



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-65**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-35 des Regionalvorstandes vom 21.07.2022  
Beschluss Nr. V-42 der Verbandskammer vom 23.02.2022  
zu DS V-2022-4 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-59 des Regionalvorstandes vom 09.06.2022  
Beschluss Nr. V-63 der Verbandskammer vom 06.07.2022  
zu DS V-2022-35 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteile Kaichen und Bönstadt, Gebiet: "Am alten Erbstädter Weg" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.08.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 32/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.2022 beteiligt.

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Altenstadt  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt  
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften

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

Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
Magistrat der Stadt Nidderau  
Magistrat der Stadt Florstadt

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Abwasserverband Oberhessen  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden

Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie, und Naturschutz e.V.  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband NIDDA  
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  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
EAM Netz GmbH  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

DB Immobilien, Region Mitte  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung (die anerkannten Naturschutzverbände haben sich hierbei der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angeschlossen)  
ovag Netz GmbH  
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme 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.

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

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



#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03107**

**Dokument vom: 16.08.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07784**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.06.2022 zum Bebauungsplan, die da lautete:  
„Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Anbindung durch den ÖPNV in der Begründung und in der Verkehrsuntersuchung als unzureichend dargestellt bzw. berücksichtigt. Beziehen möchten wir uns hier auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 und zusätzlich auf den Regionalplan Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 'Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.'

Zur Erreichung der Erschließungsstandards möchten wir auf den lokalen Nahverkehrsplan des ZOV/GO verweisen. Sofern dieser Erschließungsstandard nicht erreicht wird, bitten wir sich mit der LNO in Verbindung zu setzen. Des Weiteren regen wir den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen im Einzugsgebiet des Plangebietes an. Wir bitten, unsere Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und die Anbindung durch den ÖPNV im Begründungstext detailliert zu ergänzen und in der Verkehrsuntersuchung zu berücksichtigen.“.

Folgenden Zusatz bitten wir in der Begründung des Flächennutzungsplanes zu Ergänzung: „Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind Möglichkeiten der Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu prüfen.“

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Die zitierte Stellungnahme wurde zum Bebauungsplan abgegeben und betrifft somit nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Der Anregung, den Zusatz "Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind Möglichkeiten der Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu prüfen." in die Begründung aufzunehmen, wird gefolgt.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DB Immobilien Region Mitte  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03109**

**Dokument vom: 17.08.2022  
Dokument-Nr.: S-07795**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 19.04.2022 (Aktenzeichen: TÖB-HE-22-128818/Fi) hat weiterhin Bestand.

*Diese lautet:*

*"Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Immissionen:*

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.*

*In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.*

*Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen."*

Haftungspflicht des Bauherrn

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen / Betretungserlaubnis für Dritte

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Kostenübernahme

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-HE-22-139578/SH, vorzulegen.

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**Begründung:**

Die Aussage, dass der Planung keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Bahnstrecke verläuft in ca. 450 m Entfernung östlich des Plangebietes und liegt darüber hinaus in einem Taleinschnitt. Gemäß der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen ist nicht mit einer erheblichen Belastung durch Schienenlärm zu rechnen.

Die Hinweise zu evtl. notwendigem aktiven oder passiven Lärmschutz und den durch Bahnbetrieb entstehenden Emissionen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind ggfs. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03110**

**Dokument vom: 18.08.2022  
Dokument-Nr.: S-07802**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Gemäß der in der Stellungnahme mitgelieferten Kartenausschnitte ist Gebiet B der Änderung betroffen. Hier findet keine Wohnbauentwicklung mehr statt, die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen werden im Rahmen des Flächenausgleiches zurückgewidmet.

Die darüber hinaus vom Stellungnehmer vorgetragenen Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind, soweit relevant, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: PLEdoc GmbH  
Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03112**

**Dokument vom: 22.08.2022  
Dokument-Nr.: S-07818**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine der in der Stellungnahme aufgeführten Leitungen von dem Änderungsverfahren betroffen ist.

Die Hinweise zu den Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und festgelegt. Der Flächenausgleich (Gebiet B) erfolgt, um die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden durch die vorgesehene Ausweisung einer Wohnbaufläche in Gebiet A zu kompensieren.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt  
Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03128**

**Dokument vom: 12.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07857**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Zwischenzeitlich hat die Stadt Niddatal für das Plangebiet K14 „Am alten Erbstädter Weg“ im Stadtteil Kaichen die Durchführung des Bauleitplanverfahrens begonnen. Hessen Mobil wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB entsprechend Mitte d.J. beteiligt. Die Verkehrsuntersuchung, erstellt von Herrn Prof. Fischer-Schlemm vom Januar 2022 war Bestandteil der Bauleitplanunterlagen und ist durch uns mit dem Ergebnis geprüft worden, dass die voraussichtlichen zusätzlichen Verkehre keine Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten erwarten lassen, die z.B. bauliche Änderungen im Bereich der klassifizierten Straßen erforderlich machen würden. Die zusätzlichen Verkehre können im bestehenden Netz abgewickelt werden. Somit bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände zu den beabsichtigten Änderungen für die Gebiete A und B.

Bei der weiteren Planung sind die bestehenden fachgesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes zu beachten und einzuhalten. Gegen die Straßenbaulastträger der umliegenden übergeordneten Straßen (Kreisstraße 243 und Bundesstraße 45) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht von HessenMobil aufgrund des auf Ebene des Bebauungsplans erstellten Verkehrsgutachtens keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bestehen. Die Einhaltung der fachgesetzlichen Bestimmungen des Hess. Straßengesetzes sind auf Ebene des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Der Hinweis, dass keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen bestehen, betrifft nicht die Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Er ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu beachten.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt  
Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: ovag Netz GmbH  
Gruppe: TöB

NIDDT\_004\_B-03129

Dokument vom: 13.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07861

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.04.2022.

Diese lautet:

*"In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4 kV Kabel vorhanden bzw. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sie können die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter [auskunft@ovag-netz.de](mailto:auskunft@ovag-netz.de). Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk. Wir bitten Sie bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50 [bezirk-friedberg@ovag-netz.de](mailto:bezirk-friedberg@ovag-netz.de) in Verbindung setzt. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Ihrer Sicht dennoch der Fall sein, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Fachabteilung in Friedberg – [strassenbeleuchtung@ovag.de](mailto:strassenbeleuchtung@ovag.de). Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, 4. Änderung Stadt Niddatal."*

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, 4. Änderung Stadt Niddatal.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Innerhalb des Gebietes A verlaufen laut der vom Stellungnehmer beigefügten Kartendarstellung keine Kabel. Sie sind nordwestlich und südlich des Änderungsgebietes verlegt.

