



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-4**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt  
Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteile Kaichen und Bönstadt, Gebiet: "Am alten Erbstädter Weg" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 3,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,1 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1 ca. 2,2 ha, Fläche 2 ca. 1,8 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in gleichem Umfang vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs plant die Stadt Niddatal im Ortsteil Kaichen die Ausweisung eines Wohngebietes (Gebiet A). Niddatal möchte dadurch einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in der Region leisten.

Im Süden des Ortsteils Bönstadt ist im Rahmen des Flächenausgleichs die Rücknahme von zwei bisher als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Flächen vorgesehen (Gebiet B, Flächen 1 und 2).

Aus den genannten Gründen ist eine Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich, durch die der weitere Planungsvollzug ermöglicht wird. Die geänderte Planung soll nun mit der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschluss vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein **Flächenausgleich in gleichem Umfang** durch die Rücknahme von Wohnbauflächen mit 4,0 ha in Gebiet B am südlichen Rand des Ortsteiles Bönstadt.


# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 4. Änderung Stadt Niddatal Stadtteil Kaichen, Stadtteil Bönstadt Gebiet A: Am alten Erbstädter Weg Gebiet B: Bönstadt Süd

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:  
Frühzeitige Beteiligung:  
Auslegungsbeschluss:  
Öffentliche Auslegung:  
Abschließender Beschluss:  
Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung:** Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs plant die Stadt Niddatal im Ortsteil Kaichen die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Die bestehenden Wohnbauflächen am nördlichen bzw. östlichen Ortsrand sollen nach Nordosten erweitert werden (Gebiet A).  
Im Süden des Ortsteils Bönstadt ist im Rahmen des Flächenausgleichs die Rücknahme von zwei bisher als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Flächen vorgesehen (Gebiet B, Flächen 1 und 2).

