



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-57**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-82 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-79 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-55 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-127 des Regionalvorstandes vom 15.06.2023  
Beschluss Nr. V-113 der Verbandskammer vom 12.07.2023 zu DS V-2023-30 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ 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 beigefügt.
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  
Nidda  
Ortenberg  
Ranstadt

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

Echzell  
Hirzenhain  
Hungen  
Schotten  
Wölfersheim

#### **haben Stellungnahmen abgeben:**

-

### 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

#### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien  
Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessen-Forst, Forstamt Nidda  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)

Beschluss

---

Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
ovag Netz GmbH  
ovag Wasser Services  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.  
Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr

**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, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
GASCADE Gastransport GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
Oberhessengas Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis  
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.  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
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.

Stadt Nidda

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

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

**Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen  
nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 01. August 2023 bis  
einschließlich 08. September 2023 eingegangenen  
Stellungnahmen.

Stand: 25. September 2023

**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01. August 2023 zur Äußerung bis einschließlich 08. September 2023 aufgefordert**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Kommunen	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung	Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Gemeinde	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung
1.	Abwasserverband Oberhessen	07.08.2023		X	33.	Kreisausschuss des Wetteraukreises	04.09.2023	X	
2.	Amprion GmbH	03.08.2023		X	34.	LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)	Keine Rückmeldung		
3.	Amt für Bodenmanagement Büdingen	Keine Rückmeldung			35.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Keine Rückmeldung		
4.	Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen	Keine Rückmeldung			36.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main	Keine Rückmeldung		
5.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.	03.09.2023	X		37.	Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur	Keine Rückmeldung		
6.	BUND Landesverband Hessen e.V.	03.09.2023	X		38.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	30.08.2023		X
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	26.07.2023		X	39.	Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung	Keine Rückmeldung		
8.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement	Keine Rückmeldung			40.	LJV Landesjagdverband Hessen e.V.	03.09.2023	X	
9.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz	08.09.2023		X	41.	NABU Landesverband Hessen	03.09.2023	X	
10.	Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien	Keine Rückmeldung			42.	Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	Keine Rückmeldung		
11.	Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht	Keine Rückmeldung			43.	Oberhessengas Netz GmbH	24.08.2023		X
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest	Keine Rückmeldung			44.	ovag Netz GmbH	Keine Rückmeldung		
13.	Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement	06.09.2023		X	45.	ovag Wasser Services	Keine Rückmeldung		
14.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale	Keine Rückmeldung			46.	PLEdoc GmbH	14.08.2023		X
15.	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West	02.08.2023		X	47.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau	Keine Rückmeldung		
16.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken	Keine Rückmeldung			48.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2	31.08.2023	X	
17.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung	Keine Rückmeldung			49.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.	Keine Rückmeldung		
18.	Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG	Keine Rückmeldung			50.	RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	05.09.2023		X
19.	Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge	Keine Rückmeldung			51.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.	03.09.2023	X	
20.	GASCADE Gastransport GmbH	03.08.2023		X	52.	Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis	07.08.2023		X
21.	Gemeinde Echzell	28.07.2023		X	53.	Stadt Hungen	24.08.2023		X
22.	Gemeinde Hirzenhain	27.08.2023		X	54.	Stadt Laubach	Keine Rückmeldung		
23.	Gemeinde Ranstadt	Keine Rückmeldung			55.	Stadt Nidda	Keine Rückmeldung		
24.	Gemeinde Wölfersheim	07.08.2023		X	56.	Stadt Ortenberg (Hessen)	Keine Rückmeldung		
25.	Handelsverband Hessen e.V.	Keine Rückmeldung			57.	Stadt Schotten	09.08.2023		X
26.	Handwerkskammer Wiesbaden	Keine Rückmeldung			58.	Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe	Keine Rückmeldung		
27.	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	06.09.2023		X	59.	TenneT TSO GmbH	31.07.2023		X
28.	Hessenenergie GmbH	Keine Rückmeldung			60.	Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz	03.09.2023	X	
29.	Hessen-Forst, Forstamt Nidda	Keine Rückmeldung			61.	Wanderverband Hessen e.V.	03.09.2023	X	
30.	Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.	Keine Rückmeldung			62.	Wasserverband NIDDA	26.07.2023		X
31.	HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	03.09.2023	X		63.	Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr	Keine Rückmeldung		
32.	IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg	01.09.2023		X	64.				

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

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

#### haben sich nicht geäußert:

- Laubach
- Nidda
- Ortenberg
- Ranstadt

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

- Echzell
- Hirzenhain
- Hungen
- Schotten
- Wölfersheim

#### haben Stellungnahmen abgegeben:

-

### 2. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

#### haben sich nicht geäußert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement
- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien
- Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
- Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
- Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
- Handelsverband Hessen e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden
- Hessenenergie GmbH
- Hessen-Forst, Forstamt Nidda
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
- Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur
- Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
- Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
- ovag Netz GmbH
- ovag Wasser Services
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
- Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
- Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr

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

- Abwasserverband Oberhessen
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
- Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
- GASCADE Gastransport GmbH
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
- IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
- Oberhessengas Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis
- 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.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- NABU Landesverband Hessen
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
- 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

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

**Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt/Main**

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

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

Absender dieses Schreibens: \_\_\_\_\_  
Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

Nidda , den 03.09.2023

Per E-Mail : beteiligung@region-frankfurt.de

Ihr Zeichen : Ihre Nachricht vom

**Betr.: Nidda , Stt. Bad Salzhausen  
Hier: 4. Änderung des FNP zum BPlan BS 3.4 „Die Kurstraße“**

**Sehr geehrte,**  
vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.  
Im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen das vorliegende Planvorhaben erheben sich Bedenken  
\* zum Einen wegen eines fehlenden Gesamtkonzepts der Stadt Nidda in Bad Salzhausen: hier wird in Zukunft „alles zugebaut“ ohne auf die Folgen der erheblichen Veränderungen für Bevölkerung, Infrastruktur und Umwelt und den Status als Kurort zu achten, (Baugebiet „Im Seefeld“, Baugebiet West, ggf. Baumaßnahme Ersatz der Therme) dagegen stehen größere Immobilien leer ( Klinik Römerwall , Klinik Dr. Herzog)  
\* zum Anderen entfällt **laut Planzeichnung** jeglicher Bewuchs innerhalb des Plangebietes.  
Eine Durchgrünung des „Wohnstandortes im Grünen“ wie auf Seite 11 der „Begründung“ proklamiert scheint dem Zufall und dem guten Willen der Besitzer/innen der neuen Gebäude überlassen zu sein.  
In Punkt 7.14 (S. 23 ) der Begründung wird zwar die Bedeutung des Erhalts des vorhandenen Bewuchses erklärt, es betrifft allerdings lediglich die Randbereiche.  
Es muss berücksichtigt werden , dass bis der in ferner Zukunft zwischen der Bebauung ggf. erfolgte ökologisch Bewuchs zu einer ökologischen Bedeutung herangewachsen ist , werden Jahre vergehen.

