werden muss und in Kategorien gegliedert ist (vgl. Abb. 8, Abb. 9, Abb. 10).

Abb. 8 Grundangebot Montag bis Freitag

Kategorie	Grundtakt	von - bis	Fahrtenpaare
1	1/2 h-Takt	5:30 - 21:30 Uhr	34
2	1 h-Takt	6:00 - 21:00 Uhr	18
3	2 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	10

Quelle: Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Fortschreibung 2020

Abb. 9 Grundangebot Samstag

Kategorie	Grundtakt	von - bis	Fahrtenpaare
1	1/2 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	20
2	1 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	15
3	2 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	8

Quelle: Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Fortschreibung 2020

Abb. 10 Grundangebot Sonn- und Feiertage

Kategorie	Grundtakt	von - bis	Fahrtenpaare
1	nach Bedarf	nach Bedarf	10
2	nach Bedarf	nach Bedarf	8
3	nach Bedarf	nach Bedarf	6

Quelle: Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Fortschreibung 2020

Die Überprüfung der Verbindungsqualität im Nahverkehrsplan hat ergeben, dass die im Sinne des Grundangebots geforderten Verbindungs- und Bedienungsqualitäten in Bad Salzhausen erfüllt und übertroffen werden. Insbesondere die Anbindung an die Bahnlinie Friedberg – Nidda sichert hier eine hohe Verbindungs- und Bedienungsqualität für den Stadtteil.

Das Plangebiet selbst liegt mit Entfernungen von rd. 900 m zum Bahnhof Bad Salzhausen und rd. 700 m zum Bahnhof Nidda knapp außerhalb des für Bahnhöfe angesetzten Einzugsradius von 600 m. In Anbetracht der Lage im ländlichen Raum, der Übererfüllung des Grundangebots hinsichtlich der Verbindungs- und Bedienungsqualität sowie einer Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung erscheint die größere Entfernung zu den Bahnhöfen zumutbar und die Erschließungsqualität wird als gegeben bewertet.

Eine Überlastung der bestehenden ÖPNV-Angebote durch die Darstellung der Wohnbaufläche im FNP der Stadt Nidda und die damit einhergehende Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird nicht erwartet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die bestehenden ÖPNV-Angebote durch zusätzliche Inanspruchnahme gesichert und gestärkt werden.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

6.1. Heil- und Trinkwasserschutzgebiete

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der FNP-Änderungsbereich als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt. Die großflächige Darstellung wird nicht geändert und bezieht sich auf die folgenden Heil- und Trinkwasserschutzgebiete.

Der FNP-Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088) sowie innerhalb der qualitativen Schutzzone IIIB und der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085). Zudem liegt der FNP-Änderungsbereich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Wasserwerke Kohden, Rainrod, Orbes“ (WSG-ID 440-043).

Die in den jeweiligen Schutzgebieten geltenden Ge- und Verbote sind bei der weiteren Planung sowie deren Realisierung zu berücksichtigen (vgl. Abb. 11).

Die Hydrogeologische Bewertung von April 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass aus gutachterlicher Sicht nachteilige Veränderungen an den Mineralquellen im Kurpark ausgeschlossen werden können.

6.2. Grundwasserschutz

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 50 Sondierungen im gesamten FNP-Änderungsbereich vorgenommen. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten an verschiedenen Stellen festgestellt. Zudem zeigen die Erkundungsergebnisse, dass bereichsweise Schichtwasserhorizonte vorliegen. Dies wird umso auffällig, je näher die Sondieransatzpunkte im nordwestlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs, also im Einflussbereich des Landgrafenteichs, liegen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass Schichtwasserhorizonte jahreszeitlich bedingt und/oder nach Starkregenereignissen bzw. länger anhaltenden Niederschlägen / der Schneeschmelze zumindest bis knapp unter die Geländeoberfläche vorkommen können.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens ist durch die geplante Bebauung und die damit zusammenhängende Versiegelung keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Abb. 11 Auszüge aus der „Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda Bad Salzhausen, Wetteraukreis, vom 6. Oktober 1992“

§ 4

Verbote in der Zone IV

In der Zone IV sind verboten:

1. das Versenken von Abwasser einschließlich des Wassers der Stadtentwässerung,
2. das Versenken oder Versickern radioaktiver Stoffe,
3. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig aus den Zonen zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, mit Ausnahme von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Anlagen, deren Reststoffe im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verwertet werden,
4. das Beseitigen von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen durch Ablagern, Aufhalten oder Einbringen in den Untergrund,
5. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes (Fernleitungen).

§ 5

Verbote in der Zone III B

In der Zone III B gelten die Verbote der Zone IV.

Darüber hinaus sind verboten:

1. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden, mit Ausnahme landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Anlagen,
2. das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist,
3. das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mittel zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung; die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig,
4. das Einbringen (z. B. Verregnen, Verrieseln, Versickern, Einleiten oder Versenken) von Abwasser und Kühlwasser in den Untergrund; davon ausgenommen ist die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstiger Untergrundbeschaffenheit,
5. das Verändern des Wärmeflusses im Untergrund,
6. die Bebauung ohne besonders gesicherten Anschluß an die Kanalisation,
7. das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgeländes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlagen i. S. des § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VAwS) vom 23. März 1982 (GVBl. I S. 74) verwendet werden,
8. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen des Luftverkehrs,
9. militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen der Streitkräfte oder anderer Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Zone III B entsprechen,
10. Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen,
11. das Aufbringen von Fäkalschlamm,
12. das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird,
13. Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,
14. das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau, wie z. B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken und phenolhaltige Stoffe,
15. Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme zugelassener Kleinkläranlagen) und Sammelgruben,
16. das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen.

§ 9

Genehmigungen in der Zone D

In der Zone D sind genehmigungspflichtig:

1. Bodeneingriffe über 100 m unter Gelände,
2. das Absenken des Grundwassers über 5 m unter Gelände,
3. die Entnahme von Grundwasser, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind,
4. die Entnahme von Mineralwasser,
5. die Entnahme von Gas aus dem Untergrund und die unterirdische Gasspeicherung.

§ 10

Genehmigungen in der Zone C

In der Zone C gilt die Genehmigungspflicht für die Zone D.

Darüber hinaus sind genehmigungspflichtig:

1. Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
2. die Entnahme von Grundwasser,
3. das Absenken, Aufstauen, Umleiten oder Anreichern des Grundwassers,
4. Regulierungen an oberirdischen Gewässern,
5. Sprengungen im Untergrund.

Quelle: Staatsanzeiger für das Land Hessen – 9. November 1992

6.3. Wasserversorgung

Nach Auskunft des Zweckverbands Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) kann die Trink- und Löschwasserversorgung des FNP-Änderungsbereichs über die bestehenden Leitungen sichergestellt werden. Der Nachweis ist im Rahmen der weiteren Planung zu erbringen.

6.4. Entwässerung

In der Heilquellenschutzzone IIIB ist die Einbringung von Abwasser in den Untergrund verboten. Ausgenommen ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstiger Untergrundbeschaffenheit. Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung scheidet eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aus, weil die Untergrundverhältnisse dafür gemäß den einschlägigen Regelwerken zu wenig wasser-durchlässig sind.

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein Konzept zur Entwässerung und Regenwasserrückhaltung erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Entwässerung des neuen Wohngebiets im Trennsystem erfolgt. Das Abwasser wird dabei gesammelt in den bestehenden Kanal geleitet und das Regenwasser wird in einem nördlich der Roland-Krug-Straße geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt über den parallel zur Roland-Krug-Straße verlaufenden Graben in den Salzbach geleitet. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind so zu dimensionieren, dass sie auch bei Starkregenereignissen ihre Funktion erfüllen können.

Zudem werden Festsetzungen zu Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken sowie zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird sichergestellt, dass auch die privaten Grundstücke für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden und selbst die Dachflächen einen Beitrag als Retentionsraum leisten.

7. Bodenschutz

7.1. Vorsorgender Bodenschutz

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes soll die Inanspruchnahme von neuen Flächen für Siedlungstätigkeiten vermieden werden. Da es sich bei dem FNP-Änderungsbereich um bereits zu großen Teilen bebaute Flächen handelt, entspricht die Umnutzung den übergeordneten Zielen einer Begrenzung des Flächenverbrauchs und eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden.

Der Bodenhaushalt im Plangebiet unterliegt relevanten Vorbelastungen. Insbesondere sind hier die existierenden versiegelten Flächen wie z.B. Gebäude, Straße, Parkplatz, Zufahrten zu nennen. Allerdings stellen auch die gärtnerisch gestalteten Grünflächen einen (wesentlich weniger erheblichen) Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung des Bodens verhindert.

Insgesamt sind die Flächen anthropogen überformt und es ist von einem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auszugehen.

7.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des FNP-Änderungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden Proben aus der Auffüllung sowie aus dem gewachsenen Boden einer abfalltechnischen Deklarationsanalyse unterzogen. Die Untersuchungen lieferten erste Hinweise zu den Zuordnungswerten der Bodenproben aus dem Kernmarsch. Im Ergebnis wurden die Proben den Zuordnungswerten LAGA Z0 und LAGA Z1 zugeordnet.

8. Planerische Abwägung

Die Stadt Nidda plant auf der Fläche des ehemaligen Kriegsoffer-Erholungsheims ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit überwiegend Wohnnutzungen. Zudem soll die derzeitige Nutzung durch die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) auch zukünftig innerhalb des Quartiers fortgeführt und durch passende Nutzungen ergänzt werden. Durch die Schaffung von neuen Räumlichkeiten kann das Angebot der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) am Standort gehalten und zeitgemäß ausgerichtet bzw. weiterentwickelt werden.

