



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2024-41

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-167 des Regionalvorstandes vom 21.03.2024
Beschluss Nr. V-143 der Verbandskammer vom 24.04.2024 zu DS V-2024-10
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Nidderau, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszuliegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 06.05.2024 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/24 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2024 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 14.05.2024 bis 13.06.2024 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Stadt Nidderau hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain
Magistrat der Stadt Bruchköbel
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Altenstadt
Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung

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

haben sich nicht geäußert:

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Bistum Fulda, Bischöfliches Generalvikariat
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
EAM Netz GmbH
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
HessenForst, Forstamt Hanau-Wolfgang
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Jehovas Zeugen in Deutschland
Katholische Kirchengemeinde Heldenbergen
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V.

Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
ovag Netz GmbH
PLEdoc GmbH
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz / E1
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH
Wasserverband Nidder / Seemenbach

haben Stellungnahmen abgegeben:

GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Kreisentwicklung
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Main-Kinzig Netzdienste GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 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 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

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

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:

- Bebauungsplan Nr. 1-16-10 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen Begründung mit Umweltbericht
 - Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen
 - Anlage 1 zum Landschaftsplan Bauleitplanung 2-22-0 Bebauungsplan "Allee Süd V" Feldhamstergutachten
 - Gutachten Nr. T 5618 zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen
 - Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Nidderau 2006
 - Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain abgerufen am 17.01.2024
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Kreisentwicklung
Main-Kinzig Netzdienste GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert veröffentlicht werden.

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Main-Kinzig Netzdienste GmbH
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03524

Dokument vom: 06.06.2024
Dokument-Nr.: S-09170

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir kommen zurück auf Ihr Schreiben vom 14.05.2024. Main-Kinzig Netzdienste GmbH ist zuständiger Gas-Netzbetreiber in der Stadt Nidderau. Als dieser geben wir unsere Stellungnahme ab.
Nördlich des 5. Bauabschnitts verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Diese gilt es zu schützen, nicht zu überbauen und überpflanzen.
Main-Kinzig Netzdienste hat keine Bedenken bezüglich der Änderung des Regionalplans/Flächennutzungsplans. Eine Erschließung des Baugebiets mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis auf die vorhandene Gas-Hochdruckleitung wird zur Kenntnis genommen. Im RPS/RegFNP 2010 werden ausschließlich Gas- bzw. Produktenleitungen von überregionaler Bedeutung betrachtet. Der Hinweis betrifft somit nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Änderung des RPS/RegFNP 2010 bestehen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03528

Dokument vom: 13.06.2024
Dokument-Nr.: S-09187

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen. Um die Versorgungspflicht mit Trinkwasser sicherzustellen, wenden Sie sich bitte vorab an unsere Kollegen im Baumanagement.
Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main- Kinzig ist online über <https://planauskunft.kwmk-netz.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen. In der Nähe von Versorgungsleitungen und –kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03534

Dokument vom: 14.06.2024
Dokument-Nr.: S-09188

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu Ihrem o.g. Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalplan Flächennutzungsplan 2010 verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.02.24 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, welche analog zum FNP gilt und ihre Gültigkeit vollumfänglich behält.

Diese lautet:

"Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Bauleitplanung der Stadt Nidderau keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2 (4) BauGB. Hiermit nehmen wir zum vorliegenden Bauleitplanung aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 45 betreffend, wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet. Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über die Straßenanbindung der Margarete-von-Isenburg-Straße und den Käthe-Kollwitz-Ring.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen dürfen längs der Bundesfernstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Im Übrigen bedürfen gemäß §9(2) FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig und durch entsprechende Festsetzung hier auszuschließen. Die Bauverbotszone von 20m bitten wir zusätzlich in den Planunterlagen vermasst darzustellen. Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Bundesstraße 45 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind (z.B.: PV-Anlagen).

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 45 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Nidderau hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen über das v.g. hinausgehend unsere Belange die Bundesstraße 45 betreffend keine planrelevanten Einwende zum Bebauungsplan."

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen darüberhinausgehend die Bundesstraße 45 betreffend keine planrelevanten Einwende zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich
Leitungsrechte und -dokumentation
Gruppe: TöB**

NIDDE_001_B-03536

**Dokument vom: 04.06.2024
Dokument-Nr.: S-09168**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie, uns an diesem Verfahren weiter zu beteiligen sowie an weiteren erforderlichen Verfahren der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplanebene).
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖBBeteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der in der Stellungnahme aufgeführten Leitungsbetreiber nicht betroffen sind.
Die Hinweise zum Thema Kompensation betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
Das BIL-Portal zur Leitungsauskunft ist aufgrund seiner Struktur für den Regionalverband und die Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes leider nicht nutzbar. Die BIL-Abfrage ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Vorhaben möglich und sinnvoll.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03553

Dokument vom: 20.06.2024
Dokument-Nr.: S-09205

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wasser- und Bodenschutz

Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Änderung des FNPs. Die Planfläche befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, in keinem Überschwemmungsgebiet. Es liegen uns keine Hinweise auf Altlagerungen oder einen Altstandort vor.

Es wird um Beachtung der nachstehenden Ausführungen, Hinweise und Nebenbestimmungen gebeten:

Gewässerrandstreifen Nach § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist von der Böschungsoberkante des Landwehrgrabens ein Gewässerrandstreifen von 10,00 Metern einzuhalten. Durch Einbeziehung des Gewässers in ein Baugebiet geht der Gewässerrandstreifen nicht verloren.

Abwasserbeseitigung

Belange der Abwasserbeseitigung werden zuständigkeitshalber vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Obere Wasserbehörde) beurteilt. Wir gehen davon aus, dass durch die Obere Wasserbehörde auch in diesem Zuge Aussagen hinsichtlich Einhaltung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz getroffen werden. Versickerung von Niederschlagswasser Gemäß § 8, Abs. 1, WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bedarf jede Gewässerbenutzung grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, deren Inhalt in § 10 WHG, beschrieben ist. Sollten gezielte Versickerungen von Niederschlagswasser vorgesehen werden, z.B. über Rigolen etc. wäre ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde (Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz) zu stellen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die schadlose Versickerung von Niederschlag durch uns als erlaubnisfrei eingestuft werden. Weitere Informationen und Merkblätter zur Niederschlagswasserversickerung können Sie unter E-Mail wasserbehoerde@MKK.de erfragen.

Grundwasser

Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind unverzüglich anzuzeigen. Energieversorgung Wir weisen darauf hin, dass die Wasser- oder Erdwärmenutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 ff Wasserhaushaltsgesetz bedürfen. Informationsmaterial ist bei unserer Behörde erhältlich.