Die in der Karte verzeichneten Kabeltrassen in Gebiet B sind nicht betroffen, da hier keine über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinausgehenden Eingriffe in den Flächen stattfinden werden. Das Gebiet B dient als Flächenausgleich für die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen in Gebiet A.

Die darüber hinaus geäußerten Hinweise sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Lage ggfs. erforderlicher Ausgleichsflächen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist kein Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung. Verbindliche Aussagen hierzu werden erst auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Berücksichtigung der Belange der ovag Netz GmbH keine Einwände gegen die Planung bestehen.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**NIDDT\_004\_B-03137**

**Dokument vom: 10.08.2022**

**Dokument-Nr.: S-07876**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte bitte bei der Sache zu Denken geben, dass der Bürgermeister der Stadt Niddatal, Michael Hahn, selbst aus Kaichen kommt und landwirtschaftliche Fläche besitzt. Gerne möchte ich überprüft und allgemein bekannt gegeben haben, dass der Bürgermeister Michael Hahn selbst KEINEN Acker oder Fläche in dem geplanten Wohngebiet in Kaichen besitzt. Auch wäre es interessant zu wissen, dass er auch weiter darüber hinaus nicht plant, einen Nutzen für sich oder Familie oder Freunde daraus zu ziehen. Vielen Dank

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Der Flächennutzungsplan, hier der Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und beschreibt diese in der Begründung.

Ein Beschluss über eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans begründet keinen unmittelbaren Sondervorteil für die im Plangebiet liegenden Grundstücke, da er die Planung nur vorbereitet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Bürgermeister Hahn, sofern überhaupt betroffen, nicht der Befangenheit nach § 25 HGO unterliegt. Es ist nicht Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, die Grundbesitzverhältnisse einer Planungsfläche zu überprüfen.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03138**

**Dokument vom: 15.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07882**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

##### 1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist anzumerken, dass die verkehrliche Situation im Bereich K 243/ B 45 im Auge behalten werden sollte, da die B 45 bereits heute stark befahren ist und das Ein- und Ausfahren in und aus der K 243 in Zukunft erschwert werden könnte und dann dort das Verkehrskonzept angepasst werden müsste.

##### 2. Anregungen - Siehe Punkt 1

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Sollten verkehrslenkende Maßnahmen im Bereich der K 243/B45 nötig werden, ist dies zwischen der Kommune und der zuständigen Behörde abzustimmen.



#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03139**

**Dokument vom: 15.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07882**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

1. Einwendungen

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben wie geplant.

2. Anregungen

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange geben wir keine Anregungen.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Gegen die vorgesehenen Änderungen werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

FSt 2.3.6 Brandschutz

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit: In diesem Zuge des Planungsverfahrens ergeben sich keine Bedenken. Weitere nähere Anforderung und die fachliche Stellungnahme erfolgt in dem parallelen B.-Plan Verfahren.

FD 4.5 Bauordnung

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Keine Einwendungen.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der o.g. Fachstellen bzw. Fachdienste keine Bedenken oder Änderungswünsche zum vorliegenden Änderungsverfahren vorgebracht werden.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



#### Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03140**

**Dokument vom: 15.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07882**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorgelegten Planunterlagen sind bis auf einige Zeilen zum Immissionsschutz identisch mit den Unterlagen, die mit Datum vom 18.03.2022 zur Anhörung/Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgelegt wurden. Deshalb wird aus Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die entsprechende Stellungnahme zur Anhörung nach § 4 (1) BauGB verwiesen, da es für diese beiden Belange keine grundlegenden Änderungen gibt.

Diese lautet:

*"FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)*

*Auf dieser Ebene der Planung werden aus Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Diese Belange werden im vorgelegten Änderungsentwurf detailliert und sauber abgearbeitet, gerade auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Es wird auch darauf hingewiesen, dass detailliertere Planunterlagen erst auf der noch ausstehenden Ebene der Bauleitplanung erbracht werden können. Dies gilt z. B. für die Eingriffsregelung. Je nachdem, wie groß der zeitliche Abstand zwischen der Änderung des RegFNP und der Aufstellung des Bebauungsplans sein wird, könnte es erforderlich sein, einige Artkartierungen (z. B. Feldhamster) zu wiederholen, um aktuelle Erfassungen zu haben.*

*Hinweis*

*Die nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 3 des Umwelt - Rechtsbehelfsgesetzes anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an."*

Da der zu dieser Änderung der Flächennutzungsplanung dazu gehörige Bebauungsplan (K 14 „Am alten Erbstädter Weg“) inzwischen zur Stellungnahme vorlag, wurden die entsprechenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch auf dieser Planungsebene bereits abgearbeitet.

Hinweis:

Die nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 3 des Umwelt – Rechtsbehelfsgesetzes anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege die von ihrer Seite zu vertretenden Belange auf der vorliegenden Planungsebene in geeigneter Form bearbeitet wurden.

Die Details der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind, wie in der Stellungnahme vorgebracht, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Auch im Bebauungsplan-Verfahren wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Ausführungen in der Stellungnahme abgearbeitet.

Im vorliegenden Fall laufen RegFNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans parallel, so dass kein größerer zeitlicher Abstand zwischen beiden Verfahren eintreten sollte. Falls sich im Ablauf dennoch erhebliche Verzögerungen ergeben sollten, ist der Anregung der Naturschutzbehörde zu folgen und im Rahmen des Bebauungsplanes in Absprache ggfs. die Artenkartierung in Teilen zu aktualisieren.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03141**

**Dokument vom: 15.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07882**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz  
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)  
Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange stimmen wir der 4. Änderung des Reg FNP für die Stadtteile Bönstadt und Kaichen der Stadt Niddatal, wie vorgelegt zu. Bei dem Gebiet A in Kaichen handelt es sich um ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz auf der nachfolgenden Planungsebene sind vor allem Maßnahmen für die Grundwasserneubildung festzulegen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachstelle Wasser und Bodenschutz der Planung bezüglich der von ihr zu vertretenden Belange zustimmt.  
Im Umweltbericht zum vorliegenden Änderungsverfahren sind in Kapitel B 2.3 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung bzw. dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser enthalten. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt, wie in der Stellungnahme dargelegt, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03142**

**Dokument vom: 15.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07882**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Rechtsgrundlage: RegFNP 2010 Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen zu der o.g. 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) in Niddatal. Bedenken.