Der im Flächennutzungsplan als Erholungswald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Teilbereich besitzt im Planungsgebiet keinen Waldcharakter und wird im Umweltbericht als Baumhecke bewertet. Zudem standen die Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, vermutlich nie für forstwirtschaftliche Zwecke oder für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BS 3.4 „Die Kurstraße“ wurde der Bereich, abweichend von der FNP-Darstellung, als Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche in Verbindung damit, dass der im FNP dargestellte Waldcharakter aufgrund der anthropogenen Überformung nicht gegeben ist, ist die Aufgabe der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht angemessen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass ein einheitliches Planungskonzept realisiert werden soll, was ohne die betreffenden Flächen unangemessen erschwert würde. Geeignete walddrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda abgestimmt und nach Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt.

Im vorliegenden Fall ist die Aufgabe einer Sonderbaufläche gerechtfertigt, da die Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan ursprünglich erfolgte, um den Bau und den Betrieb einer Kureinrichtung (Kriegsoffer-Erholungsheim) zu ermöglichen. Diese Nutzung ist seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden und die aktuelle Entwicklung zeigt, dass kein Bedarf besteht eine vergleichbare Nutzung am Standort zu etablieren. Zudem stellt der Flächennutzungsplan neben dem Plangebiet weitere Sonderbauflächen, Bestand sowie Sondergebiete, geplant im Stadtteil Bad Salzhausen dar, die auch in Zukunft den Erhalt und die Weiterentwicklung der Angebote im Kur- und Gesundheitsbereich sicherstellen.

Gleichzeitig besteht im gesamten Wetteraukreis eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die in Bad Salzhausen durch das Personal der bestehenden Kureinrichtungen und Kliniken verstärkt wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnraumnachfrage durch die geplante Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbegebiets“ im benachbarten Stadtteil Nidda Harb weiter steigen wird.

Aufgrund der attraktiven Lage des Plangebiets im direkten Umfeld des Kurparks und der für den ländlichen Raum guten ÖPNV-Anbindung (Nähe zu den Bahnhaltepunkten Nidda und Bad Salzhausen) in Verbindung damit, dass die derzeitige Nutzung durch die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) auch in Zukunft möglich sein wird, wird der Entwicklung eines Wohngebiets Vorrang gegenüber anderen Nutzungen gegeben.

Stadt Nidda – Bad Salzhausen

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung sowie dazugehörige 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Bereich „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

ENTWURF

Auftraggeber:

Adolf Lupp GmbH + Co KG
Alois-Thums-Straße 1-3
63667 Nidda

für den:

Magistrat der Stadt Nidda

Fachbereich Stadtentwicklung
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1
63667 Nidda

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
E-Mail: info@naturprofil.de

Stand: Mai 2023

Bearbeitung:

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

Sachbearbeitung: J. Puschner (M. Sc.)
H. Krummenauer (Dipl.-Biol. – Göfa GmbH)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG.....	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
4	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
5	BESTANDSANALYSE	8
6	AUSWIRKUNGSANALYSE	22
6.1	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
6.2	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
6.3	WECHSELWIRKUNGEN, KUMULATION	26
7	SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	27
8	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	30
9	UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER.....	33
10	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG.....	33
11	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB	34
12	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	34
13	HINWEISE ZUM MONITORING.....	34
14	ZUSAMMENFASSUNG	35
15	QUELLEN.....	37

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“	4
Abbildung 3: Darstellungen des Bebauungsplans - Entwurf	5
Abbildung 4: Grünanlage hinter dem Wohnheim	13
Abbildung 5: Insektenhotel	13
Abbildung 6: Rasenfläche und Ziergehölze vor dem Wohnheim	13
Abbildung 7: Rasenfläche östlich des Wohnheims	14
Abbildung 8: Ackersaum	14
Abbildung 9: Baumhecke im Westen	15
Abbildung 10: Blick auf die Baumhecke vom Parkplatz aus	15
Abbildung 11: links: lichterer Bereich der Baumhecke, rechts: Blutbuche.....	16
Abbildung 12: Künstlich angelegter Teich	16
Abbildung 13: Intensiv begrünte Dachfläche.....	17
Abbildung 14: Avifauna mit Revieren im Geltungsbereich und der angrenzenden Waldfläche	18
Abbildung 15: Abgrenzung der Gesamten Aufforstungsfläche	30

Tabellen

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens	6
Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich.....	8
Tabelle 3: Emissionen des Kfz.-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010	11
Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter	20
Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Planungsfall	25
Tabelle 6: Auswirkungsanalyse Nullvariante.....	26
Tabelle 7: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	31

1 GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Nidda hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ im Osten von Bad Salzhausen beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen, Parkplatz, Regenrückhaltebecken und öffentlichen Grünflächen entstehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda muss hierfür geändert werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung für die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 u. § 1a BauGB durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung wird. Die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichts werden aus den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB bzw. Anlage 1 BauGB abgeleitet.

Der vorliegende Umweltbericht wird für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 "Die Kurstraße", 4. Änderung sowie für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain verwendet. Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren. Da für den Bebauungsplan eine detailliertere Untersuchung erforderlich ist als für den Flächennutzungsplan, bezieht sich der Umweltbericht im Folgenden auf den Bebauungsplan. Die Anforderungen des Flächennutzungsplans werden damit erfüllt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde das Büro NaturProfil, Dipl.-Ing. M. Schaefer beauftragt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ liegt südöstlich des Kurparks von Bad Salzhausen. Als Planungsgebiet ausgewiesen ist eine Fläche von ca. 3 ha (Gemarkung Nidda, Flur 003, Flurstücke 20, 106/2, 106/4, teilweise 14 und 15; Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 002 133/12, teilweise 160/7). Enthalten sind neben den Gebäuden und den Parkplatzflächen, Grünflächen, Einzelbäume, Baumhecken und ein Teil einer größeren Ackerfläche. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das Bildungshaus und Wohnheim der Behindertenhilfe Wetteraukreis.

Nordöstlich und südlich des Gebiets befinden sich Ackerflächen und Grünland, westlich liegt eine schmale Waldfläche. Im Nordwesten folgen ein Tennisplatz sowie der Kurpark. Der Geltungsbereich ist durch die „Roland-Krug-Straße“ erschlossen.



Abbildung 1: Lage im Raum (rot = Planungsgebiet und näheres Umfeld) (Quelle: Google Maps)

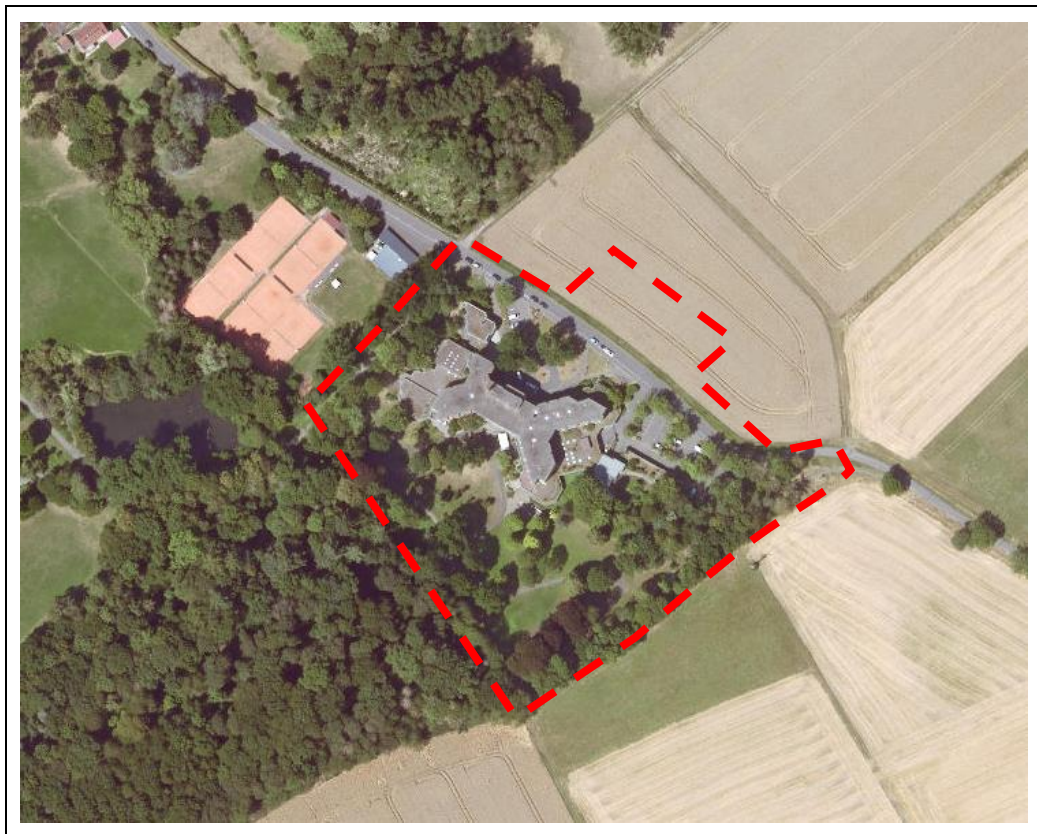


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ (rot gestrichelt) (Quelle: Natureg)



Abbildung 3: Darstellungen des Bebauungsplans - Entwurf (Quelle: BLFP Architekten, Mai 2023)

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ beinhaltet folgende umweltrelevanten Festsetzungen:

- **Allgemeines Wohngebiet** (ca. 21.800 m²)
 - WA₁₋₂ maximale Grundflächenzahl 0,8
 - WA₃₋₆ maximale Grundflächenzahl 0,7
 - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
 - Anpflanzung von Bäumen
- **Fläche für Versorgungsanlagen** (1.300 m²)
 - Begrünung der Fläche
- **Straßenverkehrsflächen** (ca. 3.700 m²)
 - mit Parkplätzen
- **Öffentliche Grünfläche** (ca. 2.600 m²)
 - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
 - Anpflanzung von Bäumen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst:

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens

Festsetzungen des Bebauungsplans
<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich: ca. 30.000 m² • Allgemeines Wohngebiet (ca. 21.800 m²) • Fläche für Versorgungsanlagen (1.300 m²) • Straßenverkehrsfläche (ca. 3.700 m²) • Öffentliche Grünfläche (ca. 2.600 m²)
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Oberboden • Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle • Versickerungsfähige Flächenbefestigung • Oberflächenabfluss-Management • Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze • Durchgrünung • Dachbegrünung
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen • Ersatzmaßnahmen (ggf. Zuordnung von Ökokontomaßnahmen)

4 RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind anhand der in den für den Bauleitplan relevanten einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes zu bewerten. Dabei sind u. a. die Aussagen des Naturschutz-, Denkmal-, Abfall-, Wasser- und Immissionsschutzrechts von Bedeutung.

Naturschutzrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> liegt das Planungsgebiet innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Das Gebiet ist ansonsten kein Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z.B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) noch sind gem. § 30 (2) BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützte Einzelbiotope vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“ befindet sich westlich ca. 2,2 km entfernt. In der gleichen Richtung liegt in 12,5 km Entfernung das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“. Südlich liegen das VSG 5519-401 „Wetterau“ und das LSG 2440001 „Auenverbund Wetterau“ ca. 2,1 km entfernt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist durch die Entfernung und den geringen Umfang des Vorhabens ausgeschlossen.

Wasserrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://gruschu.hessen.de> liegen die Flurstücke in der Gemarkung Nidda innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
- Quantitative Schutzzone C
- Qualitative Schutzzone IIIB
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
- Schutzzone IIIA

Die Flurstücke in der Gemarkung Bad Salzhausen liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
- Quantitative Schutzzone B
- Qualitative Schutzzone II
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
- Schutzzone IIIA

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung (24.10.1984) ist zu beachten.

Denkmalschutzrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> gehört die nördliche Wegeparzelle (Flurstück 133/12, Flur 2) zur Gesamtanlage Kurpark. Auf der östlichen Grünfläche befindet sich das Roland-Krug-Denkmal, dieses ist nicht unter denkxweb zu finden.

Übergeordnete Planungen:

Das Planungsgebiet wird im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Zudem liegt es am Randbereich eines „Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 ist das Gebiet hauptsächlich als Sonderbaufläche - Bestand ausgewiesen, die südliche Ecke ist als Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Für die Umwandlung der als Wald gekennzeichneten Fläche ist nach § 2 HWaldG eine Ersatzaufforstung vorzuweisen oder eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen (vgl Kapitel 8).

Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich

Regionalplan Südhessen (2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Siedlung - Bestand
Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007)	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderbaufläche - Bestand • Wald (Süden) • Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan) (Süden)

5 BESTANDSANALYSE

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bestandssituation bewertet. Dabei sind zum einen bestehende Vorbelastungen und zum anderen ggf. bereits zulässige Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Hierzu wurden eine Erfassung der Vegetations- und Biotopstrukturen vorgenommen und faunistische Kartierung (Avifauna, Fledermäuse) durchgeführt. Neben der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro LP Akustik, 2023), der geotechnisch-hydrogeologischen Bewertung (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 2023) und der Verkehrsuntersuchung (IMB-Plan GmbH, 2023) werden die verfügbaren webbasierte Datengrundlagen zu den verschiedenen Schutzgutthemen ausgewertet.

- **Mensch und menschliche Gesundheit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gebäude, die dahinter liegende Grünanlage sowie die umgebenden Baumhecken.

Die im Planungsgebiet gelegene kleine Parkanlage hat eine hohe private Erholungsfunktion für die Anwohner, neben Sitzmöglichkeiten bietet die Anlage durch Schachspiel und Tischtennisplatte auch weitere Beschäftigungsmöglichkeiten. Der nordwestlich angrenzende Tennisplatz und die nordöstlich verlaufende Roland-Krug-Straße mindern die Erholungseignung nicht, laut Lärmviewer Hessen befindet sich der Geltungsbereich in einem potentiell ruhigen Gebiet (< 45 dB(A)). Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert, dass die Orientie-

rungswerte (Tags 55 dB(A), Nachts 40 dB(A)) im zukünftigen Wohngebiet eingehalten werden.

Südlich des Plangebietes verläuft eine 20 kV Leitung in Richtung Nidda. In Richtung der Roland-Krug-Straße wird die Leitung unterirdisch. Als maßgeblicher Immissionsort ist die Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens definiert. Für Freileitungen unter 110 kV beträgt dieser 5 m (LAI, 2014). Der nächstgelegenen Mast befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 m der Einwirkungsbereich reicht somit nicht bis in den Geltungsbereich hinein.

Das nähere Umfeld des Bebauungsgebiets hat ebenfalls eine hohe bis sehr hohe Erholungsfunktion, der nördliche Weg im Gebiet führt zum Kurpark. Bad Salzhausen zeichnet sich durch seine großflächige landschaftliche Parkanlage aus. Nördlich und Südlich grenzt ein Erholungswald nach § 23 HEForstG an den Kurort an. In der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda ragt die südliche Waldfläche in den Geltungsbereich hinein. Dieser kleine Ausläufer besitzt im Planungsgebiet, jedoch keinen Waldcharakter und wird daher als Baumhecke bewertet. Der Bahnhof von Bad Salzhausen befindet sich ca. 900 m nordwestlich des Plangebiets, außerdem ist der Ort mit überörtlichen Rad- und Wanderwegen durchzogen.

- **Bodenhaushalt**

Das geologische Ausgangsmaterial bilden im Geltungsbereich Abschwemmassen lössbürtiger Substrate, hieraus hat sich im Holozän Kolluvialschluff entwickelt. Als Bodeneinheit sind hieraus Kolluvisole (vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen) entstanden (vgl. Bodenviewer Hessen).

Im Bodenviewer ist das Ertragspotenzial, Nitratrückhaltevermögen und Filtervermögen mit mittel bewertet. Es werden keine Aussagen zur Standorttypisierung, nutzbarer Feldkapazität oder Grundwassereinfluss getroffen.

Im Rahmen der geotechnisch-hydrogeologischen Bewertungen wurden im nördlichen Bereich des Planungsgebiets Kleinrammbohrungen durchgeführt. Den Ergebnissen nach stehen unterhalb von bis zu ca. 1,7 m mächtigen bindigen bis gemischtkörnigen Auffüllungen Schluffe mit unterschiedlichen Gemengeanteilen an kiesigen, sandigen und tonigen Beimengungen an, die mit Konsistenzen von weich über steif bis halbfest aufgeschlossen wurden. Es handelt sich um Löss bzw. Lösslehm, z.T. vermutlich auch um Schwemmlöss quartären Alters (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 2023).

Das Planungsgebiets unterliegt relevanten Vorbelastungen des Bodenhaushalts zum einen sind hier die befestigten Flächen (Gebäude, Straße, Parkplatz, Zufahrten) zu nennen, zum anderen stellt auch die Grünfläche einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung der Böden verhindert. Die Grünflächennutzung stellt im Vergleich zur Versiegelung des Bodens einen wesentlich weniger erheblichen Eingriff dar.

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers von Hessen wird der Funktionserfüllungsgrad der jeweiligen Standorte für das Standortpotenzial, die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion und das Wasserspeichervermögen zusammengeführt. Die Bodenfunktionsbewertung trifft keine Aussage für das Planungsgebiet, da die Flächen bereits einer anthropogenen Überformung unterlegen sind. Aufgrund der oben beschriebenen Bodeneigenschaften ist, aber von einem mittleren Funktionserfüllungsgrad auszugehen.

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 20, Nr. 106/2 und Nr. 106/4 in Flur 3 der Gemarkung Nidda, Stadt Nidda sowie die Flurstücke Nr. 133/12 und Nr. 160/7 (teilw.) in Flur 2, Gemarkung Bad Salzhausen, Stadt Nidda.

Die Flurstücke in der Gemarkung Nidda liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
 - Quantitative Schutzzone C
 - Qualitative Schutzzone IIIB
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
 - Schutzzone IIIA

Die Flurstücke in der Gemarkung Bad Salzhausen liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
 - Quantitative Schutzzone B
 - Qualitative Schutzzone II
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
 - Schutzzone IIIA

Die Belange des Heilquellen- und Trinkwasserschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Allgemein zählt das Gebiet zur hydrogeologischen Einheit „Nordhessisches Tertiär“ des Osthessischen Berglands, Teileinheit „Vogelsberg“, Großraum Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär. Diese Einheit weist basaltische Vulkanite aus dem Tertiär, sowie Magmatit und silikatisches Festgestein auf. Der Boden wird als Kluftgrundwasserleiter eingestuft. Laut geotechnisch-hydrogeologischer Bewertung werden die Bodenschichten als schwach durchlässig eingestuft (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 2023).

Im direkten Planungsgebiet gibt es lediglich einen kleinen künstlich angelegten Teich, weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Salzbach verläuft in ca. 400 m südwestlich. Der Geltungsbereich selbst ist nach Nordwesten geneigt. Der Oberflächenabfluss erreicht vermutlich teilweise die Salzbach, zu dem wird ein Teil versickern bzw. der Kanalisation zugeführt.