Mit freundl. Grüßen  
i.A.  
( K. Brauer )

Zur Kenntnisnahme:  
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

## Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 03.09.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Die Bedenken werden nicht geteilt

Die derzeitigen baulichen Entwicklungen in Bad Salzhausen erfolgen auf Grundlage von verschiedenen Konzepten (z.B. Masterplan, Städtebauliche Entwicklungsstudie, Bäderstudie) und verfolgen das Ziel den Stadtteil zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und zu positionieren. Das Vorhaben in der Kurstraße wirkt durch den geplanten Rückbau des ehemaligen Kriegsopfer-Erholungsheims einer Verschlechterung des Ortsbildes durch Leerstand und Verfall entgegen. Zudem wird auf den hohen Wohnraumbedarf reagiert, der in der städtebaulichen Entwicklungsstudie von 2018 für den Standort Bad Salzhausen festgestellt wurde und es wird die Grundlage geschaffen, um die Einrichtung der Behindertenhilfe Wetterau in Bad Salzhausen zu halten.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Die Behandlung der vorgebrachten Belange erfolgt im Rahmen der Abwägung der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße, 4. Änderung.

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





**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60175-23-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 04.09.2023

<b>Az.:</b>	<b>60175-23-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Flächennutzungsplan (FNP) - 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen im Gebiet "Die Kurstraße" -</b>
Gemarkung:	Nidda
Flur:	3
Flurstück:	20

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene**  
**Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer**

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**  
**Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

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

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

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

**Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises vom  
04.09.2023**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 2 -

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

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

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

**Ansprechpartner: Herr Tim Mattern**

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

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

Es fehlt weiterhin eine Begründung, warum die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Bereich nicht als solche erhalten werden kann/soll.

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

**Ansprechpartner: Frau Claudia Stöbel**

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

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

##### **Rechtsgrundlage:**

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

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

Die vorgelegten Planunterlagen sind im Hinblick auf die von uns fachlich zu vertretenden Belange identisch mit den zum B-Planverfahren BS 3.4 "Die Kurstraße" eingereichten Unterlagen. Im Rahmen der Bauleitplanung haben wir folgende Stellungnahme abgegeben:

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

##### **Grundwasserschutz**

Der Oberhess. Heilquellenschutzbezirk wurde zwischenzeitlich vom Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben.

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

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

##### Die Bedenken werden nicht geteilt

In der Begründung zur FNP-Änderung wird in Kapitel 8 „Planerische Abwägung“ dargelegt, warum die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Bereich nicht als solche erhalten werden kann/soll. Der im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (FNP) als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Teilbereich im Süden des Plangebiets ist Bestandteil des parkähnlich gestalteten Gartens. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass diese Flächen keinen Waldcharakter besitzen und als Baumhecken zu bewerten sind. Zudem standen die Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, vermutlich nie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BS 3.4 „Die Kurstraße“ wurde der Bereich als Grünfläche festgesetzt. Um die Realisierung eines einheitlichen Planungskonzepts zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

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

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

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das Kapitel Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz wird in der Begründung entsprechend angepasst (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk entfällt).

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

- 3 -

Hinsichtlich der Bebauung in der Zone IIIB (Wohngebiet ggf. mit Keller) enthält die Schutzgebietsverordnung Restriktionen, die sich auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken können. So sind in der Zone IIIB Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist, verboten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bewertung (Hydrogeologisches Gutachten) der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen für den Heilquellenschutz erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nachteilige Veränderungen an den Mineralquellen im Kurpark ausgeschlossen werden können. Nach fachlicher Prüfung des Gutachtens durch das HLNUG und unsere Behörde kann dieser Aussage weitestgehend gefolgt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die im Gutachten auf Seite 21 angesprochenen ggf. erforderlichen Tiefgründungen auszuschließen und nicht zulässig sind. Da dem Gutachten keine konkreten Eingriffstiefen zugrunde liegen, kann eine abschließende wasserrechtliche Beurteilung erst im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren erfolgen.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben****Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel****Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir Bedenken zu der geplanten Lage des Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Nidda, Fl. 3, Flst 14 u. 15 tlw.).

Die Ackerfläche mit einer Größe von ca. 0,22 ha (im Geltungsbereich des Bebauungsplans) liegt in einer bisher, nach dem Flächennutzungsplan (FNP), ausgewiesenen "Fläche für die Landwirtschaft". Die Fläche müsste im FNP als "Fläche für Versorgungsanlagen" Abwasser (Regenrückhaltebecken) ausgewiesen werden.

Durch die bisher geplante Lage des Regenrückhaltebeckens wird der bestehende Ackerschlag mit einer Größe von rd. 1,4 ha komplett zerschnitten. Wir empfehlen das Regenrückhaltebecken an den Rand (Fl. 3, Flst. 13 u. 14 tlw.) zu legen, damit die Restackerfläche einen besseren Zuschnitt erhält.

**FD 4.5 Bauordnung****Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Keine Einwendungen.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz****Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage HDSchG****Fachliche Stellungnahme:**

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

Hinweise :

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.08.2023.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Lage des Regenrückhaltebeckens wurde so gewählt, dass ein Anschluss an den parallel zur Roland-Krug-Straße verlaufenden Graben ohne Hebeanlage möglich ist.

Im FNP der Stadt Nidda sind Regenrückhaltebecken, die lediglich zur Entwässerung von kleineren Flächen angelegt sind, nicht dargestellt. Unter dem genannten Punkt „Fläche für Versorgungsanlagen“ Abwasser sind Kläranlagen und Hebeanlagen dargestellt. Unter dem Punkt Hochwasserrückhaltebecken sind große Anlagen zum Hochwasserschutz dargestellt. Auf die Darstellung des Regenrückhaltebeckens wurde daher auch im Zuge der FNP-Änderung verzichtet.

Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits im RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Darüber hinaus können die im RPS 2010 dargestellten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in geringem Umfang für die Eigenentwicklung der jeweiligen Stadtteile in Anspruch genommen werden. Somit bestehen auch ohne eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken gegen die Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

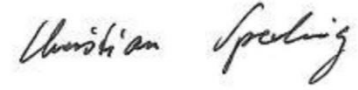
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

- 4 -

Eine gesonderte Stellungnahme bleibt dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologischen Denkmalpflege sowie Baudenkmalpflege) vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [beteiligung@region-frankfurt.de](mailto:beteiligung@region-frankfurt.de)

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/2-2023/2**  
Dokument-Nr.: **2023/1188032**  
Ihr Zeichen: I/Planung/BA  
Ihre Nachricht vom: 26. Juli 2023  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.040  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: [Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de](mailto:Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de)  
Datum: 31. August 2023

**4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda Im Wetteraukreis, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB  
Meine Stellungnahme vom 3. Februar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Nidda die Neuordnung des derzeit als Sondergebiet Kur ausgewiesenen Areals „Haus am Landgrafenteich“ für eine zukünftige Wohnbebauung im Stadtteil Bad Salzhausen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,7 ha.

**B. Stellungnahme**

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

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

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

## Stellungnahme vom Regierungspräsidium vom 31.08.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant.  
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 2 -

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

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

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

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

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

1. Wasserversorgung

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

2. Grundwasserschutz

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

Die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde zum 31.7.2023 aufgehoben.

- 3 -

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Leitungen (Fernwasserleitung der ovag und Leitungsnetz der Stadt Nidda) und die bestehenden Lieferverträge der Stadt Nidda gesichert.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das Kapitel Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz wird in der Begründung entsprechend angepasst (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk entfällt).

