



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-56**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Flächennutzungsplans der **Stadt Nidda**, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-81 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-78 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-54 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-126 des Regionalvorstands vom 15.06.2023  
Beschluss Nr. V-112 der Verbandskammer vom 12.07.2023 zu DS V-2023-29 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

---

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.07.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2023 beteiligt.

1) Die betroffene Stadt Nidda hat sich nicht geäußert.

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

**haben sich nicht geäußert:**

Laubach  
Ortenberg  
Ranstadt

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

Echzell  
Hirzenhain  
Hungen  
Schotten  
Wölfersheim

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bischöfliches Ordinariat Mainz  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen  
Deutsche Bahn AG  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessen Forst – Forstamt Nidda  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
LAG der Hessischen Frauenbüros  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche

Beschluss

---

ovag Netz GmbH  
ovag Wasser Services  
Polizeipräsidium Mittelhessen  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.  
Stadtwerke Nidda  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

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

Abwasserverband Oberhessen  
Amprion GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Die Autobahn GmbH des Bundes  
Gascade Gastransport GmbH  
IHK Gießen-Friedberg  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen  
Oberhessengas Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
Regierungspräsidium Darmstadt  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt  
TenneT TSO GmbH  
Wasserverband NIDDA

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Hessen Mobil  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht

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

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

Beschluss

---

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

1. Die von der Planung betroffene Stadt Nidda hat sich nicht zur Planung geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

- Laubach
- Ortenberg
- Ranstadt

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

- Echzell
- Hirzenhain
- Hungen
- Schotten
- Wölfersheim

haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgeben:

-

2. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Bischöfliches Ordinariat Mainz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundeseisenbahnvermögen
- Deutsche Bahn AG
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
- Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
- Fraport AG
- Handelsverband Hessen e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden
- Hessenenergie GmbH

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

- Hessen Forst – Forstamt Nidda
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- LAG der Hessischen Frauenbüros
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Landrat des Wetteraukreises
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- Neuapostolische Kirche
- ovag Netz GmbH
- ovag Wasser Services
- Polizeipräsidium Mittelhessen
- Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
- Stadtwerke Nidda
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

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

- Abwasserverband Oberhessen
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Deutscher Wetterdienst
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Gascade Gastransport GmbH
- IHK Gießen-Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landessportbund Hessen e.V.
- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen
- Oberhessengas Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Regierungspräsidium Darmstadt
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Staatliches Schulamt
- TenneT TSO GmbH
- Wasserverband NIDDA

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgeben:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
- BUND Landesverband Hessen e.V.
- HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Hessen Mobil
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- NABU Landesverband Hessen
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
- Wanderverband Hessen e.V.

3. Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**1. Anerkannte Naturschutzverbände**

Stellungnahme vom 23.08.2023

Seite 1

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erheben sich u.E. keine Bedenken.

Allerdings Problematisch und wenig sinnvoll erachten wir die Anlage des Fuß- und Radweges entlang der Nidda und von der Taunusstraße zur Nidda und die Anlage einer Brücke über die Nidda im Bereich des Sportplatzes. Der geplante Radweg führt von der Ortsdurchfahrt (Friedenstraße) zunächst auf einem schmalen, ca. 5 m breiten Grasweg etwa 100 m entlang der Nidda (*Gewässer-schonstreifen gem. WRRL*). Derzeit auch genutzt als Baustellenzufahrt zum Gebiet „Löwenhof“. Auch wenn die Nidda hier als „sehr stark verändert“ bis „vollständig verändert“ hinsichtlich der Gewässerstruktur eingestuft wird, so hat das Gewässer im Laufe der Zeit seit des Ausbaus vor ca. 60 Jahren teilweise *wieder etwas an Natur gewonnen* – Wasserramsel, Eisvogel, Graureiher, Gebirgsstelze werden hier beobachtet.

Der geplante Radweg führt am derzeit westlichen Ortsrand zur Bundesstraße ohne eine Anbindung an einen für Radfahrer sicheren Weg. Als Fußweg für Grundschüler zur Bushaltestelle „Ober Schmitten Süd“, die weniger als 50 m vom Ortsschild entfernt in Richtung Ortsmitte liegt, ist dieser Weg nicht geeignet, da er wegen der Entfernung zur Schule als auch wegen fehlender Sicherheit wohl kaum genutzt werden wird. Die Haltestelle in Richtung Unter Schmitten liegt auf der gegenüberliegenden Seite der viel befahrenen Bundesstraße.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**1. Anerkannte Naturschutzverbände**

Stellungnahme vom 23.08.2023

Seite2

Eine Begründung für den Bau einer Brücke über die Nidda etwa 200 m bachabwärts der Brücke der Friedenstraße und diesen Rad- und Fußweg wird in Antrag zur 3. Änderung des FNP der Stadt Nidda zum Gebiet „Medizinisches Zentrum“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain leider auch nicht geliefert.

Es wird hier lediglich darauf hingewiesen, dass diese Baumaßnahme der „Verbesserung und Anbindung der südlich der Nidda gelegenen Einrichtungen (Schule, KiGa, BGH ) an die Taunusstraße“ diene. Die gibt es weniger als 200 m bachaufwärts. Hier sollen Flächen versiegelt werden und in ein Gewässer eingegriffen werden um wenige Meter Fußweg einzusparen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**2. Hessen Mobil**

Stellungnahme vom 22.08.2023

Seite 1

Über unsere Stellungnahme vom 03.02.2023, Az.: 34b2-23-031339-BV13.3Ho, die weiterhin ihre volle Gültigkeit behält, hinausgehend, bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 445 betreffend seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine planrelevanten Einwende zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 455 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Unter Gliederungspunkt 6. Verkehrsplanerische Aspekte der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt: "Der vorhandene Ortsdurchfahrtsverknüpfungsbereich wird aufgelöst und der OD-Stein auf die Grenze zwischen MU2 und MU3 gesetzt. Im Bebauungsplan wird entlang der B455 westlich davon ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Zufahrten (Bestandsschutz). Weiterhin wird in diesem Abschnitt die Bauverbotszone (20 m) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst." Dies ist sachlich korrekt und wurde zwischen Hessen Mobil und der Stadt Nidda in einem Besprechungstermin geregelt. Wir bitten dies trotzdem ersatzlos aus der Unterlage herauszunehmen, da eine Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze ein eigenständiger Verwaltungsakt ist und nach §5 FStrG geregelt sowie in der OD—Richtlinie noch ausführlicher erläutert ist.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die ergänzenden Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auf dieser Ebene zu berücksichtigen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**2. Hessen Mobil**

Stellungnahme vom 22.08.2023

Seite 2

Im Bebauungsplan wurden keine Aussagen zu den geplanten Verkehren infolge der Gebietsausweisung getroffen. Im Gliederungspunkt 6. werden folgende Aussagen über die bestehenden Verkehre getätigt: „Ein weiterer Punkt Die Verkehrsmenge auf der B455 ist in den letzten Jahren zurückgegangen: 2000 lag der DTV bei 9.613 (Schwerverkehr bei 521), 2021 bei 8.810 (Schwerverkehr bei 358). Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass es durch den Bau des Med-Zentrums zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrszahlen in diesem Abschnitt kommt. Die Stadt Nidda geht somit davon aus, dass kein Aus- oder Umbau der B455 erforderlich ist.“ Dies ist stimmen wir nicht zu. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde von Hessen Mobil einen Leistungsfähigkeitsnachweis gefordert. Diese Forderung sowie alle weiteren Aussagen der Stellungnahme mit dem Az.: -34c2-22-031316-BV13.3Ho behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Wir bitten dies Aussage deshalb ersatzlos aus der Unterlage herauszunehmen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**3. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 1

Nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene**

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

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

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

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**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**3. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 2

**FSSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Gegen die Änderung des FNP im betroffenen Bereich- Gebietskategorie von Gewerbegebiet und Grünfläche in Urbanes Mischgebiet - bestehen keine Bedenken.

**FSSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die beantragte 3. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Unserer Meinung nach sollte nicht der gesamte Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt werden. Hier sollten die im B-Plan insbesondere entlang der Nidda ausgewiesenen Ausgleichsflächen ausgenommen und gesondert dargestellt werden.

Im Rahmen der zeitgleich erfolgten Beteiligung zum Entwurf eines Bebauungsplans haben wir wie folgt Stellung genommen:

Zu der vorliegenden Planung nehmen wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der schmalen Form, der Randlage und geringen Größe innerhalb des Geltungsbereich der FNP-Änderung, sind die Ausgleichsflächen im Maßstab 1:10.000 aufgrund von Strichstärken und den damit einhergehenden Darstellungsüberlagerungen nicht sinnvoll darstellbar. Die rechtliche Verbindlichkeit der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

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

Die ergänzenden Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auf dieser Ebene zu berücksichtigen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**3. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 3

**Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet sind zwei als Gewässer gewidmete Parzellen (ehem. Mühlgraben) vorhanden (Gemarkung Ober-Schmitten, Flur 1, Nr. 500 und Gemarkung Unter-Schmitten, Flur 4, Nr. 261). Trotz unserer entsprechenden Hinweise im Rahmen der Vorplanung geht der vorliegende Entwurf auf diese Situation nicht ein. Im weiteren Planungsprozess ist darzustellen, ob die betreffenden Parzellen noch eine wasserwirtschaftliche Funktion wahrnehmen.

**Wasserrahmenrichtlinie**

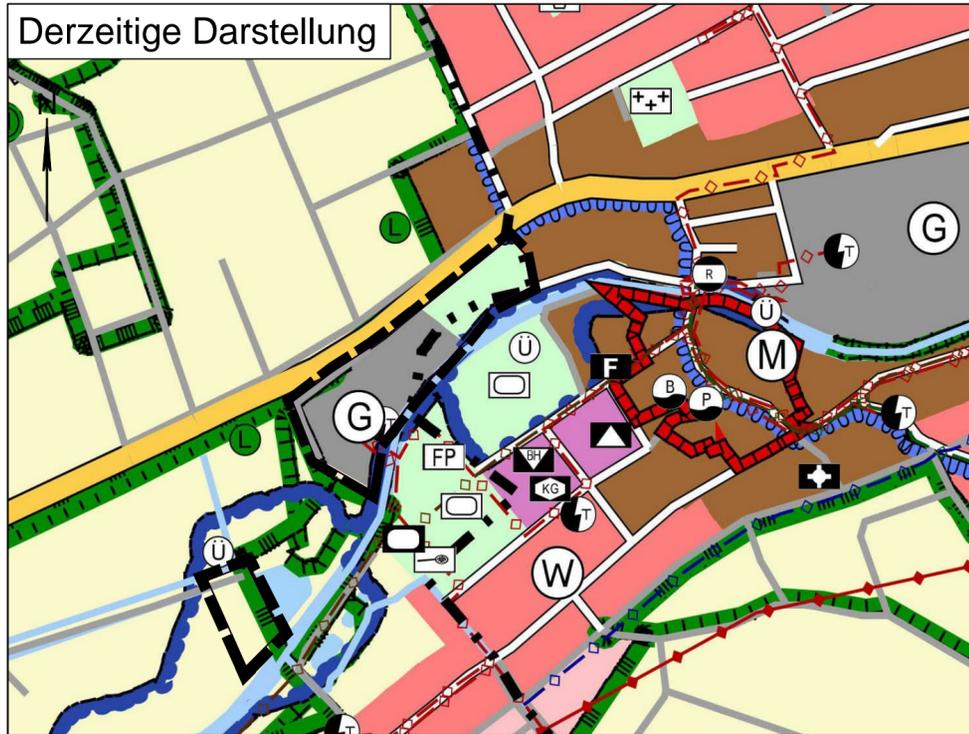
Im betreffenden Abschnitt sieht die Wasserrahmenrichtlinie verpflichtend gewässerstrukturelle Verbesserungen der Nidda und die Bereitstellung von Gewässerrandstreifen vor. Die Planung greift diese Vorgabe u.E. nur unzureichend auf. Es wird zwar ein entsprechender Gewässerrandstreifen (Entwicklungsbereich A2) ausgewiesen, gewässerstrukturelle Verbesserungen an der Nidda (Gewässeraufweitungen, Laufveränderungen, Strömunglenker u.a.) werden nicht angesprochen bzw. vorgesehen. Hierzu halten wir es nach wie vor für notwendig, die Planung in Abstimmung mit den Wasserbehörden zu ergänzen. U.E. besteht hier weiteres Potenzial zum Ausgleich von Eingriffen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