In westlicher Richtung befinden sich der Landgrafenteich (ca. 40 m) und die Salzquelle (ca. 500 m) sowie nördlich ca. 200 m entfernt ein weiterer Teich. Der Oberflächenabfluss erreicht, aufgrund der Neigung nach Nordwesten und der geringen Distanz, den Landgrafenteich zu geringen teilen möglicherweise auch die Salzquelle.

In räumlicher Nähe zum Planungsgebiet befinden sich einige Gewinnungsanlagen, die Stahlquelle (ca. 280 m nordwestlich), die Schwefelquelle (ca. 380 m westlich), die Lithiumquelle (ca. 700 m westlich) sowie die Tiefbrunnen II und III (ca. 700 m südwestlich).

- **Klima / Luft**

In Nidda (132 m ü. NN) kann das Klima als gemäßigt warm eingestuft werden. Die durchschnittliche Niederschlagshöhe liegt im Stadtgebiet bei ca. 725 mm mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 8 °C.

Im Regionalplan sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt-, und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt lediglich an ein Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem größeren potenziell aktiven Kaltluftentstehungsgebiet. Die Fläche befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Bad Salzhausen und liegt nur im Nordwesten an einem Tennisplatz, die restlichen Seiten grenzen an weitere Wald-, Acker- und Grünlandflächen an. Die umliegende Offenlandschaft wirkt als Kaltluftentstehungsfläche, während der Baumbestand v. a. für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Luftschadstoffen durch die Filterwirkung der Gehölze von Bedeutung ist. Das direkte Planungsgebiet ist zwar zu einem Großteil befestigt bzw. bebaut, besitzt aber auch eine große Grünanlage mit Baumbestand. Es trägt daher nicht zur Ausgleichsfunktion bei aber auch nicht zum Überwärmungseffekt.

Die tabellarische Auflistung ist dem Online-Service „Emissionskataster Hessen“ (<https://emissions-kataster.hlnug.de/>) entnommen und gibt beispielhaft die Emissionen des Kfz-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010 auf Raster-Ebene wieder. Die Luftqualität wird durch Stoffeinträge weiterer Emittenten, wie z. B. Industrie, Kleingewerbe und Gebäudeheizungen, weiter verschlechtert (vgl. Tabelle 3 beispielhafte Werte für Feinstaub, Stickstoffoxide), jedoch ist der Einfluss im Vergleich zum Stadtgebiet Nidda als gering einzustufen. Die lufthygienische Belastung ist somit als gering und die lufthygienische Qualität mit hoch zu bewerten.

Tabelle 3: Emissionen des Kfz.-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010
(<https://emissionskataster.hlnug.de/>)

Stoffbezeichnung	Emission [kg / (km ² x a)] (weitere Emittenten)
Ammoniak (NH ₃)	30,3
Benzol	10,1
Distickstoffoxid (N ₂ O)	5,78
Feinstaub (PM10)	65
flüchtige organische Verbindungen ohne Methan (NMVOC)	183
Kohlendioxid (CO ₂)	264.000
Kohlenmonoxid (CO)	1.320
Methan (CH ₄)	10,2
Schwefeloxide (SO _x /SO ₂)	1,32
Stickstoffoxide (NO _x /NO ₂)	784

Die nächstgelegene Wetterstation befindet sich in Schotten ca. 15 km von Bad Salzhausen entfernt (<https://www.hlnug.de>). 2019 gab es 51 Tage mit einer Temperatur von über 25° C, wovon 17 Tage über 30° C erreichten. Die 30 –jährigen Mittelwerte zeigen, dass im Zuge des Klimawandels mit einer Zunahme in den kommenden Jahrzehnten gerechnet werden muss. Von 1981 bis 2010 gab es durchschnittlich 34 Sommertage, von 1991 bis 2020 sind es bereits sieben Tage mehr. Demgegenüber stehen 85 Tage mit einer Temperatur unter 0° C.

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Vegetation und Nutzungstypen

Auf Grundlage der „heutigen potenziell natürlichen Vegetation (hpnV)“ wären bei natürlichen Standortbedingungen im Umfeld „Hainsimsen-Buchenwälder“ entwickelt. Nachstehend werden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschrieben. Die Angaben in Klammern entsprechen dem Code der Hessischen Kompensationsverordnung:

Grünfläche:

Hinter dem Wohnheim befindet sich eine Grünanlage mit Parkcharakter (11.222). Die Rasenfläche wird häufig gemäht und setzt sich aus den typischen Rasenarten zusammen, wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*) und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*). Teilbereiche sind durch Rasengittersteine (10.540) befestigt. Ein schmaler Streifen wird nicht gemäht und als insektenfreundlicher Blühstreifen, bestehend aus Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gundermann, Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Hahnenfuß, Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Lupine (*Lupinus polyphyllus*), Beinwell (*Symphytum officinale*), Rapunzel (*Valerianella locusta*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Löwenzahn, Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) erhalten. Neben dem Blühstreifen befinden sich zu dem zwei Insektenhotels. Die Anlage ist durch zahlreiche Bäume gestaltet, neben jüngeren Ziergehölzen kommen auch mittelalte Eichen (*Quercus petraea & robur*), Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), Ahorne (*Acer pseudoplatanus & platanoides*), Linden (*Tilia platyphyllos & cordata*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) vor. Zu den Eschen ist zu erwähnen das einige Exemplar krank sind. An einigen der Bäume hängen Nistkästen.

Vor dem Wohnheim sowie im Osten des Planungsgebiets befinden sich weitere gärtnerisch gepflegte Flächen (11.221) abgesehen von den durch Zierpflanzen strukturierten Bereichen befinden sich auch hier von Bäumen bestandene Rasenflächen. Die Rasenflächen unterscheiden sich in ihrer Zusammensetzung nicht wesentlich voneinander, im Osten kommen wenige Disteln und Knäuel-Hornkraut (*Cerastium glomeratum*) hinzu.



Abbildung 4: Grünanlage hinter dem Wohnheim



Abbildung 5: Insektenhotel



Abbildung 6: Rasenfläche und Ziergehölze vor dem Wohnheim



Abbildung 7: Rasenfläche östlich des Wohnheims

Acker:

Die Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet.

Saumstrukturen:

Entlang des nordöstlich gelegenen Ackers verläuft ein Saum mit einer Mulde zur Straßenentwässerung. Der Saum (09.151) setzt sich aus Obergräsern wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gemeinem Rispengras sowie krautigen Arten darunter Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*) und Zaunwicke zusammen.



Abbildung 8: Ackersaum

Gehölzstrukturen:

Der Geltungsbereich ist dreiseitig von Baumhecken (04.600) umgeben und setzt sich neben den bereits genannten Baumarten aus Feld-Ahorn (*Acer campstre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und wenigen Birken (*Betula pendula*) sowie Kirschen (*Prunus spec.*) zusammen, vereinzelt kommen Ziergehölze hinzu. Der Baumbestand ist überwiegend mittleren Alters vereinzelt sind ältere, dickstämmige Bäume vorhanden, hervorzuheben sind drei alte Blutbuchen

(04.210) in der südöstlichen Baumhecke. Überwiegend ist die Baumhecke durch eine dichte Strauchschicht geprägt, vor allem im Südosten gibt es aber auch lichte Bereiche nahezu ohne Strauchschicht. In den überwiegenden Bereichen mit stark ausgeprägter Strauchschicht fehlt die Krautschicht weitgehend, dort wo sie ausgebildet ist, wird sie von Goldnessel dominiert, vereinzelt kommen Zaunwicke und Berg-Ehrenpreis (*Veronica montana*) hinzu, im Südosten sind es neben Goldnesseln vor allem Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*) und Kleines Springkraut (*Impatiens parviflora*).

An der nördlichen Ecke des Gebiets befindet sich eine Baumgruppe aus überwiegend Schwarzkiefer (04.220). Der Parkplatz ist durch Baumreihen (04.210) aus Ahorn strukturiert, im Unterwuchs befinden sich niedrige Hainbuchenhecken. Um das Wohngebäude sind teilweise Ziergehölze (02.500) und heimische Sträucher (02.200) aus bspw. Hasel gepflanzt.

Die gärtnerisch gepflegten Bereiche vor dem Wohngebäude sind von sieben Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) bestanden. Die östliche Rasenfläche ist ebenfalls von verschiedenen heimischen Bäumen (Walnuss, Birke, Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn) bestanden (04.110).