Bodenschutz

Wir weisen darauf hin, dass bodenschutzrechtliche Belange in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten werden. Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m³ und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

Wir bitten die Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums anzuwenden:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014), siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.
- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten" (2008)
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011), siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion.
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (2019).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zu Gewässerrandstreifen, Abwasserbeseitigung, Grundwasser, Energieversorgung und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sondern sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauausführung zu beachten. Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthalten. Die konkrete Ausgestaltung möglicher Versickerungsanlagen ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Die zitierten Arbeitshilfen sind in den Kapiteln B 2.2 (Auswirkungen der Planung) und B 2.3 (Maßnahmen) berücksichtigt. Auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung können aufgrund des Maßstabes 1:50.000 keine detaillierten Regelungen getroffen werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03554

Dokument vom: 20.06.2024
Dokument-Nr.: S-09205

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans werden die Darstellungen der Fläche: „Vorranggebiet für die Landwirtschaft (ca. 2,6 ha) überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in „Wohnbaufläche, geplant“ geändert (ca. 2,6 ha). Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat gegebenen Hinweise und Anregungen wie folgt Berücksichtigung finden:
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht muss die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG sollte daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Dies trifft derzeit nicht zu. Die Datengrundlage im Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „1-16-0; Allee Süd, 5. BA“ ist nicht ausreichend, um den Erhaltungszustand der lokalen Feldlerchenpopulation sowie weiterer Feld-Flur-Arten z.B. Rebhuhn etc. zu beschreiben und die Auswirkungen des Vorhabens einzuschätzen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welche „Feld-Flur-Arten“ neben der Feldlerche untersucht wurden. Daneben fehlt eine Wirkraumanalyse, welche Effekte über den Eingriffsbereich hinaus betrachtet, wie z.B. Störung während der Bauphase oder ein erhöhtes Mortalitätsrisiko durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung des Umweltberichtes. Entsprechende Untersuchungen sind auszuweiten z.B. für Rebhuhn etc.
Zudem wurde das Thema Eingriff/Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht abschließend behandelt, sodass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht berücksichtigt wurden. Entsprechende Maßnahmen sind zu entwickeln. Wir weisen darauf hin, dass in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zusätzlich die „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ mittels der u.g. Arbeitshilfe anzuwenden ist. Das Ertragspotenzial von ca. 2,1 ha Ackerfläche im Planungsgebiet ist insgesamt hoch. Der Zuschlag ist für ca. 21.000 m² zu ermitteln und auf die 16 BWP/qm (Acker, intensiv genutzt) aufzuschlagen. Die Eingriffs- und Ausgleichberechnung ist dementsprechend nachzuarbeiten und die Ausgleichsmaßnahmen anzupassen. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz ist unter folgendem Link zu finden: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH14_2019.pdf Das verbleibende Biotopwertdefizit (neu zu ermitteln) soll über Ökokontomaßnahmen der Stadt Nidderau kompensiert werden. Grundsätzlich stimmen wir diesem zu. Nach erneuter Berechnung des Biotopwertdefizits sind genaue Angaben der Kompensationsmaßnahmen mit AZ und Flächenzuordnung nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde MKK anzupassen und festzusetzen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zu Umweltbericht, Artengutachten, Eingriffs-/Ausgleichsplanung und Biotopwertdefizit betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Der erforderliche Untersuchungsumfang für das Artgutachten sowie die Bereitstellung geeigneter Maßnahmen ist auf Ebene des Bebauungsplanes mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ebenso wie die mögliche Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Nidderau.
Zu den Themen Eingriff/Ausgleich und Kompensation des Schutzgutes Boden wird auf die Ausführungen in Kapitel B 2.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03555

Dokument vom: 20.06.2024
Dokument-Nr.: S-09205

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaft

Das Plangebiet wird im RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt und von weiteren wichtigen Bodenfunktionen überlagert. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Wie bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans unter § 9 Abs. 8 BauGB umfassend beschrieben, handelt es sich bei der Fläche um Boden mit einem sehr hohen Ertragspotential, einer hohen Feldkapazität, und einem hohen Nitrathaltevermögen. Die Bodenzahl ist als „HOCH“ eingestuft und liegt zwischen 80- 85 Bodenpunkten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sehen wir keine Veranlassung einen Boden dieser Güte einer anderen Nutzung zuzuführen. Uns fehlt an dieser Stelle eine nachvollziehbare Begründung, die den hohen Bedarf an Wohnraum und eine Umsetzung auf hochwertigem Ackerland belegt. Die Inanspruchnahme einer Fläche dieser Güte alleine an einer hohen Nachfrage an Wohnbaufläche zu rechtfertigen reicht uns an dieser Stelle nicht aus.

Wir fordern daher, eine konkrete Bedarfsermittlung, besonders vor dem Hintergrund der bereits genehmigten Wohnbaufläche. Wir beziehen uns dabei auch auf den § 1a BauGB Abs. 2: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Auf Seite 12 unter Punkt A4 Regionalplanerische Aspekte im Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung vom 23.04.2024) steht geschrieben: Vorranggebiet für Landwirtschaft Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. (...) Aus landwirtschaftlicher Sicht berufen wir uns auf den o.g. Absatz, deren Inhalt eine Abwägung zu Gunsten einer Wohnbebauung an dieser Stelle aus unserer Sicht nicht rechtfertigt. Auf Seite 13 unter Punkt A7 Planerische Abwägung im Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung vom 23.04.2024) steht geschrieben: (...) Aus dieser Bauflächenreserve sind im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes noch ca. 18 ha geplante Wohnbauflächen vorhanden. Dennoch wird aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit auf eine bisher als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesene Fläche zurückgegriffen.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und Umweltbelange konkurrieren die Belange der Landwirtschaft mit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Rahmen der Weiterentwicklung und Arrondierung vorhandener Ortsteile. Letzteren Belangen wird im vorliegenden Fall zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und somit einer Stärkung der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen Vorrang eingeräumt.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die o.g. planerische Abwägung widersprüchlich, unzureichend geprüft und noch nicht ausreichend nachvollziehbar belegt.

Die Änderung des RegFNP kann aus Sicht der Landwirtschaft so nicht befürwortet werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Bodenkennwerte bezüglich Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitrathaltevermögen, Bodenfunktion und Ackerzahlen sind in den Unterlagen (Kapitel B 2.1, Bestandsaufnahme) enthalten.

Die gewünschte konkrete Bedarfsermittlung ist nicht auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sondern auf Ebene der Kommune bzw. der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben.

Die Stadt Niddatal hat Zugriff auf die Flächen im Plangebiet, von dem ein kleiner Teil bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "Allee Süd IV" bebaut wurde. Es wird seitens der Stadt eine hohe Nachfrage nach Bauflächen, auch für bezahlbaren Wohnraum, als Grund für die Entwicklung des Plangebietes angeführt. Gemäß der "Baulandoffensive Hessen" hat die Stadt Nidderau laut IWU-Studie (03/2017) ein Wohnungsdefizit.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum bedauerlicherweise nicht vermeidbar.