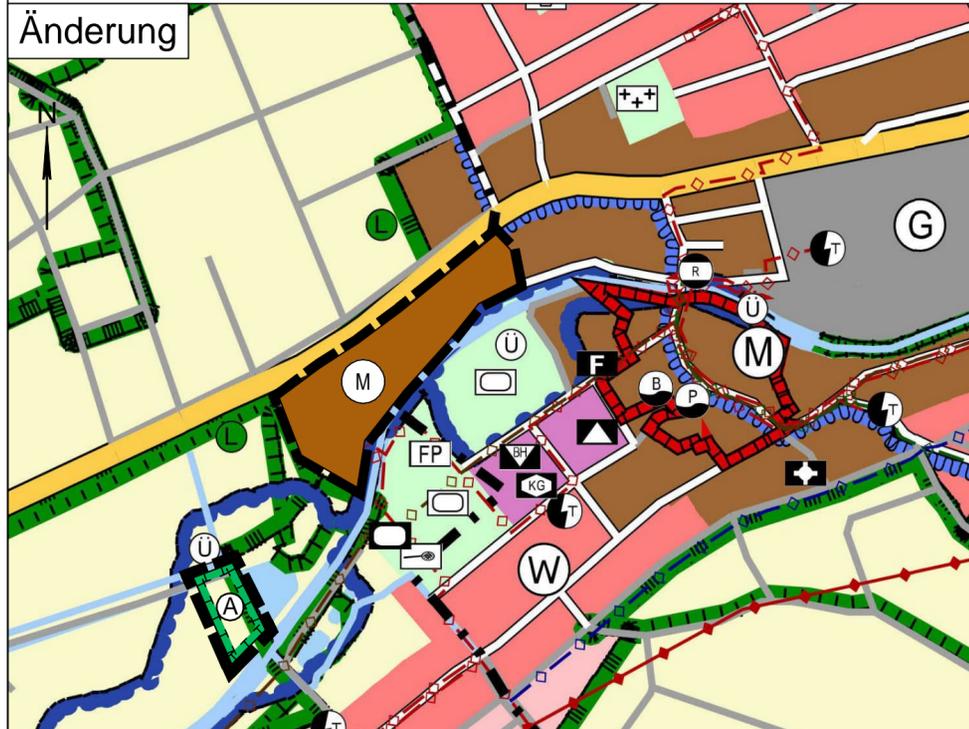
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

<b>3. Wetteraukreis</b>	
Stellungnahme vom 31.08.2023 <span style="float: right;">Seite 4</span>	
<b>FSSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben</b> <b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>FD 4.5 Bauordnung</b> Keine Einwendungen	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>FSSt 4.5.0 Denkmalschutz</b> Keine Einwendungen.	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

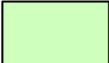
## Derzeitige Darstellung



## Änderung



## Zeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Gemischte Baufläche 
  - 1.2 Gewerbliche Baufläche 
2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
  - 2.1 Öffentliche Grünfläche 
3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) 
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
  - 4.1 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 
5. Sonstige Planzeichen
  - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- 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).

## Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" 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. 52/22, vom 26.12.2022, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2023 stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023, stattgefunden.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand  
i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 12.07.2023, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 vom 24.07.2023, in der Zeit vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Schreiben vom 26.07.2023).

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand  
i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

3. Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20\_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand  
i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" durch Verfügung vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20\_\_, Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt, den \_\_\_\_\_ Regierungspräsidium Darmstadt

5. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand

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

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

## BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA

MAGISTRAT DER STADT NIDDA WILHELM-ECKHARDT-PLATZ 63667 NIDDA

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT NIDDA, STADTTEIL OBER-SCHMITTEN IM GEBIET "MEDIZINISCHES ZENTRUM" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

OBJEKT NR. 21/480	Abschließender Beschluss	MASS-STAB 1:5.000
----------------------	--------------------------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2023		
BEARBEITET: US	CAD: US	GEPRÜFT: US

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - o.vollhardt@vollhardt-plan.de

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

3. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten  
im Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



## Begründung

### *Abschließender Beschluss*

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg  
Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480  
Planungsstand: September 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtliche Grundlagen.....	2
2.	Veranlassung .....	2
3.	Geltungsbereich .....	3
4.	Planerische Vorgaben.....	4
5.	Inhalt der 3. Änderung .....	5
6.	Verkehrsplanerische Aspekte .....	6
7.	Landschaftsplanerische Aspekte .....	7
8.	Planerische Abwägung .....	7
9.	Umweltbelange .....	8

## 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. Veranlassung

Am westlichen Ortsrand von Ober-Schmitten befindet sich die ehemalige HERA-Papierfabrik. Der Betrieb wurde 1946 unter dem Namen „Hessische Papierverarbeitung GmbH“ in Nidda gegründet und 1948 aus wettbewerbsrechtlichen Gründen in „HERA-Papierverarbeitung“ umbenannt. 1976 wurde die etwa 6000 m<sup>2</sup> große Produktionsstätten in Ober-Schmitten übernommen. 1992 wurde das Unternehmen die Rechtsform einer GmbH & Co. KG übertragen. 2016 wurden die Mitarbeiter und Maschinen der Firma Philform, Nidda-Harb, übernommen. Schwerpunkt des Betriebes ist die Herstellung von Flach-, Zellglas- und Bodenbeuteln, Sichthüllen und Bildertaschen. Im Sommer 2022 erfolgte der Umzug des Betriebes nach Schotten-Rainrod.

Für das Betriebsgelände sowie die noch vorhandene Freifläche in Richtung Ortsrand ist somit eine Nachfolgenutzung städtebaulich vorzubereiten.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Für die zukunftssichere Vermarktung und Nutzung des Gebietes ist ein möglichst breit gefächertes Nutzungsmix von großer Bedeutung, so dass im aufzustellenden Bebauungsplan das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden soll.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

### 3. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2 ha befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Nidda Ober-Schmitten zwischen der Taunusstraße (B455) und der Nidda. Direkt östlich schließt sich die Ortslage von Ober-Schmitten an. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände einer Papierverarbeitungsfabrik sowie eine bislang unbebaute Fläche zwischen der Ortslage und der Fabrik. Westlich sowie nördlich der B455 grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Kompensationsfläche befindet sich ca. 150 m südwestlich des Plangebiets.

Die Abgrenzungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

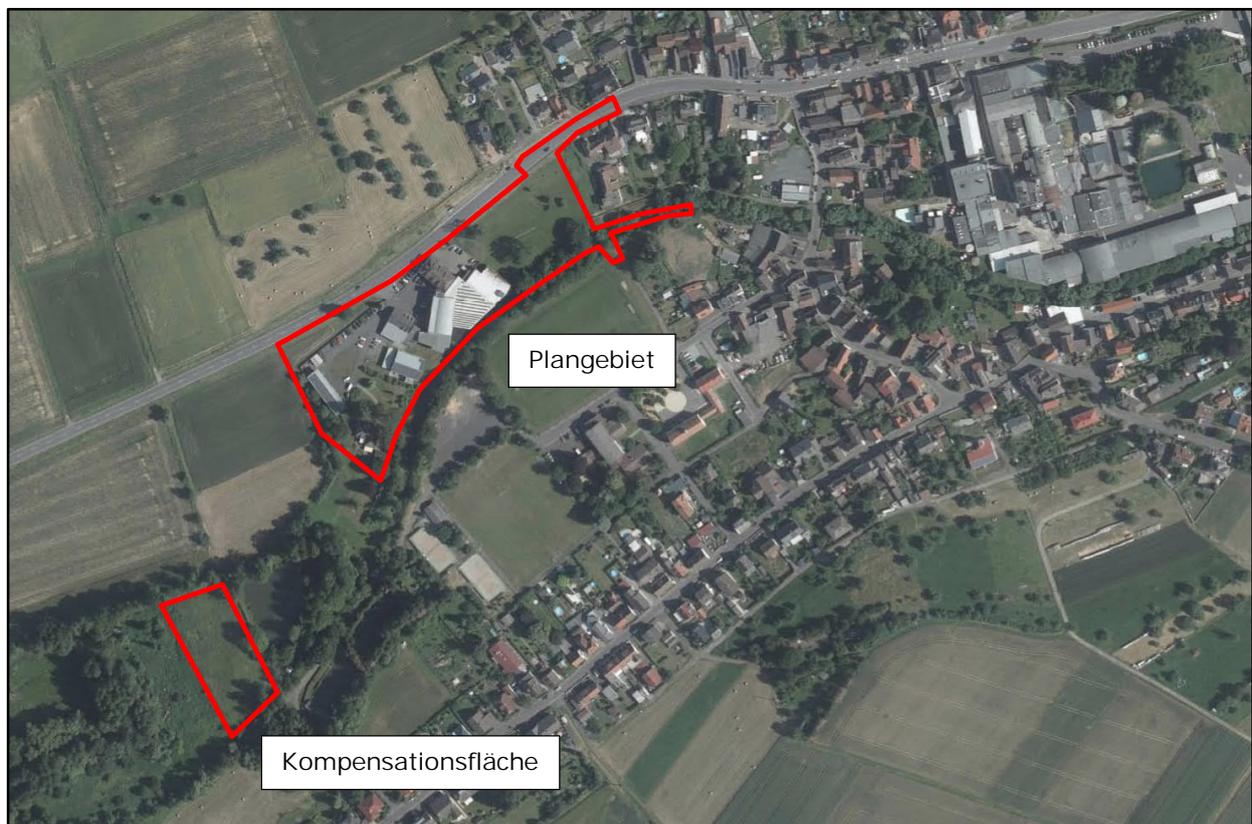


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 107/2 teilweise, 107/3 und 261 in der Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten sowie die Flurstücke 204/1 teilweise, 491/3 teilweise, 491/5 teilweise (Weg) (Nidda), 209/1, 209/2, 460 teilweise (Weg), 500, in der Flur 1, Gemarkung Ober-Schmitten.

Die 2.950 m<sup>2</sup> große externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Unter-Schmitten, Flur 4, Flurstück 300.

#### 4. Planerische Vorgaben

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung / Bestand“ dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Nidda ist als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

Das Überschwemmungsgebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt. Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Regionalplanung.