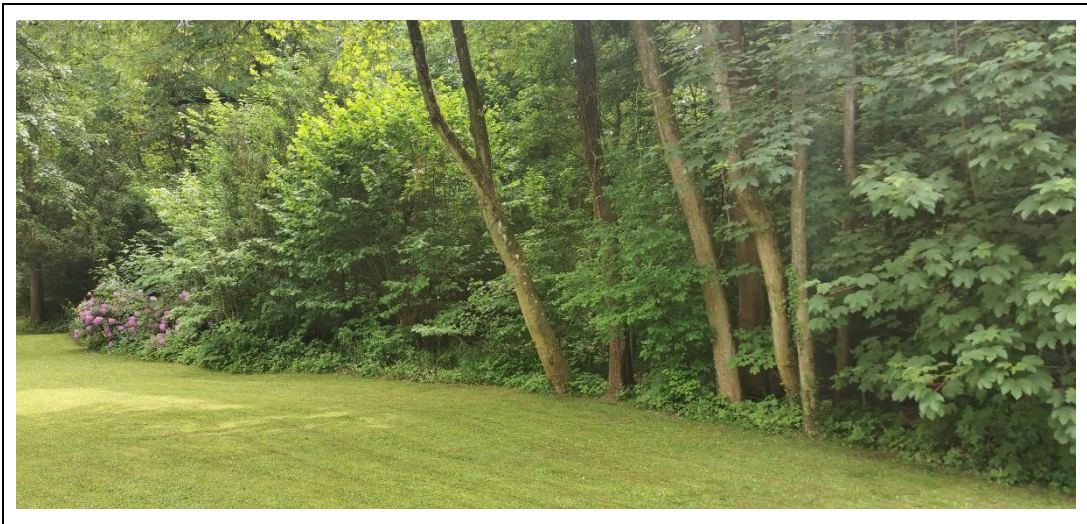


Abbildung 9: Baumhecke im Westen

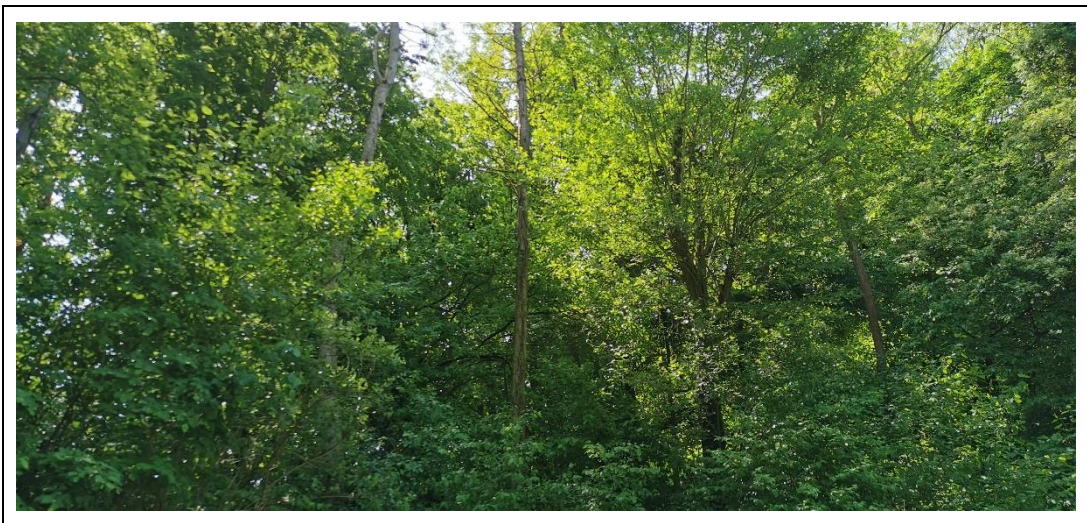


Abbildung 10: Blick auf die Baumhecke vom Parkplatz aus



Abbildung 11: links: lichterer Bereich der Baumhecke, rechts: Blutbuche

Gewässer:

Im Osten, erreichbar über die intensiv begrünte Dachfläche, befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich (05.352). Es schwimmen Wasserlinsen (*Lemna spec.*) an der Oberfläche, der Rand ist von Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*) dominiert sowie von jungem Ahorn, Birken und Hartriegel bestanden.



Abbildung 12: Künstlich angelegter Teich

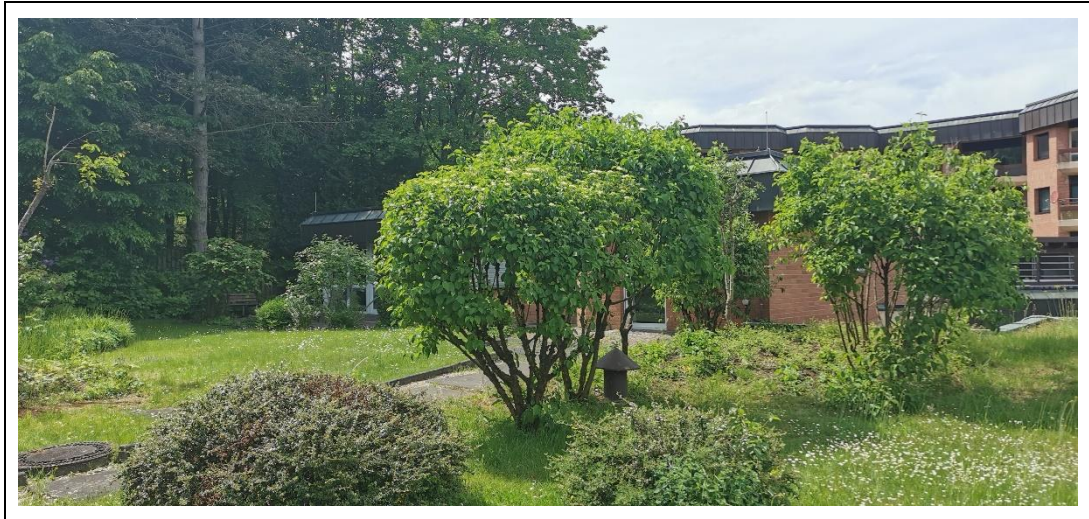


Abbildung 13: Intensiv begrünte Dachfläche

Als sonstige Biotopstrukturen sind neben der nordöstlich anliegenden Roland-Krug-Straße (10.510) und dem Parkplatz (10.510), die extensiv & intensiv begrünten Dachflächen (10.730/10.720) zu nennen.

Aus Sicht der Vegetations- und Biotopstrukturen hat das Planungsgebiet eine teils geringe, teils höhere Bedeutung. Die häufig gemähten Rasenflächen sind aufgrund des geringen Artenspektrums von weniger Bedeutung, die Einzelbäume und Baumhecken bilden die wertgebenden Strukturen und sind vor allem für die Fauna von Bedeutung.

Fauna

Das Planungsgebiet kommt in erster Linie als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in Betracht. Die Einzelbäume und Baumhecken mit verschiedenen Gehölzarten sind als Brut- und Nahrungshabitat wertgebend. Bodenbrütende Offenlandarten, wie die Feldlerche oder die Wiesenschafstelze sind aufgrund der Nutzung und Biotoptypen nicht zu erwarten. Im Zuge der faunistischen Kartierungen wurden 13 Vogelarten nachgewiesen, die ihr Revier im Planungsgebiet oder der angrenzenden Waldfläche haben.



Abbildung 14: Avifauna mit Revieren im Geltungsbereich (ungefähre Lage rot) und der angrenzenden Waldfläche

Der Schwerpunkt der Nachweise liegt im Bereich der Gehölze, wo als Teilsiedler die beiden gefährdeten Arten Grünspecht (*Picus viridis*) und Pirol (*Oriolus oriolus*) hervorzuheben sind. Während der Grünspecht nach BNatSchG 2009 streng geschützt ist, wird der Pirol in der Vorwarnliste von Deutschland und Hessen aufgeführt und ist in einem ungünstigen Erhaltungszustand.

Im direkten Planungsgebiet sind vor allem die beiden Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling planungsrelevant. Letzterer befindet sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand und wird auf der Vorwarnliste geführt.

Für Höhlenbrüter nutzbare Baumhöhlen oder Dauernester wurden bei der Begehung nicht festgestellt. An einzelnen Bäumen sind Nistkästen befestigt, die sich für höhlenbrütende Arten eignen. Waldohreule oder Mäusebussard, die auf größere Baumbestände angewiesen sind, finden ggf. in dem weiter gelegenen Kurpark bzw. Waldbereichen geeignete Niststätten, sind im Wirkraum des Vorhabens jedoch allenfalls bei der Nahrungssuche anzutreffen.

Sehr seltene oder stark gefährdete Arten fehlen im Plangebiet und sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen auch nicht zu erwarten.

An Kleinsäugetern sind Vorkommen von u. a. Feldmaus, Maulwurf, Eichhörnchen und Igel zu erwarten. Außerdem wurden siedlungsorientierte Fledermaus-Arten nachgewiesen. Für einzelne Fledermausarten bilden der Gehölzbestand und die Grünanlage einen Teil eines ausgedehnten Jagdreviers, wobei in erster Linie siedlungsorientierte Arten, wie die Zwergfledermaus, zu erwarten sind. Im Baumbestand des Planungsgebiets wurden Horchboxen angebracht, um nachzuvollziehen wann die Tiere das Gebiet frequentieren und um welche Arten es sich im Einzelnen handelt. Die vollständige Auswertung ist Teil des Fachbeitrags Artenschutz (NaturProfil, 2023).

Im Planungsgebiet wurden im Rahmen der Begehung keine Reptilien, auch keine Zauneidechsen in den Krautsäumen beobachtet. Das Planungsgebiet bietet keine geeigneten Strukturen, es fehlt bspw. an offenen, grabbaren Stellen zur Eiablage. Die Rasenflächen sind durch die intensive Pflege unattraktiv für Reptilien. Die Baumhecken sind zu stark beschattet. Ein Vorkommen von Reptilien kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Gehölzränder und der Blühstreifen mit Insektenhotels kommen als Lebensraum einer artenreicheren Insektenfauna, insbesondere Käfer, Heuschrecken und Schmetterlinge in Betracht, wenngleich auch hier in der Stadtrandlage in erster Linie verbreitete und ungefährdete Arten zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich hat als Lebensraum für wildlebende Tiere eine mittlere Bedeutung, wobei der Gehölzbestand und die insektenfreundliche Freiraumgestaltung Habitatstrukturen für eine artenreiche Fauna überwiegend häufiger Arten bieten.

- **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Landschaftsraum „Salzhausener Parklandschaft“. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 155 m ü. NN. und fällt in Richtung Nordwesten ab bzw. steigt in Richtung Südosten an. Das Gebiet teilt sich in die Nutzungsformen Wohngebäude mit kleiner Parklandschaft, die von Baumhecken umgeben ist sowie einer Parkplatzfläche und gärtnerisch gepflegten Bereichen. Die nördliche Wegeparzelle führt zum nahegelegenen Kurpark. Im Osten verläuft die Roland-Krug-Straße.