Die geplante Wohnbaufläche, Gebiet A in Niddatal/Kaichen mit 3,1 ha liegt in einem, nach dem RegFNP ausgewiesenen, "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Es handelt sich um zwei sehr gut zugeschnittene Ackerschläge mit einer hervorragenden Nutzungseignung (AZ 84). Dies halten wir nicht nur aufgrund der aktuellen Situation (u.a. Ukrainekrieg mit möglichen Nahrungsmittelengpässen) für grundsätzlich bedenklich. Die Flächen in Bönstadt (mehrere kleine Ackerschläge), die dafür als geplante Wohnbaufläche zurückgenommen werden sollen, sind in ihrer Qualität und ihrem Zuschnitt bei weitem nicht vergleichbar. Wir schlagen vor, die geplante Wohnbaufläche in Kaichen auf die Flurstücke (Fl. 6, Flst. 140/1, 140/2 u. 141, insg. 1,3 ha) zu verkleinern.

Anregung

Da hervorragend geeignete Ackerflächen verloren gehen, dürfen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen mehr in Anspruch genommen werden.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Der Wunsch nach Erhalt wertvoller Böden mit einem gut für die Bearbeitung geeigneten Zuschnitt ist nachvollziehbar. Die Auswahl der Flächen, des Flächenausgleichs und der Zuschnitt der Gebiete erfolgen jedoch auf Antrag der Kommune. In deren Betrachtungsweise spielen auch weitere Parameter wie z.B. die Erschließbarkeit, Flächenverfügbarkeit und die Nachfrage nach Baugrundstücken eine Rolle. Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, damit der Bebauungsplan als entwickelt angesehen werden kann.

Die im Rahmen des Flächenausgleichs in Bönstadt zurückzuwendenden Flächen sind lt. Angaben der Stadt schwierig zu erschließen und sollen deshalb nicht mehr für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Die Anregung bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen betrifft nicht die Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem

Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03143**

**Dokument vom: 15.09.2022  
Dokument-Nr.: S-07882**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Gegen die 4. Änderung des Reg. Südhessen/Reg. FNP 2010 Gebiet A: „Am alten Erbstädter Weg“, Gebiet B: „Bönstadt Süd“ werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. Eine Erhöhung der entstehenden Wohneinheiten kann zu räumlichen Engpässen an der zuständigen Geschwister-Scholl-Schule führen.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

#### **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und Service**  
**Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03149**

**Dokument vom: 16.09.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07889**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an der 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, oben genanntes Vorhaben. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Standorte des DWD durch die Planung beeinträchtigt werden oder betroffen sind.

Das Angebot des DWD, ein klimatologisches Gutachten für die Planfläche zu erstellen, wurde an die betroffene Stadt Niddatal weitergeleitet.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteile Kaichen und Bönstadt

Gebiet A: "Am alten Erbstädter Weg", Gebiet B: "Bönstadt Süd"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**NIDDT\_004\_B-03150**

**Dokument vom: 16.09.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07890**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung verweise ich aus Sicht der Raumordnung, des Naturschutzes, des Bergrechts sowie aus Sicht der von meiner Abteilung Umwelt Frankfurt zu vertretenden Belange auf meine Stellungnahme vom 20. April 2022, die weiterhin gilt.

Diese lautet:

*"Gegen die vorgesehene Wohnbauflächenausweisung im Stadtteil Kaichen und die Rücknahme von zwei bisher als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dargestellten Flächen im Stadtteil Bönstadt bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Zwar liegt die ca. 3,1 ha große Fläche A innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", es werden dafür aber im Gebiet B insgesamt ca. 4 ha "Wohnbaufläche, geplant" zurückgenommen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans werden die bisher in Bönstadt als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dargestellten Flächen als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, die notwendigen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind frühzeitig einzuplanen und vollständig umzusetzen.*

Grundwasser

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

##### 1. Wasserversorgung

*Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.*

##### 2. Grundwasserschutz

*Das Plangebiet A „Am alten Erbstädter Weg“ im Stadtteil Kaichen liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 20 m bedürfen einer Genehmigung.*

*Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.*

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

#### Nachsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass FIS AG ständig fortgeschrieben wird. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein in FIS AG eingetragener Altstandort (ALTIS-Nr. 440.017.040-001.003). Laut FIS AG war hier ein Transportunternehmen mit Wartungsmöglichkeit ansässig. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz. 19/2002 S. 1753 ff.).

#### Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt und stattdessen wird auf das Bebauungsplan-Verfahren verwiesen. Unter „B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ (Seite 25) wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Es sollte eine bodenkundliche Baubegleitung zwingend stattfinden, da nur so auch die DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben eingehalten und umgesetzt werden kann. Dies sollte insbesondere von der Kommune bei der Erschließung des Plangebiets berücksichtigt werden, da diese eine Vorbildfunktion besitzt. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzeptplan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist.

Ein Ausgleich oder eine Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen. Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

#### Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Aufgrund der geplanten Maßnahmen bitte ich folgenden Hinweis aufzunehmen: In der direkten Nähe zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Niddatal im Stadtteil Kaichen, befindet sich die immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallentsorgungsanlage der Firma Senzel Tief- und Straßenbau GmbH. Die Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen liegt an der Altenstädter Straße, Flur 6, Nr. 393 und 403, also nordwestlich der geplanten Ausweisung des neuen Wohngebietes.

#### Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die beschriebene Änderung bestehen von Seiten des Immissionsschutzes Bedenken, weil die geplante Wohnbebauung an die im Plan markierte Fläche für regenerative Energien heranrückt. Dadurch wird die Nutzung der Fläche für regenerative Energien in Zukunft eingeschränkt bzw. nur mit einem gegenüber der ursprünglichen Planung erhöhten Aufwand möglich sein.

Aus der Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Abwasser, Gewässergüte bestehen keine Bedenken.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: - vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

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 und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Sämtliche Teilgebiete werden von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen im 19. Jh. geringfügige Untersuchungsarbeiten stattgefunden haben.



*Deren genaue Lage, Art und Umfang geht aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde jedoch keine Sachverhalte entgegen.*

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

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Oberen Planungs- und Oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010 geltend gemacht werden.

Die in Bönstadt zurückgenommenen Flächen werden bis zur Neuaufstellung des Planes als "Fläche für die Landbewirtschaftung" ausgewiesen, da es sich bei der Kategorie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" um eine regionalplanerische Kategorie handelt.

Wie bereits in der Stellungnahme ausgeführt, sind die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes im Detail zu regeln und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der konkrete Nachweis der Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung obliegt der Kommune Niddatal. Entsprechende Ausführungen sind in Kapitel B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) des Umweltberichtes enthalten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung für Gebiet A sichergestellt werden kann. Gebiet B ist als Rückgabefläche nicht betroffen.