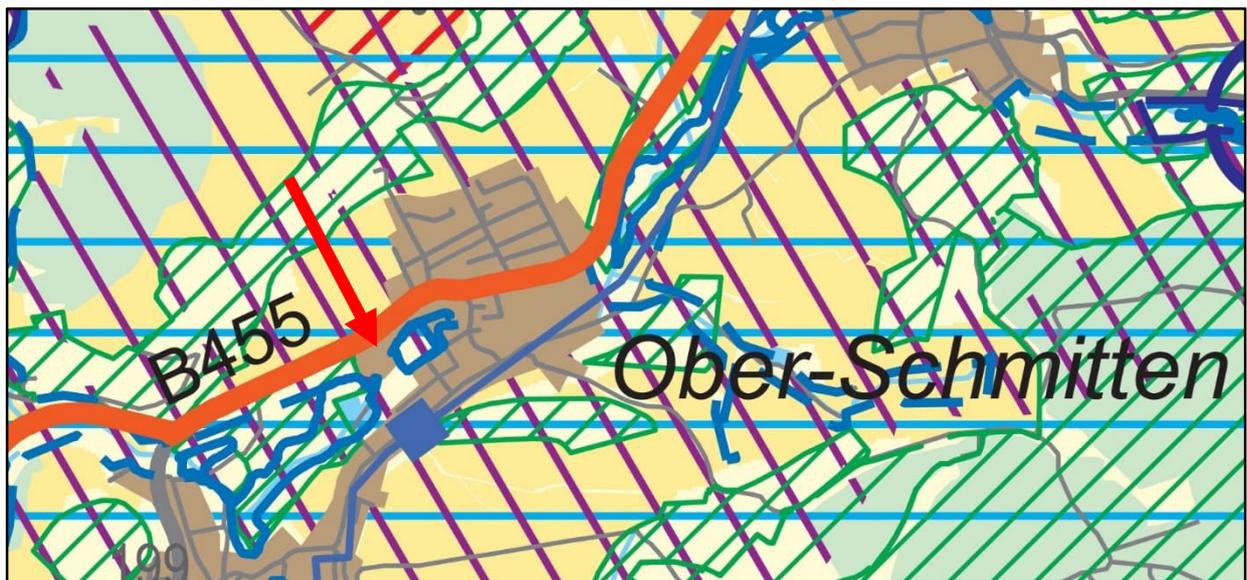


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

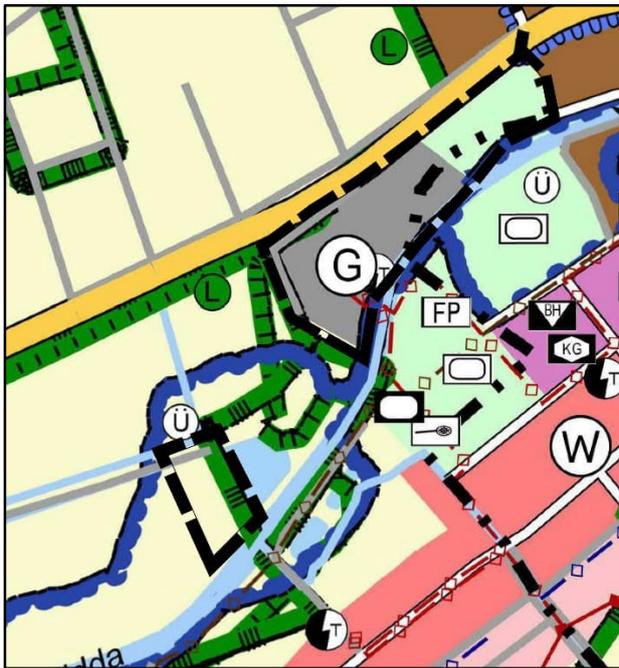
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk 3 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

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 D 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).

Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ gelegene Fläche soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden. Ein entsprechender Antrag wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Obere Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 07.09.2023 eine Teillöschung für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt.

## 5. Inhalt der 3. Änderung



Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (ca. 1,4 ha) und als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (ca. 0,6 ha) dargestellt. Die Kompensationsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt (ca. 0,3 ha).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Bebauungsplan soll der gesamte Bereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.



Im Rahmen der parallel verlaufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung daher in eine gemischte Baufläche (M) § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert.

Die Kompensationsfläche wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Abbildung 4: 3. Änderung des Flächennutzungsplans

## 6. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Plangebiet wird durch die Taunusstraße (B455) verkehrlich erschlossen. Die Straße ist mit rund 9 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg ausreichend ausgebaut. Derzeit befinden sich im Bereich der Fabrik zwei Zufahrten, die erhalten bleiben.

Der vorhandene Ortsdurchfahrtsverknüpfungsbereich wird aufgelöst und der OD-Stein auf die Grenze zwischen MU2 und MU3 gesetzt. Im Bebauungsplan wird entlang der B455 westlich davon ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Zufahrten (Bestandsschutz). Weiterhin wird in diesem Abschnitt die Bauverbotszone (20 m) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Bislang liegt lediglich eine Planung für das Med-Zentrum vor. Für die Bestandsbebauung sind derzeit keine belastbaren Angaben zu späteren Nutzungen möglich.

Die Verkehrsmenge auf der B455 ist in den letzten Jahren zurückgegangen: 2000 lag der DTV bei 9.613 (Schwerverkehr bei 521), 2021 bei 8.810 (Schwerverkehr bei 358). Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass es durch den Bau des Med-Zentrums zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrszahlen in diesem Abschnitt kommt. Die Stadt Nidda geht somit davon aus, dass kein Aus- oder Umbau der B455 erforderlich ist.

Der geplante Fuß- und Radweg dient der Verbesserung und Sicherung der Anbindung der südlich der Nidda gelegenen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportplatz Bürgerhaus) an die Taunusstraße.

Im Bebauungsplan werden hier lediglich die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert. Verkehrstechnische Maßnahmen und Prüfungen (Verkehrinsel, Schleppkurven) sind nicht Planungsinhalt des Bebauungsplans. Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Direkt am Plangebiet befindet sich in der Taunusstraße die Haltestelle der Buslinie 362 (Nidda/Bahnhof - Schotten/Vulkaneum).

## 7. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Teilbereich für das geplante Medizinische Zentrum wird als Grünland intensiv genutzt. Bis vor 2-3 Jahren wurde die Fläche in kurzen Abständen mit dem Rasenmäher im Zuge einer Gartennutzung gepflegt. Der Bestand ist daher deutlich an Arten verarmt. Die Flächen der Fabrik sind durch Gebäude, Zufahrten und Hofflächen weitgehend versiegelt. Im Nordwesten befindet sich eine keilförmig zulaufende Ackerbrachfläche, welche Teil des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ ist. Im Bereich des Wohnhauses im Westteil finden sich große gärtnerisch gepflegte Flächen (Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen). Entlang der Nidda verläuft ein Ufergehölzstreifen mit Ruderalfluren, während entlang der B455 häufig gemähtes, artenarmes Straßenrandbegleitgrün zu finden ist.

Aussagen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können dem Umweltbericht entnommen werden.

## 8. Planerische Abwägung

Der Fabrikstandort am Ortsrand von Ober-Schmitten bietet sich für eine Neustrukturierung an, da die derzeitige gewerbliche Nutzung in diesem Umfang nicht zukunftsfähig ist. Die Freifläche zwischen Fabrik und Ortsrand stellt sich als Baulücke dar und ist daher ebenfalls für eine bauliche Nutzung prädestiniert. Insofern gibt es für die vorliegende Planung keine Standortalternativen.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind - insbesondere in den noch unbebauten Bereichen - 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.

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

## 9. Umweltbelange

Zur Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans wird ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zusätzlich wurde eine orientierende Baugrundvoruntersuchung durchgeführt.

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

Umweltbericht  
zum Bebauungsplan  
OS 14 „Medizinisches Zentrum“  
sowie zur dazugehörigen  
3. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten  
im Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



## ***Abschließender Beschluss***

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg  
Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480  
Planungsstand: April 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung .....	4
1.3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	8
2.1.1	Schutzgebiete .....	8
2.1.2	Boden und Fläche .....	10
2.1.4	Luft und Klima .....	13
2.1.5	Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt .....	13
2.1.6	Landschaft .....	25
2.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen .....	25
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	28
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich .....	29
3.	Zusätzliche Angaben .....	32
3.1	Prüfverfahren .....	32
3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	32
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	32
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	34

### Anhang:

- 1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz**
  - 1a Bilanz BPL
  - 1b Bilanz externe Ausgleichsfläche
- 2 Ökologische Bestandskarte

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan.....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem GruSchu Hessen .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Natureg.....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal Hessen (Überschwemmungsgebiete) .....	9
Abbildung 5: Abstand zum FFH-Gebiet (Quelle: Natureg) .....	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer .....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem WRRL Hessen (Gewässerstrukturgüte).....	12
Abbildung 8: Auszug aus dem WRRL Hessen (Wanderhindernisse).....	12
Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche E1.....	31

## FOTOVERZEICHNIS

Foto 1: Obstbäume auf östlichem Teil der Parz. 107/2 .....	14
Foto 2: vorh. Walnussbaum.....	14
Foto 3: vorh. straßennahe Birke.....	14
Foto 4: vorh. Großbäume im Bereich des Wohnhauses.....	15
Foto 5: Weidengehölze an Nidda .....	15
Foto 6: Intensiv Grünlandfläche .....	16
Foto 7: vorhandener Gewerbebetrieb.....	17
Foto 8: vorhandener Erschließungs-/ Parkplatzflächen .....	17
Foto 9: schmale, dreiecksförmige Ackerbrache .....	17
Foto 10: blütenreiche Ackerbrache .....	18
Foto 11: Straßenbegleitgrün.....	19
Foto 12: Heckenbereiche .....	19
Foto 13: Standortfremde Solitärgehölze .....	20
Foto 14: Parkähnliche Gartenanlage .....	20
Foto 15: Artenarme Ruderalflur.....	20
Foto 16: Weg-/ Ufersaum .....	21
Foto 17: Nidda mit Gehölzbewuchs.....	21
Foto 18: Nidda ohne Gehölzbewuchs.....	22
Foto 19: nördlicher Grasweg.....	22
Foto 20: Intensiv Grünland der externen Ausgleichsfläche (Pz. 300) .....	30

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht der Begehungstermine .....	13
Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet .....	23
Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet .....	23

# 1. Einleitung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Dieser wird im Rahmen der Entwurfsfassung ergänzt und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden. Da die Untersuchungstiefe des Umweltberichts regelmäßig mit der Maßstabsschärfe des jeweiligen Plans korrespondiert und diese bei der Bebauungsplanung im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen regelmäßig detaillierter bzw. vertiefter ist als bei Flächennutzungsplänen, wird die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans durchgeführt. Dies ist zulässig, da auf Ebene der parallel betriebenen 3. FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen als auf Bebauungsplanebene zu erwarten sind.

Voraussetzung ist jedoch, dass zwischen den beiden Planverfahren kein zu großer zeitlicher Abstand besteht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain) verläuft zeitlich parallel mit dem zugehörigen Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Regierungspräsidium Darmstadt zu genehmigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB diene insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen.

## 1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

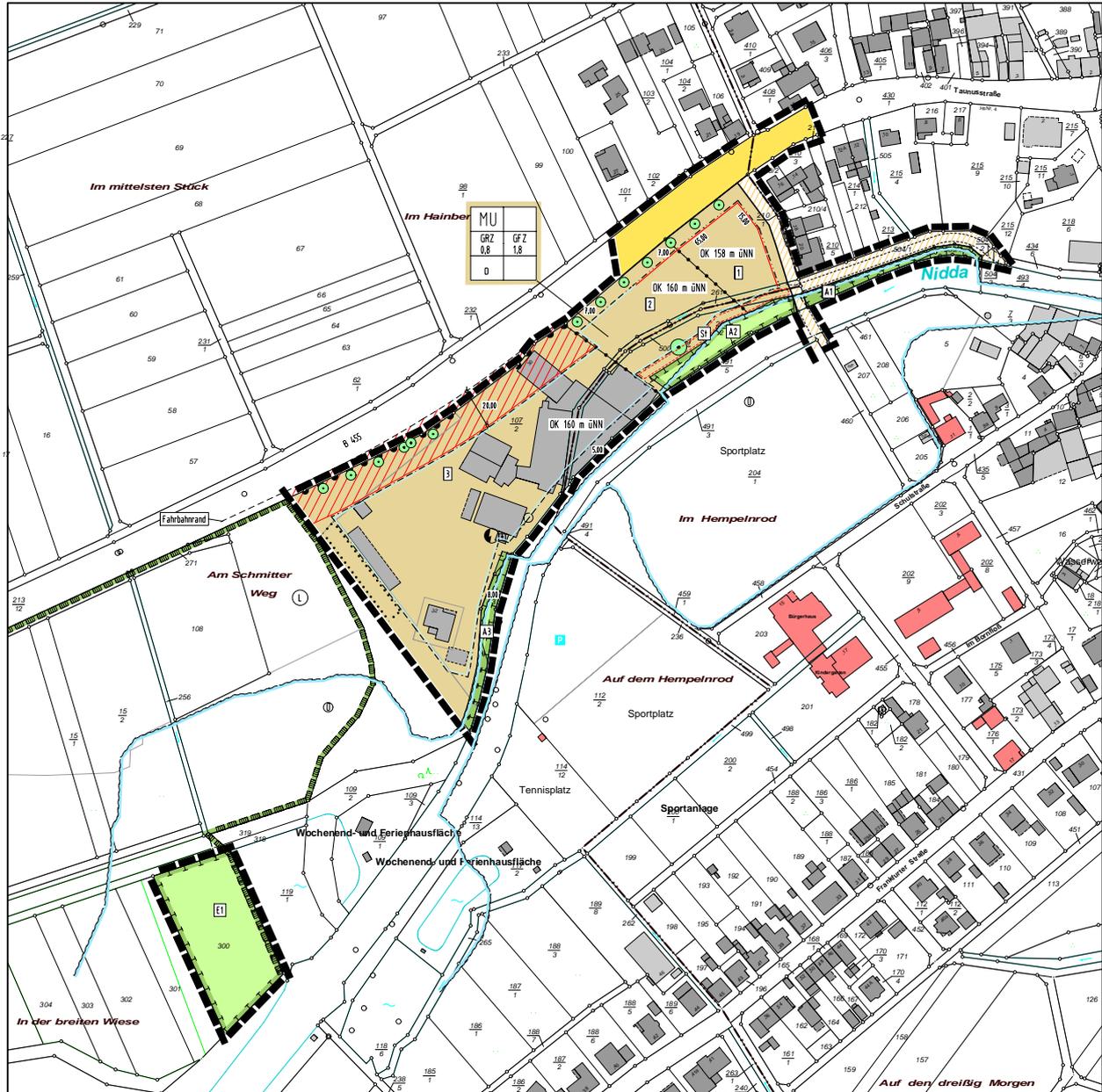


Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan

### 1.3 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.

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.