Ein Ausgleich für die betroffenen Landwirte z.B. in Form von Tauschflächen, um eine betriebliche Einschränkung oder Existenzgefährdung zu verhindern, ist wie in der Stellungnahme vorgebracht, auf kommunaler Ebene bereitzustellen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03556

Dokument vom: 20.06.2024
Dokument-Nr.: S-09205

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Allgemein

Auf Seite 3 der Vorlage wird unter Anlass und Ziel der Änderung „Gemeinde Nidderau“ angegeben. Es wird angeregt, hier dem allgemeinen Sprachgebrauch folgend von Stadt Nidderau zu sprechen. Zudem wird angeregt nochmals zu prüfen, ob die Käuferangabe tatsächlich zutreffend ist.

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1a und § 1a Abs. 5 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB). In den vorliegenden Unterlagen werden Klimaschutz und Klimaanpassung eher allgemein behandelt. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei regionalen Planungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen, die Energiewende voranzutreiben und Klimaanpassung zu realisieren. Daher bitten wir darum, diese Themenfelder künftig zu behandeln. Grundsätzlich wird im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel empfohlen, Grünland-, Ackerflächen und generell landwirtschaftliche Flächen keiner anderweitigen Nutzung zuzuführen, da die vorhandenen Pflanzen CO₂-Speicher sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf nachhaltige Flächennutzung und Ressourcenknappheit innerstädtischer Nachverdichtung der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen ist.

Abfallwirtschaft / Altlasten

Gegen die Änderung des RPS/RegFNP gibt es aus Sicht der Altlastensachbearbeitung keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Bodendenkmäler aus unterschiedlichen Epochen. Diese sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 HDSchG der Genehmigung. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die vorgesehene Bebauung die Zerstörung von Bodendenkmälern mit sich bringen wird und den vorliegenden Planungen nach § 9 (1) HDSchG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden kann: Vor jeglichen Erdingriffen muss das Plangebiet archäologisch untersucht werden. Zunächst sind Umfang und Qualität des Denkmalbestandes durch eine geophysikalische Prospektion und durch die Anlage von Sondageschnitten zu klären. Danach müssen vor der Bebauung des Plangebietes die vorliegenden archäologischen Strukturen ausgegraben und dokumentiert werden.

Die bereits durchgeführte geophysikalische Prospektion zeigt eine hohe Dichte an Bodendenkmälern im Plangebiet an. Demnach ist bereits jetzt mit großflächigen und umfangreichen archäologischen Ausgrabungen zu rechnen. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind durch die Planbetreiber der Maßnahme zu tragen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu Allgemein:

Dem Hinweis auf die Bezeichnung wird gefolgt und der Text zu "Stadt Nidderau" geändert, die Käuferangabe entfällt.

zu Klimaschutz und Klimaanpassung:

Auf Ebene des RegFNP kann nur eine allgemeine Behandlung des Themas Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgen. Dies ist in den Kapiteln B 2.2 und B 2.3 erfolgt. Genauere Angaben und Festsetzungen sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die weiteren Hinweise sind nachvollziehbar. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum jedoch nicht vermeidbar.

Die Hinweise, dass aus Sicht der Fachdienste Immissionsschutz und Abfallwirtschaft/Altlasten keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

zu Denkmalschutz:

Der Hinweis, dass im Plangebiet anhand einer geophysikalischen Prospektion das Vorhandensein einer Vielzahl von Bodendenkmälern nachgewiesen werden konnte, wurde in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) ergänzt. Konkrete Maßnahmen können nicht auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sondern erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung veranlasst werden.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03563

Dokument vom: 19.06.2024
Dokument-Nr.: S-09204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen
Die vorgesehene Fläche befindet sich am Rande eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Planung. Im Anschluss daran ist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Ziel Z10.1-10) festgelegt, das in diesem Bereich vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Grundsatz G6.1.7) und von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Grundsatz G4.6-3) überlagert wird. Von der Fläche ist somit ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes Vorranggebiet für die Landwirtschaft berührt. Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.
Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sind nur am Rande betroffen. Während hinsichtlich des Grundwasserschutzes Aussagen im Kapitel B2.3 zu finden sind, unterbleibt dies im Hinblick auf die Verringerung von Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Die Aussagen in Bezug auf die genannten Auswirkungen sind m.E. nicht eindeutig. In Kapitel B 2.1 wird unter dem Punkt „Klima und Luft“ ausgeführt, dass die Fläche „eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt“ aufweist (Seite 17). In Kapitel B 2.2 wird ausgesagt, dass die „geringfügige[n] Veränderungen des Kleinklimas“ für die Frischluftversorgung von Nidderau nicht relevant seien (Seite 19). Auf welcher Grundlage die diese Einschätzung vorgenommen wurde, ist anhand der Planunterlagen nicht nachvollziehbar. Vor dem Hintergrund, dass auch die nördlich des Vorhabensgebietes gelegenen Flächen rund um die Budesheimer Straße bereits als Wohnbauflächen dargestellt werden und nach meinen Informationen mittel- bis langfristig für eine wohnbauliche Entwicklung von der Stadt Nidderau vorgesehen sind, empfehle ich die klimatischen Verhältnisse in diesem Bereich insgesamt zu betrachten. Eine kleinräumige, nur auf die konkrete Vorhabenfläche bezogene Einschätzung wird der langfristigen Sicherstellung der Durchlüftung des Stadtgebietes ggf. nicht gerecht. Ich rege an, die Planunterlagen dahingehend zu ergänzen. Weiterhin weise ich vorsorglich darauf hin, dass im parallel stattfindenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit Ziel Z3.4.1-4 Abs. 1 (Tabelle zum maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen) bislang unterblieben ist und daher nachgefordert wurde.
Jedoch gehe ich derzeit nicht davon aus, dass dies im weiteren Verfahren unüberwindbare Probleme hervorrufen wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. In der Stellungnahme werden Widersprüche bezüglich des Aspektes "Klimafunktionen" aufgelistet. Die Information im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme), dass die Fläche eine "hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt" aufweist, stammt aus der Strategischen Umweltprüfung. Der Aspekt wird im Kapitel B 2.2, Auswirkungen der Planung, durch Informationen aus dem Bebauungsplan gespeist. Hier werden die Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen als "nicht merklich" dargestellt. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden kann, in welcher Dichte und mit welchen Klimaanpassungsstrategien die östlich angrenzenden geplanten Wohnbauflächen später bebaut werden sollen, können die Auswirkungen der aktuellen Planung nicht verallgemeinert werden. Ein

spezielles separates Klimagutachten auf Ebene des Bebauungsplanes lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen nicht vor.

Der Hinweis zur Auseinandersetzung mit dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-4 - maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsflächen - ist, wie in der Stellungnahme dargelegt, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03564

Dokument vom: 19.06.2024
Dokument-Nr.: S-09204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern.