Die ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einzuholen. Diese Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Versiegelungsgrad und Versickerungsmöglichkeiten sowie die Kennzeichnung vernässungsgefährdeter Gebiete sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu konkretisieren und zu kennzeichnen. Die hierzu gegebenen Hinweise betreffen ebenfalls nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Lage des Gebietes A in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ist im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes aufgeführt. Ein Hinweis auf die Einhaltung der in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wurde in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Altstandort, der an Gebiet A angrenzt, wurde im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) ist ein Hinweis enthalten, dass beim möglichen Anschnitt bisher unbekannter Altflächen geeignete Maßnahmen ergriffen und die zuständigen Behörden informiert werden sollen.

Die weitergehenden Hinweise der Stellungnahme betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Die Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz können auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nicht in der gleichen Tiefe wie im Bebauungsplan behandelt werden.

Flächengröße und Bodengüte in Gebiet A sprechen für eine bodenkundliche Baubegleitung, diese kann auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung jedoch nur empfohlen werden. Die frühzeitige Einbindung eines geeigneten Gutachters und anschließende Ausführung liegt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Verantwortung der Kommune.

Zum Thema Ausgleich bzw. Kompensation der Bodenfunktionen finden sich Aussagen in den Kapiteln B 2.2 (Auswirkungen der Planänderungen, hier: Naturschutzfachlicher Ausgleich) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt. Daraus wurden Maßnahmen, u.a. CEF-Maßnahmen abgeleitet. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sollen der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan ermittelt bzw. formuliert werden.

Zum vorsorgenden Bodenschutz sind Aussagen in den Unterlagen enthalten (Hinweis in Kapitel B 2.3). Aufgrund eines Hinweises eines anderen Stellungnehmers wurde für Gebiet A das Vorhandensein einer benachbarten Altfläche in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes ergänzt. Innerhalb der Änderungsgebiete liegen, wie in Kapitel B 2.1 dargelegt, keine Hinweise auf Altflächen vor.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Abfallwirtschaft West keine Bedenken gegen das Änderungsverfahren vorgebracht werden. Der in der Stellungnahme gegebene Hinweis auf die Abfallentsorgungsanlage wurde in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme, hier: Mensch und Gesundheit), Kapitel B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes ergänzt.

Die aus Sicht des Immissionsschutzes vorgebrachten Bedenken gegen die Planung werden zur Kenntnis genommen. Die ursprünglich auf der als Sondergebiet für Regenerative Energien gekennzeichneten Fläche geplante Biogasanlage wurde nicht fertiggestellt. Das derzeitige Konzept für die künftige Nutzung der vorhandenen baulichen Einrichtungen sieht keinen Weiterbau und Betrieb als Biogasanlage vor und ist voraussichtlich mit der geänderten Planung vereinbar. Sollte dieses Konzept umgesetzt werden, sind bei der Genehmigung die neuen Randbedingungen zu berücksichtigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Abwasser sowie Gewässergüte keine Bedenken vorgebracht werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bergrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, da keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen und keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe vorhanden sind. Die erloschenen Bergbauberechtigungen, welche die Teilgebiete überdecken, werden aus Sicht der Fachbehörde ebenfalls als unkritisch eingeschätzt.

Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln liegen dem Regionalverband derzeit nicht vor. Zur Sicherheit ist im Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes ein Passus zum Verhalten beim möglichen Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände bei Erdarbeiten enthalten.


# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	23.02.2022
Frühzeitige Beteiligung:	22.03.2022 bis 22.04.2022
Auslegungsbeschluss:	06.07.2022
Öffentliche Auslegung:	16.08.2022 bis 16.09.2022
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