- 3 -

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

Von Seiten des Immissionsschutzes verweise ich auf die nachfolgend kursiv dargestellten Teile meiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom 3. Februar 2023:

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

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

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

Auf die o. g. Hinweise wurde in den geänderten Planunterlagen nicht näher eingegangen, daher bleiben sie weiterhin bestehen.

Von den Dezernaten **Oberflächengewässer, Abwasser, Gewässergüte** und **Abfallwirtschaft West** werden keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung vorgetragen.

### Allgemein:

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

## III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

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

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet wird von einer (im Eigentum der Stadt Nidda stehenden) auf Sole verliehenen bergrechtlichen Bewilligung überdeckt. Auf Ebene der Regionalplanung ist dies unerheblich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt jedoch ggfs. zu berücksichtigen

- 4 -

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Bedenken werden nicht geteilt

Der Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, trifft auf Seite 9 die folgende Auskunft zu Auswirkungen durch die Hauptversorgungsleitung: „Südlich des Plangebietes verläuft eine 20 kV Leitung in Richtung Nidda. In Richtung der Roland-Krug-Straße wird die Leitung unterirdisch. Als maßgeblicher Immissionsort ist die Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens definiert. Für Freileitungen unter 110 kV beträgt dieser 5 m (LAI, 2014). Der nächstgelegenen Mast befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 m der Einwirkungsbereich reicht somit nicht bis in den Geltungsbereich hinein.“ Zudem wird auf Seite 23 die folgende Aussage getroffen: „Die Wohnbebauung rückt näher an die 20 kV Leitung, befindet sich aber weiterhin außerhalb des Einwirkungsbereiches. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.“

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die in der Stellungnahme zum Bebauungsplan geforderten Untersuchungen wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt und die Schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt. Die aktualisierten Unterlagen lagen der Offenlage bei.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der Anregung wird gefolgt

Sobald der Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird eine digitale Ausfertigung an das Regierungspräsidium Darmstadt übersandt.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

- 4 -

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

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

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

Gegen die beantragte Änderung besehen aus naturschutzfachlicher und – rechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die artenschutzfachlichen Untersuchungen und die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen und CEF Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vollständig abgearbeitet und dargestellt werden.

##### C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

##### Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

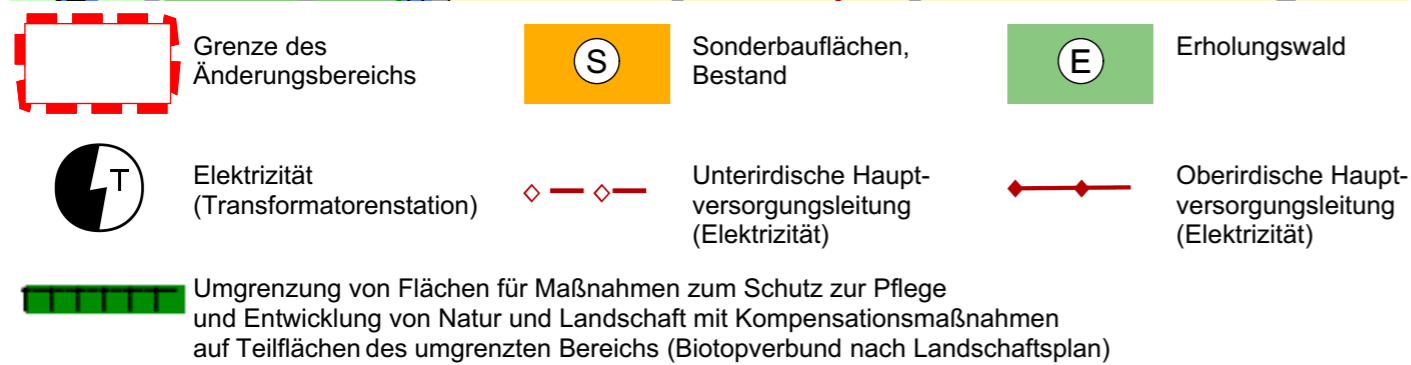
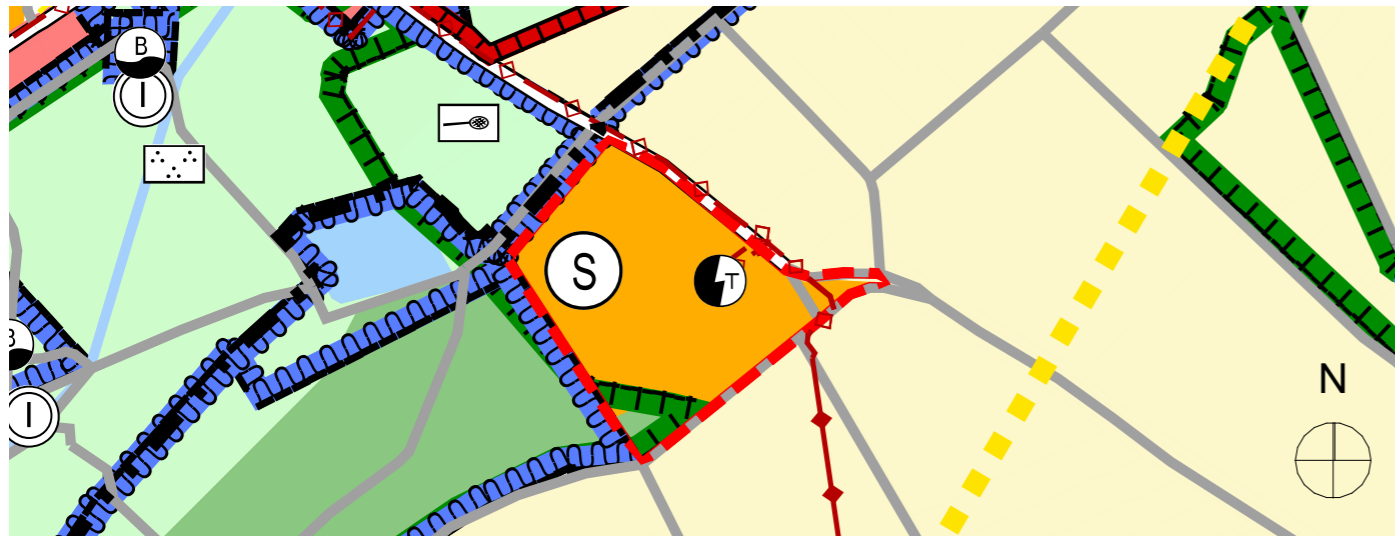
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