### 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).

### 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).

### 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

Die Landschaftsplanung auf Gemeindeebene ist in § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) rahmenrechtlich geregelt. Danach sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen flächendeckend darzustellen. Diese Rahmenregelung des Bundes wird in § 6 des Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) inhaltlich ergänzt. Demnach sind Landschaftspläne als Bestandteile der Flächennutzungspläne zu erstellen. Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Schutzgebiete

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Trinkwasserschutzgebiet (440-043) WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod – Schutzzone IIIA
- Heilquellenschutzgebiet (440-088) HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk – Qualitative Schutzzone I
- Heilquellenschutzgebiet (440-085) HQSG Bad Salzhausen – Qualitative Schutzzone D.

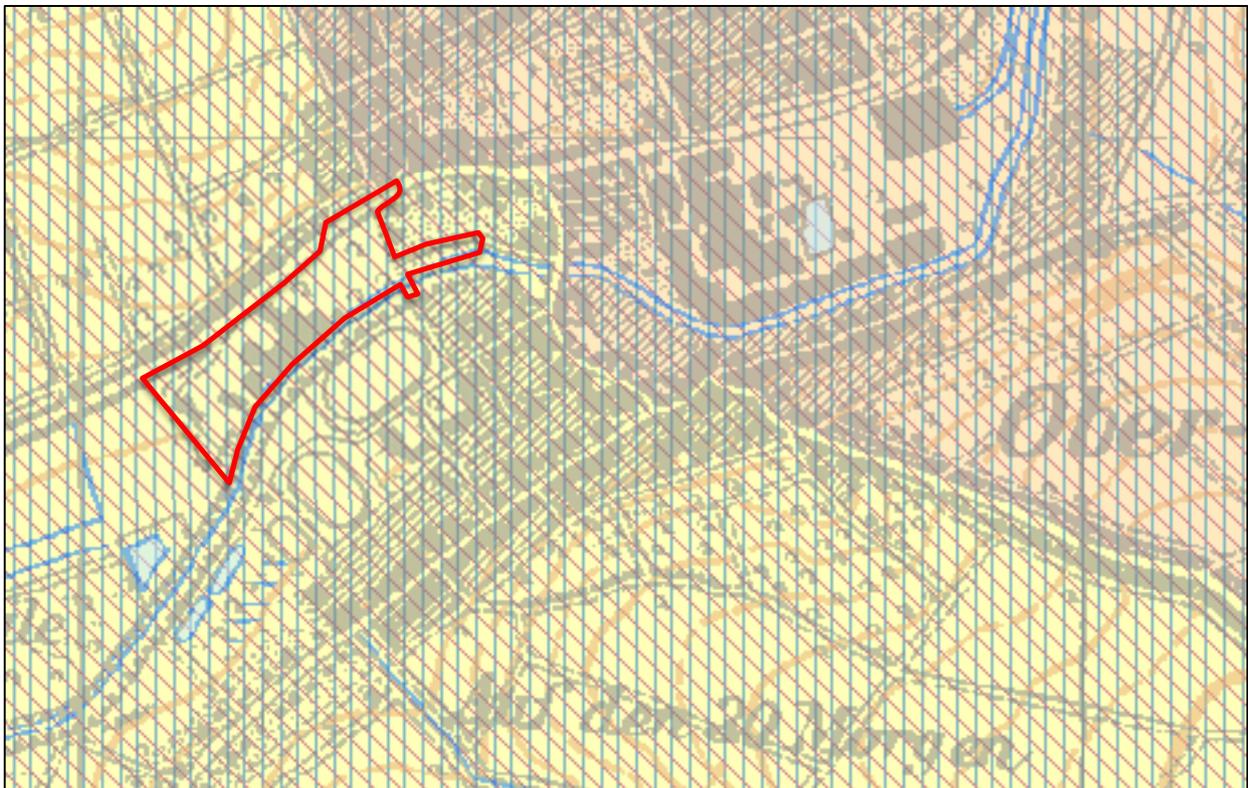


Abbildung 2: Auszug aus dem GruSchu Hessen

- Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auverbund Wetterau“. Eine Entlassung aus dem LSG wird beantragt.

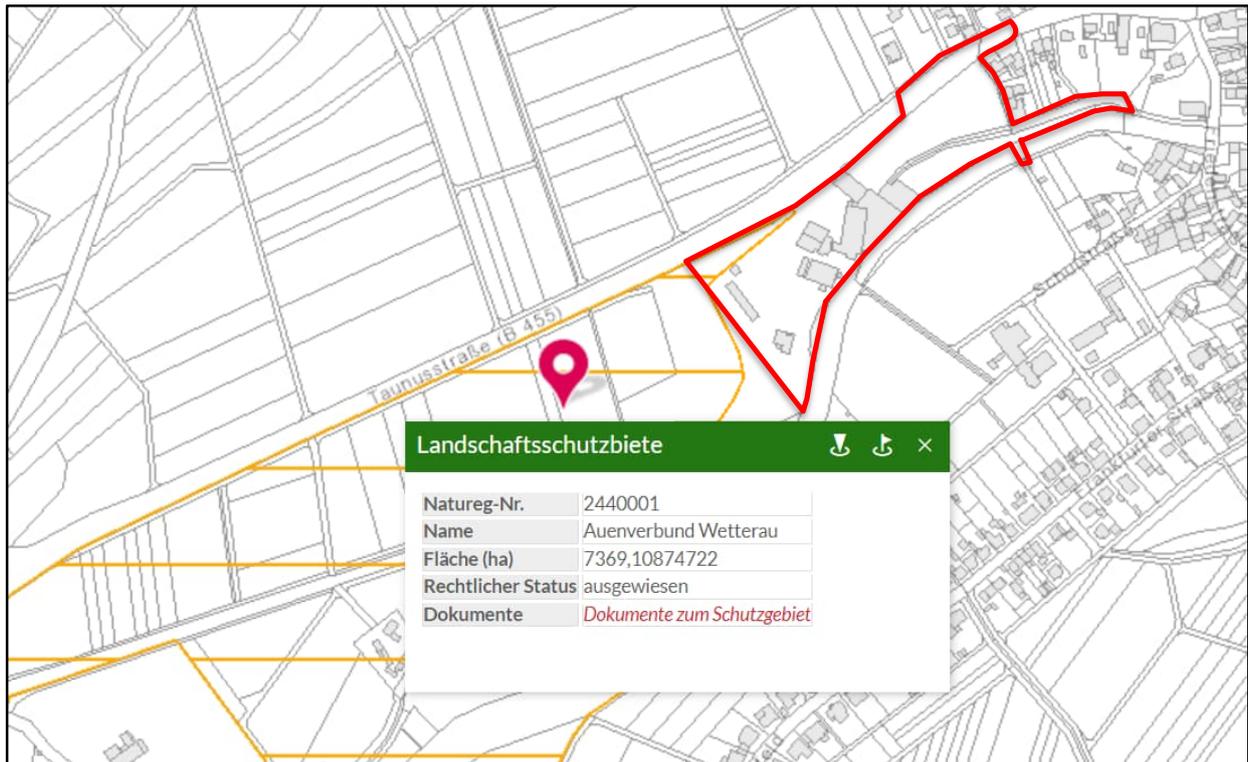


Abbildung 3: Auszug aus dem Natureg

- Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda

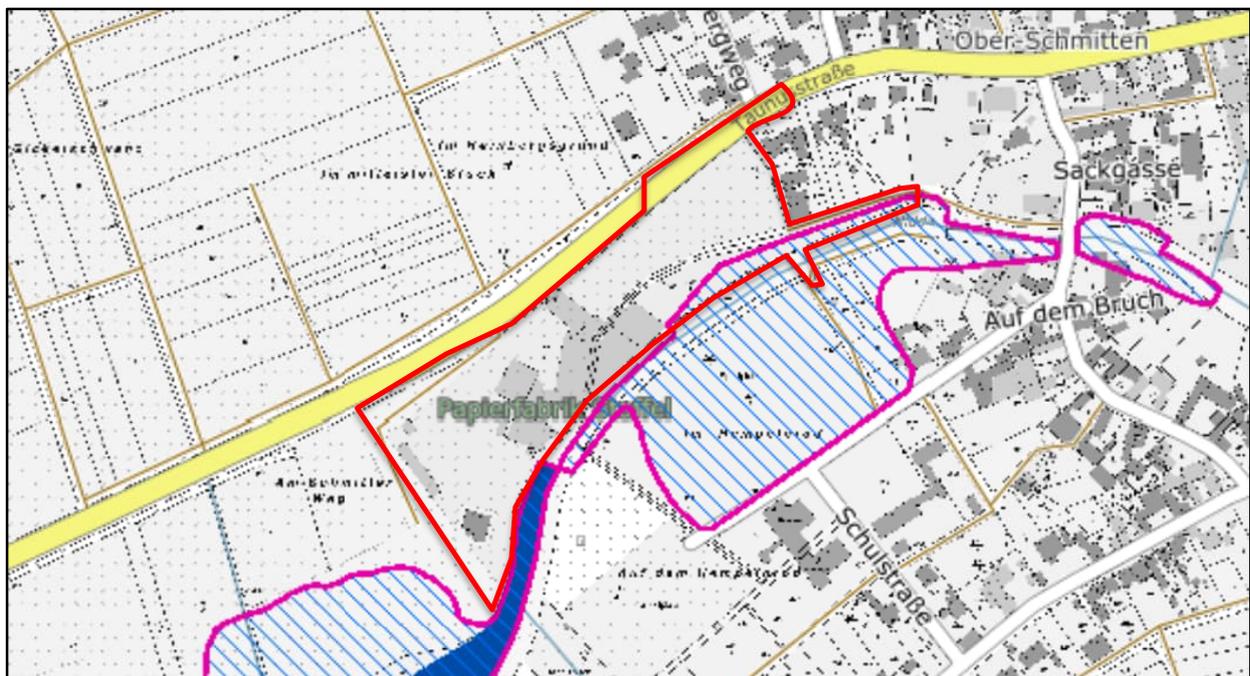


Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal Hessen (Überschwemmungsgebiete)

- Lage innerhalb der 1.000m-Wirkzone des FFH-Gebiets 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“