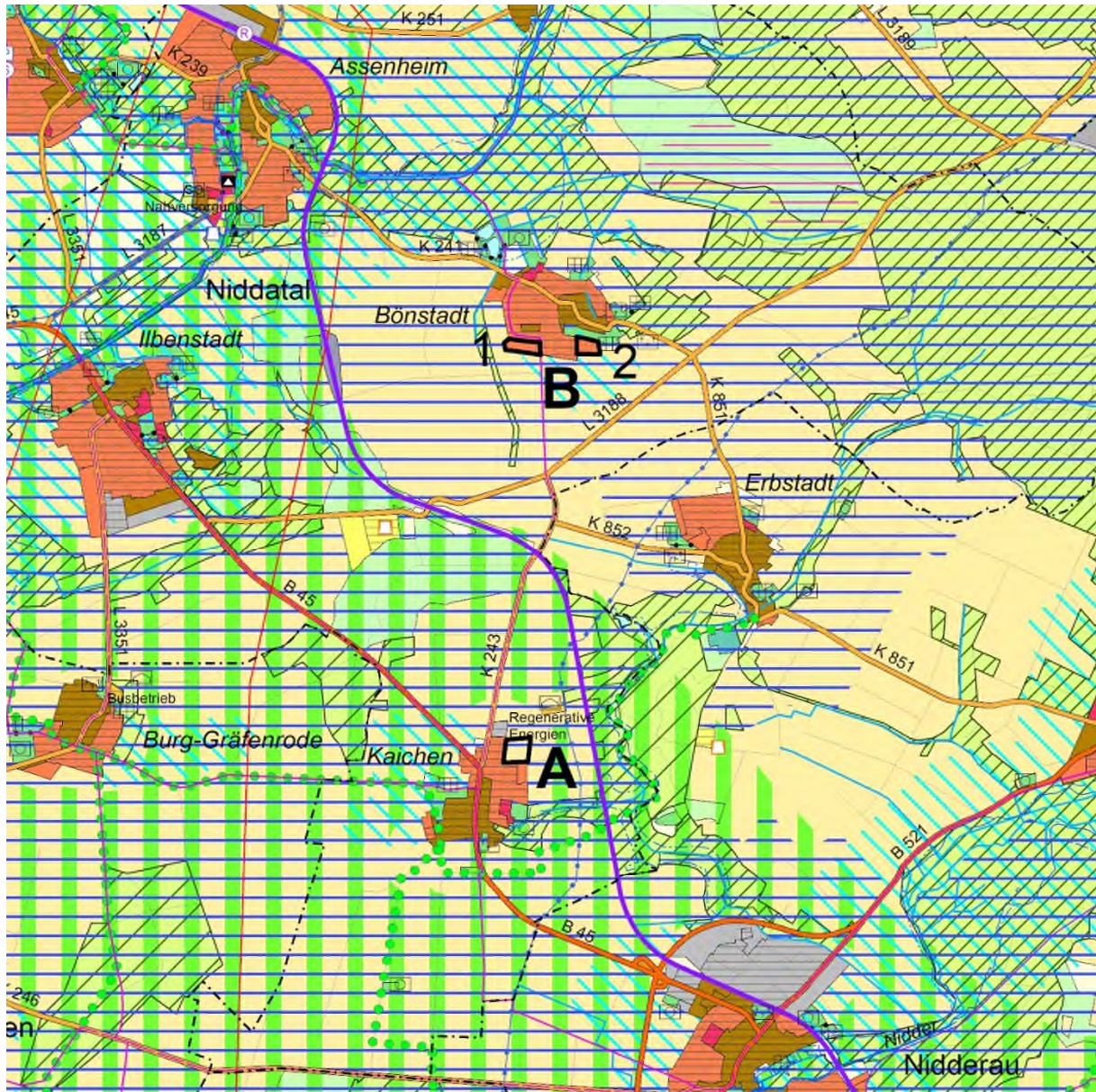


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	<p>Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs plant die Stadt Niddatal im Ortsteil Kaichen die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Die bestehenden Wohnbauflächen am nördlichen bzw. östlichen Ortsrand sollen nach Nordosten erweitert werden (Gebiet A).</p> <p>Im Süden des Ortsteils Bönstadt ist im Rahmen des Flächenausgleichs die Rücknahme von zwei bisher als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Flächen vorgesehen (Gebiet B, Flächen 1 und 2).</p>
<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	Gebiet A: 3,1 ha Gebiet B: 4 ha gesamt (Fläche 1: 2,2 ha und Fläche 2: 1,8 ha)
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	18.05.2021
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan K14 „Am alten Erbstädter Weg“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Verkehr

---

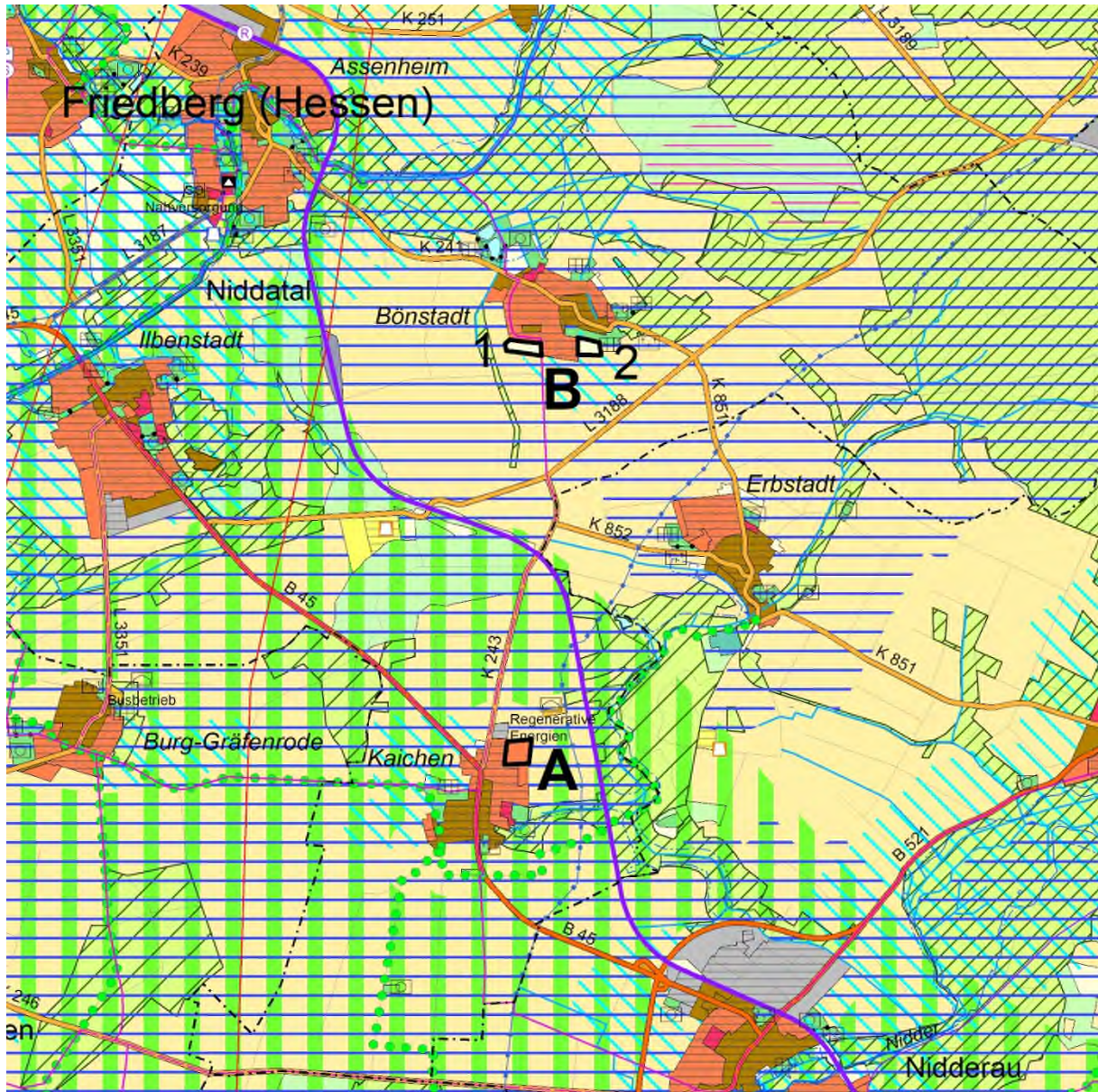
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