Der Beitrag des Gebiets zum Orts- und Landschaftsbild ist als mäßig einzustufen, da ausgehend von der Roland-Krug-Straße der anthropogene Einfluss (Wohngebäude und Parkplatz) stark wahrnehmbar ist. Die anderen Seiten des Grundstücks sind so stark eingegrünt, dass Gebäude und Parkplatz nicht wahrnehmbar sind. Im direkten Gebiet ist die strukturreiche und attraktiv gestaltete Parkanlage hervorzuheben.

Die Errichtung des Wohngebiets wird das Landschaftsbild verändern, aber nicht zwingend verschlechtert, statt wenigen großen, veralteten Wohngebäuden werden mehrere moderne Wohngebäude entstehen. Das Regenrückhaltebecken wird möglichst naturnah gestaltet, der vorgelagerte Parkplatz und die kleine Trafostation werden den anthropogenen Einfluss weiter nach Westen verlagern.

• **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Kulturgüter, die von einer Bebauung betroffen werden könnten im direkten Umfeld der geplanten Wohnbaufläche.

Tabelle 4 fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen:

Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Bestandsbewertung
Mensch	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnheim mit Grünanlage, nahe Kurpark • Bedeutende private Erholungsfunktion
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Lärm-Immissionen durch Roland-Krug-Straße und Tennisplatz • geringe lufthygienische Belastung.
Boden	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Im Holozän entstanden aus Abschwemmassen lössbürtiger Substrate, Kolluvialschluff bzw. die Bodeneinheit Kolluvisol (vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen). • Mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhaltevermögen und Filtervermögen • keine Aussagen bzw. Informationen zur Standorttypisierung, nutzbarer Feldkapazität oder Grundwassereinfluss
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächennutzung • Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der befestigten Straßen, Zufahrten, Parkplätze und Gebäude.
	<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Bewertung der Bodenfunktionen

Schutzgut	Bestandsbewertung
Wasser	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • HQSG Bad Salzhausen <ul style="list-style-type: none"> ○ Quantitative Schutzzone C ○ Quantitative Schutzzone B ○ Qualitative Schutzzone IIIB ○ Qualitative Schutzzone II • TWS OVAG <ul style="list-style-type: none"> ○ Schutzzone IIIA • Kluffgrundwasserleiter, mit einer schwachen Durchlässigkeit
	<u>Vorbelastung:</u> -
Klima, Luft	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Umgebende Offenlandschaft wirkt als potenziell aktives Kaltluftentstehungsgebiet • Baumbestand sorgt für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Luftschadstoffen
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • geringe lufthygienische Belastung.
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • artenarme Rasenflächen, wertgebender großer Gehölzbestand mit Nistkästen • insektenfreundliche Freiraumgestaltung (Blühstreifen, Insektenhotels)
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Störeffekte durch Bewohner und Roland-Krug-Straße • häufiges Mähen der Rasenflächen
Landschaftsbild	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsraum „Salzhausener Parklandschaft“ • Attraktive Parkanlage • Stark eingegrüntes Grundstück • Mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Infrastruktureinrichtungen (Straße, Zufahrt, Parkplatz) • Veraltetes Wohngebäude
Kultur- und Sachgüter	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> -
	<u>Vorbelastung:</u> -

6 AUSWIRKUNGSANALYSE

6.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Auswirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – in diesem Fall die umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Den Ausgangszustand für die Auswirkungsanalyse stellt die in der Bestandsbewertung beschriebene Situation der Schutzgüter dar, wobei die vorhandene Bebauung und die damit verbundenen Vorbelastungen Berücksichtigung finden.

Den jeweiligen Auswirkungen werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenüber gestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Unerheblichkeit der Umweltauswirkungen leisten.

Die Relevanz der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgendermaßen bewertet:

- **Allgemeines Wohngebiet:**

Auf einer ca. 21.800 m² Fläche entstehen Einzel- und Doppelhäuser, sowie mehrgeschossige Wohnhäuser, hierzu werden die Bestandsgebäude abgerissen und die Grünanlage überbaut bzw. überformt. Um das Wohngebiet zu erschließen werden neue Straßen angelegt. Die Grundstücke werden durchgrünt, teilweise wird der vorhandene Baumbestand erhalten und neue Bäume angepflanzt.

- **Straßenverkehrsfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen neue Straßen mit einer Fläche von ca. 3.700 m². Im Bestand gibt es ca. 1.520 m² Straßenverkehrsflächen.

- **Fläche für Versorgungsanlagen**

Auf einer Fläche von ca. 1.300 m² entsteht ein naturnahes Regenrückhaltebecken.

- **Öffentliche Grünfläche:**

Es werden ca. 2.600 m² Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten kann hierdurch die bestehende Grünfläche erhalten werden.

Demnach sind überwiegend mit der Festsetzung der Fläche für den Wohnungsbau und der Straßenverkehrsfläche umweltrelevante Auswirkungen verbunden. Dabei handelt es sich um:

- ⇒ **Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Gehölz- und Grünflächen: 9.100 m²** (Im Bestand sind bereits ca. 10.400 m² befestigt)
Einfamilienhäuser, mehrgeschossige Wohnbebauung, Versorgungsanlagen, Nebenanlagen, Pkw-Stellplätze: ca. 15.900 m²,
neue Straßenverkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet: ca. 3.700 m²

- ⇒ **Überformung von Standorten und Vegetation: 20.900 m²**
privat nutzbare Gartenflächen und Grünanlagen im Allgemeinen Wohngebiet, sowie
naturnahes Regenrückhaltebecken: ca. 10.400 m²

Von den mit den Nutzungsänderungen verbundenen Eingriffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Lokalklima, Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität betroffen:

- **Mensch und menschliche Gesundheit**

Das künftige Wohngebiet reduziert zwar im Plangebiet den Anteil der Grünfläche, es wird aber weiterhin privat nutzbare Gartenflächen sowie öffentliche Grünflächen geben. Ein Teil des Baumbestands wird erhalten.

Mit Aufnahme der beabsichtigten Nutzung ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer nur unwesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die bestehenden Kapazitätsreserven ausreichen um mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten aufzuweisen (IMB-Plan GmbH, 2023). Verkehrsbedingte Schadstoff- oder Lärmbelastigungen sind als vernachlässigbar gering zu bewerten und verändern sich im Kurbezirk nicht. Die Wohnbebauung rückt näher an die 20 kV Leitung, befindet sich aber weiterhin außerhalb des Einwirkungsbereiches. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.

- **Bodenhaushalt**

Durch den Wohnungsbau, neue Straßen und Pkw-Stellplätze wird (ca. 9.100 m²) bisher unversiegelter Boden überbaut bzw. befestigt. Durch die großflächige Versiegelung kommt es weitgehend zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese werden bereits im Bestand vom Bodenvierer nicht bewertet, da es sich um ein anthropogen überformtes Gebiet handelt. Die sinnvolle Nachverdichtung des Planungsgebietes verringert die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus diesen Gründen wird keine Zusatzbewertung der Bodenfunktion innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Für weitere ca. 10.400 m² des Planungsgebietes wird von einer zumindest zeitweisen Überformung der Standorte ausgegangen. Dabei handelt es sich zum einen um Flächen, die zur Geländeangleichung abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sowie um Bereiche, die für Lagerung und Baustelleneinrichtung oder Arbeitsstreifen benötigt werden.

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Die Versiegelung des Bodens verhindert die Versickerung des Wassers und erhöht somit den Oberflächenabfluss, folglich wird auch die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

- **Klima / Luft**

Das Planungsgebiet ist bereits zu einem Großteil bebaut und wirkt daher nicht als Kaltluftentstehungsgebiet, durch die zusätzliche Versiegelung wird sich der Überwärmungseffekt nur geringfügig erhöhen, die umgebende Offenlandschaft und Gehölze wirken dem entgegen. Die lufthygienische Qualität wird nur in geringem Ausmaß durch Heizungsanlagen und Kfz-Verkehr verschlechtert.

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Bau des Wohngebiets führt zum Verlust der vorhandenen Lebensräume im Bereich der Grünanlage, die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verlieren ihren Lebensraum. Der vorhandene Baumbestand wird dagegen nur vermindert, die Tier- und Pflanzenarten werden beeinträchtigt. Das neue Wohngebiet wird die Störungsintensität dieses Lebensraums weiter erhöhen.

- **Landschaftsbild und Erholung**

Die Bebauung verändert das Landschaftsbild deutlich, statt wenigen großen, veralteten Wohngebäuden werden mehrere moderne Wohngebäude entstehen. Aufgrund der Zunahme der Bebauung wird der Parkcharakter der Grünanlage nicht zu erhalten sein. Es entstehen aber neue Gartenflächen im Wohngebiet. Die westlich gelegene Ackerfläche wird teilweise überformt.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Kulturgüter im Umfeld des geplanten Wohngebiets.