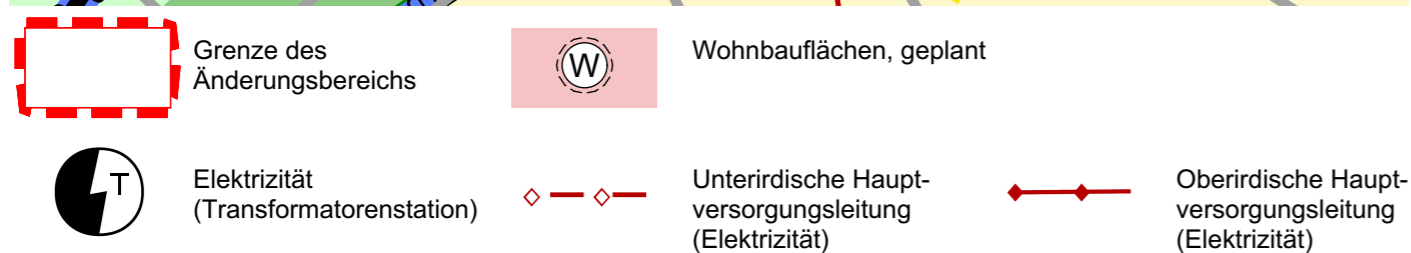
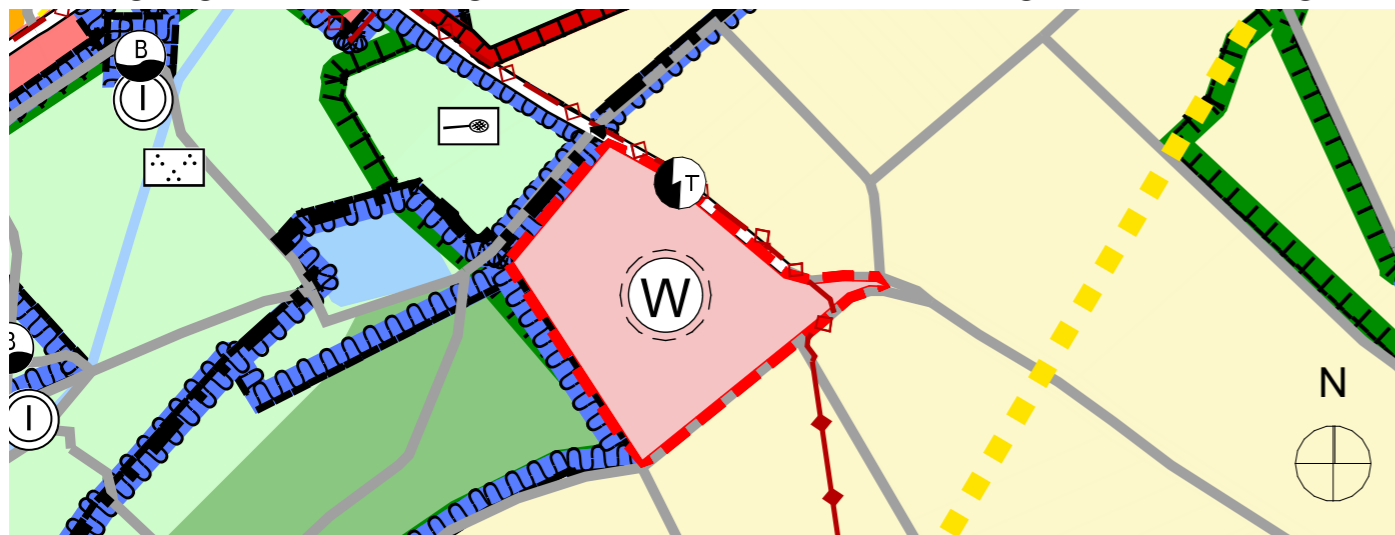
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.



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



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



## Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband gem. § 2 Abs. 1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 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 \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_  
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungs-  
verfahren und Stellungnahmen

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: „Die Kurstraße“, sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom 12.07.2023, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30 / 22 vom 24.07.2023, in der Zeit vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frankfurt am Main, den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_  
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungs-  
verfahren und Stellungnahmen

3. Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: „Die Kurstraße“ mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_  
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungs-  
verfahren und Stellungnahmen

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: „Die Kurstraße“ durch Verfügung vom \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_ Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt, den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_  
Regierungspräsidium Darmstadt

5. Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: „Die Kurstraße“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_\_ vom \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

Frankfurt am Main, den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_  
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 \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_  
Der Regionalvorstand

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) i.d.F. vom 08.03.2021 (GVBl. I S.153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2018 (GVBl. I S. 387)

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

## Bauleitplanung der Stadt Nidda

Magistrat der Stadt Nidda  
Wilhelm-Eckhardt-Platz  
63667 Nidda

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

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

## Abschließender Beschluss

Bearbeitungsstand: September 2023

Maßstab: 1:5000



Stadt Nidda

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

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Begründung  
**- Abschließender Beschluss -**

September 2023

**Im Auftrag von:**

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

**Erstellt von:**

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

# 1. Plandarstellung

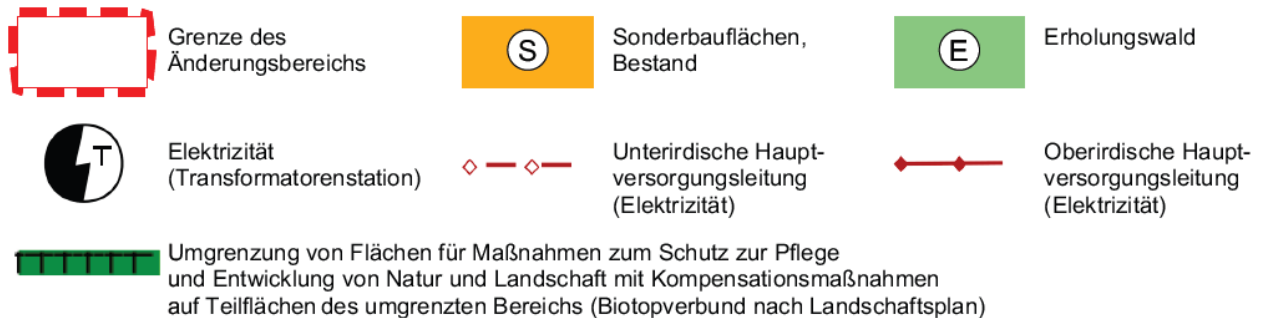
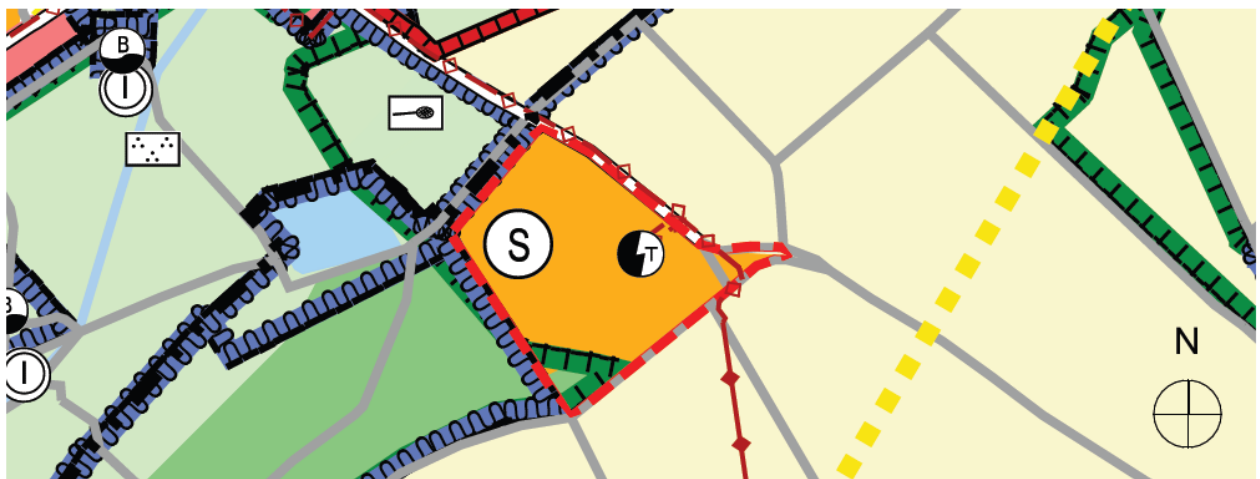
## 1.1. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