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

a. Wasserversorgung Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Durch das neue Baugebiet entsteht ein Mehrbedarf von ca. 10.000 m³/a Wasser. Vor Baubeginn ist die Wasserversorgung sicherzustellen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de). Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de).

b. Verminderung der Grundwasserneubildung Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

c. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

d. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

e. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de). In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der

zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzrisss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

f. Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

g. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu a) Wasserversorgung

Die Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung für das Plangebiet liegt in der Zuständigkeit der Kommune. Ein entsprechender Hinweis ist in den Änderungsunterlagen unter Kapitel B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) vorhanden.

Der Erlass einer Gefahrenabwehrverordnung im Fall einer Wassermangelsituation ist auf kommunaler Ebene vorzunehmen, siehe Präambel der Musterverordnung (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bzw. Gemeindevertretung).

Hinweise zur möglichen Nutzung von Niederschlagswasser sind in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthalten. Detailregelungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung oder kommunalen Satzungen zu treffen.

zu b) Verminderung der Grundwasserneubildung, c) Versickerung von Niederschlagswasser, d) Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser, e) Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden, f) Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen sowie g) Umweltprüfung:

Zu Aspekten des Umgangs mit Niederschlagswasser und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind entsprechende Passagen in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme), B 2.2 (Auswirkungen der Planung) und B 2.3 (Maßnahmen) enthalten. Darüber hinausgehende Hinweise in der Stellungnahme, beispielsweise Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens, Aufnahme vernässungsgefährdeter Bereiche oder von Grundwassermessstellen, betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Sie sind u.a. aufgrund des Maßstabes 1:50.000 des RegFNP nicht darstellbar und betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03565

Dokument vom: 19.06.2024
Dokument-Nr.: S-09204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes verläuft das Gewässer „Landwehrgraben“. Im Umweltbericht Kapitel B 2.3 sind Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen dargestellt. Hier wird ausgesagt, dass am Gewässer "Landwehrgraben" ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten ist, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind. Nach den vorgelegten Planungsunterlagen und auch den Planaussagen im Parallelverfahren (Bebauungsplan „Allee Süd“) wird der im § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geregelte „Gewässerrandstreifen“ eingehalten, sodass aus der Sicht des Dezernates 41.2 gegen die Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 im Stadtteil Heldenbergen der Stadt Nidderau keine Bedenken bestehen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens außer baulichen Anlagen auch keine Baunebenanlagen wie Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen zulässig sind. Veränderungen an der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.
Dezernat IV/F 41.3 - Abwasser, Gewässergüte
Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu Oberflächengewässer:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan keine Beeinträchtigung des Gewässerrandstreifens des Landwehrgrabens zu erwarten ist. Der Hinweis auf unzulässige Baunebenanlagen oder Veränderungen an der Geländeoberfläche innerhalb des Gewässerrandstreifens betrifft nicht die Ebene des regionalen Flächennutzungsplans. Er ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauausführung zu beachten.
zu Abwasser, Gewässergüte:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03566

Dokument vom: 19.06.2024
Dokument-Nr.: S-09204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Bau- genehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

- Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit

Der Umweltbericht enthält keine Aussagen zur Erheblichkeit. In der Planerischen Abwägung werden unter dem Punkt A 7 die erheblichen Umweltauswirkungen genannt. Die Erheblichkeit sollte aus der betroffenen Flächengröße, der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden. Laut Bodenfunktionsbewertung BFD50 handelt es sich um einen mit der Stufe 5 (sehr hoch) bewerteten Boden im Plangebiet. Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktion in dem betroffenen Bereich in der Regel von einer Erheblichkeit auszugehen. Die Erheblichkeit ist relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

- Baustein im Umweltbericht: Bodenvorbelastungen

Es liegen keine Eintragungen in der Hessischen Altflächendatei vor. Eine Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch gegeben. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung in einem Teil des Plangebietes als „hoch“ und auf den angrenzenden Flächen als „mittel“ bzw. „gering“ eingestuft. Bei der Planung ist deshalb die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der

Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

c. Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/ bodenschutz-der-bauleitplanung>).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu a) Nachsorgender Bodenschutz:

Der Hinweis, dass keine Altflächen im Plangebiet bekannt sind, ist in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) enthalten. Kapitel B 2.3 enthält bereits den Hinweis auf Umgang mit möglichen, bisher unbekanntem Bodenkontaminationen. Die darüber hinausgehenden Informationen der Stellungnahme betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

zu b) Vorsorgender Bodenschutz:

Baustein Erheblichkeit: In Kapitel A 7 der Änderungsunterlagen wird dargelegt, dass die Planung sehr erhebliche Auswirkungen haben wird. Es erfolgt hierbei keine Bevorzugung einzelner Umweltbelange, sondern alle Schutzgüter werden gleich gewichtet.

Baustein Bodenvorbelastungen: Auf Ebene des regionalen Flächennutzungsplanes wird von der Anwendung der guten fachlichen Praxis bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ausgegangen. Somit sollte eine Vorbelastung der Böden auszuschließen sein. Das Thema Erosion wird in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) behandelt. Der abschließende Hinweis zur Beachtung der Bodenschutzklausel wird zur Kenntnis genommen. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum nicht vermeidbar.

zu c) Kompensation:

Angaben zu den in der Stellungnahme genannten Aspekten sind in den Kapiteln B 2.2 (Auswirkungen der Planung) und B 2.3 (Maßnahmen) enthalten. Detaillierte Angaben zur Kompensation der planungsbedingten Bodenbeeinträchtigungen können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03567

Dokument vom: 19.06.2024
Dokument-Nr.: S-09204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst. Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der
- Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

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

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von einer auf Braunkohle verliehenen Bergbauberechtigung überdeckt; die Unterlagen zu dieser Bergbauberechtigung liegen nur noch rudimentär vor; anhand dieser Unterlagen kann nicht festgestellt werden, ob bergbaulicher Betrieb stattgefunden hat.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Aufgrund der Informationslage bezüglich der vorgenannten ehemaligen Braunkohlenbergbauberechtigung empfehle ich jedoch, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten; sollten Hohlräume angetroffen werden, wären die nötigen Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu Abfallwirtschaft Ost:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorliegen. Die weiteren Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

zu Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF):

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

zu Bergaufsicht:

In den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) wurden der Hinweis auf das in der Vergangenheit verliehene Bergbauberechtigung und mögliche vorhandene Spuren wie Hohlräume im Untergrund ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03568