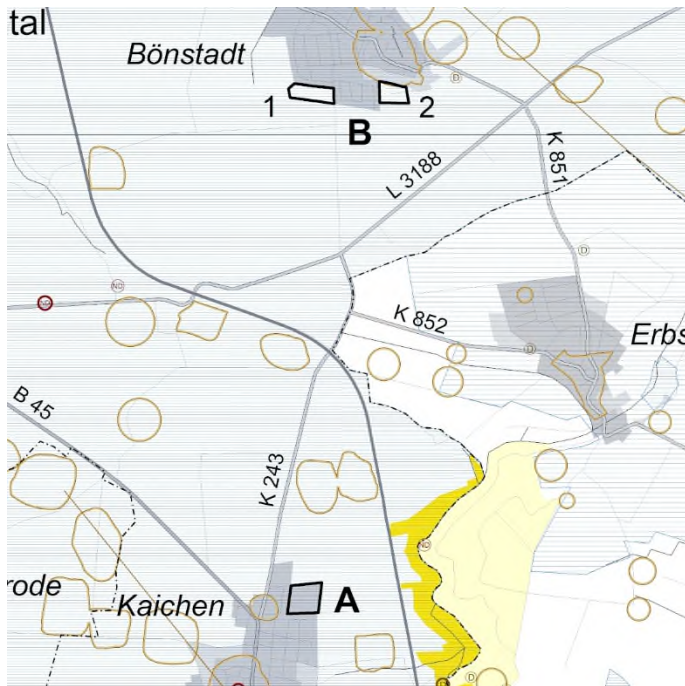
Maßstab: 1 : 50 000


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

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

Abschließender Beschluss

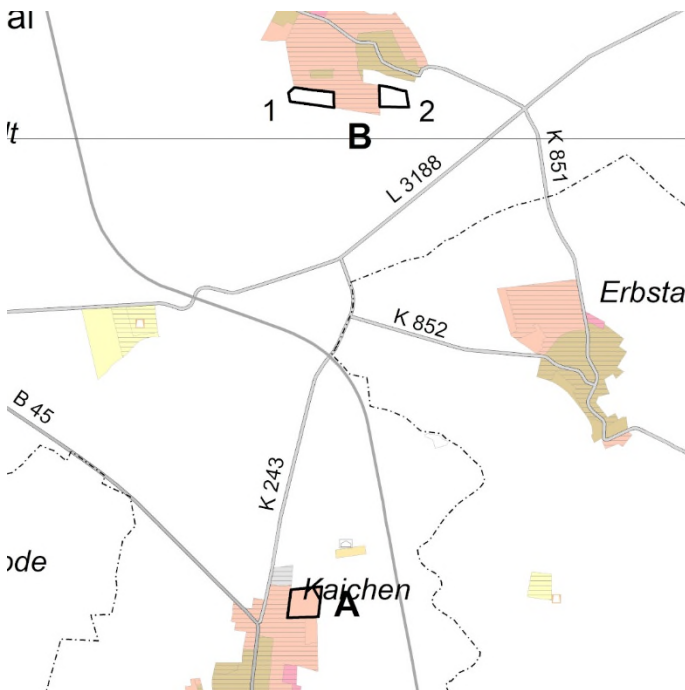
### Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2019)



Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Luftbild (Stand 2019) - Flächenausgleich



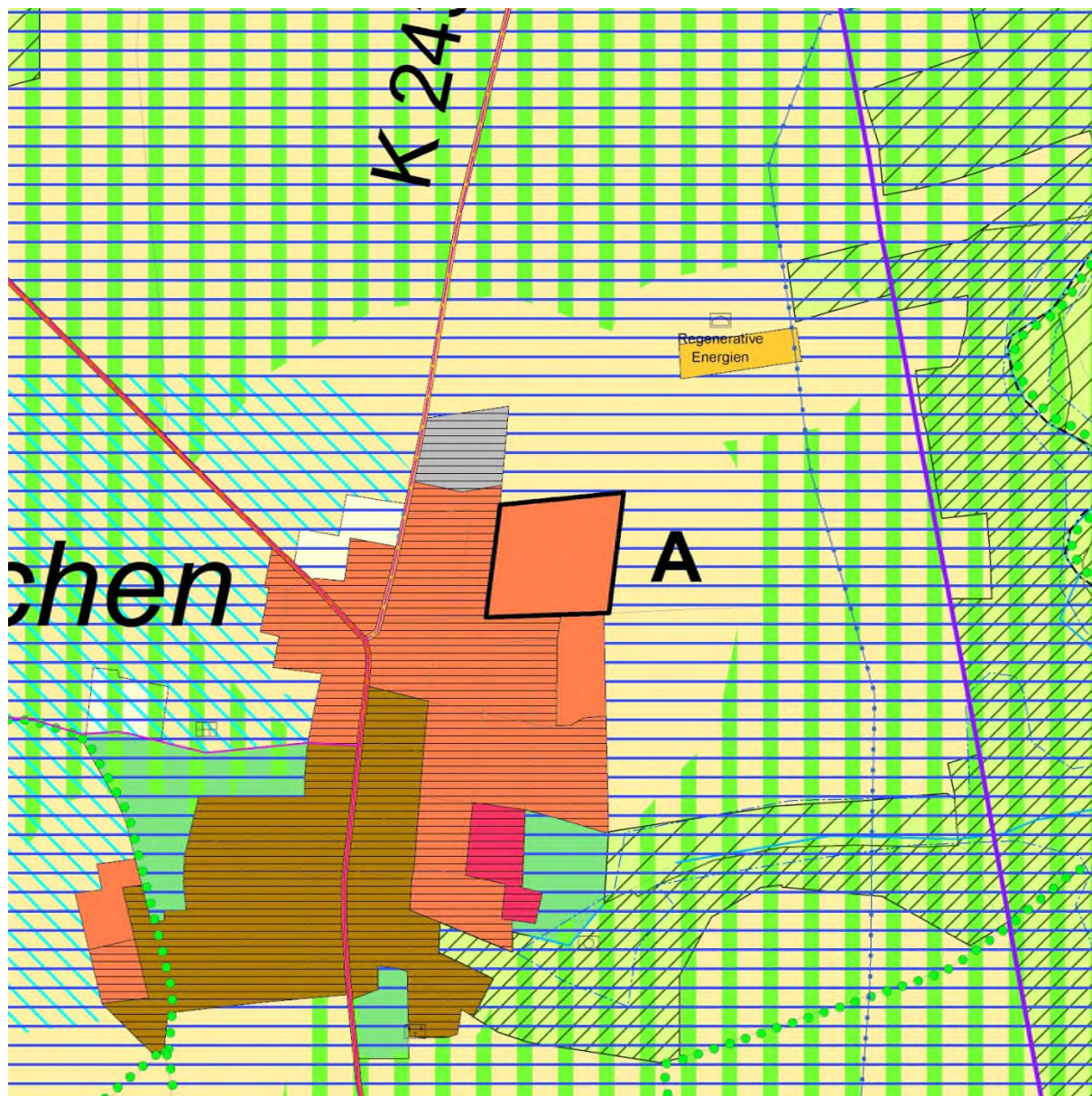
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