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

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

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

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

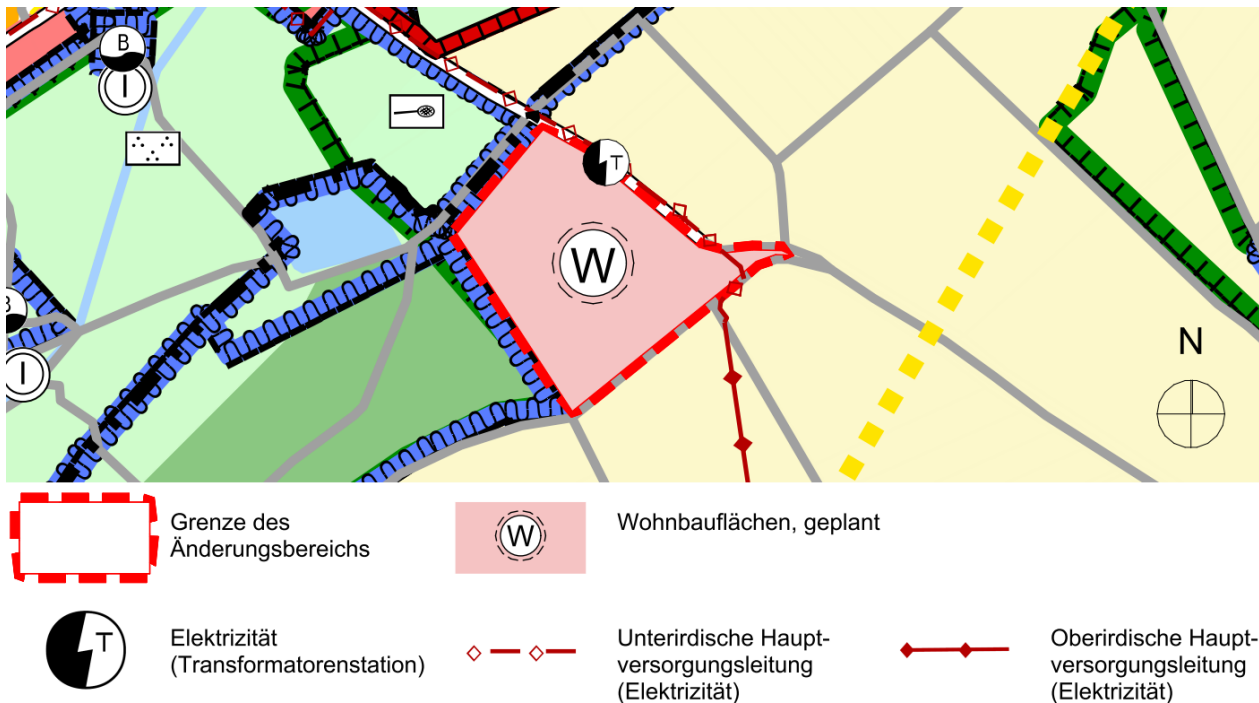


Quelle: Stadt Nidda (2007)

## 1.2. Beabsichtigte Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

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

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



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

## 2. Erläuterung der Planänderung

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

## 2.2. Standort und Geltungsbereich

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

**Abb. 3** Luftbild mit Eintragung des FNP-Änderungsbereichs



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2022)

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

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



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

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

---

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

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

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

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



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

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

### **2.3. Anlass und Zielsetzung**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Abb. 6 Städtebaulicher Entwurf (Stand: Februar 2023)**



Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

### 3. Regionalplan Südhessen 2010

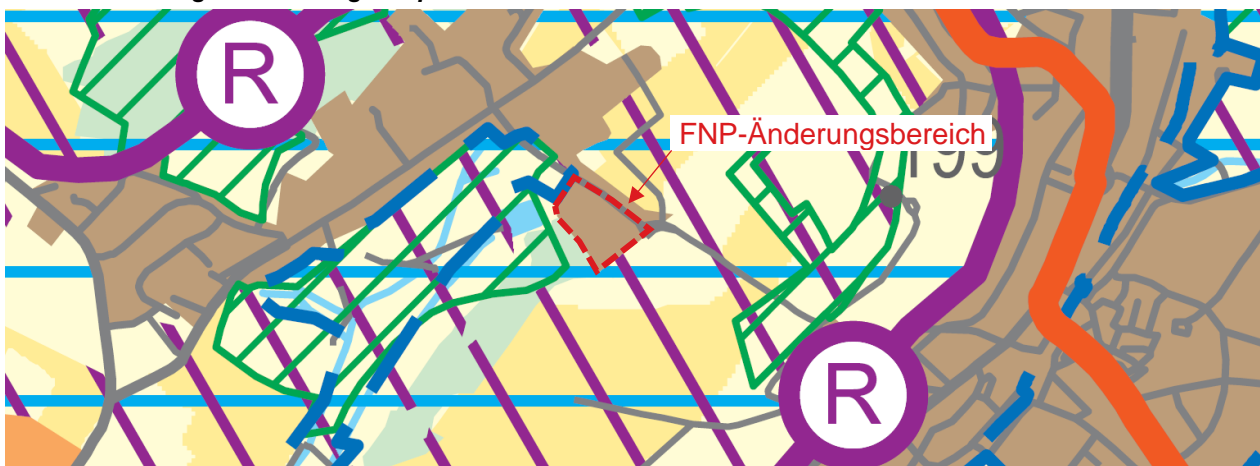
Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der FNP-Änderungsbereich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt (vgl. Abb. 7).

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

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

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

**Abb. 7 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010**



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (2010)

### 4. Verkehrsplanung / Erschließung MIV

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

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

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

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

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

#### **4.1. Prognose-Planfall 1 (2035)**

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

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

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

#### **4.2. Prognose-Planfall 2 (2035)**

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

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

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

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

## 5. ÖPNV

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

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

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

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

**Abb. 8 Grundangebot Montag bis Freitag**

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

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

**Abb. 9 Grundangebot Samstag**

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

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

**Abb. 10 Grundangebot Sonn- und Feiertage**

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

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

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

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

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

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### **6.1. Heil- und Trinkwasserschutzgebiete**

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

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

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

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

### **6.2. Grundwasserschutz**

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

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

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

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

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

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

- § 9**
- Genehmigungen in der Zone D**
- In der Zone D sind genehmigungspflichtig:
1. Bodeneingriffe über 100 m unter Gelände,
  2. das Absenken des Grundwassers über 5 m unter Gelände,
  3. die Entnahme von Grundwasser, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind,
  4. die Entnahme von Mineralwasser,
  5. die Entnahme von Gas aus dem Untergrund und die unterirdische Gasspeicherung.

