



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-38

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-262 des Regionalvorstandes vom 28.08.2025
Beschluss Nr. V-211 der Verbandskammer vom 01.10.2025
zu DS V-2025-45 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-291 des Regionalvorstands vom 29.01.2026
Beschluss Nr. V-235 der Verbandskammer vom 04.03.2026
zu DS V-2026-4 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt, Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof" 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 beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des 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 Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 16.03.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/26 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 24.03.2026 bis 30.04.2026 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2026 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 Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Altenstadt
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften
Magistrat der Stadt Florstadt
Magistrat der Stadt Nidderau

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Aubach
Abwasserverband Horlofftal
Agentur für Arbeit Gießen
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
HessenForst, Forstamt Nidda
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Jehovas Zeugen in Deutschland
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage

LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Kreisverband Wetterau
NABU Landesverband Hessen e.V.
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatliche Schlösser und Gärten Hessen
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
VCD Landesverband Hessen e.V., Umwelthaus Kassel
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Wasserverband NIDDA
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode
ZOV-Verkehr
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenwasser GmbH & Co. KG
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesamt für Denkmalpflege Hessen - hessenARCHÄOLOGIE
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
PLEdoc GmbH
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Staatliches Schulamt für den Hochtaunus-Kreis
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Regierungspräsidium Darmstadt
Kreisausschuss des Wetteraukreises
ovag Netz GmbH

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

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

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

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.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit 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_006_B-04205

**Dokument vom: 08.04.2026
Dokument-Nr.: S-10545**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Anbei unsere Stellungnahme (wurde bereits abgegeben, an dieser hat sich nichts verändert) mit Lageplan.
Die Stellungnahme vom 29.07.2025 lautet wie folgt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben vom 24.07.2025 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Kabeltrassen) 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.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren, sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Niddatal.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

Stellungnehmer: ovag Netz GmbH
Gruppe: TöB

NIDDT_006_B-04206

Dokument vom: 08.04.2026
Dokument-Nr.: S-10547

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass wir keine Stellungnahme für die Wasser-Anlagen der OVAG herausgeben. Bitte wenden Sie sich hierzu an planauskunftwasser@ovag.de.

Für die Versorgung des geplanten Bau-/Gewerbegebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau einer oder mehrerer Transformatorenstationen für erforderlich. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 4,9 m Breite * 6,0 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der Grundstücksseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ist textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung. Die Stadt wird gebeten, das Grundstück, der OVAG, zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorenstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) – in Verbindung.

Wir bitten frühzeitig um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, da wir mindestens einen Vorlauf von 3 Monaten (mindestens 9 Monate, wenn eine Transformatorenstation benötigt wird) benötigen, 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 diesen Bebauungsplan.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren, sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Niddatal.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

Stellungnehmer: Deutsche Bahn AG DB Immobilien
Gruppe: TöB

NIDDT_006_B-04207

Dokument vom: 08.04.2026
Dokument-Nr.: S-10548

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien ist das insbesondere von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen als Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbar.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.

Gleichwohl weisen wir rein vorsorglich auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Wir bitten zudem um die Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der 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.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>.

Zu Ihrer Information erhalten Sie unter folgendem Link ergänzend allgemeine Hinweise zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen:
www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren, sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Niddatal.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

Stellungnehmer: Avacon AG Prozesssteuerung - DGP
Gruppe: TöB

NIDDT_006_B-04208

Dokument vom: 10.04.2026
Dokument-Nr.: S-10573

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren. Unsere folgende Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit: 25-000433b / LR-ID: 1621226-AVA vom 17. November 2025. Bei Einhaltung der dort im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Die Stellungnahme vom 17.11.2025 lautet:

Durch die im Betreff genannte Bauleitplanung ist unsere 110-kV-Hochspannungsfreileitung betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Die im Anhang aufgeführten Hinweise lauten:

Die Sicherheitsabstände zu unserer sich innerhalb des Anfragegebietes befindlichen 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Conneforde“, LH-14-043 (Mast 004-007) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Planwerk der Sparte Hochspannung. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden. Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen. Datum 17. November 2025 3/3 Im Radius von 10,00 m um sichtbare Mastfundamente sind jegliche Maßnahmen untersagt. Die Maststandorte unserer Hochspannungsfreileitung müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Philipp Rieke unter der Mobilfunknummer +49 1 51/72 73 21 16 oder unter der E-Mail-Adresse philipp.rieke@avacon.de zu erfragen. Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach Windenergie@avacon.de. Während der Arbeiten im Kreuzungs- und

Näherungsbereich der Hoch- spannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass es durch die Umsetzung des Energie- Sofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“ -Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG -letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubauten im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt. Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um- oder Ausbaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netz der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/ Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um- oder Ausbaumaßnahmen im Netz im Rahmen der im Betreff genannten Planung zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren, sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Niddatal.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises
Gruppe: TöB

NIDDT_006_B-04243

Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10613

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken. 2. Anregungen Siehe oben.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Sebastian Luft

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner: Herr Kieckhäfer

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden zum Verfahren keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind im Bpl. aufgenommen.

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

...

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner: Herr Adrian Roskoni

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartnerin: Frau Corina Sauerwein

Keine Einwendungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die aufgeführten Fachstellen des Wetteraukreises keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung haben.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises
Gruppe: TöB**

NIDDT_006_B-04244

**Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10613**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Inhalte der vorgelegten 6. Änderung bestehen aus Sicht der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange erhebliche Bedenken und wir halten im Grunde an unserer Stellungnahme vom 17.11.2025 fest. Die vorliegende Alternativenprüfung geht nicht stringent mit den angesetzten Prüfkriterien um, so dass diese unserer Einschätzung nach nicht tragfähig ist und somit auch keine Grundlage für die angestrebte Änderung des Regionalplanes Südhessen/RegFNP2010 sein kann. Beispielhaft wird auf die Seiten 24 und 25 der vorliegenden Unterlagen verwiesen. Hier heißt es zunächst, dass für den Ausschluss potentieller Alternativstandorte unter anderem bestehende Eigentümergemeinschaften ausschlaggebend waren. Weiter im Absatz findet sich die Aussage, dass Eigentumsverhältnisse kein ausschlaggebendes Kriterium für den Ausschluss geprüfter Alternativen gewesen seien. Die vorliegende Planung wird zu einer Zersplitterung bisher zusammenhängender Außenbereichsflächen führen. Die Erschließung bisher nicht baulich beanspruchter Flächen unterliegt auch weiterhin den Regelungen und Ansprüchen des Bundesnaturschutzgesetzes und dem dort formulierten Minimierungsgebot. Mit der vorliegenden Alternativenprüfung kann aus den oben genannten Gründen nicht argumentiert werden, dass im räumlichen Zusammenhang keine Flächenpotentiale bestehen, die die Realisierung des Vorhabens mit geringen Auswirkungen auf die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ermöglichen würden. Weiter wird unter dem Punkt A 7 ausgeführt, warum kein Erfordernis für einen Flächenausgleich besteht. Einen pauschalen Ausschluss von diesem Erfordernis für Gemeinbedarfsflächen halten wir für fahrlässig. Dieser kann sich nur ableiten lassen, wenn der Standort für das Vorhaben mit einer tragfähigen Alternativenprüfung gesichert und die Inanspruchnahme anderslautender Vorranggebiete alternativlos ist. Wir weisen zudem darauf hin, dass die Planfläche auch im Vorentwurf zum RegFNP 2025 nicht als „Flächen für den Gemeinbedarf“ angemeldet bzw. dargestellt ist.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zu der Fachstelle 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Alternativenprüfung wurde seit 2023 mehrfach erweitert und umfasst inzwischen insgesamt 16 potenzielle Standorte, die anhand einheitlicher und klar definierter Kriterien bewertet wurden. Diese Kriterien – darunter Hilfsfrist, Erschließbarkeit, Eigentumsverhältnisse, rechtliche und fachliche Restriktionen sowie naturschutz- und artenschutzrelevante Belange – wurden für jeden Standort im gleichen Maße angewendet. Die Prüfung zeigt, dass zahlreiche Standorte aufgrund der nicht einhaltbaren gesetzlichen Hilfsfrist, hoher naturschutzfachlicher Konflikte, technischer Erschließungsprobleme, nicht vorhandener Eigentumsverfügbarkeit oder einer Lage außerhalb des Stadtgebiets von vornherein ausscheiden. Auch Standorte mit notwendigen Grabenquerungen, ausgedehnten Privatgrundstücksanteilen oder Lage in ökologisch empfindlichen Bereichen (u. a. Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Regionaler Grünzug) weisen gravierendere Konflikte auf als der gewählte Standort 1. Im Ergebnis bestätigt die Alternativenprüfung, auch nach mehrfacher Ergänzung auf Anregung des Regierungspräsidiums, den Standort 1 als einzigen realisierbaren Standort. Auch die Befürchtung einer erheblichen