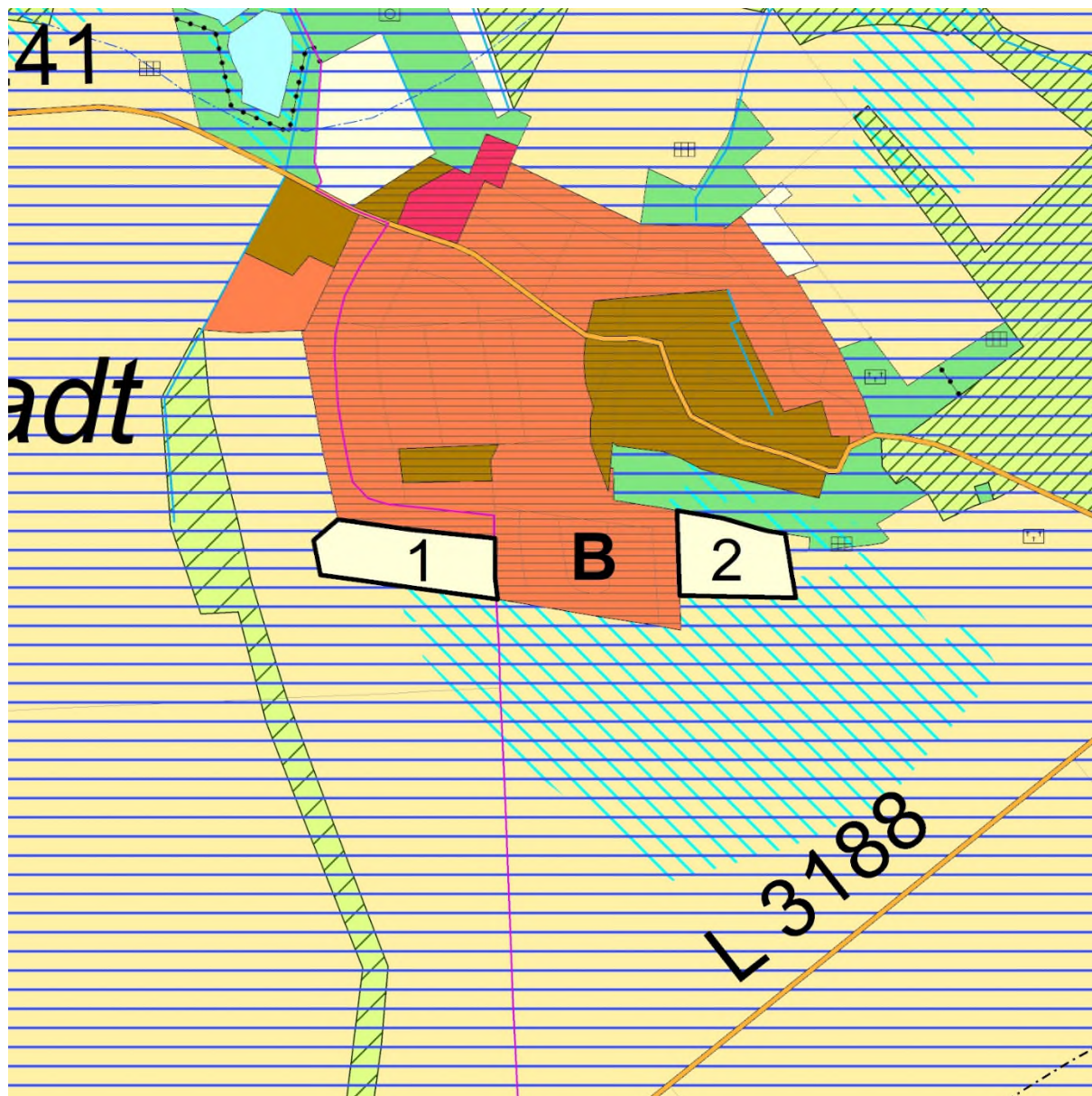
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	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.
	Wohnungserne 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 Schienenverkehrsstrecke 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
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### 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	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a 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	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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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

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

##### **Gebiet A**

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

##### **Gebiet B**

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

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

##### **Gebiet A**

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

### **Gebiet B**

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

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

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

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

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

### **Flächenausgleich:**

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

## **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

### **Gebiet A**

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt stellt die Änderung des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Vorranggebietes für Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche, geplant" keine Abweichung von der regionalplanerischen Zielausweisung dar. Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet liegt mit einer Größe von ca. 3,1 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und ist deshalb nicht als raumbedeutsame Maßnahme einzustufen.

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

### **Gebiet B**

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

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

Im RPS/RegFNP kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt trotz hoher Bodengüte keine Darstellung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" erfolgen, da es sich hierbei um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt. Deren Ergänzung würde eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen



wird. Eine Festlegung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" kann aus den o.g. Gründen ggfs. erst im Rahmen einer Neuaufstellung des RPS/RegFNP vorgenommen werden.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

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

Gemäß der auf Ebene des Bebauungsplans erstellten Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass die Verkehrsqualität sowohl der Straßen als auch der Knotenpunkte im Osten von Kaichen nicht elementar eingeschränkt wird. Auch die sehr gute Verkehrsqualität im Bereich der Einmündung der K 243 in die B 45 bleibt erhalten.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien FB-71 in Richtung Friedberg und MKK-46 in Richtung Nidderau-Ostheim Bahnhof über die Haltestelle „Niddatal-Kaichen Ortsmitte“. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind Möglichkeiten der Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu prüfen.

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

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

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

### **Gebiet A**

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

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

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

### **Gebiet B, Fläche 1**

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

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

## **Gebiet B, Fläche 2**

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

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

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

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

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

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

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

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

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

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

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Im Gegenzug werden andere, bisher zur Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehene

Flächen an anderer Stelle (südlich von Bönstadt) jedoch erhalten. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar. Die ca. 200 m nördlich des Plangebietes A gelegene Biogasanlage wurde nicht fertiggestellt, der Betreiber ist insolvent. Eine Gefährdung der geplanten Wohnbaufläche ist somit aktuell nicht gegeben. Innerhalb der RegFNP-Darstellung "Sonderbaufläche Regenerative Energien" ist potenziell die Ansiedlung eines Störfallbetriebes möglich. Bei einer Zulassung ist die geplante Wohnbaufläche zu berücksichtigen.