- § 10**
- Genehmigungen in der Zone C**
- In der Zone C gilt die Genehmigungspflicht für die Zone D.  
Darüber hinaus sind genehmigungspflichtig:
1. Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
  2. die Entnahme von Grundwasser,
  3. das Absenken, Aufstauen, Umleiten oder Anreichern des Grundwassers,
  4. Regulierungen an oberirdischen Gewässern,
  5. Sprengungen im Untergrund.

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

### **6.3. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung im FNP-Änderungsbereich erfolgt über die Fernwasserleitung der ovag sowie über das Leitungsnetz der Stadt Nidda. Nach Auskunft der Stadt Nidda ist die erforderliche Wassermenge über die bestehenden Lieferverträge gesichert.

### **6.4. Entwässerung**

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

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

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

## **7. Bodenschutz**

### **7.1. Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

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

### **7.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten**

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

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

## **8. Planerische Abwägung**

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

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

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

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

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

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

## **9. Anlagen**

**Umweltbericht gem. §2a BauGB**  
(Naturprofil, September 2023)



# Stadt Nidda – Bad Salzhausen

## Umweltbericht

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

### Auftraggeber:

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

für den:

### Magistrat der Stadt Nidda

Fachbereich Stadtentwicklung  
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1  
63667 Nidda

### Auftragnehmer:

**natur  
Profil**

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

Stand: September 2023

**Bearbeitung:**

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

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

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## Inhalt

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

## Abbildungen

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

## Tabellen

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

## **1 GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG**

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

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

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde das Büro NaturProfil, Dipl.-Ing. M. Schaefer beauftragt.

## **2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES**

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

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



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

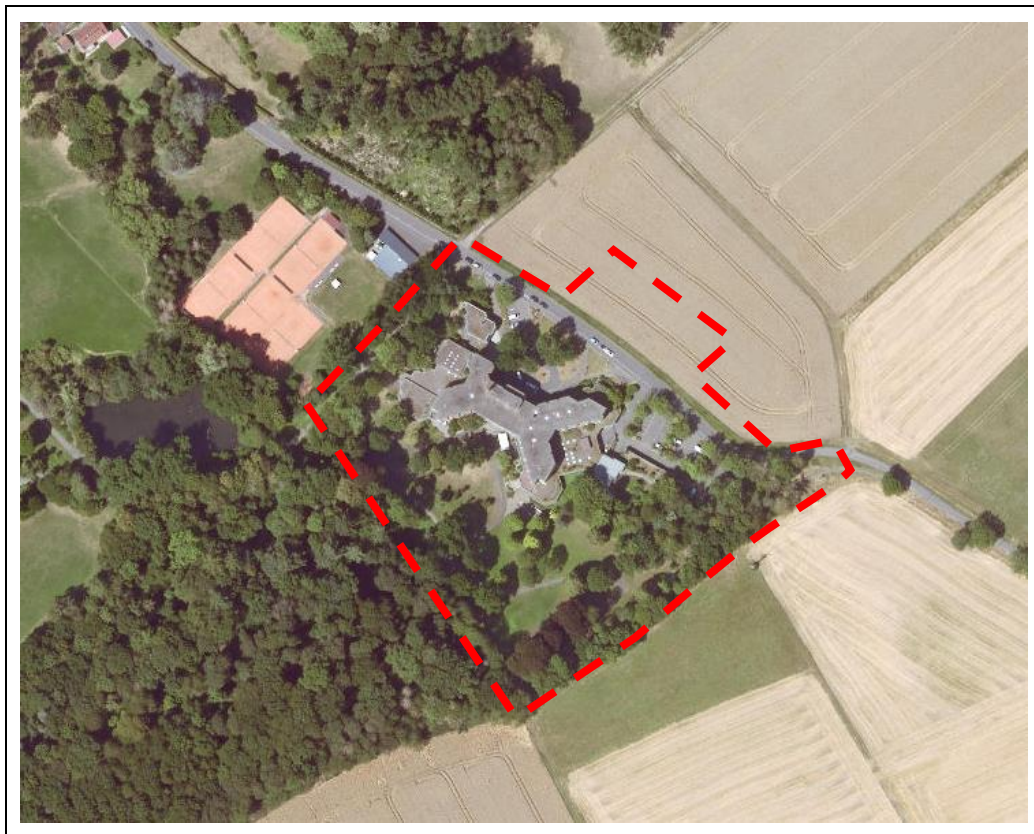


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ (rot gestrichelt) (Quelle: Natureg)



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

### 3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

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

- **Allgemeines Wohngebiet** (ca. 21.800 m<sup>2</sup>)
  - WA<sub>1-2</sub> maximale Grundflächenzahl 0,8
  - WA<sub>3-6</sub> maximale Grundflächenzahl 0,7
  - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
  - Anpflanzung von Bäumen
- **Fläche für Versorgungsanlagen** (1.300 m<sup>2</sup>)
  - Begrünung der Fläche
- **Straßenverkehrsflächen** (ca. 3.700 m<sup>2</sup>)
  - mit Parkplätzen
- **Öffentliche Grünfläche** (ca. 2.600 m<sup>2</sup>)
  - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
  - Anpflanzung von Bäumen

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

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens

<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltungsbereich: ca. 30.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Allgemeines Wohngebiet (ca. 21.800 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Fläche für Versorgungsanlagen (1.300 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Straßenverkehrsfläche (ca. 3.700 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Öffentliche Grünfläche (ca. 2.600 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Oberboden</li> <li>• Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle</li> <li>• Versickerungsfähige Flächenbefestigung</li> <li>• Oberflächenabfluss-Management</li> <li>• Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze</li> <li>• Durchgrünung</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumpflanzungen</li> <li>• Ersatzmaßnahmen (ggf. Zuordnung von Ökokontomaßnahmen)</li> </ul>



## 4 RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

### Naturschutzrecht:

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

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

### Wasserrecht:

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

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

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

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

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung (24.10.1984) ist zu beachten.

### Denkmalschutzrecht:

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

Übergeordnete Planungen:

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

Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich

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

## 5 BESTANDSANALYSE

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

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

- **Mensch und menschliche Gesundheit**

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

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

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

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

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

- **Bodenhaushalt**

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

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

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

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

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

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Klima / Luft**

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

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

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

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

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

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

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

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Vegetation und Nutzungstypen**

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

#### **Grünfläche:**

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

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



*Abbildung 4: Grünanlage hinter dem Wohnheim*



*Abbildung 5: Insektenhotel*



*Abbildung 6: Rasenfläche und Ziergehölze vor dem Wohnheim*



Abbildung 7: Rasenfläche östlich des Wohnheims

Acker:

Die Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet.