Dokument vom: 19.06.2024
Dokument-Nr.: S-09204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz
1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz
Aus dem Parallelverfahren ist bekannt, dass der Bebauungsplan Nr. 1-16-0 „Allee Süd, 5. Bauabschnitt“ aus den Teilplänen A und B besteht. Das Gebiet des Teilplans A mit einer Größe von ca. 2,6 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasser- schutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt und soll zukünftig als geplantes Wohnbaugebiet im FNP dargestellt werden.
Der Geltungsbereich des Teilplans B (nicht Teil der hier vorliegenden FNP-Änderung) umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha, die als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die Feldlerche dienen soll. Dort sollen zur Habitatoptimierung auf einer wechselnden Teilfläche von ca. 0,1 ha für ein Feldlerchenbrutrevier niedrige und lückige Blühstreifen und Brachen angelegt und dauerhaft gepflegt werden.
Sowohl das Plangebiet A als auch das Plangebiet B werden gegenwärtig landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bis auf einen nördlichen Streifen Grünland im Teilplan A werden die Flächen als Ackerland bewirtschaftet. Es handelt sich um hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen dargestellt sind. Zudem liegen die Bodenwertzahlen mit 80 bis 85 im Spitzenbereich! Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Inanspruchnahme dieser hochwertigen Ertragsflächen.
Die Antragsunterlagen lassen eine fundierte Alternativenprüfung vermissen.
Die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs soll durch die Bereitstellung von Ökopunkten der Stadt Nidderau erfolgen, was aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt wird.
Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen die geplante RegFNP-Änderung aufgrund der Inanspruchnahme hochwertigster landwirtschaftlichen Produktionsflächen Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zu Teilplan B betreffen, wie in der Stellungnahme auch aufgeführt, nicht die hier vorliegenden Änderungsunterlagen, sondern den parallel laufenden Bebauungsplan.
Die hohe Wertigkeit der durch das Änderungsverfahren überplanten Böden ist im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) der Änderungsunterlagen aufgeführt. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum bedauerlicherweise nicht vermeidbar. Die Fläche ist für die Kommune verfügbar. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen soll sie deshalb für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.
Die Details der naturschutzfachlichen Kompensationsregelung (z.B. Ökopunkte) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen
Gebiet: "Allee Süd V"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NIDDE_001_B-03569

Dokument vom: 19.06.2024
Dokument-Nr.: S-09204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)
Von der Planung ist kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft betroffen. Es wird kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet tangiert. Es ist auch kein Natura-2000-Gebiet betroffen. Die beabsichtigte Bebauung überlagert landwirtschaftlich genutzte Flächen, die insbesondere durch die freie Feldflur in der Umgebung einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten darstellen können. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme sowie die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe können auf der Ebene des parallelen Bebauungsplans „Allee Süd V. Bauabschnitt“ bewältigt werden.
Im Ergebnis bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange gegen die 1. Änderung des Reg-FNP in Nidderau keine grundsätzlichen Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

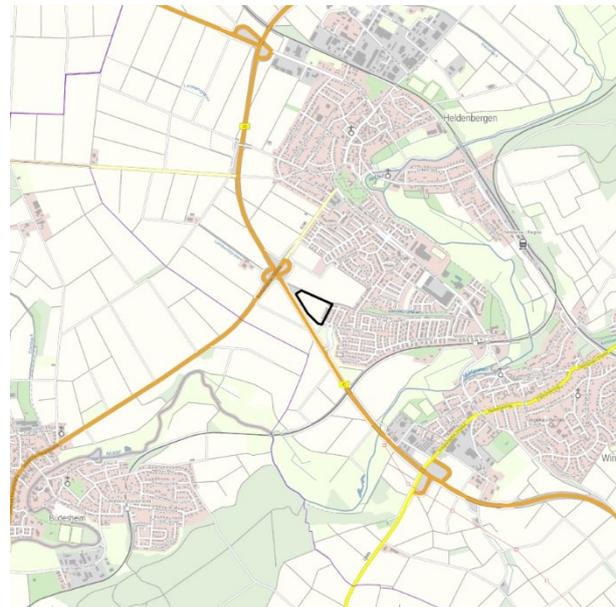
Es wird zur Kenntnis genommen, dass lt. Aussage in der Stellungnahme die naturschutzrechtlichen Belange auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können und somit keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen Gebiet: Allee Süd V

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

24.04.2024

Frühzeitige Beteiligung:

14.05.2024 bis 20.06.2024

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

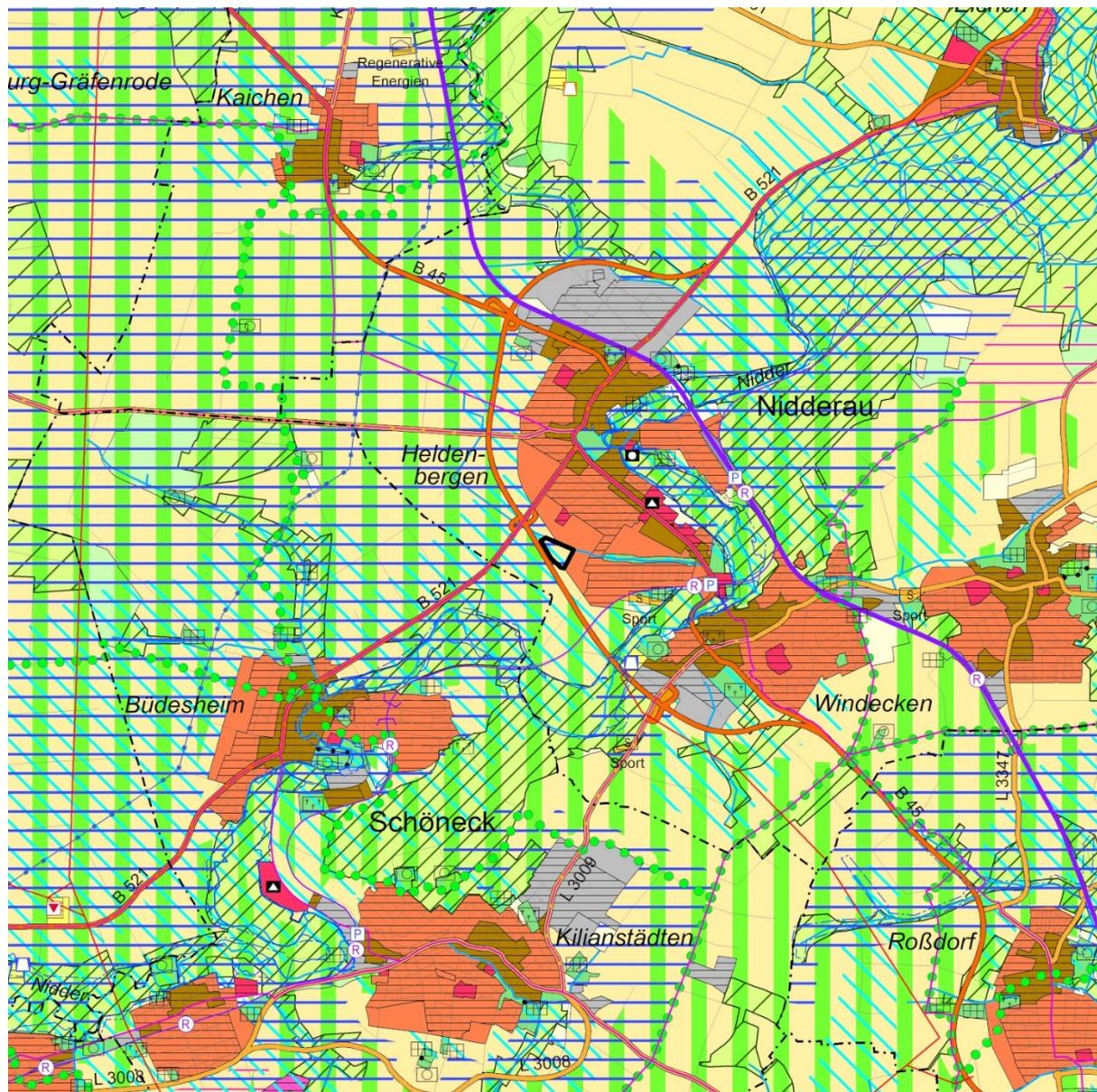
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung:	Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche ist kurzfristig verfügbar und soll jetzt entwickelt werden.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	2,6 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	30.11.2023
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Allee Süd V. Bauabschnitt
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Lärm