Zerschneidung des Außenbereichs trifft nicht zu. Die Planung betrifft eine kompakte, arrondierte Fläche, die direkt an bestehende Infrastrukturelemente (L3187, L3351, Wirtschaftswege) angrenzt, während alternative Standorte stärkere Eingriffe verursachen würden. Weiter ist die Flächenneuanspruchnahme für Gemeinbedarfsflächen gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da diese Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen. Insgesamt zeigt die vollständige Auswertung aller verfügbaren Standorte, dass der gewählte Standort 1 als einziger alle Anforderungen erfüllt und die geringsten rechtlichen, technischen und ökologischen Konflikte aufweist. Die Ausnahmeregelung des § 78 Abs. 2 WHG verlangt den Nachweis, dass keine anderen Möglichkeiten bestehen. Dies wurde in einer umfassenden Prüfung belegt. Die hydraulische Bewertung belegt, dass der gewählte Standort keinen Retentionsraumverlust verursacht und das Abflussgeschehen nicht negativ verändert wird, da das Grundstück bei HQ100 nicht überflutet wird (vgl. BGS Wasserwirtschaft GmbH). Weiter waren Eigentumsverhältnisse nicht das ausschlaggebende Kriterium für den Ausschluss von Alternativen, sondern die Hilfsfrist, die Erschließbarkeit, die Umsetzbarkeit innerhalb der Planungsfrist, die Raumordnungsbelange und differenzierte Umweltwirkungen. Die Notwendigkeit technischer Querungen (z. B. von Gräben) wurde im Rahmen der Alternativenprüfung bewertet. Die Überwindung solcher Hindernisse wurde nicht grundsätzlich ausgeschlossen, war aber in mehreren Fällen technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig. Da sich die aktuelle Änderung noch im Verfahren befindet und noch nicht rechtskräftig ist, wurde sie im RegFNP Vorentwurf 2025 nicht berücksichtigt. Nach Rechtskraft der Änderung findet sie Eingang in den neuen RegFNP. Maßgeblich ist derzeit der rechtskräftige RPS/RegFNP 2010, der weiterhin gültig ist.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises
Gruppe: TöB

NIDDT_006_B-04245

Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10613

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Frau Marion Richter

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der im Vorfeld getroffenen Auswahl des Standortes halten wir unsere Stellungnahme vom 20.11.2025 weiterhin aufrecht.

[Stellungnahme vom 20.11.2025:

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der im Vorfeld getroffenen Auswahl des Standortes für die Umsetzung des Hilfeleistungszentrums sind die einzelnen Kriterien für Standort 5 und Standort 1 nicht vergleichbar abgearbeitet. Dies betrifft vor allem die Entwässerung. Entscheidend ist, dass sich der Standort 5 nicht in einem Überschwemmungsgebiet befindet. Hinsichtlich der Zulässigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet, der der Änderung des Reg FNP folgen wird, verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Frankfurt. Zusätzlich führt die Planung unweigerlich zur Inanspruchnahme weitgehend unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter, hochwertiger Flächen. Die Flächen weisen 80 BP nach Reichsbodenschätzung auf. Diese Flächen gehen mit der Umsetzung der Planung unweigerlich verloren. Dem Grundsatz, dass Eingriffe auf vorbelastete Flächen und deren Umfeld zu konzentrieren sind, um Flächenverbrauch und damit den Verlust von natürlichen bzw. naturnahen Böden zu reduzieren, wird hier nicht Rechnung getragen.]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu der Fachstelle 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Es wurde eine umfassende Alternativenprüfung des Planungsbüros „PlanEs“ durchgeführt, in deren Zuge mehrere potenzielle Standorte für das Hilfeleistungszentrum näher untersucht und vergleichend bewertet wurden. Es wird jedoch bemängelt, dass die Kriterien für Standort 1 und Standort 5 nicht vollständig vergleichbar abgearbeitet worden sind. Zwar unterliegt Standort 1 aufgrund seiner Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes besonderen hochwasserrechtlichen Anforderungen, während diese für Standort 5 nicht bestehen, jedoch konnte durch das wasserwirtschaftliche Gutachten der „BGS Wasser - Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH“ bestätigt werden, dass das Plangebiet lediglich randlich von Überflutungen betroffen sein könnte, sodass die ursprüngliche Kritik insoweit entkräftet ist (siehe auch Kapitel B 2.1 der Änderungsunterlagen). Hinsichtlich der Zulässigkeit im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und der damit verbundenen Prüfung/ Zuständigkeit des RPDa ist festzuhalten, dass die zwischenzeitlich erfolgte vertiefte Prüfung zu einer Klärung geführt hat. In der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 21.05.2026 wurde abschließend mitgeteilt, dass die ursprünglich geäußerten Bedenken ausgeräumt sind: „Die Prüfung hat folgendes ergeben: In dem B-Plan_116_Niddatal_Hilfeleistungszentrum_mit_Bauhof ist dargestellt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wetter, veröffentlicht im Staatsanzeiger 08/1987 vom 28. Januar 1987 liegt. In der Begründung unter Kapitel 10.1.3 wird

detailliert dargelegt, dass sich nach neusten Überrechnungen das B-Plangebiet nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Wetter befindet. In der Vorabstimmung wurde ein hydraulisches Gutachten vom Büro BGS Darmstadt vom März 2024 verfasst. Ergänzend hierzu, hat das Büro BGS am 02.06.2025 mitgeteilt, dass mit den neueren Daten aus den Berechnungen der Hochwasserrisikomanagementplanung das Gebiet bezüglich einer Gefährdung bei HQ 100 als unkritisch zu werten ist. Daraufhin fand nochmals eine Abstimmung zwischen BGS und RP statt, indem die Bedenken bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet ausgeräumt wurden. Für die Genehmigungspflicht nach § 78 Hessisches Wassergesetz liegt zurzeit ein Antrag der Gemeinde Niddatal vor. Zur 6. Änderung des Reg FNP bestehen keine Bedenken mehr.“. Aufgeführte Anmerkungen bezüglich Bodenfunktion und Ackerzahlen sind in den Änderungsunterlagen B 2.1 enthalten.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises
Gruppe: TöB

NIDDT_006_B-04246

Dokument vom: 30.04.2026
Dokument-Nr.: S-10613

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Herr Hermann Götz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Es handelt sich um eine 1,25 ha große Ackerfläche mit einer hervorragenden Nutzungseignung (AZ 80). Im rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan ist die Fläche allerdings nur als "Fläche für die Landbewirtschaftung" ausgewiesen. Wir stellen unsere Bedenken zurück, wenn für geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu der Fachstelle 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Die geplante Flächeninanspruchnahme für Gemeinbedarfsflächen ist gemäß der von der Verbandskammer am 29. April 2015 beschlossenen sowie durch Beschlüsse vom 11. Dezember 2019 und 14. Dezember 2022 ergänzten „Richtlinie zum Flächenausgleich“ vom Erfordernis eines Flächenausgleichs ausgenommen, da die vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen dem Allgemeinwohl dienen. Die zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Vorgesehen sind insbesondere standortgerechte Bepflanzungen, Maßnahmen zur Eingrünung sowie Dach- und Fassadenbegrünungen innerhalb der künftigen Bauflächen. Ergänzend erfolgen CEF-Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen (vgl. Kapitel B 2.2 des Umweltberichts).