Saumstrukturen:

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



Abbildung 8: Ackersaum

Gehölzstrukturen:

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



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

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

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

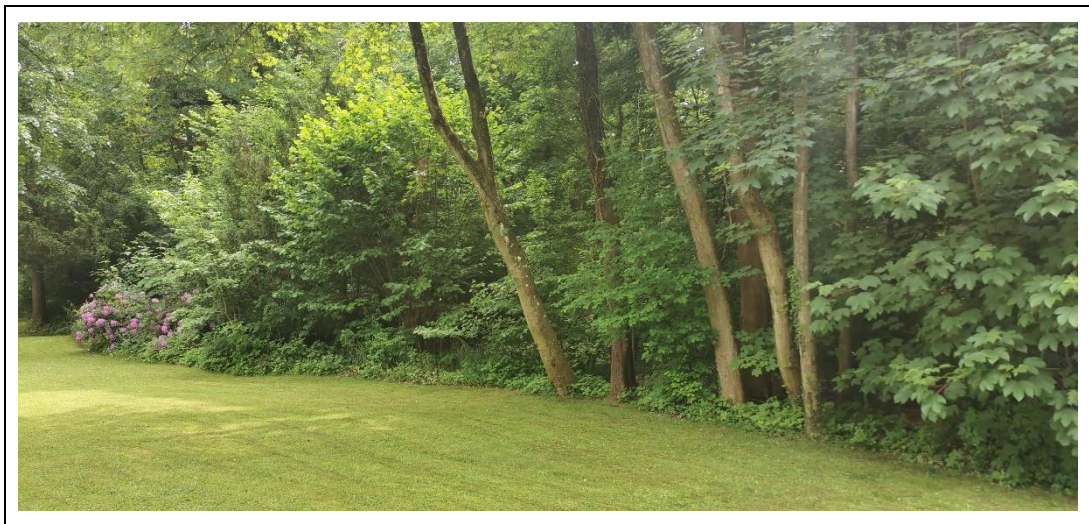


Abbildung 9: Baumhecke im Westen

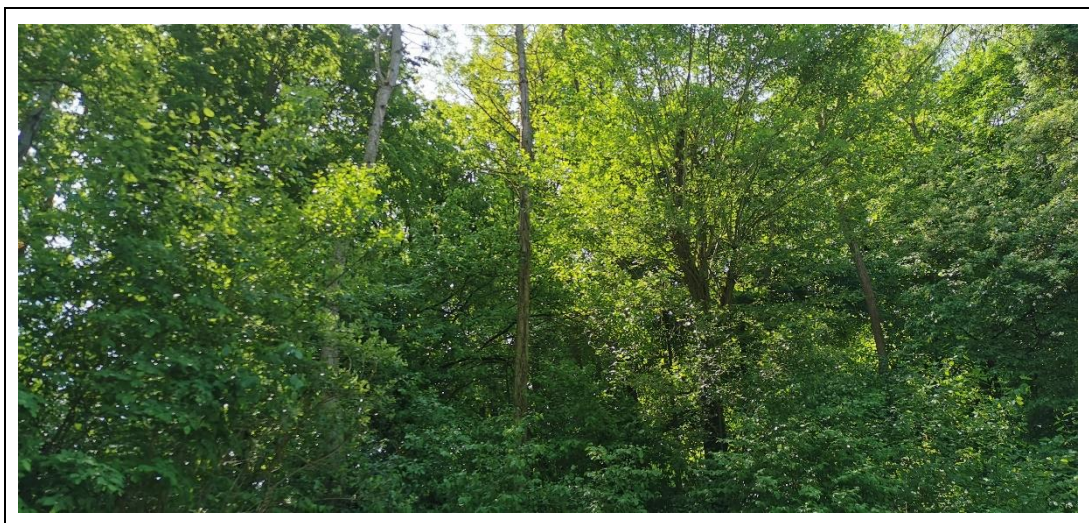


Abbildung 10: Blick auf die Baumhecke vom Parkplatz aus



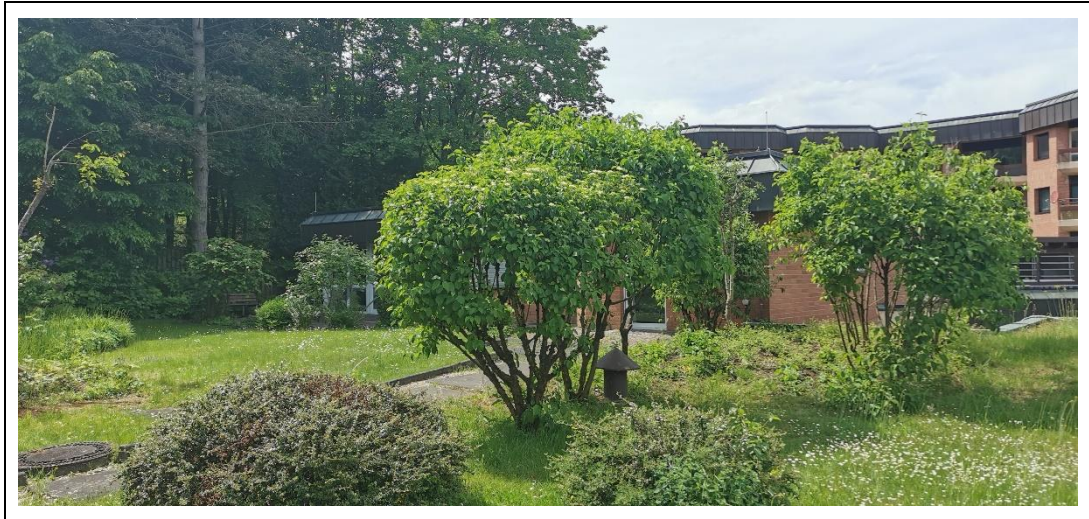
Abbildung 11: links: lichterer Bereich der Baumhecke, rechts: Blutbuche

#### Gewässer:

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



Abbildung 12: Künstlich angelegter Teich



*Abbildung 13: Intensiv begrünte Dachfläche*

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

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

### **Fauna**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Landschaftsbild**

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

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

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

• **Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Tabelle 4 fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen:

Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

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

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

## 6 AUSWIRKUNGSANALYSE

### 6.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

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

Die Relevanz der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgendermaßen bewertet:

- **Allgemeines Wohngebiet:**

Auf einer ca. 21.800 m<sup>2</sup> Fläche entstehen Einzel- und Doppelhäuser, sowie mehrgeschossige Wohnhäuser, hierzu werden die Bestandsgebäude abgerissen und die Grünanlage überbaut bzw. überformt. Um das Wohngebiet zu erschließen werden neue Straßen angelegt. Die Grundstücke werden durchgrünt, teilweise wird der vorhandene Baumbestand erhalten und neue Bäume angepflanzt.

- **Straßenverkehrsfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen neue Straßen mit einer Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Im Bestand gibt es ca. 1.520 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen.

- **Fläche für Versorgungsanlagen**

Auf einer Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> entsteht ein naturnahes Regenrückhaltebecken.

- **Öffentliche Grünfläche:**

Es werden ca. 2.600 m<sup>2</sup> Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten kann hierdurch die bestehende Grünfläche erhalten werden.