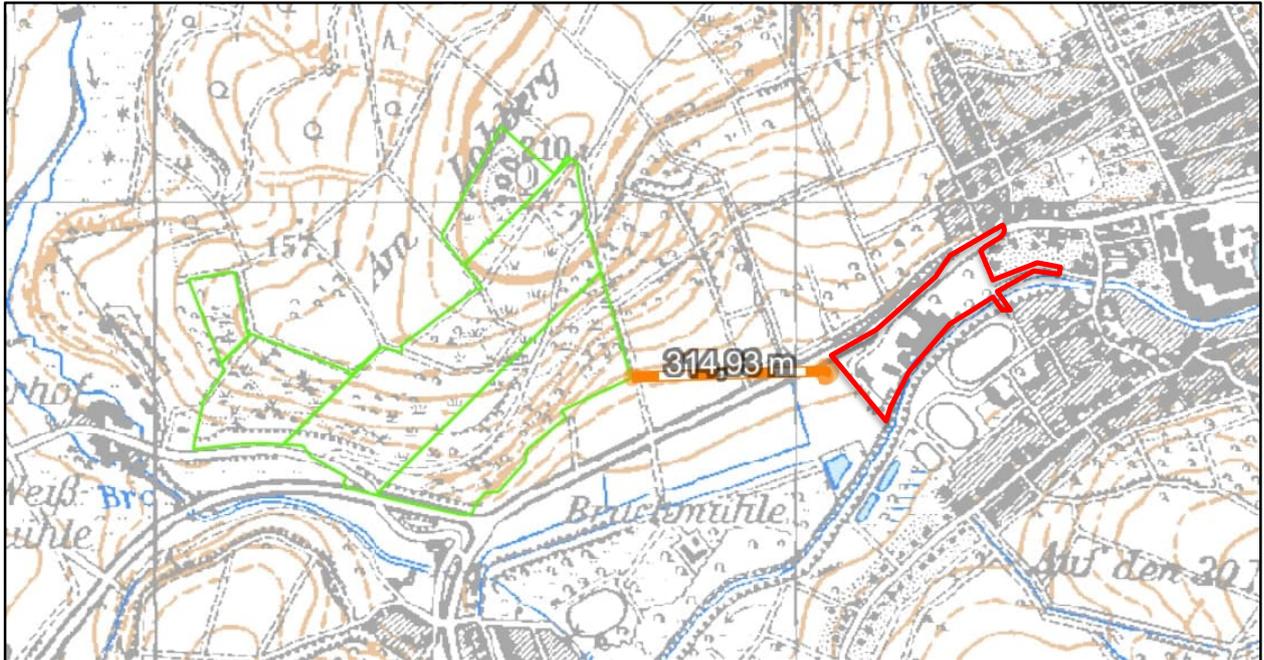


Abbildung 5: Abstand zum FFH-Gebiet (Quelle: Natureg)

Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

### 2.1.2 Boden und Fläche

Im 2 ha großen Plangebiet liegen 0,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LSG-Fläche), die im Rahmen der BFD5L bewertet sind. Wie die folgende Abbildung zeigt, ist der überwiegende Teil der Planfläche als Siedlungsfläche und somit als Weißfläche dargestellt.

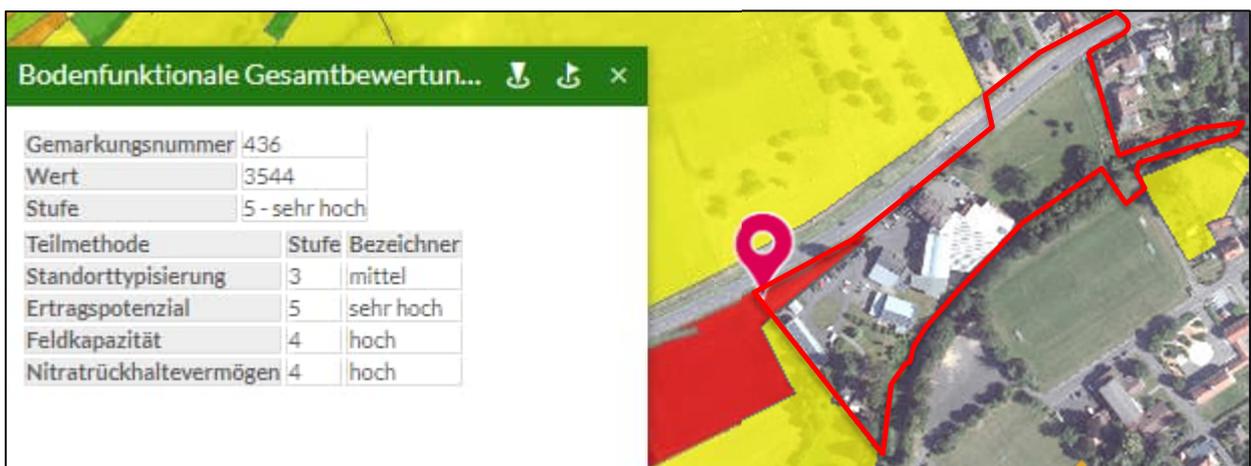


Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer

Die bodenfunktionale Gesamtbewertung der 0,2 ha großen Fläche ist als sehr hoch (rot) und hoch (gelb) gekennzeichnet. Die Ertragsmesszahl liegt hier zwischen >55- <75. In diese Flächen wird im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen.

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenViewer Hessen weist nur eine geringe Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt.

Knapp 1 ha im Plangebiet weisen bereits versiegelte Flächen auf (Straße, Bebauung, Stellplätze etc.). Die restlichen Flächen werden gärtnerisch wie auch landwirtschaftlich genutzt. Für die versiegelten bzw. als Gartenflächen genutzten Bereiche sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes bislang nicht bekannt.

Eine Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (hier: Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG) vom 08.03.2022 hat keine Einträge ergeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dennoch eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden auf Grund der überwiegend geringen bis mittleren Bodenfunktionen im Gebiet, der bereits vorhandenen Versiegelungen (1 ha) eine mittlere Eingriffserheblichkeit.

### 2.1.3 Wasser

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Basaltgebiet des Vogelsberges und Westerwaldes, im Bereich mächtiger tertiärer Basalte, häufig mit schwebenden Grundwasserstockwerken auf Verlehmungszonen oder Tuffauflagen. Aufgrund geringmächtiger Deckschichten und durchlässiger Grundwasserleiter ist hier von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4° bis 12 °dH als weich bis mittelhart zu bezeichnen. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk ist mit 15-50 l/s als hoch zu bezeichnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb verschiedener Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet sowie teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda (siehe Abbildung 3).

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzt die Nidda. Die Nidda weist in diesem Abschnitt einer Gewässerstruktur von „sehr stark verändert“ bis „vollständig verändert“ auf.

Im WRRL-Viewer sind als Entwicklungsmaßnahmen für die Nidda in diesem Abschnitt angegeben: Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen.

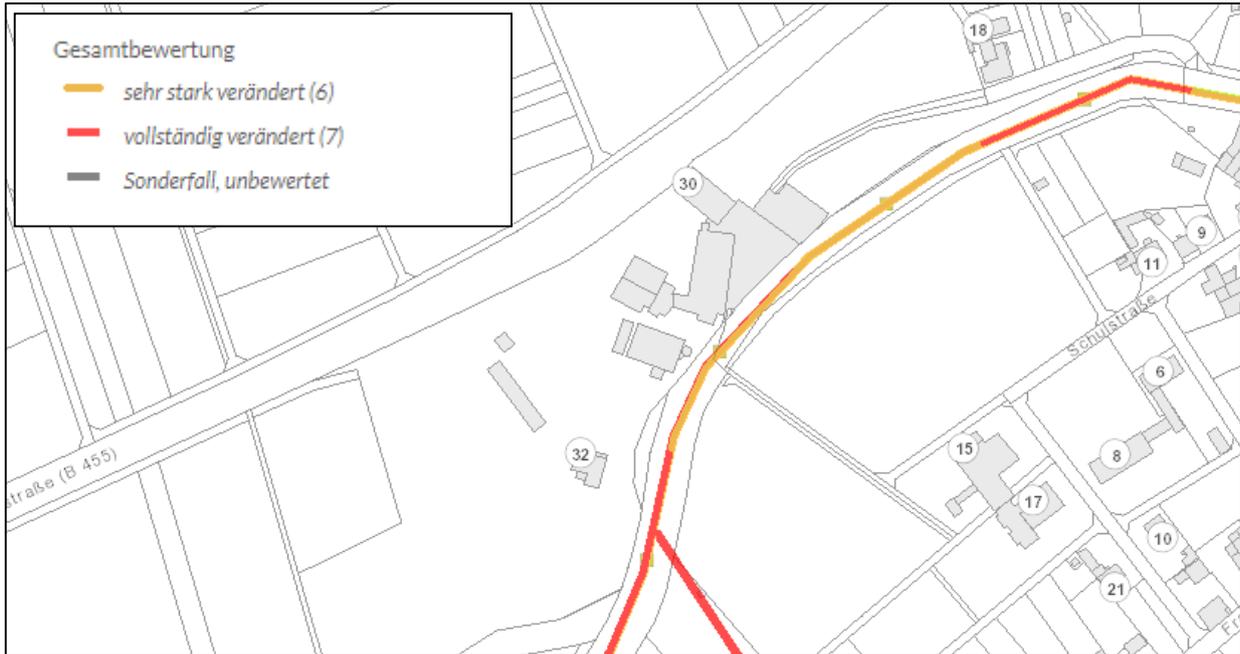


Abbildung 7: Auszug aus dem WRRL Hessen (Gewässerstrukturgüte)

Etwas unterhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein deutliches Wanderhindernis im Wasserkörper der Nidda, welches die Passierbarkeit aufwärts unmöglich macht. Es handelt sich hier um einen sehr hohen Absturz mit einem Massivsohlenabschnitt.

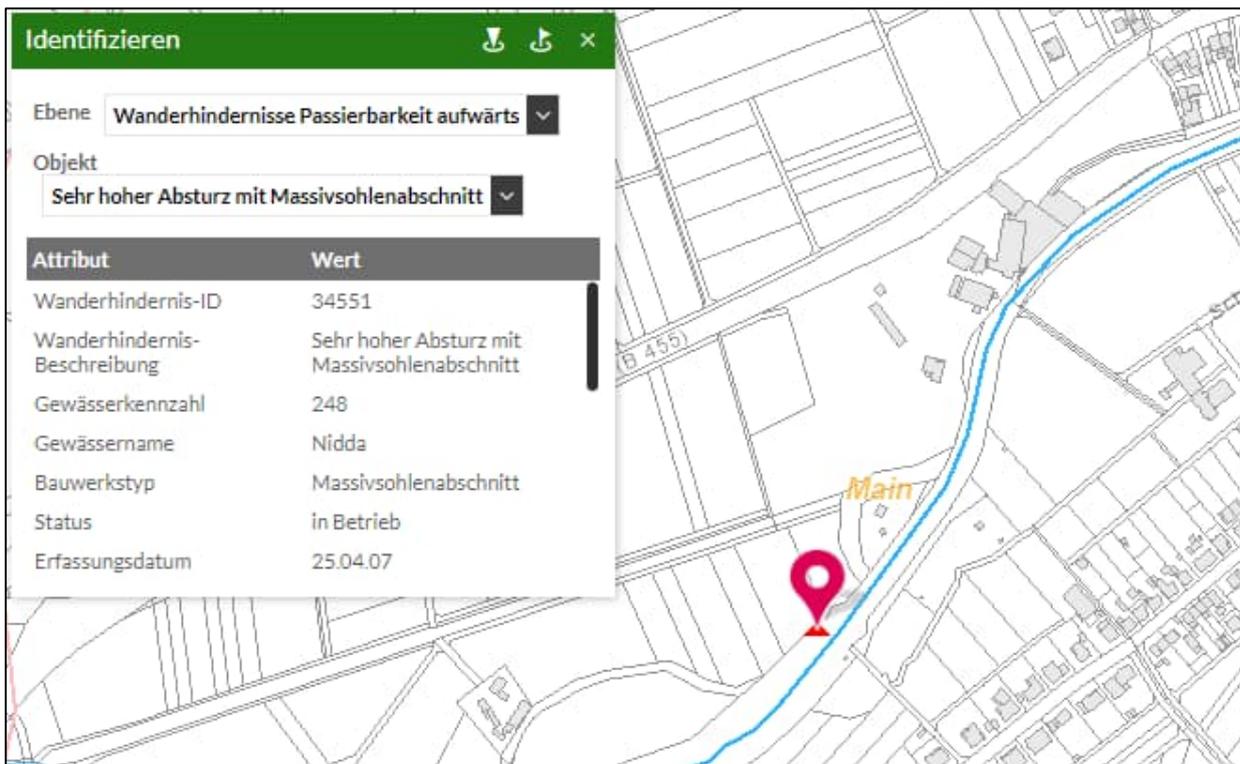


Abbildung 8: Auszug aus dem WRRL Hessen (Wanderhindernisse)

Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Abstand von ca. 100 m südwestlich befindet sich ein angelegter Fischteich.