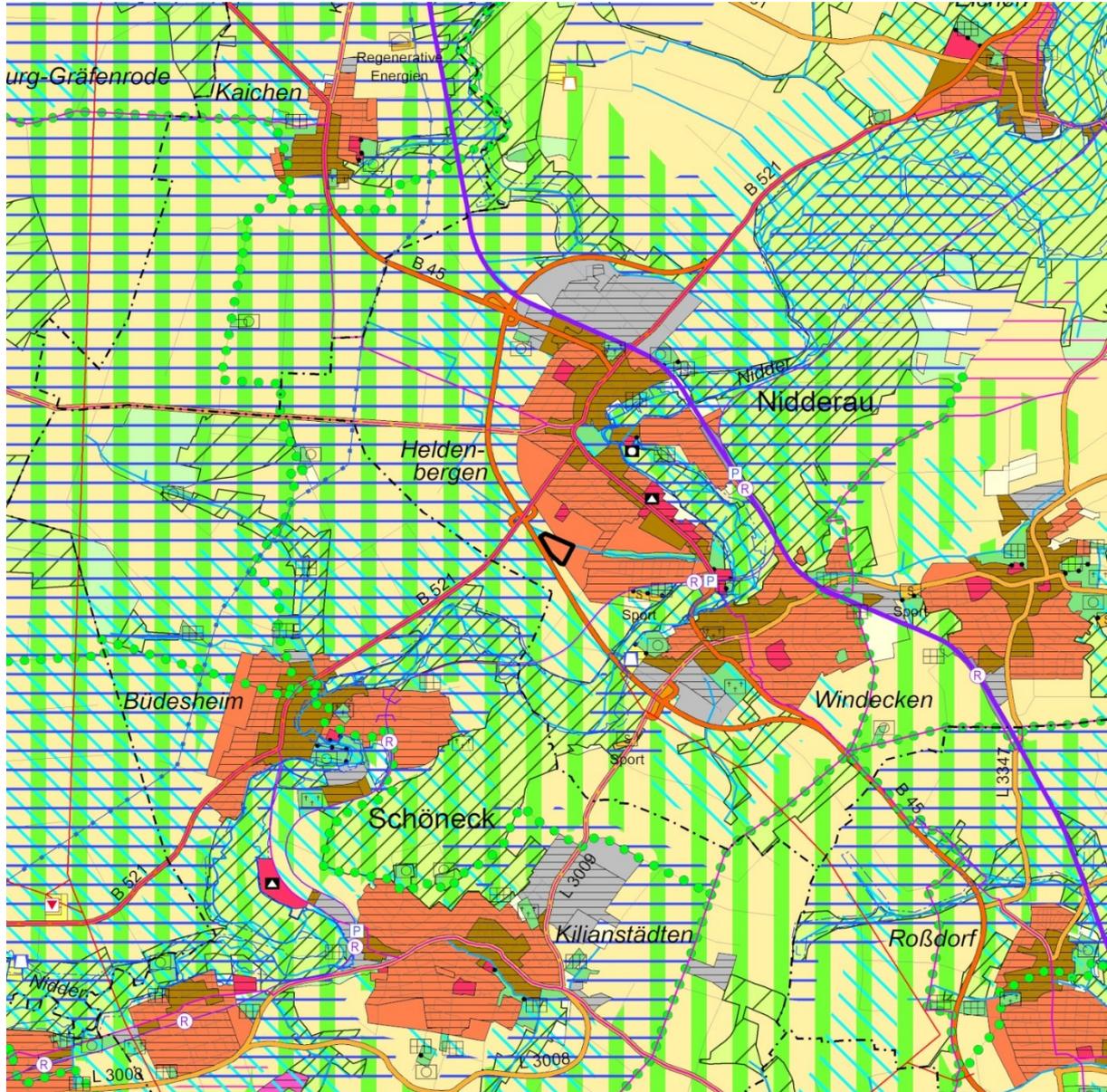
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