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

- ⇒ **Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Gehölz- und Grünflächen: 9.100 m<sup>2</sup>** (Im Bestand sind bereits ca. 10.400 m<sup>2</sup> befestigt)  
Einfamilienhäuser, mehrgeschossige Wohnbebauung, Versorgungsanlagen, Nebenanlagen, Pkw-Stellplätze: ca. 15.900 m<sup>2</sup>,  
neue Straßenverkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet: ca. 3.700 m<sup>2</sup>



- ⇒ **Überformung von Standorten und Vegetation: 20.900 m<sup>2</sup>**  
privat nutzbare Gartenflächen und Grünanlagen im Allgemeinen Wohngebiet, sowie  
naturnahes Regenrückhaltebecken: ca. 10.400 m<sup>2</sup>

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

- **Mensch und menschliche Gesundheit**

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

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

- **Bodenhaushalt**

Durch den Wohnungsbau, neue Straßen und Pkw-Stellplätze wird (ca. 9.100 m<sup>2</sup>) bisher unversiegelter Boden überbaut bzw. befestigt. Durch die großflächige Versiegelung kommt es weitgehend zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese werden bereits im Bestand vom Bodenvierer nicht bewertet, da es sich um ein anthropogen überformtes Gebiet handelt. Die sinnvolle Nachverdichtung des Planungsgebietes verringert die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus diesen Gründen wird keine Zusatzbewertung der Bodenfunktion innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Für weitere ca. 10.400 m<sup>2</sup> des Planungsgebietes wird von einer zumindest zeitweisen Überformung der Standorte ausgegangen. Dabei handelt es sich zum einen um Flächen, die zur Geländeangleichung abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sowie um Bereiche, die für Lagerung und Baustelleneinrichtung oder Arbeitsstreifen benötigt werden.

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

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

- **Klima / Luft**

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

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

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

- **Landschaftsbild und Erholung**

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

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Kulturgüter im Umfeld des geplanten Wohngebiets.

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

Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs</li> <li>+ Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets</li> <li>+ Privat nutzbare Freifläche, Hausgärten</li> </ul>		unerheblich
<b>Boden/Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Bodenfunktion durch die Bebauung/Versiegelung auf ca. 19.600 m<sup>2</sup> Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung (maximale Grundfläche) auf das unabdingbare Maß</li> <li>- Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze</li> <li>- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	<b>erheblich</b>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen (ca. 9.100 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Verringerung der versickerungsfähigen Fläche</li> <li>• Erhöhter Oberflächenabfluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze</li> <li>- Verwendung durchlässiger Befestigungen</li> </ul>	unerheblich
<b>Klima, Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduktion der Gehölze und somit auch deren Funktionen</li> <li>• Erhöhung der Bebauungsdichte, Abnahme der Grünflächen</li> <li>• Temperaturanstieg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweiser Erhalt des Baumbestands</li> <li>- Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	unerheblich
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung (Gehölze) &amp; geringer Bedeutung (Rasenfläche) durch Bebauung (ca. 9.100 m<sup>2</sup>) und zeitweise Überformung (ca. 10.400 m<sup>2</sup>).</li> <li>• Verlust von Teillebensräumen (Baumbestand), ggf. auch Brutstandorten häufiger, ungefährdeter Vögel (ca. 4.600 m<sup>2</sup>).</li> <li>• Geringe Zunahme der Störeffekte durch das Wohngebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweiser Erhalt des Baumbestands</li> <li>- Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung</li> <li>- Begrünung der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	<b>erheblich</b>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der Siedlungsfläche</li> <li>• Verlust der parkartigen Grünanlage</li> <li>• Moderne Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachbegrünung</li> <li>- Teilweiser Erhalt des Baumbestands</li> <li>- Eingrünung</li> <li>- Gestalterische Festsetzungen</li> </ul>	unerheblich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	-	-	unerheblich

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

## 6.2 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

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

Tabelle 6: Auswirkungsanalyse Nullvariante

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

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

## 6.3 Wechselwirkungen, Kumulation

### • Wechselwirkungen

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

- **Kumulation**

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

## **7 SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

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

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

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen:

- **Schutz von Oberboden**

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

- **Versickerungsfähige Flächenbefestigungen:**

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

- **Oberflächenabfluss-Management:**

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

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

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

- **Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle**

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

- **Vermeidung von Vogelschlag**

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

- **Vermeidung von Lichtemissionen**

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

- **Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Ersatzquartieren**

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

- **Tierfreundliche Gestaltung**

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

- **Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze**

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

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

- **Durchgrünung des Wohngebiets und der Parkplatzflächen**

Zur Durchgrünung werden sämtliche nicht befestigten Flächen gärtnerisch gestaltet. Innerhalb des Wohngebiets werden je angefangener 200 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gepflanzt, zusätzlich werden 25% der Grundstücksfreiflächen mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste (Anhang 1) bepflanzt, die zum einen den Anwohnern Schatten spenden aber gleichzeitig auch Zusatzstrukturen, v. a. für wildlebende Vögel bieten. Die Anpflanzungen sind zu pflügen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

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

- **Ansaat der Fläche für Versorgungsanlagen**

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

- **Dachbegrünung**

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

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

Für den Verlust der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche wird eine Aufforstungsmaßnahme der Stadt Büdingen in der Gemarkung Calbach Flurstück 1/0, Flur 6 zugeordnet. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt 59.690 m<sup>2</sup>, für den forstrechtlichen Ausgleich werden 1.548 m<sup>2</sup> benötigt. Die bei der Maßnahme entstandenen Ökopunkte werden ebenfalls erworben.



Abbildung 15: Abgrenzung der Gesamten Aufforstungsfläche (grün)

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

## 8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

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

Das Bilanzierungsergebnis zeigt ein Defizit von 293.905 Biotopwertpunkten.

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



Tabelle 7: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

## 9 UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER

- **Emissionen**

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

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

- **Immissionen**

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

- **Abfall**

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

- **Abwasser**

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

## 10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG

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

## 11 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

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

- **Eingriffsregelung**

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

- **Natura 2000-Gebiete**

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

## 12 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

## 13 HINWEISE ZUM MONITORING

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

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

## 14 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ der Stadt Nidda überplant Flächen im Osten von Bad Salzhausen und setzt Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen und Öffentliche Grünflächen fest. Die Errichtung des Wohngebiets mit den Straßenverkehrsflächen stellen die wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem Ist-Zustand dar. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 30.000 m<sup>2</sup>, von denen ca. 21.800 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ca. 3.700 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen vorgesehen werden. Die öffentlichen Grünflächen haben zusammen eine Größe von ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Die Fläche für Versorgungsanlagen beträgt 1.300 m<sup>2</sup>.

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

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 9.100 m<sup>2</sup>) bisher unbebauten Flächen sowie dem teilweisen Verlust des Baumbestandes ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Boden mit Erheblichkeit festgestellt, die nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden können. Mit der Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen, ggf. in Form von vorgeföhlich umgesetzten Ökokonto-Maßnahmen, können die negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeglichen werden. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Durchgrünung der Grundstücke, Erhalt von Gehölzen als Eingrünung, Begrenzung befestigter Flächen auf ein Minimum) ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

Friedberg, den 03.05.2023



## 15 QUELLEN

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

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

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

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

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

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

### aus Seiten des öffentlichen „Internet“

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

## 1. Artenverwendungslisten

### 1. Sträucher

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

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

1.1 Als **Hecke** eignen sich:

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

### 2. Bäume

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

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

sowie Obstbäume als Hochstamm