### 2.1.4 Luft und Klima

Lokalklimatisch stellen die bislang unbebauten Grünland- und Ackerflächen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die bebauten und versiegelten Flächen die Umgebungstemperatur aufheizen. Insgesamt liegen im Plangebiet jedoch keine besonderen kleinklimatischen Verhältnisse vor.

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

### 2.1.5 Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Teile des Plangebietes wurden bereits in 2021 (3.09.2021), sowie im Februar / März 2022 einer Strukturkartierung unterzogen. Eine detailliertere Kartierung sowohl unter faunistischem wie auch floristischem Hintergrund, erfolgte zwischen April und August 2022.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, die in einem separaten Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag dem Planentwurf beigelegt ist, wurde das Gebiet an sieben Terminen begangen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen stand hierbei die Untersuchung folgender Tiergruppen im Vordergrund:

- Vögel (flächenhaft, Linientaxierung, Revierkartierung)
- Reptilien (langsames Abgehen geeigneter Lebensraumstrukturen – Sonnenplätze, Saumstrukturen)
- Tagfalter (Flächenhafte Untersuchung: Sichtbeobachtung/ Kescherfang der vorhandenen Saum-/ Grünlandstrukturen)
- Fledermäuse (Flächenhafte Untersuchung: Detektorbegehung)

Tabelle 1: Übersicht der Begehungstermine

11. April 2022	0 °C, leicht bewölkt	06: 45 Uhr	Vögel
03. Mai 2022	13 °C, leicht bewölkt	08: 00 Uhr	Vögel, Reptilien
19. Mai 2022	11 °C, leicht bew.	06: 00 Uhr 11: 00 Uhr 22: 00 Uhr	Vögel Falter, Reptilien Fledermäuse
1. Juni 2022	10 °C, bewölkt	05: 30 Uhr	Vögel
14. Juni 2022	9 °C, sonnig	06: 30 Uhr 22: 45 Uhr	Vögel, Reptilien Fledermäuse
28. Juli 2022	15 °C, sonnig 26 °C, sonnig	8: 00 Uhr 12: 30 Uhr 23: 00 Uhr	(Vögel), Reptilien Falter Fledermäuse
12. 08. 2022	25 °C sonnig	11 Uhr	Schmetterlinge

Im Rahmen der Bestandskartierung wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt:

### Laubbaum/ Obstbaum (KV 04.110)

Im nordöstlichen Planbereich befinden sich vier Obstbäume. Sie weisen ein junges bis mittleres Alter auf und zeigen kein Höhlenbesatz.



Foto 1: Obstbäume auf östlichem Teil der Parz. 107/2

Auf Parzelle 209/1 steht ein mächtiger Walnussbaum. Er weist bereits einige gut ausgebildete Höhlen auf. Der Walnussbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Eine Birke im Einfahrtsbereich weist lediglich den Beginn einiger Asthöhlen, ohne Nutzung, auf.



Foto 2: vorh. Walnussbaum



Foto 3: vorh. straßennahe Birke



Foto 4: vorh. Großbäume im Bereich des Wohnhauses

Daneben stehen noch weitere kleinere Laubbäume im Bereich der Parkplatzflächen im Südlichen Planbereich und auch mächtige Einzelbäume im Bereich der gärtnerisch genutzten Anlage des privaten Wohnhauses im Süden des Geltungsbereiches. Höhlenquartiere sind hier nicht vorhanden. Die Bäume erfahren keine Veränderung im Zuge der Planung.

#### Gebüsche Nasser Standorte (KV 02.300)

Entlang der Nidda befindet sich in Teilen ein geschlossener Saum aus vorwiegend verschiedenen Weidenarten.



Foto 5: Weidengehölze an Nidda

#### Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen (KV 06.350)

Die größere Freifläche im nordöstlichen Geltungsbereich wird als Grünland intensiv genutzt. Bis vor 2-3 Jahren wurde die Fläche in kurzen Abständen mit dem Rasenmäher im Zuge einer Gartennutzung gepflegt. Der Bestand ist daher deutlich an Arten verarmt und wird von Obergräsern dominiert. Folgende Arten prägen den Bestand:



Foto 6: Intensiv Grünlandfläche

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Schafgarbe	<i>Chillea millefolium</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Ackerwinde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Fadenklee	<i>Trifolium dubium</i>
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>

In trockeneren Randbereichen tritt vereinzelt die Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) auf.

#### Befestigte Fläche (KV 10.530/ 10.510)

Vor allem im mittleren Bereich des Geltungsbereiches sind weite Teile der Flächen bereits befestigt. Es handelt sich um bestehende Gebäudeflächen, z.T. um Asphaltflächen z.T. aber auch um Pflaster- und Schotterflächen.

Zudem liegen Teile der B 455 innerhalb des Geltungsbereiches.



Foto 7: vorhandener Gewerbebetrieb



Foto 8: vorhandener Erschließungs-/ Parkplatzflächen

### Ackerbrache (KV 11.193)

Eine schmale, dreiecksförmige Ackerbrachenfläche liegt innerhalb des LSG „Auenverbund Wetterau“. Die zweite Ackerbrache befindet sich im nordöstlichen Planbereich und wurde vormals als Sonnenblumenfeld genutzt.

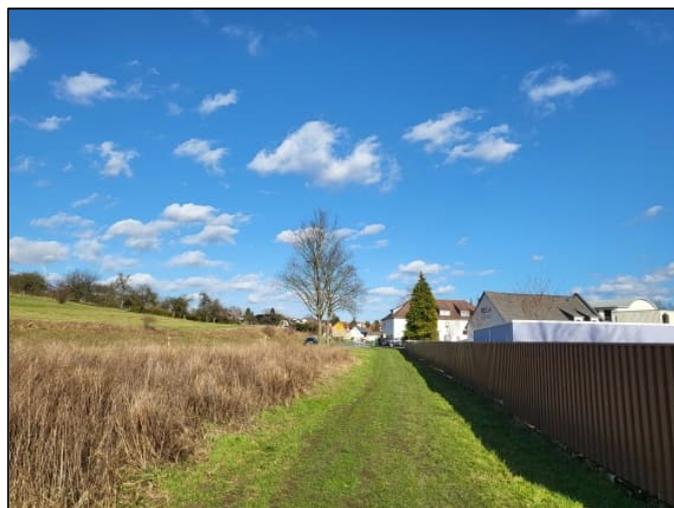


Foto 9: schmale, dreiecksförmige Ackerbrache

Im Bereich der Ackerbrache konnten bestandsbildend die folgenden Arten nachgewiesen werden:

Bienenweide	<i>Phacelia spec.</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Ackersenf	<i>Sinapis arvensis</i>
Ackerdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Gewöhnliche Distel	<i>Cirsium vulgare</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Kompasslattich	<i>Lactuca serriola</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Silene latifolia</i>
Rote Lichtnelke	<i>Silene dioica</i>
Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Sonnenblume	<i>Helianthus annuus</i>
Färber Wau	<i>Resedea luteola</i>
Echte Kamille	<i>Matricaria chamomilla</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex acetosa</i>



Foto 10: blütenreiche Ackerbrache

In den Randbereichen der südwestlichen Ackerbrache findet sich zudem noch einige Exemplare des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) und durch Sameneintrag eingetragene Gehölzsämlinge/-jungwuchs.

### Straßenbegleitgrün (KV 09.160)

Entlang der B 455 findet sich in weiten Teilen ein breiter Streifen eines artenarmen Straßenbegleitgrüns. Die Flächen unterliegen einem regelmäßigen Schnitt und Störeinflüssen der Bundesstraße.



Foto 11: Straßenbegleitgrün

### Gebüsche frischer Standorte (KV 02.200)

An verschiedenen Stellen innerhalb des Geltungsbereiches finden sich Gebüsch-/ Gehölzbestände frischer Standorte aus heimischen Arten, wie

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>



Foto 12: Heckenbereiche

### Standortfremde Gehölze (KV 04.120)

An wenigen Stellen finden sich auch, z.T. mächtige standortfremde Nadelgehölze (Douglasie, Thuja etc.).



Foto 13: Standortfremde Solitärgehölze

### Gärtnerisch gepflegte Anlage (KV 11.221)

Im südlichen Planbereich befindet sich ein privates Wohnhaus inmitten einer park-ähnlichen Gartenanlage. Regelmäßig gepflegte Rasenflächen und einzelne eingestreute Laubgehölze prägen hier das Bild.



Foto 14: Parkähnliche Gartenanlage

### Artenarme Ruderalflur (KV 09.123)

Eine nitrophytische Ruderalfluren frischer Standorte ist in den Saumbereichen vorhandener Hecken-/ Gehölzsäume zu finden. Obergräser, Große Brennnessel, Giersch und Klebriges Labkraut dominieren hier das Bild.



Foto 15: Artenarme Ruderalflur

### Weg-/ Ufersaum der Nidda (KV 05.461)

Entlang der Nidda bzw. ihrer Uferböschungen findet sich innerhalb des Geltungsbe-  
reiches eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte. Sie ist artenarm und weist  
deutliche Stickstoffzeiger , wie auch einige Neophyten (\*) auf. Folgende Arten prägen  
hier den Bestand:

Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Indisches Springkraut*	<i>Impatiens glandulifera</i>
Japanischer Staudenknöterich*	<i>Fallopia japonica</i>
Kanadisches Berufkraut	<i>Conyza canadensis</i>
Echte Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>



Foto 16: Weg-/ Ufersaum

### Nidda (KV 05.226)

Die Nidda ist gemäß WRRL zum Typ 9 „silikatische Mittelgebirgsflüsse“ zu zählen.  
Ihre Strukturgüte ist innerhalb des Planbereiches als „sehr stark/ vollständig verän-  
dert“ (Stufe 5-6) anzusprechen.



Foto 17: Nidda mit Gehölzbewuchs

In Abschnitten fehlt ein typischer Ufergehölzgürtel vollständig.



Foto 18: Nidda ohne Gehölzbewuchs

### Grasweg (KV 10.610)

Ein Grasweg stellt die fußläufige Verbindung vom Plangebiet zur östlich angrenzenden Ortsrandlage von Ober-Schmitten dar. Dieser wird regelmäßig gemäht, so dass eine ganzjährige Nutzung möglich ist.



Foto 19: nördlicher Grasweg

### Faunistische Ergebnisse

Im Rahmen der faunistischen Bestandsaufnahme wurden die folgenden Arten aufgenommen. Eine Abarbeitung der faunistischen bzw. artenschutzrechtlichen Belange erfolgte im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrages (siehe Anlage). Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrags erfolgt zudem die kartografische Darstellung der Nachweisorte der aufgenommenen Tierarten.

Folgende Fledermausarten, wurden im Plangebiet nachgewiesen.

Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Kürzel	Name / Art	Schutz EU	BArt-SchV	Rote Liste		Erhaltungszustand		
				D	HE	HE	D	EU
Zwergfledermaus (Zf)	Pipistrellus pipistrellus	IV	§§	*	3	+	+	o
Breitflügelfledermaus (Bf)	Eptesicus serotinus	IV	§§	3	2	+	o	o
Fransenfledermaus (Ff)	Myotis nattereri	IV	§§	*	3	+	+	+
Wasserfledermaus (Wf)	Myotis daubentonii	IV	§§	*	3	+	+	+

Insgesamt konnten vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Wochenstuben konnten nicht belegt werden. Die Arten nutzen das Gebiet als Teil ihres Nahrungsraums zur Nahrungssuche. Lediglich die Breitflügelfledermaus wurde mit wenigen Einzelnachweisen aufgenommen und ist eher als Zufallsbeobachtung bzw. Art im Überflug einzustufen.

Folgende Vogelarten wurden im Untersuchungsbereich aufgenommen.