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

NIDDT_006_B-04247

**Dokument vom: 21.05.2026
Dokument-Nr.: S-10623**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme oder der Tatsache, dass keine raumbedeutsamen Belange betroffen sind, ist der von der Planung betroffene Bereich regionalplanerisch nicht bedeutsam. Das Vorhaben fällt daher nicht unter die Kriterien, die eine umfassende regionalplanerische Bewertung erfordern würden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der von der Planung betroffene Bereich regionalplanerisch nicht bedeutsam ist und dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass es keine kritischen Hinweise zur zitierten Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes gibt, dies auch insbesondere zur Abwägung der folgenden Stellungnahme des Dezernates V. 53.1 - Naturschutz (s. B-04252).

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

NIDDT_006_B-04248

**Dokument vom: 21.05.2026
Dokument-Nr.: S-10623**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise: Versickerung von Niederschlagswasser Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zu dem Fachdezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Zur Sicherstellung des Wasserbedarfs mit Deckungsnachweis ist festzuhalten, dass, wie in der Stellungnahme ausgeführt, die planaufstellende Kommune die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Änderungsgebiet gewährleisten muss. Der Umgang mit Wassermangelsituationen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Die Anforderungen zur Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser sind bereits in Kapitel B 2.3 der Änderungsunterlagen auf Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros Lang-Buhle (Stand Oktober 2023) enthalten. Ergänzende Vorgaben zur Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser wurden in den Änderungsunterlagen unter Kapitel B 2.3 aufgeführt, sowie im Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die noch erforderlichen Nachweise zur Wasserversorgung, zur Grundwasserhydrologie und zur endgültigen Beurteilung der Versickerungszulässigkeit sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erbringen.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

NIDDT_006_B-04249

**Dokument vom: 21.05.2026
Dokument-Nr.: S-10623**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Die folgenden Punkte wurden geprüft:

Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden

Gewässerrandstreifen betroffen

Lage in einem Überschwemmungsgebiet

Lage in einem Risikogebiet nach HWRMP

Gefährdung durch Starkregen (Fließpfadkarte)

Belange des Dezernats 41.2 beim naturschutzrechtlichen Ausgleich betroffen

Die Prüfung hat folgendes ergeben: In dem B-Plan_I16_Niddatal_Hilfeleistungszentrum_mit_Bauhof ist dargestellt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wetter, veröffentlicht im Staatsanzeiger 08/1987 vom 28. Januar 1987 liegt. In der Begründung unter Kapitel 10.1.3 wird detailliert dargelegt, dass sich nach neusten Überrechnungen das B-Plangebiet nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Wetter befindet. In der Vorabstimmung wurde ein hydraulisches Gutachten vom Büro BGS Darmstadt vom März 2024 verfasst. Ergänzend hierzu, hat das Büro BGS am 02.06.2025 mitgeteilt, dass mit den neueren Daten aus den Berechnungen der Hochwasserrisikomanagementplanung das Gebiet bezüglich einer Gefährdung bei HQ 100 als unkritisch zu werten ist. Daraufhin fand nochmals eine Abstimmung zwischen BGS und RP statt, indem die Bedenken bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet ausgeräumt wurden. Für die Genehmigungspflicht nach § 78 Hessisches Wassergesetz liegt zurzeit ein Antrag der Gemeinde Niddatal vor. Zur 6. Änderung des Reg FNP bestehen keine Bedenken mehr.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der vorliegenden Gutachten und erfolgten Abstimmungen keine Bedenken mehr bestehen bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