Die Bewertung dieser Beeinträchtigungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs + Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets + Privat nutzbare Freifläche, Hausgärten 		unerheblich
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Bodenfunktion durch die Bebauung/Versiegelung auf ca. 19.600 m² Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung (maximale Grundfläche) auf das unabdingbare Maß - Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens - Dachbegrünung 	erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen (ca. 9.100 m²) • Verringerung der versickerungsfähigen Fläche • Erhöhter Oberflächenabfluss 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze - Verwendung durchlässiger Befestigungen 	unerheblich
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Gehölze und somit auch deren Funktionen • Erhöhung der Bebauungsdichte, Abnahme der Grünflächen • Temperaturanstieg 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweiser Erhalt des Baumbestands - Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung - Dachbegrünung 	unerheblich
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung (Gehölze) & geringer Bedeutung (Rasenfläche) durch Bebauung (ca. 9.100 m²) und zeitweise Überformung (ca. 10.400 m²). • Verlust von Teillebensräumen (Baumbestand), ggf. auch Brutstandorten häufiger, ungefährdeter Vögel (ca. 4.600 m²). • Geringe Zunahme der Störeffekte durch das Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweiser Erhalt des Baumbestands - Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung - Begrünung der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen - Dachbegrünung 	erheblich
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Siedlungsfläche • Verlust der parkartigen Grünanlage • Moderne Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung - Teilweiser Erhalt des Baumbestands - Eingrünung - Gestalterische Festsetzungen 	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	-	-	unerheblich

• Negative Auswirkungen, Beeinträchtigungen; + Positive Auswirkungen, Aufwertung; - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme im Rahmen der Bauleitplanung

6.2 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Wie aus der Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet bereits Vorbelastungen, die im Wesentlichen aus der Bebauung, dem Verkehr und der Siedlungstätigkeit im Umfeld herrühren. In der nachfolgenden Tabelle wird zusammengestellt, welche Vorbelastungen fortauern und welche Auswirkungen nicht zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet würde.

Tabelle 6: Auswirkungsanalyse Nullvariante

Schutzgut	Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> = geringe bioklimatische und lufthygienische Belastung. = geringe Lärm-Immissionen durch Kfz-Verkehr und Tennisplatz – keine weitere Wohnfläche – keine geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs
Boden	<ul style="list-style-type: none"> = Fortbestand der bestehenden Versiegelung – keine Bebauung bzw. Befestigung an anderer Stelle.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bebauung bzw. Befestigung an anderer Stelle.
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> = geringe bioklimatische und lufthygienische Belastung. – keine Zunahme der versiegelten Fläche (Überwärmungseffekt)
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> = geringe Beeinträchtigung der Lebensräume in Folge von Störungen durch den umliegenden Straßenverkehr – kein Verlust hoch bedeutender Biotopstrukturen (Gehölze) – kein Verlust gering bedeutender Biotopstrukturen (Rasen) – kein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten – keine Zunahme von Störungen durch neues Wohngebiet
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> = Erhalt des angestammten Landschaftsbildes insgesamt (Wohngebäude, Parkanlage, Baumhecken). – Keine Verringerung der Gehölzbestände.
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> –

- = Fortbestand der aktuellen Situation bzw. von Vorbelastungen
- Ausbleiben von negativen oder positiven Auswirkungen der Planung

6.3 Wechselwirkungen, Kumulation

• Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen werden in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, indem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei mehreren Schutzgütern behandelt werden. Spezielle Wechselwirkungen, die zu einer geänderten Bewertung der Umwelterheblichkeit führen, sind nicht zu erkennen.

- **Kumulation**

Im Umfeld des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ sind keine weiteren Vorhaben geplant, die zu einer Kumulation nachteiliger Umweltauswirkungen führen können.

7 SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Wie aus Tabelle 5 ersichtlich ist, können die Umweltauswirkungen überwiegend als nicht erheblich eingestuft werden, da die Beeinträchtigungsintensität nur gering ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Lediglich für Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Boden verbleibt trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine Erheblichkeit. Um diese negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierfür werden - soweit möglich – Maßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen (z. B. Baumpflanzungen). Darüber hinaus werden bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen:

- **Schutz von Oberboden**

Die humose Oberbodenschicht wird abgetragen, gelagert und soweit möglich innerhalb des Wohngebiets und der Straßenflächen wieder verwendet.

- **Versickerungsfähige Flächenbefestigungen:**

Stellplätze, Zufahrten und Wege werden soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt. Häufigere und weniger ergiebige Niederschläge können so auf diesen Flächen direkt zur Versickerung gebracht werden. Für stärkere Niederschlagsereignisse müssen diese Flächen jedoch ausreichend entwässert werden, um den Oberflächenabfluss schadlos in die Kanalisation abzuleiten.

- **Oberflächenabfluss-Management:**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. §37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Das Regenrückhaltebecken ermöglicht die gedrosselte Einleitung von Niederschlägen in den Salzbach. Die extensive Dachbegrünung trägt ebenfalls dazu bei Niederschläge zurückzuhalten; Substrat und Schichtstärke sind so zu wählen, dass ein effektiver Rückhalt von Dachflächenwasser gegeben ist.

- **Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle**

Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester und besetzte Tagesquartiere von Fledermäusen erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch. Die Gebäude sind, aufgrund der Tagesquartiere, vor Abriss auf Fledermäuse zu überprüfen.

- **Vermeidung von Vogelschlag**

Bei einem erhöhten Anteil von Glasflächen an den geplanten Wohngebäuden erhöht sich das Risiko für Vogelschlag. Dem kann beispielsweise durch den Einsatz von speziell entspiegeltem Glas, dem Auftrag von Linien- oder Punktmuster oder dem Verzicht auf Überdeckverglasungen vorgebeugt werden.

- **Vermeidung von Lichtemissionen**

Durch eine entsprechende Ausstattung (LED) und Ausrichtung (nach unten abstrahlend) der Außenbeleuchtung von Gebäuden und Straßenverkehrsflächen können Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen reduziert werden. Dies betrifft zum einen die Wohnbevölkerung aber auch nachtaktiver Insekten, Säugetiere und ggf. Eulen. Zwar ist bei dem geringen nächtlichen Verkehrsaufkommen und den niedrigen Fahrgeschwindigkeiten im Wohngebiet nicht mit einem erhöhten Kollisionsrisiko für Fledermäuse zu rechnen. Dennoch werden die Anlockungseffekte von Straßenlampen vorsorglich vermieden.

- **Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Ersatzquartieren**

Durch die Anbringung künstlicher Niststätten und Quartiere kann das Angebot wertgebender Strukturen im neuen Wohngebiet für Vogel- und Fledermausarten sowie ggf. für Bilche erhöht werden. Dafür kommen sowohl geeignete Gebäude als auch zu erhaltende Bäume in Betracht.

- **Tierfreundliche Gestaltung**

Beispielsweise durch Trockenmauern, Gartenteiche sowie Verwendung heimischer Gehölzarten und unbehandelter Hölzer kann die Besiedlung des neuen Wohngebietes durch wildlebende Tiere gefördert werden.

- **Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze**

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Baumreihen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

In den mit Erhaltungsfestsetzung gekennzeichneten Bereichen (siehe Vorentwurf des Bebauungsplans, Abbildung 3) sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- **Durchgrünung des Wohngebiets und der Parkplatzflächen**

Zur Durchgrünung werden sämtliche nicht befestigten Flächen gärtnerisch gestaltet. Innerhalb des Wohngebiets werden je angefangener 200 m² ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gepflanzt, zusätzlich werden 25% der Grundstücksfreiflächen mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste (Anhang 1) bepflanzt, die zum einen den Anwohnern Schatten spenden aber gleichzeitig auch Zusatzstrukturen, v. a. für wildlebende Vögel bieten. Die Anpflanzungen sind zu pflügen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Für Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen sollte zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft verwendet werden. Ebenso sollten Gehölze aus regionaler Herkunft ohne züchterische Veränderungen bevorzugt werden.

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Nidda, ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind auf die zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

- **Ansaat der Fläche für Versorgungsanlagen**

Die Fläche wird naturnah gestaltet und mit einer Frischwiesenmischung angesät (Ursprungsgebiet 21).

- **Dachbegrünung**

Auf flachen oder flachgeneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, sowohl als zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna als auch aufgrund der lokalklimatischen Ausgleichswirkung und des Rückhalts von Niederschlagswasser.

- **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Für den Verlust der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche wird eine Aufforstungsmaßnahme der Stadt Büdingen in der Gemarkung Calbach Flurstück 1/0, Flur 6 zugeordnet. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt 59.690 m², für den forstrechtlichen Ausgleich werden 1.548 m² benötigt. Die bei der Maßnahme entstandenen Ökopunkte werden ebenfalls erworben.

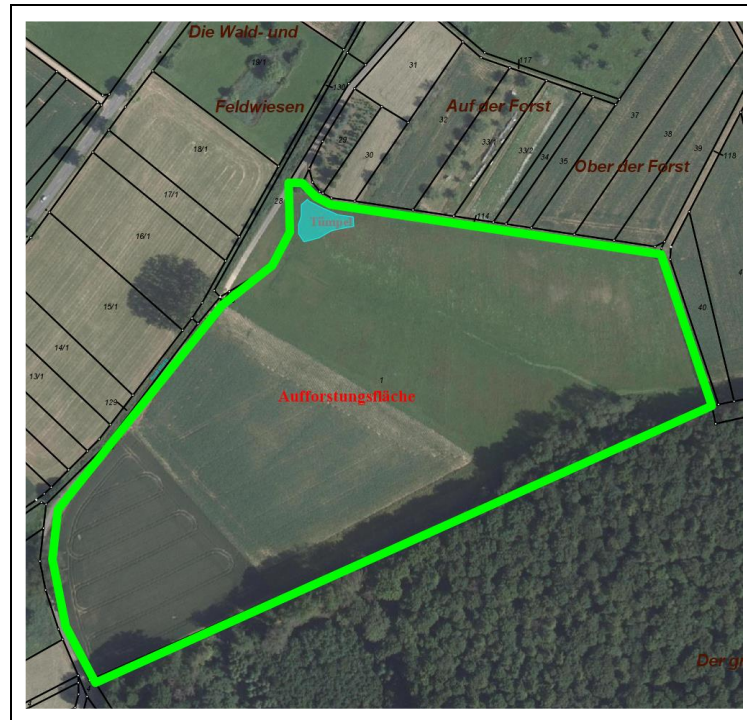


Abbildung 15: Abgrenzung der Gesamten Aufforstungsfläche (grün)

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden die Teilfläche der Aufforstungsmaßnahme sowie bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen der Firma Lupp in entsprechender Höhe zugeordnet.