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Artname (Kürzel)	Wiss. Artname	RL HE/ D BAschV	EHZ HE	Status
<b>Vögel</b>				
Amsel (A)	<i>Turdus merula</i>	§	günstig	B
Bachstelze	( <i>Motacilla alba</i> )	§	günstig	B
Blaumeise (Bm)	<i>Parus caeruleus</i>	§	günstig	B
Buchfink (B)	<i>Fringilla coelebs</i>	§	günstig	B
Dorngrasmücke (Dg)	<i>Sylvia communis</i>	§	günstig	B
Eisvogel (Eis)	<i>Alcedo atthis</i>	V/ - §§	unzureichend	NG
Elster (E)	<i>Pica pica</i>	§	günstig	NG
Feldschwirl (Fs)	<i>Locustella naevia</i>	V/ 2 §	unzureichend	NG
Gartenbaumläufer (Gbl)	<i>Certhia brachydactyla</i>	- §	günstig	NG
Gartengrasmücke (Gg)	<i>Sylvia borin</i>	- §	günstig	B
Graureiher (Gr)	<i>Ardea cinerea</i>	- §	unzureichend	NG
Grünfink (Gf)	<i>Carduelis chloris</i>	§	günstig	B
Grünspecht (Gsp)	<i>Picus viridis</i>	§§	günstig	NG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	günstig	B

<b>Haussperling(Hsp)</b>	<i>Passer domesticus</i>	V/ V §	<b>Unzureichend</b>	<b>B</b>
Heckenbraunelle (Hb)	<i>Prunella modularis</i>	§	günstig	B
Kleiber (KI)	<i>Sitta europaea</i>	§	günstig	B
Kohlmeise (Km)	<i>Parus major</i>	§	günstig	B
<b>Kuckuck (Kk)</b>	<i>Cuculus canorus</i>	3/ 3 §	<b>schlecht</b>	<b>B</b>
Mehlschwalbe (Ms)	<i>Delichon urbicum</i>	3/ 3	unzureichend	NG
Mönchsgrasmücke (Mg)	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	günstig	B
Neuntöter (Nt)	<i>Lanius collurio</i>	V/ - §	unzureichend	NG
Rauchschwalbe (Rs)	<i>Hirundo rustica</i>	3/ V §	Unzureichend	NG
Ringeltaube (Rt)	<i>Columba palumbus</i>	§	günstig	B
Rotkehlchen (Rk)	<i>Erithacus rubecula</i>	§	günstig	B
Singdrossel (Sd)	<i>Turdus philomelos</i>	§	günstig	NG
<b>Star (S)</b>	<i>Sturnus vulgaris</i>	-/ 3 §	günstig	<b>B</b>
<b>Stieglitz (Sti)</b>	<i>Carduelis carduelis</i>	V/ - §	unzureichend	<b>B</b>
Stockente (Sto)	<i>Anas platyrhynchos</i>	V/ - §	unzureichend	NG
Sumpfrohrsänger (Srs)	<i>Acrocephalus palustris</i>	§	günstig	NG
<b>Teichhuhn (Th)</b>	<i>Gallinula chloropus</i>	V/ V §§	unzureichend	<b>B</b>
Türkentaube (Tt)	<i>Streptopelia decaocto</i>	§	unzureichend	NG
Turmfalke (Tf)	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	günstig	NG
<b>Wacholderdrossel (Wd)</b>	<i>Turdus pilaris</i>	§	unzureichend	<b>B</b>
Waldlaubsänger (Wls)	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	3/ - §	unzureichend	NG
Zaunkönig (Zk)	<i>Troglodytes troglodytes</i>	§	günstig	B
Zilpzalp (ZZ)	<i>Phylloscopus trochilus</i>	§	günstig	B

**EZH HE:** Erhaltungszustand in Hessen (Zitate siehe Anhang 1)

**Status:** Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: B = Brut, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitbeobachtung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler; bei übrigen Arten: NV = nachgewiesenes Vorkommen, AV = sehr wahrscheinlich anzunehmendes Vorkommen;

**RL (Rote Liste):** HE (Hessen), D (Deutschland): V – Arten der Vorwarnliste, R – Arten mit geografischer Restriktion, 3 – gefährdet, 2 – stark gefährdet, 1 – vom Erlöschen bedroht, 0 – erloschen/ Verschollen

**BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung):** § - besonders geschützt; §§ - streng geschützt

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 37 Vogelarten nachgewiesen werden. 12 Arten befinden sich davon in einem unzureichenden Erhaltungszustand, wobei lediglich vier von ihnen als Brutvögel aufgenommen werden konnten. Bei den übrigen 8 Arten in unzureichendem Erhaltungszustand handelt es sich um Nahrungsgäste des Untersuchungsgebietes.

Der Kuckuck, der als Brutvogel knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes im Südwesten nachgewiesen werden konnte, befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Eine gezielte Suche nach Reptilien innerhalb des Geltungsbereiches ergab keine konkreten Nachweise.

Im Rahmen der Tagfalterkartierung konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Ein sehr geringes Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) konnte außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereiches auf dem südwestlichen Bereich der Parzelle 107/2 nachgewiesen werden.

#### 2.1.6 Landschaft

Das derzeitige Betriebsgelände ist lediglich nach Südwesten hin durch einen lockeren Heckenbereich zur Landschaft hin abgeschirmt. Nach Süden hin stellt die Nidda mit ihrem zu, Teil sehr lückigen Uferbewuchs eine optische Eingrünung dar. Nach Norden zur B 455 sind keine Gehölze vorhanden (bis auf 2 Straßenbäume), lediglich ein blickdichter Zaun stellt hier eine Abschirmung des Gebietes in Teilbereichen dar. Als Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild ist die vorhandene Bebauung, wie auch die B 455 zu nennen. Das Plangebiet und dessen Umgebung besitzt nur eine untergeordnete Funktion für die freiraumbezogene Erholung. Die angrenzende landwirtschaftlich intensiv genutzte und weitgehend ausgeräumte Landschaft ist für Spaziergänger und Radfahrer nur mäßig attraktiv.

#### 2.1.7 Mensch und Gesundheit

Lärmemissionen sind durch die vorhandene Bundesstraße (B 455) wie auch durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe vorhanden.

#### 2.1.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Bislang liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen vor.

### 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin in Nutzung oder aber werden als private Rasenfläche genutzt. Die Gewerbenutzung, wie auch die vorhandene Wohnnutzung würden ebenfalls bestehen bleiben. Insofern würde kein zusätzlicher Eingriff in Natur Landschaft stattfinden.

Durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten.

Die Böden würden ihre eingeschränkten Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“, der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes wären allerdings sehr stark eingeschränkt.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für das geplante Medizinische Zentrum sowie der Umnutzung des Gewerbebetriebes folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Teilweise dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung.
- Teilweise Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Fläche durch Versiegelung und Verdichtung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BImSchG dar.

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung.
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und des BauGB dar. Es finden jedoch keine Veränderungen im Überschwemmungsbereich der Nidda statt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu achten.

- Veränderung des Mikroklimas: durch Versiegelung (Bebauung) kann eine Erhöhung der Lufttemperatur (Wärmeinsel) mit lokalen Aufheizungseffekten erfolgen. Zudem kann es zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit kommen.
- Verlust von Frischluftabflussbereichen.

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

- geringfügige Rodung und Verlust von Gehölzen, Verlust an potenziellen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten.

Diese können von den ungefährdeten Arten (hier: Blaumeise, Hausrotschwanz) im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden

- Überbauung von Intensivgrünland-, wie auch Ackerbracheflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitats.
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme (Tötungen und Verletzungen von Tieren, Schädigung von Lebensstätten).
- Anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme mit Funktionsverlust (Schädigung) von Lebensstätten.
- Ggf. geplante Umbau-/ Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden können zu einem Verlust von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und damit verbunden zu einer Verletzung/ Tötung von Individuen des Haussperlings führen
- Einige Gehölze bzw. Gehölzflächen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (Schutz vorhandener Fortpflanzungs-/ Ruhestätten).

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

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Aufgrund der Tatsache, dass die innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesenen, artenschutzrechtlich relevanten Tierarten als Siedlungsfolger bzw. gering empfindlich gegenüber Störwirkungen einzustufen sind, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet 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 Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Die Ergreifung geeigneter Minimierungs-/ Vermeidungsmaßnahmen wirkt diesen möglichen Beeinträchtigungen entgegen (siehe Kapitel 2.4).

Eine Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs. 3 UVPG nicht gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ gelegene Fläche erfolgt, parallel zur Entwurfserstellung ein Antrag auf „Entlassung aus dem LSG „Auenverbund Wetterau“.

Das FFH-Gebiet in rund 300 m Entfernung ist von der Planung erkennbar nicht betroffen. Durch die Planung erfolgt lediglich eine Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen hin zu weniger emittierenden Nutzungen. Zudem ist das Plangebiet durch die B455 vom Schutzgebiet getrennt.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung werden folgende Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Hierzu zählen:

- Minimierung der Neuversiegelung (GRZ 0,8).
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen im Bereich der Neubauten des MU 1 und 2
- Festsetzung von Zisternen und Brauchwassernutzung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen bei Bauanträgen zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- 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.
- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze: der mächtige Walnussbaum auf Parzelle 209/1 sowie die großen Laubbäume an der B 455 (Parzelle 107/2) werden zum Erhalt festgesetzt und sind während der Baumaßnahme durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu schützen.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung: Entlang der B 455 werden insg. 11 großkronige Laubbäume (Arten gem. Pflanzliste) gepflanzt.
- Rodung ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1.10-28./29.2)
- Sollte es zur Rodung (s.o.) großkroniger Bäume kommen, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1: 2 von großkronigen Bäumen vorzunehmen.
- Ggf. notwendige Abriss-/ Umbauarbeiten sind in der Zeit zwischen Oktober – Anfang März durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die entsprechenden Bereiche auf Brutvogel- und Fledermausbesetz hin zu kontrollieren.

- Anbringung von 2 Vogelnistkästen pro Gebäudeneubau an geeigneter Stelle (Höhlenbrüter) zur Schaffung weiterer potenzieller Fortpflanzungs-/ Ruhequartiere
- Sollte es zu Umbau- oder aber Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden kommen, sind im Vorfeld (vor Brutbeginn) Sperlings-Kolonie-Nistkästen (2 Stück pro Gebäude) an geeigneten Standorten anzubringen.
- Vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten. Eine Umsetzung vorhandener Nistkästen ist außerhalb der Brutzeit möglich (Oktober – März)
- Um eine Erhöhung der Anzahl von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten zu erreichen, sind an geeigneten Stellen insg. 3 Fledermauskästen anzubringen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Folgende Ausgleichsflächen werden festgesetzt:

- A 1-3 Erhaltung und Ergänzungspflanzung von heimischen, standortgerechten Ufergehölzen (Schwarzerle, Weiden) Entwicklung/ Sicherung einer nas-sen Staudenflur über eine natürliche Sukzession.
- E 1 Auwaldanlage mit Schaffung feuchter Muldenbereiche  
Anlage eines Auwaldes mit standortgerechten Baum-/ Straucharten (*Al-nus glutinosa*, *Salix spec.*, *Fraxinus excelsior*)

## 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Es erfolgte eine Bilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung von 2018 (siehe Anhang). Demnach ergibt sich durch die Planung ohne Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme ein Ausgleichsdefizit von 44.839 Wertpunkten.

Ein Teilausgleich erfolgt auf der Parzelle 300, Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten. Auf der dort befindlichen Intensivgrünlandfläche ist ein Auwald anzulegen.

### Bestandssituation:

Auf der Fläche befindet sich z.Z. ein Grünlandbestand, der als deutlich gestört zu bezeichnen ist. Der Bestand weist eine Dominanz an Obergräsern auf. Auf Störeinflüsse weisen v.a. die umfangreichen Vorkommen der großen Brennnessel (*Urtica dioica*), des Stumpfbläättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und des klebrigen Labkrautes (*Galium aparine*) hin. Die Fläche wird regelmäßig gemäht.

Nach Nordosten schließt ein vorhandener Weiher und ein ruderaler Saum an. Im Westen grenzt eine Fläche an, die noch in 2013 von einem Auwald bestanden war, der allerdings einem Windwurfereignis zum Opfer fiel und nunmehr durch eine feuchte bis frische Ruderalflurfläche gekennzeichnet ist.