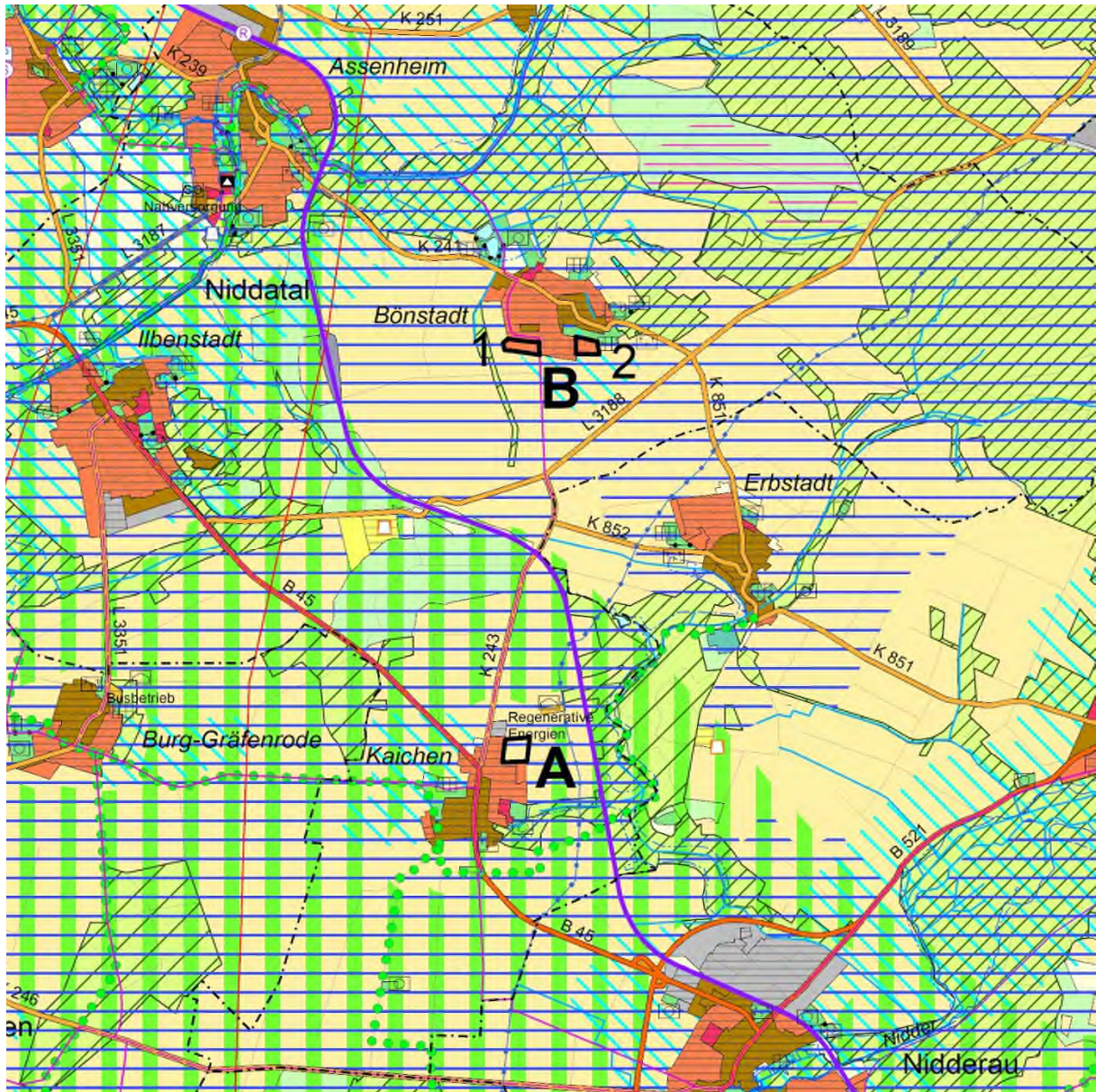
---

<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	Gebiet A: 3,1 ha Gebiet B: 4 ha gesamt (Fläche 1: 2,2 ha und Fläche 2: 1,8 ha)
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	18.05.2021
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan K14 „Am alten Erbstädter Weg“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz

---



## Derzeitige RegFNP-Darstellung

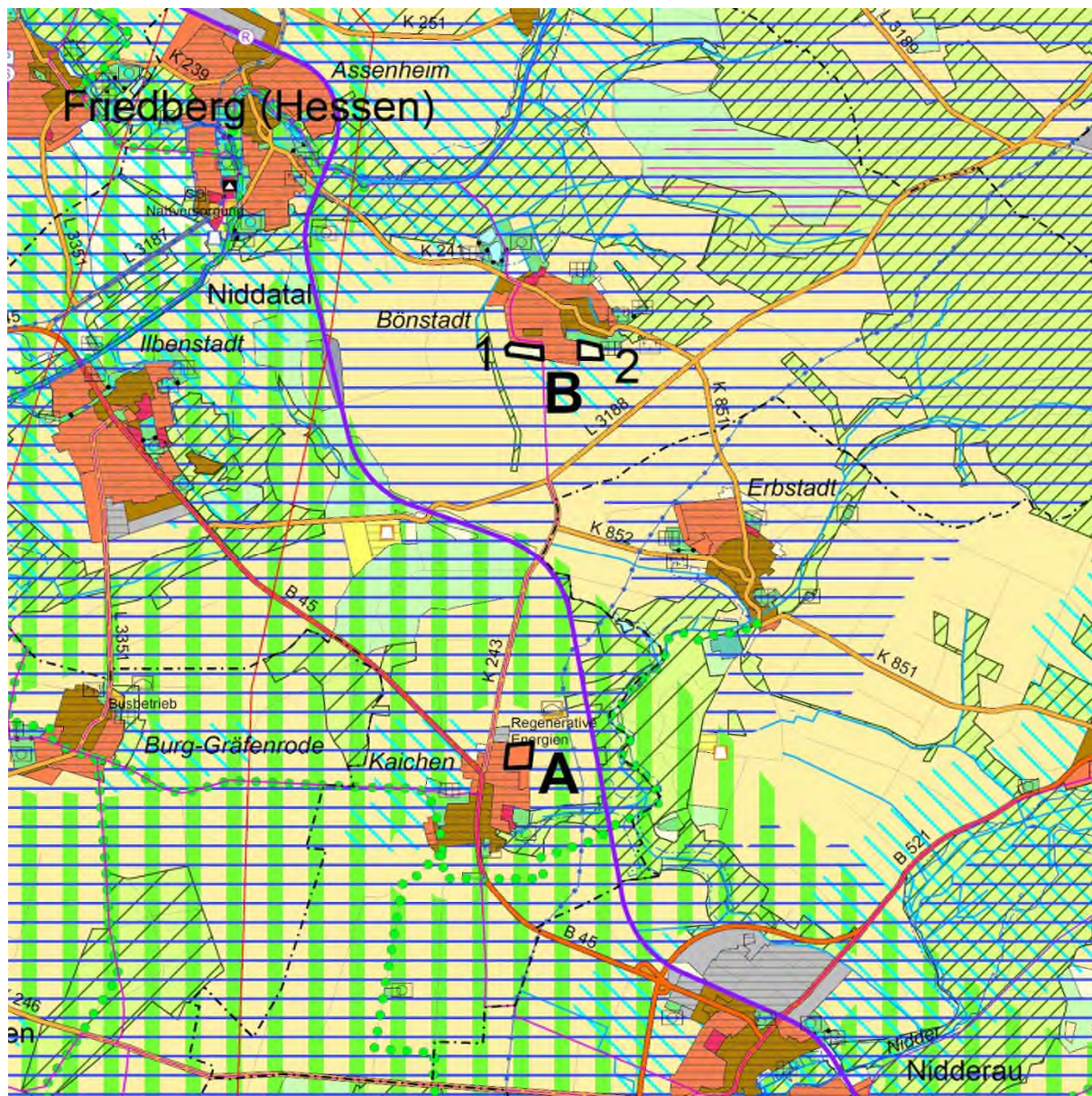


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



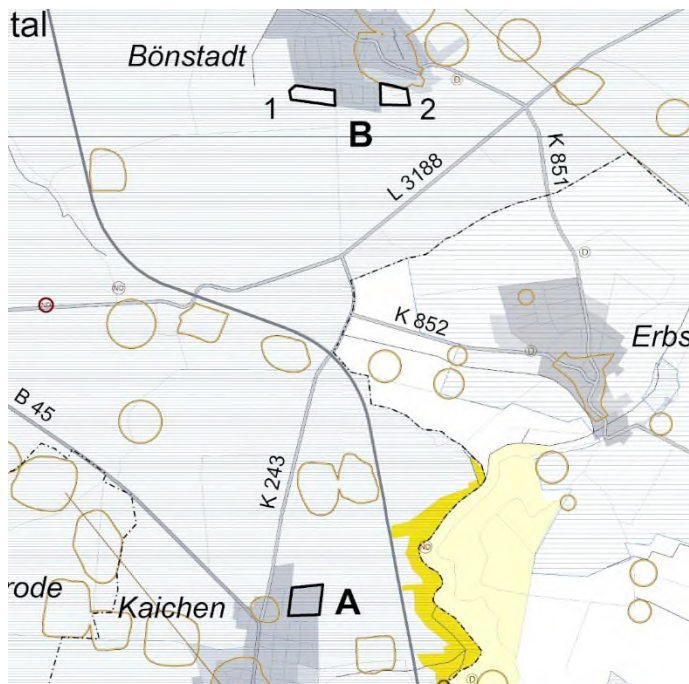
Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 3,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,1 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1 ca. 2,2 ha, Fläche 2 ca. 1,8 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4 ha)

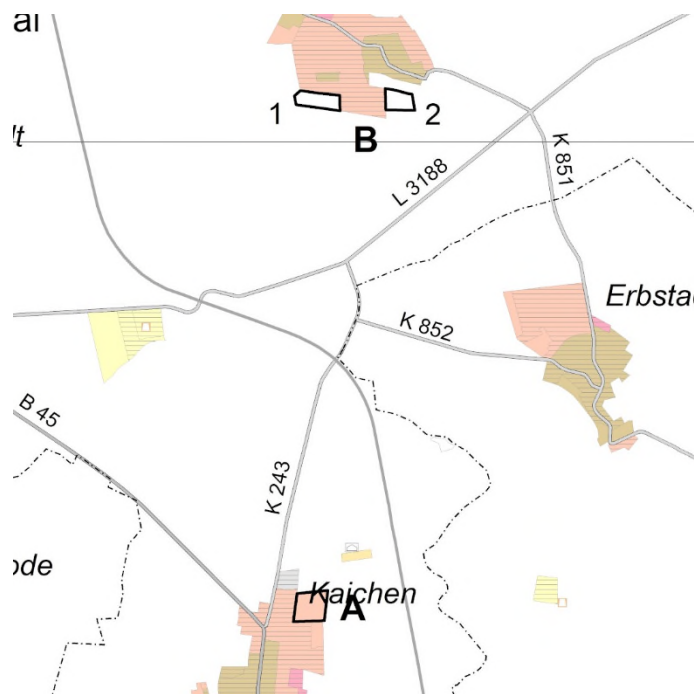
### Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2019)



Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



## Luftbild (Stand 2019) - Flächenausgleich



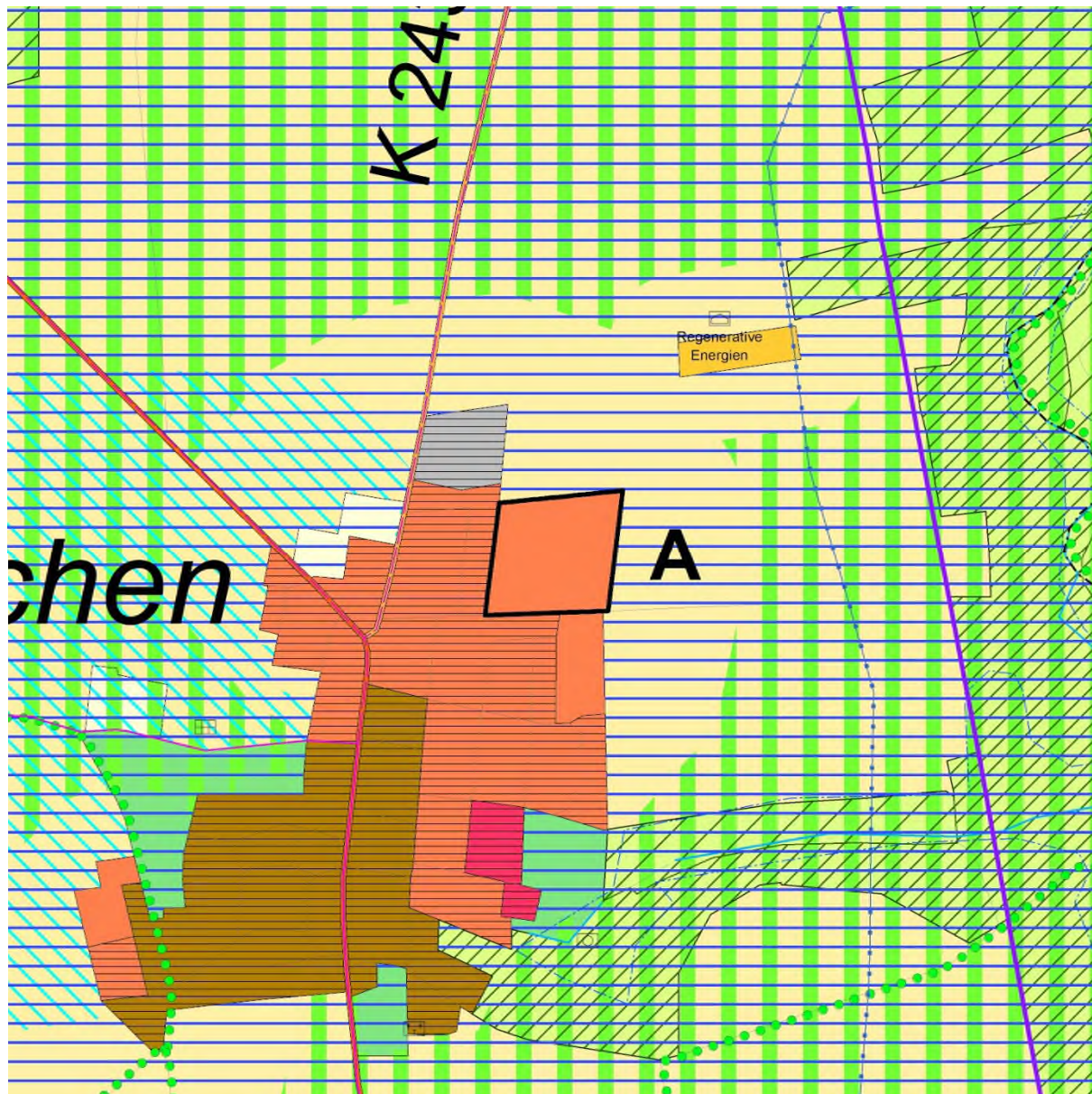
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**