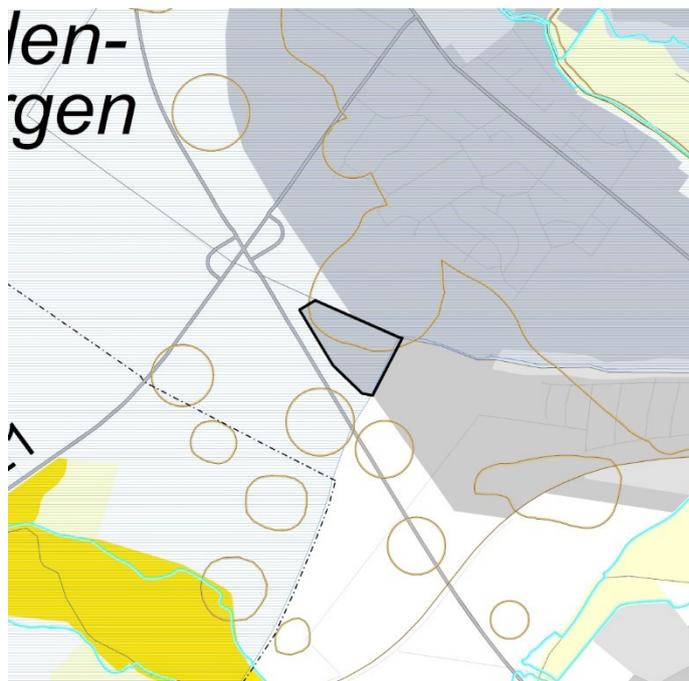


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

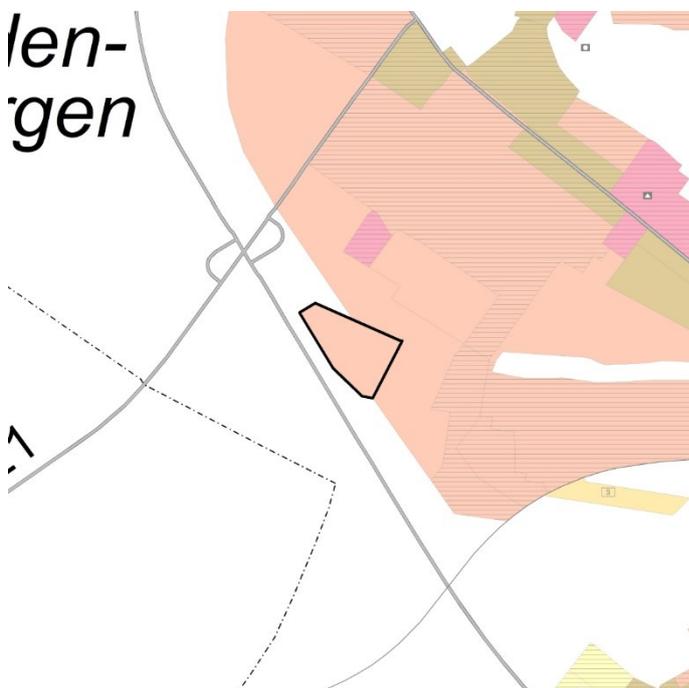
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



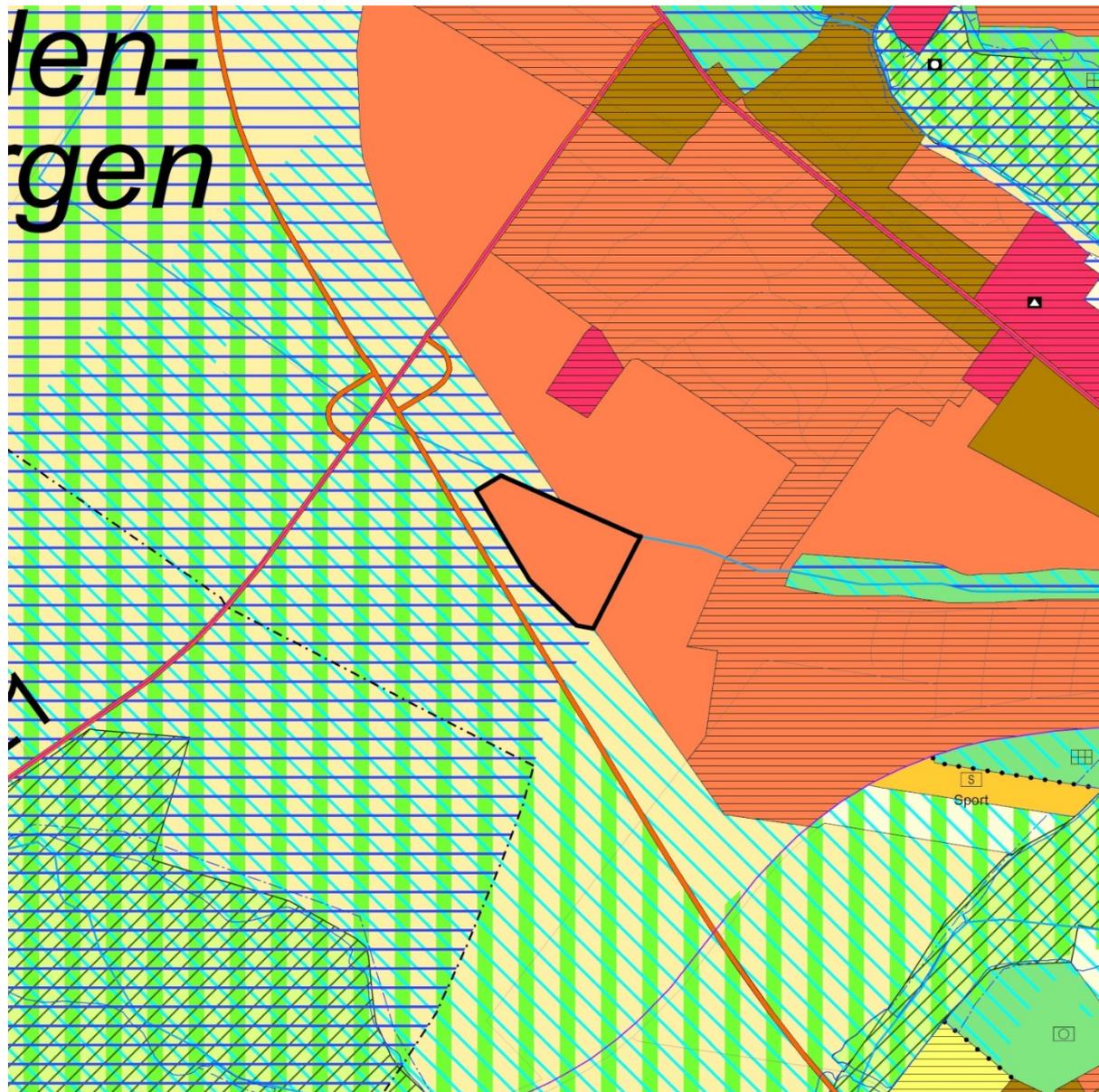
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Nidderauer Stadtteils Heldenbergen und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Ein Streifen von ca. 0,4 ha Größe ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "Allee Süd IV" entwickelt und bebaut worden.

Er wird im Norden und Nordosten begrenzt durch den Landwehrgraben, wobei die nördliche Spitze durch das bestehende Regenrückhaltebecken gebildet wird. Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung am Käthe-Kollwitz-Ring. Im Südwesten und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, daran schließt sich die Umgehungsstraße B 45 an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Nidderau mit Schreiben vom 27.12.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 30.11.2023 beantragt.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan "Allee Süd 5. Bauabschnitt).

Ziel der Stadt Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Vorranggebiet für Landwirtschaft

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

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

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

Die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Anbindung der Wohnbaufläche erfolgt über das bestehende innerstädtische Straßennetz Margarete-von-Isenburg-Str. und Käthe-Kollwitz-Str. an die Umgehungsstraße B 45. Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen bzw. zu überprüfen.

Das Änderungsgebiet ist mit der Buslinie MKK-45 (Heldenbergen Rathaus – Allee Süd – Saalburgstraße – Heldenbergen Bahnhof) über die Haltestelle Käthe-Kollwitz-Ring an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Mit der Buslinie besteht Anschluss an den Bahnhof Nidderau.

Die geplante Wohnbaufläche wird an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Plangebiet wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Entwicklungskarte des landschaftsplanerischen Gutachtens der Stadt Nidderau (2006) stellt die Fläche als Acker, Bestand dar und trifft auch die Zielaussage Acker. Der nördlich vorbeiführende Landwehrgraben ist überlagert mit den Darstellungen "Bereiche zur Biotopvernetzung in der Feldflur" sowie "Flächen für besondere Bewirtschaftung und Pflege - Anlage von Grünland". Im Südosten ist ein schmaler Streifen als "Brachflächen und Gehölze" dargestellt, der in der Realität aber nicht mehr vorhanden ist.