Foto 20: Intensivgrünland der externen Ausgleichsfläche (Pz. 300)

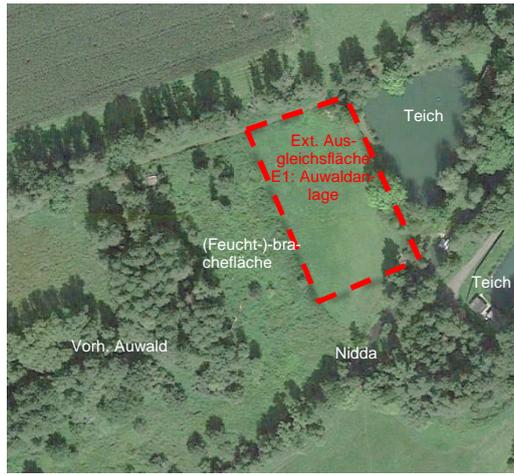
#### Ausgleichsplanung:

Auf der Fläche wird in Ergänzung bestehender Biotopstrukturen ein naturnaher Auwald angelegt.

Folgende Arten können für die Umsetzung herangezogen werden: Esche (*Fraxinus excelsior*), Baum-/ Strauchweiden (*Salix caprea*, *Salix fragilis*, *Salix alba*). In weiterer Entfernung zur Nidda auch: Bergulme (*Ulmus glabra*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Als Straucharten können neben Weidenstraucharten auch folgende Arten angepflanzt werden: Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schehe (*Prunus spinosa*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

In der anzupflanzenden Auwaldfläche sind dem Gewässer zugewandt zwei flache Mulden mit einzelnen Vertiefungen in einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 20 cm (einzelne Vertiefungen bis 30 cm) anzulegen. Die Böschungen der Mulden sind flach auszubilden. In den stellenweise anzulegenden Vertiefungen kann sich nach Überflutungen das Wasser für einen begrenzten Zeitraum halten und so die Besiedlung mit feuchtegeprägter Vegetation fördern. Der Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen.

Die Maßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Biotopstrukturen (Nidda, vorh. Auwald, Feuchtbrache und Weiher) dar. Zudem wirkt die Anpflanzung sich positiv auf das Brutvorkommens des Kuckucks aus.



Bestandssituation 2013

Bestandssituation 2019

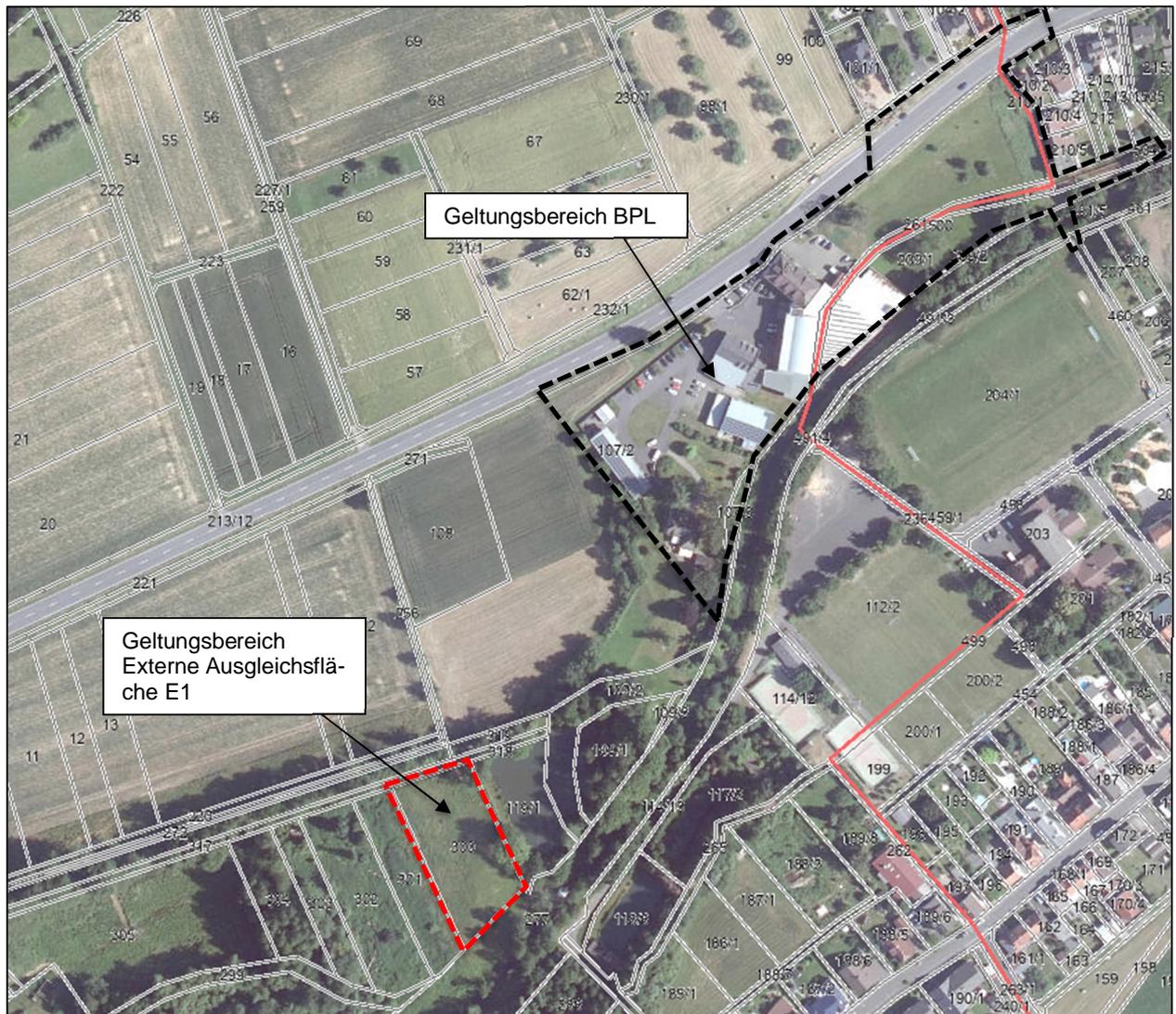


Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche E1

Die Maßnahme der externen Ausgleichsfläche E1 erbringt 47.200 Wertpunkte.

Somit ist das Vorhaben nach der rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (44.839 Bilanz BPL -47.200 Bilanz E1) und unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen als vollständig ausgeglichen anzusehen.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Prüfverfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung (auf Bebauungsplanebene) werden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“.

Darüber hinaus wurden die gängigen Grundlagendaten aus dem Geoportal Hessen ausgewertet (z.B. Bodenviewer, Natureg, WRRRL-Viewer etc.)

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind bislang keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

#### 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Ober-Schmitten und beinhaltet einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb, sowie ein bereits bestehendes Wohnhaus mit Garten/ Parkanlage. Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone I, des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk, der Qualitativen Schutzzone D, des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen, sowie in der Schutzzone IIIA B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebiete finden Beachtung. Gefährdungspotenziale für eine Beeinträchtigung des Grundwassers sind nicht gegeben.

Geringfügige, nicht überbaute Bereiche des Geltungsbereiches liegen im Überschwemmungsbereich der Nidda. Die Flächen werden von jeglicher Bebauung freigehalten und als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt mit einem geringen Flächenanteil innerhalb des Landschaftschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“. Im Zuge der Entwurfserstellung wird ebenfalls die Herausnahme aus dem LSG beantragt. Weitere naturschutzfachliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG noch Biotopverbundflächen innerhalb des Plangebietes.

Das Vorhaben führt unter Beachtung von Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäusen zu keinem Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Biotoptypen weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Der Eingriff wird über die Hinzunahme einer externen Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen. Hier erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich eine Entwicklung von Auwald incl. die Anlage ein bis zweier Feuchtmulden.

Aufgrund der Beachtung festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der einen Seite und der geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung auf der anderen Seite, ist in der Summe keine Verschlechterung der Bodensituation gegeben.

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Bestandssituation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, sowie der Festsetzung von Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung, führt die geplante Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Überschreitungen von Lärmorientierungswerten zu erwarten. Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es sind derzeit keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar.

### 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)

**BPL "MedZentrum" in Nidda / OT Ober-Schmitten**

**Anhang 1a**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						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
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>		Übertr.v.Bl. Nr.													
<b>F</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>														
<b>L</b>	10.510	Straße (B 455)			3	1080				3240		0		3240	
<b>Ä</b>	9.160	Straßenrand/-böschung			13	680				8840		0		8840	
<b>C</b>	2.200	Gebüsch frischer Standorte			39	1370				53430		0		53430	
<b>H</b>	11.193	Ackerbrache			29	1180				34220		0		34220	
	6.350	Int. Genutztes Grünland			21	4910				103110		0		103110	
	5.461	Staudenfluren an Fließgewässern			39	330				12870		0		12870	
	2.300	Gebüsche nasser Stadnorte			44	1230				54120		0		54120	
	10.610	Grasweg			25	210				5250		0		5250	
<b>E</b>	9.123	artenarme Ruderalflur			25	70				1750		0		1750	
	10.530	Versiegelte Flächen mit Versickerung			6	7470				44820		0		44820	
	4.120	standortfremder Solitärbaum (im Eingriffsber)			23	20				460					
	11.221	Grünfläche/ Rasen			14	4075				57050					
	4.110	Heimischer Laubbaum*			34	30				1020		0		1020	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>B</b>	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
<b>I</b>	10.510	Straße			3			1340		0		4020		-4020	
<b>L</b>	10.530	Verkehrsfl. M. bes. Zweckbestimmung			6			1320		0		7920		-7920	
<b>A</b>	5.461	Staudenfluren an Fließgewässern (T-Fläche)			39			455		0		17745		-17745	
<b>N</b>	2.300	Gebüsche nasser Standorte (T-Fläche)			44			1230		0		54120		-54120	
	4.110	Heimischer Laubbaum (11 Stk)			34			33		0		1122		-1122	
	11.221	Gärtnerische Anlage MU			14			3656		0		51184		-51184	
	10.721	MU (I&2) mit ext. Dachbegrünung			19			4152		0		78888		-78888	
<b>Z</b>	10.530	MU versiegelt mit Versickerung			6			10.472		0		62832		-62832	

<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>			22655	0	22658	0	380180	0	277831	0	44839	0		
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: _____ )</b>														
<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. _____ )</b>														
Su											44839			
<b>Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben</b>			Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO				Kostenindex KI		0,40 EUR		28.696,96			
			Summe EURO				+reg. Bodenwertant.		0,24					
							=KI+rBwa		0,64 EUR					
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>											EURO Ersatzgeld			

nur bei MU 1 &2-Flächen mit Dachbegrünung

\*: es finden nur die Solitärgehölze Eingang in die Bilanz, die entfernt werden

Eine Differenz der Gesamtflächengegenüberstellung kommt aufgrund der

**Exteren Ausgleichsmaßnahmen zum BPL "MedZentrum" in Ober-Schmitten (Pz. 300, Flur 4 Gemarkung Unter-Schmitten)**

**Anhang 1b**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						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
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>		Übertr.v.Bl. Nr.													
<b>F</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>														
<b>L</b>	6.350	Intensivgrünland			21	2950				61950		0		61950	
<b>Ä</b>										0		0		0	
<b>C</b>										0		0		0	
<b>H</b>										0		0		0	
<b>E</b>										0		0		0	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>B</b>	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
<b>L</b>	1.149	Neuanlage Auwald mit Feuchtmulden		1*	37			2950		0		109150		-109150	
<b>A</b>										0		0		0	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>Z</b>										0		0		0	
										0		0		0	
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>						2950	0	2950	0	61950	0	109150	0	-47200	0

Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:  )

Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.  )

Su  -47200

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben	Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO	Kostenindex KI		
	Summe EURO	+reg. Bodenwertant. =KI+rBwa		0,00

**Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!** EURO Ersatzgeld

\*: Zuschlag on 1 WP , da zur Auwaldetablierung 1-2 Feuchtmulden im Bereich angelegt werden