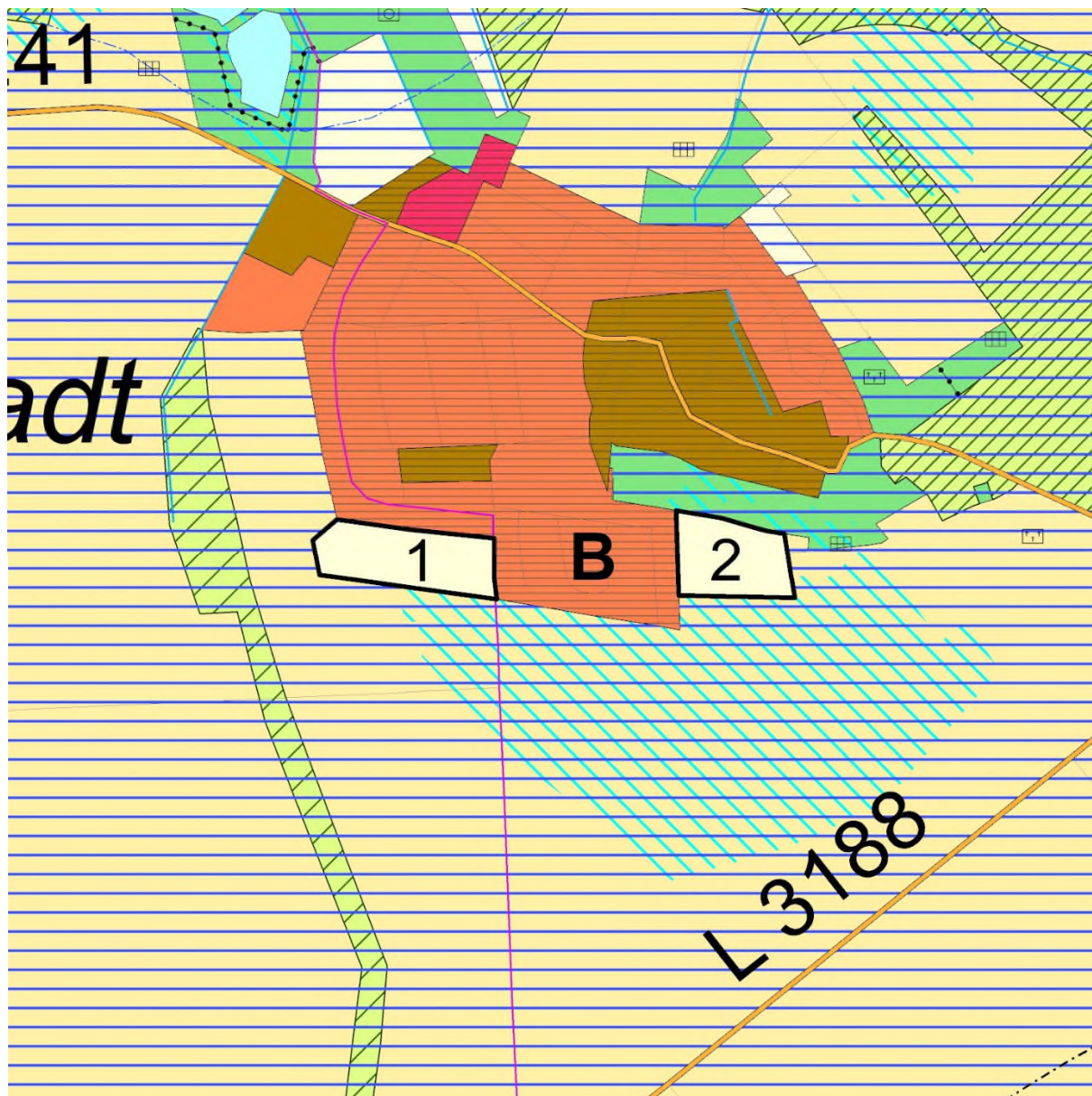
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPBG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPBG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPBG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPBG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPBG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPBG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPBG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPBG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPBG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

### Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid







	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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.

#### **A 2. Geltungsbereich**

##### **Gebiet A**

Das Änderungsgebiet A liegt im Nordosten des Ortsteils Kaichen und umfasst eine Größe von ca. 3,1 ha. Im Süden wird es begrenzt durch die Hainwaldstraße und die weiter südlich anschließende Bebauung. Im Westen verläuft die Abgrenzung entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Hochstraße. Im Nordwesten stößt das Plangebiet an eine gewerblich genutzte Fläche und den Feuerwehrstützpunkt. Im Norden und Osten schließen sich Ackerflächen an.

##### **Gebiet B**

Das Änderungsgebiet B liegt im Süden des Ortsteiles Bönstadt, es umfasst eine Größe von insgesamt ca. 4,0 ha. Das Gebiet ist unterteilt in zwei Teilflächen. Fläche 1 mit einer Größe von ca. 2,2 ha grenzt im Norden an die Rückseite der Bebauung entlang der Kurt-Schumacher-Straße und im Osten direkt an die Kaicher Straße. Im Süden schließen sich Acker- und Streuobstflächen und ein Aussiedlerhof, im Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Fläche 2 mit einer Größe von ca. 1,8 ha grenzt im Westen an die Rückseite der Bebauung entlang der Johann-Schmidt-Straße. Im Norden folgt die Grenze der Straße Schießrain und weiter in einer gedachten Verlängerung dieser Straße. Die dort benachbarten Flächen werden gärtnerisch genutzt. Die östliche und südliche Grenze entspricht der Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche im RegFNP 2010. Die anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich, im Osten auch durch eine Halle, genutzt.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

##### **Gebiet A**

Die Stadt Niddatal möchte einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in der Region leisten. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Kaichen vorgesehen. Die bestehenden Wohnbauflächen am nördlichen bzw. östlichen Ortsrand sollen nach Nordosten erweitert werden.

##### **Gebiet B**

Im Süden des Ortsteils Bönstadt ist im Rahmen des Flächenausgleichs die Rücknahme von zwei bisher als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Flächen vorgesehen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 3,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,1 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1 ca. 2,2 ha, Fläche 2 ca. 1,8 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **Flächenausgleich:**

Gebiet B in Bönstadt (Fläche 1 und 2) - die Flächen sollen in absehbarer Zeit nicht als Wohnbau- oder sonstige Siedlungsflächen entwickelt werden, da die Erschließung umständlich und teuer ist.

### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

#### **Gebiet A**

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt stellt die Änderung des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Vorranggebietes für Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche, geplant" keine Abweichung von der regionalplanerischen Zielausweisung dar. Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet liegt mit einer Größe von ca. 3,1 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und ist deshalb nicht als raumbedeutsame Maßnahme einzustufen.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

#### **Gebiet B**

Die bisher als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dargestellten Flächen werden künftig als "Flächen für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Im RPS/RegFNP kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt trotz hoher Bodengüte keine Darstellung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" erfolgen, da es sich hierbei um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt. Deren Ergänzung würde eine Planänderung nach § 6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird. Eine Festlegung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" kann aus den o.g. Gründen ggfs. erst im Rahmen einer Neuaufstellung des RPS/RegFNP vorgenommen werden.



## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Erschließung des Gebietes A erfolgt über das städtische Straßennetz an das überörtliche Straßennetz B 45 bzw. K 243.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien FB-71 in Richtung Friedberg und MKK-46 in Richtung Nidderau-Ostheim Bahnhof über die Haltestelle „Niddatal-Kaichen Ortsmitte“.

Die westlich des Plangebietes verlaufende K 243 sowie der nördliche Abschnitt der B 45 ist im RPS/RegFNP 2010 als geplante „überörtliche Fahrradroute“ dargestellt. Der Südabschnitt der B 45 ist als „überörtliche Fahrradroute, Bestand“ dargestellt. Das vorgesehene Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes mit dem überörtlichen und städtischen Fuß- und Radwegenetz vor.

Durch die Rücknahme der geplanten Wohnbauflächen (Gebiet B) sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

### **Gebiet A**

Aktuell wird das Gebiet überwiegend als Ackerland genutzt. In der südwestlichen Ecke befinden sich Lager- bzw. Abstellplätze, bei denen offenbar Wohnbauflächen in die Ackerfläche hinein erweitert wurden.