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

**Flächenausgleich:**

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

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

##### **Gebiet A**

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

##### **Gebiet B**

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

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

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Abschließender Beschluss

---

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

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

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

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

#### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

#### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

#### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

#### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

## Landschaftsplan

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

## Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

### B 2. Umweltauswirkungen

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

##### Gebiet A

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

##### Gebiet B

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

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

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

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad unter 10%)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet A nicht bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Altstandort (ALTIS-Nr. 440.017.040-001.003). Laut FIS AG war hier ein Transportunternehmen mit Wartungsmöglichkeit ansässig.
- Bodenart Humusparabrauerden aus mächtigem Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: Klasse 5 (sehr hoch)
- Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen: hoch
- Ertragspotenzial: sehr hoch
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
- Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahl >80 bis 85
- **Gebiet B**
- überwiegend naturnahe Böden (Versiegelungsgrad unter 10%), in der Nordostecke von Fläche 2 75-90% durch Gebäudebestand
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet B nicht bekannt.

Abschließender Beschluss

---

- Bodenarten Fläche 1 Pararendzinen aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken über Tonmergel und Kalkstein im westlichen Bereich, Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken über Ton, Tonstein, Schiefer im mittleren Bereich und Parabraunerden aus mächtigem Löss im Osten. Fläche 2 Pararendzinen aus mächtigem Löss im westlichen Bereich, Kolluvisole aus lössbürtigen Ab-schwemmmassen im östlichen Bereich; in der nordöstlichen Ecke Phytosol aus um-gelagerten Terrassensedimenten und tertiärem Ton und technogenem Material
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: Fläche 1 gering bis hoch, Fläche 2 sehr hoch
- Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen: Fläche 1 gering bis mittel, Fläche 2 hoch
- Ertragspotenzial: Fläche 1 mittel bis sehr hoch, Fläche 2 sehr hoch
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung (Fläche 1 hoch bis sehr hoch, Fläche 2 hoch bis äußerst hoch)
- Hangrutschungsgefährdung Fläche 1 sehr gering bis gering, Fläche 2 im Westen mit-tel bis hoch, im Osten sehr gering bis gering
- Ackerzahlen (jeweils von West nach Ost): Fläche 1 >35-40, >60-65, >70-75; Fläche 2 >70-75, >75-80
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Lan-desamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

#### Wasser

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

#### Luft und Klima

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

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden im Frühjahr/Sommer sowie im Oktober 2021 (Zusatztermin Feldhamster) Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt.
- Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Vögel und mögliche Feldhamstervor-kommen. Vorkommen von geschützten Biotopen, seltenen Pflanzen, Haselmaus, Amphibien, Reptilien, Tagfaltern und Heuschrecken sind aufgrund der vorhandenen

Abschließender Beschluss

---

Lebensraumausstattung des Plangebietes (intensiv genutzte Ackerfläche) auszuschließen.

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

#### Landschaft

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

#### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Lage in einem potenziellen Seveso III-Störfallbereich (UDI Biogas Kaichen), wobei diese Anlage nie in Betrieb gegangen und die GmbH inzwischen insolvent ist. Eine Nachnutzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unklar.
- Unmittelbar nordwestlich des Gebietes liegt eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallentsorgungsanlage (Firma Senzel Tief- und Straßenbau GmbH, Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen)
- **Gebiete A und B**
- keine Lärmbelastungen durch Straßen- oder Schienentrassen

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- Gräberfeld (Kaichen 4, frühmittelalterliche Gräber) in geringer Entfernung westlich sowie eine römische villa (Kaichen 28) östlich des Gebietes
- **Gebiet B**
- Fläche 2 Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, Münzhort 18. Jahrhundert



- Baudenkmal Gesamtanlage Bönstadt

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

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

#### **Gebiet B**

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

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

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

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

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

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

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

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Auf der nachfolgenden Planungsebene sind nach derzeitigem Planungsstand vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im weiteren Verfahren und wird auf Ebene des Bebauungsplanes mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

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

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

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

- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Straßen- oder Schienenlärm ist aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.
- Mögliche Belastung der zukünftigen Bewohner durch Emissionen eines schadstofffreisetzen- den und -verbringenden Betriebes (UDI Biogas Kaichen) sind aufgrund der Insolvenz des Betriebes nicht vorhanden. Aufgrund der RegFNP-Darstellung als "Sonderbaufläche Rege- nerative Energien" ist eine entsprechende Nachnutzung jedoch möglich und zukünftige Be- lastungen nicht vollständig auszuschließen.
- Mögliche Belastung der zukünftigen Bewohner durch Emissionen einer genehmigten Ab- fallentsorgungsanlage

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

- Mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmalen

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

### **Gebiet B**

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

Bei Realisierung der Planung werden für Gebiet A voraussichtlich während der Bau- und Be- triebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen so- wie 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 Bauleit- planung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der ver- bindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermei- dungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der ver- bindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet A sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereiten- den Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld er- kennbar.

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 Techni- ken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein ge- troffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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 von CEF-Maßnahmen vorgesehen. Der Ausgleich des lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan verbleibenden Restdefizits ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in geeigneter Weise vorzusehen.

## 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. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Minimierung der Neuversiegelung, z.B. durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Verwendung heller Fassaden- und Oberflächenfarben
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Eingrünung des Gebietes
- Anlage einer baumüberstandenen naturnahen Grünanlage mit Blühflächen
- ggfs. ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- CEF-Maßnahmen zur ganzheitlichen Förderung der Ackerbegleitflora (Segetalzone), insbesondere zur Förderung der Feldlerche, auf rd. 3 ha in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Verwendung von Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft
- Beachtung von ggfs. vorhandenen Regelungen, Ge- oder Verboten aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für den nordwestlich von Gebiet A gelegenen Abfallentsorgungsbetrieb
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als

Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

#### **Gebiet A**

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

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

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

**Gebiet B**

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

**B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 10 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung, abgerufen am 10.11.2021
- [2] Luftbild 2019
- [3] Bodenvierer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [4] Landschaftsplan der Stadt Niddatal  
Planungsgruppe Freiraum + Siedlung, Wöllstadt  
April 2001
- [5] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan K 14 "Am alten Erbstädter Weg"  
Vorabzug des Vorentwurfes mit textlichen Festsetzungen und Planzeichnung  
Büro planES, Gießen  
November 2021
- [6] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan "Am alten Erbstädter Weg"  
Betrachtung der Umweltbelange im Rahmen der RegFNP-Änderung  
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg  
November 2021
- [7] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan "Am alten Erbstädter Weg"  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg  
November 2021
- [8] Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der Verkehrsqualität des Straßennetzes nach  
Realisierung des Baugebietes "Am alten Erbstädter Weg"  
Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf  
Januar 2022
- [9] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan K 14 "Am alten Erbstädter Weg"  
Vorentwurf mit textlichen Festsetzungen und Planzeichnung  
Büro planES, Gießen  
März 2022
- [10] Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen: Bebauungsplan "Am alten Erbstädter Weg"  
Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung  
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg  
März 2022