Im Westen ist die Ortsumgehung Heldenbergen/Windecken als nachrichtliche Übernahme einer Planung enthalten. Diese Straße ist seit 2014/2015 bereits Bestand.

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

A 7. Planerische Abwägung

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

Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhalten Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Aus dieser Bauflächenreserve sind im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes noch ca. 18 ha geplante Wohnbauflächen vorhanden. Dennoch wird aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit auf eine bisher als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesene Fläche zurückgegriffen.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und Umweltbelange konkurrieren die Belange der Landwirtschaft mit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Rahmen der Weiterentwicklung und Arrondierung vorhandener Ortsteile. Letzteren Belangen wird im vorliegenden Fall zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und somit einer Stärkung der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen Vorrang eingeräumt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden. Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3)

Die Flächeninanspruchnahme in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann zu Funktions- und Qualitätsbeeinträchtigungen führen. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch die Planung gehen klimawirksame Flächen verloren, jedoch ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ortslage von Nidderau zu rechnen. Den kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens ist durch entsprechende Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu begegnen.

Um trotz des Vorhandenseins der geschützten Feldlerche eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich und auf einer externen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von der Bundesstraße B 45 belastet. Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen. Ein Lärmschutzwall entlang der B 45 existiert bereits. Weitere Schutzvorkehrungen (lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse, Luftschalldämmung von Gebäudeteilen etc.) sind auf Basis detaillierter Planungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren festzulegen.

Bei Umsetzung der Planung ist von einer Beeinträchtigung bzw. dem Verlust eines Bodendenkmals auszugehen.

Durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung zurückbleiben. Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen

Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Straße B 45. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Planfläche befindet sich am Südwestrand des Ortsteils Heldenbergen zwischen B 45 im Süden und Landwehrgraben im Norden.

Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche ist kurzfristig verfügbar und soll nun mit Wohnhäusern bebaut werden. Ein ca. 0,4 ha großes Teilgebiet wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Allee Süd IV" mit Wohnhäusern bebaut, hierfür wird die Darstellung angepasst.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/Reg-FNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Acker sowie ein Streifen Grünland entlang des Landwehrgrabens). Im Südosten des Gebietes ist eine ca. 0,4 ha großer Flächenanteil entlang des Käthe-Kollwitz-Rings bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad der Fläche unter 10%)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenform Auengley aus Auenschluff im Norden, Parabraunerde-Tschernosem aus Löss im Süden des Gebietes
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50 sehr hoch (Stufe 5)
- Nitratrückhaltevermögen, Feldkapazität hoch
- im Süden sehr hohes Ertragspotenzial
- sehr geringe bis geringe Erosions- und Hangrutschungsgefährdung
- Ackerzahl 80 bis 85

Wasser

- Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet
- Gewässer Landwehrgraben verläuft nördlich des Plangebietes
- potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß Bodenkarte bzw. geologischer Karte
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, besonders im nördlichen Teil des Plangebietes

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom >30-60 m³ pro m*s)
- hohe Luftschadstoffbelastung (Index > 0,55-0,77)
- hohe Starkregengefährdung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fand im April 2023 eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt statt. Aufgrund der Lebensraumausstattung wurde ein Vorkommen von Reptilien und Fledermäusen, Hecken- und Gebüschbrütern sowie Wiesenbrütern ausgeschlossen.
- Erfasst wurde jedoch ein Brutrevier der Feldlerche.
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen. Ein Vorkommen des Feldhamsters wurde bei der Begehung jedoch nicht nachgewiesen.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum südliche Wetterau mit Bad Vilbel, Heldenbergener Wetterau
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen und die Lage an der B 45 mit Lärmschutzwall

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Bundesstraße B45 (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (NID 104 und NID 116, vorgeschichtliche Siedlung, mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage)
- hohe Dichte an Bodendenkmälern anhand geophysikalischer Prospektion nachgewiesen
- in der Vergangenheit auf Braunkohle verliehene Bergbauberechtigung

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

Auswirkungen der Planänderung

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

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
 - Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
 - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG, BNatSchG, BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

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

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche

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

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

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

- Belastung der künftigen Anwohner / Nutzer durch Straßenverkehrslärm (LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A))

- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan bei Einsatz geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG, BauGB dar.

- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAItIBodSchG, HDSchG, BauGB dar.

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

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Bodenversiegelung und Veränderung des Lebensraumes insbesondere für die Feldlerche. Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. sowie im Teilplan B des Bebauungsplanes (CEF-Maßnahme: Feldlerchen-Ersatzlebensraum) und darüber hinaus über eine Verrechnung mit Ökotoptpunkten vorgesehen. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

FFH-Verträglichkeit

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

Ein Teilbereich des Plangebietes mit ca. 0,05 ha Größe liegt innerhalb des 1000 m-Radius des FFH-Gebietes "Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim".

Aufgrund des großen Abstandes und der bestehenden Vorbelastungen durch die Bundesstraße B 45 ist auszuschließen, dass die geplante Wohnbaufläche erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten verursacht.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei

kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Vom Gewässer "Landwehrgraben" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachaue und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä., Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers bei Bauausführung (z.B. Keller aus wasserundurchlässigem Beton, sog. "Weiße Wanne")
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen im Teilplan B des Bebauungsplans (Feldlerchen-Ersatzbiotop), somit wird gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)

- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan können adäquate Wohnverhältnisse realisiert werden.
- Die im Rahmen der geophysikalischen Prospektion nachgewiesenen Bodendenkmäler (u.a. "vorgeschichtliche Siedlung" bzw. "mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage") sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Anzeichen ehemaligen Bergbaus angetroffen werden. Sollten Hohlräume angetroffen werden, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der Flächenverfügbarkeit keine Alternativflächen kurzfristig zur Verfügung standen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene

Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 6 herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
abgerufen am 17.01.2024

- [2] Luftbild
Stand 2021

- [3] Bebauungsplan Nr. 1-16-10
"Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen
Begründung mit Umweltbericht
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold
Stand Dezember 2023

- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0
"Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold
Stand Dezember 2023

- [5] Anlage 1 zum Landschaftsplan
Bauleitplanung 2-22-0 Bebauungsplan "Allee Süd V" Feldhamstergutachten
Feldhamsterkartierung 2023
Büro raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Aachen
Stand Juni 2023

- [6] Gutachten Nr. T 5618
zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau
Stadtteil Heldenbergen
Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher
Schallschutzmaßnahmen
TÜV Hessen, Frankfurt am Main
Stand Juli 2023

- [7] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Nidderau
Büro Koch / Planungsverband FrankfurtRheinMain
März 2006