Der Landschaftsplan stellt das Gebiet als Ackerfläche dar. Als Entwicklungsziel ist angegeben, dass die Ackerflur eine Anreicherung mit Groß- und Kleinstrukturen erhalten soll. Entlang der nördlichen und südlichen Grenze sowie entlang der östlichen Grenze der bestehenden Bebauung ist eine Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen.

Diese Zielaussagen des Landschaftsplanes von 2001 wurden im Gebiet A nicht umgesetzt.

### **Gebiet B, Fläche 1**

Die aktuelle Nutzung besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Grünland (im Nordwesten), Ackerland und einem kleinen Anteil an einer Streuobstwiese umfassen. Am nördlichen Rand befinden sich mittig zwei großkronige Bäume.

Der Landschaftsplan stellt das Gebiet im Nordwesten als Grünland, im zentralen Bereich als Acker und im Südwesten als Streuobstbestand dar. Gemäß Entwicklungskarte ist im westlichen Bereich eine Anreicherung der Ackerflur mit Groß- und Kleinstrukturen sowie die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Bebauung an der Kurt-Schumacher-Straße und entlang der Kaicher Straße vorgesehen. Der Streuobstbestand ist als gemäß § 23 Hessisches Naturschutzgesetz geschützter Biotoptyp dargestellt. Streuobst im Außenbereich ist auch aktuell gesetzlich geschützt, jedoch gilt heute hierzu § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zu § 30 Abs.1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz.

### **Gebiet B, Fläche 2**

Die aktuelle Nutzung besteht bis auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten aus Ackerflächen. Die nordöstliche Ecke wird von einem Gebäude und umgebenden Grünflächen eingenommen. Eine Straße (Am Schießrain) durchzieht die Fläche z-förmig.

Der Landschaftsplan stellt die Fläche als Acker, den kleinen Teilbereich im Nordosten als Grünland mit Gebäudebestand dar. Als Entwicklungsziel ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Bebauung an der Johann-Schmidt-Straße und südlich der Straße Am Schießrain sowie die Anreicherung der Ackerflur mit Groß- und Kleinstrukturen im Südwesten angegeben.

Die Zielaussagen des Landschaftsplanes wurden auch in Gebiet B bisher nicht umgesetzt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Stadt Niddatal möchte einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Region leisten. Aus diesem Grund soll im Nordosten des Ortsteils Kaichen im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung ein Wohngebiet entwickelt werden (Gebiet A). Da Kaichen nicht im 2-km-Radius um einen Schienenhaltepunkt liegt, wird ein Flächenausgleich für die Planung erforderlich. Dieser wird im Ortsteil Bönstadt durch die Rückwidmung geplanter Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand geleistet (Gebiet B). Von einer Entwicklung dieser Flächen wird aufgrund von Schwierigkeiten bei der Erschließung Abstand genommen.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden in Gebiet A erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

Im Rahmen der Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (sehr hohes Ertragspotenzial, Filter- und Kühlfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Rahmen der der konkretisierenden Planung sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen vorgesehen bzw. noch zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken, diese weitestgehend vermeiden, verringern oder ausgleichen.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden. Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine Bodeninanspruchnahme für Bauflächen, die über das bisher für Niddatal vorgesehene Maß hinausgeht.

Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung im Rahmen des Flächentausches erhalten bleibt.

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Im Gegenzug werden andere, bisher zur Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehene Flächen an anderer Stelle (südlich von Bönstadt) jedoch erhalten. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach

derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar. Die ca. 200 m nördlich des Plangebietes A gelegene Biogasanlage wurde nicht fertiggestellt, der Betreiber ist insolvent. Eine Gefährdung der geplanten Wohnbaufläche ist somit aktuell nicht gegeben. Innerhalb der RegFNP-Darstellung "Sonderbaufläche Regenerative Energien" ist potenziell die Ansiedlung eines Störfallbetriebes möglich. Bei einer Zulassung ist die geplante Wohnbaufläche zu berücksichtigen.

Die endgültige Abwägung erfolgt erst nach der Beteiligung im Rahmen der Offenlage.

**Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschluss vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen mit insgesamt 4,0 ha in Gebiet B am südlichen Rand des Ortsteiles Bönstadt (Flächen 1 und 2)

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

##### **Gebiet A**

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs plant die Stadt Niddatal im Ortsteil Kaichen die Ausweisung eines Wohngebietes. Die bestehenden Wohnbauflächen am nördlichen bzw. östlichen Ortsrand sollen nach Nordosten erweitert werden. Niddatal möchte dadurch einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in der Region leisten.

##### **Gebiet B**

Im Süden des Ortsteils Bönstadt ist im Rahmen des Flächenausgleichs die Rücknahme von zwei bisher als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Flächen vorgesehen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 3,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,1 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1 ca. 2,2 ha, Fläche 2 ca. 1,8 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.  
(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**



Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

### B 2. Umweltauswirkungen

#### B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

##### Gebiet A

Das Gebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Ein ca. 700 m<sup>2</sup> großes Areal im Südwesten besteht aus Lagerflächen und Wiese.