NIDDT_006_B-04250

**Dokument vom: 21.05.2026
Dokument-Nr.: S-10623**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

3. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplanentwurf / Flächennutzungsplanentwurf enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten, altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) und schädliche Grundwasserverunreinigungen. Anhand der Darlegungen in Kapitel 11 der Begründung und dem Teil C des Umweltberichtes wird deutlich, dass eine eigenständige Prüfung erfolgt ist. - 4 - - 5 - Der Planungsträger hat gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. Dem Planungsträger sind solche gemäß Kap. 11 der Begründung nicht bekannt. Meine eigene Überprüfung erbringt, dass mir keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) oder schädlichen Grundwasserverunreinigungen im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes / Flächennutzungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 15.02.2026 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) bekannt sind. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge (Ziele des Bodenschutzes) folgendes vor: • Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, • den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, • einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Bei der praktischen Umsetzung der Planung durch den Planungsträger, d.h. Ausführung der Erschließungsarbeiten, sind die Vorsorgeanforderungen nach BBodSchG und BBodSchV zu berücksichtigen. Überschreitet die Planfläche eine Größe von 3.000 m², so ist die Berücksichtigung eines Bodenschutzkonzeptes und Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung im Sinne der DIN 19639 zu prüfen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

**Zu II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt
3. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz a. Nachsorgender Bodenschutz, b. Vorsorgender Bodenschutz**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umweltbericht zum Thema Schutzgut Boden der Änderungsunterlagen in ausreichendem Maße dargelegt wurde. Anmerkungen, dass keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Altlasten vorliegen, sind in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes enthalten. Sollte im weiteren Verfahren dennoch belastetes Bodenmaterial auftreten, ist der fachgerechte Umgang auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen. In Kapitel B 2.3 sind Maßnahmen zum Bodenschutz genannt. Die Hinweise zur Anwendung von Arbeitshilfen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch kein Bestandteil der regionalen Flächennutzungsplanung und müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt werden.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

NIDDT_006_B-04251

Dokument vom: 21.05.2026
Dokument-Nr.: S-10623

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

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

Im Hinblick auf die Belange Immissionsschutz/Lärm bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Ich weise darauf hin, dass die Begründung, die den Unterlagen beiliegt, nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. In den Unterlagen zum FNP liegt der Vorentwurf der Begründung, Planstand Juni 2025 bei, im parallellaufenden BLP-Verfahren hat die Begründung den Planstand 11.02.2026. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da im Vorentwurf noch die Errichtung von 2 Wohnungen geplant war, die im endgültigen Entwurf Planstand 11.02.2026 nicht mehr enthalten sind. Sofern im Plangebiet Wohnungen errichtet werden sollen, könnte dies zu Einschränkungen in der Nutzung des Bauhofs bzw. zu Einschränkungen im Übungsbetrieb der Feuerwehr führen. Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-fm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (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 zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. - 6 - - 7 - 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: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

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

und

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Planungsvorhaben bestehen. Es wird festgestellt, dass im Plangebiet bisher kein Bergbau betrieben wurde.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Ilbenstadt
Gebiet: "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