8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt die tatsächliche Bestandssituation im Planungsgebiet den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber. Hierfür werden die Biotope vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet.

Für den Zustand vor Eingriff werden die tatsächlich vorgefundenen Nutzungstypen – dargestellt im Bestandsplan– aufgeführt. Die dargestellten Einzelbäume werden lediglich auf dem Biotoptyp 11.221 zusätzlich angerechnet, in den weiteren Bereichen sind die Bäume Teil der Biotope. Für die Bewertung des Planungszustandes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus abzuleitenden Nutzungstypen als Grundlage herangezogen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen.

Das Bilanzierungsergebnis zeigt ein Defizit von 293.905 Biotopwertpunkten.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden die Teilfläche der Aufforstungsmaßnahme sowie bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen der Firma Lupp in entsprechender Höhe zugeordnet.

Tabelle 7: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeilen 16 bzw. 24 einfügen)**

Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung																
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform		§30 LRT	Zus-Bew		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6			Sp. 8 - Sp. 10				
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich					Übertr.v.Bl. Nr.											
1. Bestand vor Eingriff																
	2.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auffrischen Standorten				39	186				7254		0		7254	
	2.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsch				20	202				4.040		0		4.040	
	4.110	Einzelbaum, einheimisch (16 Stk. auf 11.221)				34	989				33.626		0		33.626	
	4.210	Baumgruppe einheimisch				34	253				8.602		0		8.602	
	4.220	Baumgruppe nicht heimisch				23	167				3.841		0		3.841	
	4.600	Baumhecke				50	6.108				305.400		0		305.400	
	5.352	Naturferner Teich				25	20				500		0		500	
	9.151	Artenarmer Ackersaum				29	531				15.399		0		15.399	
	10.152	Mauer				16	18				288		0		288	
	10.510	Asphalt				3	6.119				18.357		0		18.357	
	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung				6	48				288		0		288	
	10.540	Befestigte und begrünte Fläche				7	425				2.975		0		2.975	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt				3	1.958				5.874		0		5.874	
	10.720	Dachfläche extensiv begrünt				19	937				17.803		0		17.803	
	10.730	Dachfläche intensiv begrünt				13	978				12.714		0		12.714	
	11.191	Acker				16	2.591				41.456		0		41.456	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, arten- und strukturarm				14	2.890				40.460		0		40.460	
	11.222	Arten- und strukturreiche Grünanlage				25	7.052				176.300		0		176.300	

2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz												
4.110	Einzelbaum, einheimisch (41 Stk.)			34		123		0		4.182		-4.182
4.600	Baumhecke (Erhalt)			50		1.525		0		76.250		-76.250
6.350	Ansaat einer Frischwiese			21		936				19.656		
10.510	Asphalt			3		7.753		0		23.259		-23.259
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung			6		2.697		0		16.182		-16.182
10.690	Neuanlage Schotterrasenweg			9		387		0		3.483		-3.483
10.710	Dachfläche nicht begrünt			3		49		0		147		-147
10.720	Dachfläche extensiv begrünt			19		8.749		0		166.231		-166.231
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, arten- und strukturarm			14		7.967		0		111.538		-111.538
	Korrektur Bäume				-1.409	-123		0		0		0
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.				30.063		30.063		695.177		420.928		293.905
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)												
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr _____)												
Su												293.905
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben						Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO		Kostenindex KI		0,40 EUR		
						Summe EURO		+reg. Bodenwertant.				
								=KI+rBwa		0,40 EUR		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!											EURO Ersatzgeld	
*: Abwertung um 5 WP wegen artenarmer Ausprägung												

9 UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER

- **Emissionen**

Zusätzliche Emissionen durch einen höheren Anwohnerverkehr (Lärm, Schadstoffe) können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vernachlässigt werden.

Mit dem Bau und Betrieb des Allgemeinen Wohngebiets und des Parkplatzes sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen verbunden.

- **Immissionen**

Neben den mit dem Vorhaben verbundenen bzw. aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Emissionen (v. a. Heizung, Verkehr) sind die auf das geplante Gebiet und die darin zulässigen schutzwürdigen Nutzungen einwirkenden Immissionen zu betrachten. Das Wohngebiet weist eine hohe Schutzwürdigkeit auf, es liegt in einem potentiell ruhigen Gebiet (< 45 [dB(A)] (vgl. Lärmviewer Hessen). Die Obergrenze der Orientierungswerte wird auch nach Bau des Wohngebiets eingehalten. Die Untergrenze wird zwischen 1 und 4 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen trotz Überschreitung der Untergrenze der Orientierungswerte noch im Rahmen des Umgebungslärms von Allgemeinen Wohngebieten (55 dB). Lärmschutzmaßnahmen werden daher nicht notwendig (Ingenieurbüro LP Akustik, 2023). Es werden für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, höhere Werte für die Schalldämm-Maße eingeplant als die Mindestwerte um ein niedrigen Innenraumpegel durch passiven Schallschutz sicherzustellen

- **Abfall**

Mit dem neuen Wohngebiet sind zusätzliche Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt getrennt nach Biomüll, Restmüll, Wert- und Schadstoffen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich. Hierfür stehen die Entsorgungsbetriebe der Stadt Nidda mit ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung.

- **Abwasser**

Das geplante Wohngebiet wird im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser soll verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG

Die Flach- bzw. flachgeneigten Dächer eignen sich zur Anlage von Solarpanelen, die extensive Dachbegrünung ist hiermit zu kombinieren.

11 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Der Bau des Allgemeinen Wohngebiets geht nicht mit der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen einher. Durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen kann ggf. der Verlust von aktuell genutzten Landwirtschaftsflächen für Ausgleichsflächen vermieden werden.

- **Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. Kapitel 7 und 8).

- **Natura 2000-Gebiete**

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

12 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es ist sinnvoll bereits bebaute Flächen, wie das Planungsgebiet, nachzuverdichten um die Versiegelung weiterer Offenlandschaft zu reduzieren.

13 HINWEISE ZUM MONITORING

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der Planung zu überwachen. Dabei ist zu prüfen, ob sich die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Voraussetzungen ändern und aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

Die Überwachung der Planung auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und der Realisierung wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet.

14 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ der Stadt Nidda überplant Flächen im Osten von Bad Salzhausen und setzt Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen und Öffentliche Grünflächen fest. Die Errichtung des Wohngebiets mit den Straßenverkehrsflächen stellen die wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem Ist-Zustand dar. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 30.000 m², von denen ca. 21.800 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ca. 3.700 m² für die Verkehrsflächen vorgesehen werden. Die öffentlichen Grünflächen haben zusammen eine Größe von ca. 2.600 m². Die Fläche für Versorgungsanlagen beträgt 1.300 m².

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Es existieren keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützten Einzelbiotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Vorkommen geschützter Tierarten (Lebensstätten häufiger und ungefährdeter Vogelarten, nachrangige Nahrungsreviere und ggf. Tagesschlafplätze von Fledermäusen) nachgewiesen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb verschiedener Schutzzonen des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen und der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets OVAG. Das Planungsgebiet weist eine mäßige Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem Straßenverkehr und der Siedlungstätigkeit im Gebiet sowie dem Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 9.100 m²) bisher unbebauten Flächen sowie dem teilweisen Verlust des Baumbestandes ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Boden mit Erheblichkeit festgestellt, die nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden können. Mit der Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen, ggf. in Form von vorgeflich umgesetzten Ökokonto-Maßnahmen, können die negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeglichen werden. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Durchgrünung der Grundstücke, Erhalt von Gehölzen als Eingrünung, Begrenzung befestigter Flächen auf ein Minimum) ausgeschlossen werden.

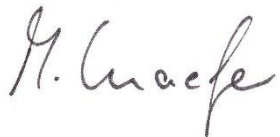
Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung stellt ein verbleibendes Defizit fest, das durch die Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Anwohnerverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus der Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich irrelevant sind.

Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

Friedberg, den 03.05.2023



15 QUELLEN

Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (2023): Quartiersentwicklung in Nidda – OT Bad Salzhausen, Roland-Krug-Straße 15, 63667 Nidda - Fachtechnische Stellungnahme zu den projektierten Standorten für den Eisspeicher und das Regenrückhaltebecken (19. April 2023)

IMB-Plan GmbH (2023): Verkehrsuntersuchung, Stadtteil Bad Salzhausen, Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung in Bad Salzhausen, August 2022 (Aktualisierung April 2023).

Ingenieurbüro LP Akustik (2023): Schalltechnische Untersuchung, Quartiersentwicklung in Nidda - Bad Salzhausen, Roland-Krug-Straße, 63667 Nidda.

LAI (2014): Hinweise zur Durchführung über elektromagnetische Felder, mit Beschluss der 54. Amtschefkonferenz in der Fassung des Beschlusses der 128. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz am 17. und 18.09.2014, Landshut.

NaturProfil (2023): Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung, im Auftrag des Magistrats der Stadt Nidda (Mai 2023).

Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (*RegFNP*).

aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://laerm.hessen.de>
- <https://emissionskataster.hlnug.de/>

1. Artenverwendungslisten

1. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.1 Als **Hecke** eignen sich:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Ligustrum ovalifolium

2. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Stiel-Eiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

sowie Obstbäume als Hochstamm