##### Gebiet B

Die westliche Hälfte der Fläche 1 besteht aus von West nach Ost verlaufenden Streifen von Grün- und Ackerland. Im südlichen Bereich wird eine Streuobstwiese angeschnitten. In der nördlichen Mitte steht eine kleine Baumgruppe. Die östliche Hälfte wird vollständig als Ackerfläche genutzt.

Fläche 2 wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordosten befindet sich auf einer Teilfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> Gebäudebestand. Die Fläche wird von der Straße Schießrain geteilt, die von Norden her kommend ungefähr in der Hälfte der Fläche nach Osten abzweigt. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Verlängerung der Straße als Feld- bzw. Wiesenweg weiter.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:  
Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk 440-088 Zone II  
Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim 440-084 24.10.1984 Zone D

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
  - naturnahe Böden (Versiegelungsgrad unter 10%)
  - Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet A nicht bekannt.
  - Bodenart Humusparabraunerden aus mächtigem Löss
  - Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: Klasse 5 (sehr hoch)
  - Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen: hoch
  - Ertragspotenzial: sehr hoch
  - Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
  - Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
  - Ackerzahl >80 bis 85
- **Gebiet B**
  - überwiegend naturnahe Böden (Versiegelungsgrad unter 10%), in der Nordostecke von Fläche 2 75-90% durch Gebäudebestand
  - Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet B nicht bekannt.
  - Bodenarten Fläche 1 Pararendzinen aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken über Tonmergel und Kalkstein im westlichen Bereich, Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken über Ton, Tonstein, Schiefer im mittleren

Bereich und Parabraunerden aus mächtigem Löss im Osten. Fläche 2 Pararendzinen aus mächtigem Löss im westlichen Bereich, Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemm Massen im östlichen Bereich; in der nordöstlichen Ecke Phytosol aus umgelagerten Terrassensedimenten und tertiärem Ton und technogenem Material

- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: Fläche 1 gering bis hoch, Fläche 2 sehr hoch
- Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen: Fläche 1 gering bis mittel, Fläche 2 hoch
- Ertragspotenzial: Fläche 1 mittel bis sehr hoch, Fläche 2 sehr hoch
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung (Fläche 1 hoch bis sehr hoch, Fläche 2 hoch bis äußerst hoch)
- Hangrutschungsgefährdung Fläche 1 sehr gering bis gering, Fläche 2 im Westen mittel bis hoch, im Osten sehr gering bis gering
- Ackerzahlen (jeweils von West nach Ost): Fläche 1 >35-40, >60-65, >70-75; Fläche 2 >70-75, >75-80
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

#### Wasser

- **Gebiete A und B**
- keine Oberflächengewässer vorhanden
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- **Gebiet A**
- Lage innerhalb der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (VO vom 07.02.1929)
- **Gebiet B**
- Lage innerhalb der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (VO vom 24.10.1984)

#### Luft und Klima

- **Gebiete A und B**
- keine als klimawirksam bewerteten Flächen vorhanden
- keine Luftleitbahnen vorhanden
- **Gebiet A**
- hohe Wärmebelastung
- **Gebiet B**
- Fläche 1 Ostteil: klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung
- Fläche 1 gesamt: hohe Wärmebelastung
- Fläche 2 klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung sowie hoher Wärmebelastung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden im Frühjahr/Sommer sowie im Oktober 2021 (Zusatztermin Feldhamster) Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt.
- Untersucht wurden neben den Biototypen die Vögel und mögliche Feldhamstervorkommen. Vorkommen von geschützten Biotopen, seltenen Pflanzen, Haselmaus, Amphibien, Reptilien, Tagfaltern und Heuschrecken sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung des Plangebietes (intensiv genutzte Ackerfläche) auszuschließen.
- Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen, wobei von einem ungünstigem Erhaltungszustand der Population auszugehen ist.

Nachweise für das Vorkommen von Feldhamstern wurden bei den Begehungen nicht gefunden.

- Im Untersuchungsgebiet wurden 22 Vogelarten erfasst, davon zehn Arten als Nahrungsgäste, sechs mit Brutzeitnachweis und sechs als Brutvögel.
- Die Feldlerche ist einzige Brutvogelart direkt im Plangebiet. In den angrenzenden Strukturen kommen Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Haussperling vor. Schwarzmilan und Dohle wurden als Nahrungsgäste beobachtet. Ein Vorkommen von Rebhuhn und Wachtel konnte nicht nachgewiesen werden.
- Für Feldlerche, Haussperling, Girlitz und Stieglitz ist ein ungünstiger bis unzureichender, für den Bluthänfling ein unzureichender bis schlechter Erhaltungszustand ausgewiesen.
- Brutverdacht im Untersuchungsgebiet besteht für Feldlerche, Haussperling und Bluthänfling.
- Bedeutung des Gebietes (Siedlungsrand) als Nahrungshabitat für Schwarzmilan, Star, Stieglitz, Rauchschnalbe, Girlitz und Goldammer sowie für Fledermäuse
- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Acker- und Grünlandnutzung, Baumbestand sowie angrenzende Hausgärten) sind Vorkommen von Brutvogelarten des Offenlandes, Hecken- und Gebüschbrütern, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Reptilien, Amphibien, Schmetterlingen und Heuschrecken möglich.

#### Landschaft

- **Gebiet A**
- Lage im Landschaftsraum Zentrale Wetterau
- **Gebiet B**
- Lage im Landschaftsraum Unterer Vogelsberg und Ausläufer der Wetterau
- Fläche 2 sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild
- **Gebiete A und B**
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen

#### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Lage in einem potenziellen Seveso III-Störfallbereich (UDI Biogas Kaichen), wobei diese Anlage nie in Betrieb gegangen und die GmbH inzwischen insolvent ist. Eine Nachnutzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unklar.
- **Gebiete A und B**
- keine Lärmbelastungen durch Straßen- oder Schienentrassen

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- mittelalterliches/neuzeitliches Gräberfeld in geringer Entfernung westlich des Gebietes
- **Gebiet B**
- Fläche 2 Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, Münzhort 18. Jahrhundert
- Baudenkmal Gesamtanlage Bönstadt

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung des Plangebietes.

#### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung und Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer-, Filter- und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
  - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden
  - Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Niddatal keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.
  - Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, WHG und BauGB dar.

- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann lt. Aussage im Bebauungsplan von einer ausreichenden Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie der geordneten Abwasserentsorgung ausgegangen werden. Eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Ver- und Entsorgungsplanung ist im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Kaichen nicht relevant sind

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG und BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen



- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Auf der nachfolgenden Planungsebene sind nach derzeitigem Planungsstand vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im weiteren Verfahren und wird auf Ebene des Bebauungsplanes mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Durch Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt voraussichtlich nicht als negativ zu bewerten.

Diese Auswirkungen stellen ggfs. einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Straßen- oder Schienenlärm ist aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

- Mögliche Belastung der zukünftigen Bewohner durch Emissionen eines schadstofffreisetzen- und -verbringenden Betriebes (UDI Biogas Kaichen) sind aufgrund der Insolvenz des Betriebes nicht vorhanden. Aufgrund der RegFNP-Darstellung als "Sonderbaufläche Regenerative Energien" ist eine entsprechende Nachnutzung jedoch möglich und zukünftige Belastungen nicht vollständig auszuschließen.

Ein Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten, zukünftig aber nicht völlig auszuschließen.

- Mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar.

### **Gebiet B**

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen überwiegend landwirtschaftlich geprägten Nutzung des Plangebietes.

Bei Realisierung der Planung werden für Gebiet A voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet A sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietenetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung, z.B. durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Verwendung heller Fassaden- und Oberflächenfarben
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- ggfs. ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- CEF-Maßnahmen für die Feldlerche auf rd. 3 ha in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um den Wohnraumbedarf in Niddatal und der Region decken zu können, werden Bauflächen benötigt. Die noch vorhandenen geplanten Wohnbauflächen im Ortsteil Ilbenstadt sind

bereits mit Bebauungsplänen belegt. Im Ortsteil Assenheim wurde die Planung zur Bebauung des Gebietes Gollacker aufgrund von Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung und der Infrastruktur, insbesondere der Kapazität der Kläranlage, aufgegeben. Mit der vorliegenden Planung im Ortsteil Kaichen soll eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Niddatal ermöglicht werden. Die soziale und technische Infrastruktur ist vorhanden bzw. kann ohne Probleme erweitert oder hergestellt werden (Verkehrerschließung, Kindergarten). Im Rahmen des Flächenausgleichs werden zwei geplante Wohnbauflächen am südlichen Rand des Ortsteils Bönstadt wegen der dort schwierig zu realisierenden Erschließung zurückgegeben. Somit erfolgt keine über das bisher im RegFNP dargestellte Maß hinausgehende Flächenversiegelung.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.



Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

#### **Gebiet A**

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Möglicherweise ist auch ein Bodendenkmal von der Planung betroffen.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Die geplante Wohnbaufläche ist bei einer möglichen Nachnutzung der nördlich gelegenen Sonderbaufläche Regenerative Energien zu berücksichtigen.

#### **Gebiet B**

Hier sind keine über die derzeitigen Nutzungen hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten, da die Flächen 1 und 2 im Rahmen des Flächenausgleichs zu landwirtschaftlicher Nutzung zurückgewidmet werden.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung, abgerufen am 10.11.2021
- [2] Luftbild 2019
- [3] Bodenviewer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [4] Landschaftsplan der Stadt Niddatal  
Planungsgruppe Freiraum + Siedlung, Wöllstadt  
April 2001
- [5] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan K 14 "Am alten Erbstädter Weg"  
Vorabzug des Vorentwurfes mit textlichen Festsetzungen und Planzeichnung  
Büro planES, Gießen  
November 2021
- [6] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan "Am alten Erbstädter Weg"  
Betrachtung der Umweltbelange im Rahmen der RegFNP-Änderung  
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg  
November 2021
- [7] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan "Am alten Erbstädter Weg"  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg  
November 2021