NIDDT_006_B-04252

**Dokument vom: 21.05.2026
Dokument-Nr.: S-10623**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

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

Zu dem o.g. 6. Änderung des RegFNP nehme ich aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wie folgt Stellung: Die erneut vorgelegten Unterlagen zeigen weiterhin nicht, dass der Standort 1 zu bevorzugen ist, sodass weiterhin erhebliche Bedenken bestehen. Meine Stellungnahme zur 6. Änderung des RegFNP vom 18.11.2025 behält weiterhin Gültigkeit. Von Seiten der Stadt Niddatal wird weiterhin an dem Standort 1 festgehalten. Mit der Umsetzung des Projekts an diesem Standort, würde ein Bauvorhaben im Außenbereich ohne Anschluss an eine bestehende Bebauung oder andere bereits vorhandene Gebäude errichtet werden. Die zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche würde zerschnitten und somit kaum noch wirtschaftlich nutzbar sein. Zudem kann das Bauvorhaben an dieser Stelle der Ausgangspunkt für eine weitere Bauflächenentwicklung sein, was auf einer Fläche, die im derzeit in der Offenlage befindlichen Vorentwurf für die Fortschreibung des RegFNP als Fläche für den überörtlichen Biotopverbund und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft vorgesehen ist und somit richtigerweise die tatsächliche naturschutzfachliche Bewertung der Fläche mit den wertvollen randlichen Strukturen aufnimmt, äußerst kritisch gesehen wird. Wie aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen ist, wird der Standort 1 von Bodenbrütern, wie Rebhuhn und Feldlerche genutzt. Der angrenzende Umlutungsgraben der Nidda ist geprägt von einem großen Strukturreichtum. Die Vegetation bildet ein Mosaik aus dicht- und lockerbewachsenen Heckenstrukturen, während an den Rändern des Grabens teilweise bereits abgängige Obstgehölzen stocken. Es ist ein hoher Anteil an stehendem und liegendem Totholz zu finden, welches diverse Höhlungen aufweist. Bei einer Errichtung der Feuerwehr und des Bauhofes an diesem Standort, mit den zu erwartenden intensiven Störwirkungen durch Lärm, sind die Lebensraumverluste bzw. Lebensraumeinschränkungen innerhalb der umliegenden Fläche wesentlich größer, als - 7 - - 8 - die artenschutzrechtliche Fachbeitrag dies darstellt. Hinzu kommen noch Lichteffekte die sich insbesondere bei Dunkelheit erheblich in die Fläche auswirken und zu einem zusätzlichen Lebensraumverlust führen. Eine Eingrünung der Plangebietsgrenzen mit heimischen Gehölzen ist zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung geeignet, jedoch nicht um Störwirkungen durch den Betrieb des Hilfeleistungszentrum mit Bauhof für die Vogelarten zu minimieren. Bei der Prüfung der möglichen Standorte für das Hilfeleistungszentrum, ist für die Standorte 13 und 14 abschließend zu prüfen, ob die Hilfsfrist eingehalten wird oder nicht. Die Angaben „voraussichtlich nicht“ reichen für eine abschließende Beurteilung nicht aus. Sofern die Standorte 13 und 14 tatsächlich wegen Nichteinhaltung der Hilfsfrist ausscheiden, stellt sich Standort 8 aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde als deutlich vorzugswürdig im Vergleich zu Standort 1 dar. Unmittelbar Angrenzend an Standort 8, befinden sich 2 Straßen und eine landwirtschaftliche Aussiedlung, sodass die bestehende Vorbelastung sehr hoch ist. Auch würde keine Zerschneidung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen stattfinden. Artenschutzfachlich ist diese Fläche aufgrund der genannten Vorbeeinträchtigungen voraussichtlich unproblematisch. Weiterhin sind angrenzend keine artenschutzfachlich wertvollen Flächen vorhanden. Nachfolgend ist die abschließende Bewertung für die Standorte 1 und 8 nach dem Bewertungsschema des Planungsbüros dargestellt (++,+ Eignung gegeben, o,- Eignung eingeschränkt, -- Eignung fraglich):
Verfügbarkeit, zeitliche Umsetzung Bewertung Standort 1 Eignung gegeben + Standort 8 Eignung eingeschränkt (wegen Erforderlichem Ankauf der Fläche) - Erschließung Standort 1 gegeben auch fußläufig + Standort 8 gegeben aber fußläufig schwierig o Hilfsfrist 10 min. Standort 1 gegeben ++ Standort 8 gegeben ++ Rechtliche Restriktionen Standort 1 Lage im festges. Ü-Gebiet, jedoch keine relev. Betroffenheit o Standort 8 keine ++ Planerische Restriktionen - 8 - - 9 - Standort 1 Änderung des RegFNP erforderlich o Standort 8 Änderung des RegFNP erfor.
Vorranggebiet LWS -- Fachliche Restriktionen Standort 1 keine ++ Standort 8 Nähe zu arch. Bodendenkmälern + Im Ergebnis der Bewertung schneidet Standort 8 unter Zugrundelegung der verwendeten Bewertungskriterien im Bereich der Verfügbarkeit, Erschließung, planerische und fachliche Restriktionen schlechter ab als Standort 1. Dies ist nach hiesiger Auffassung nicht plausibel. Der Erwerb des Grundstücks an Standort 8 dürfte, da es sich lediglich um einen einzigen Privateigentümer handelt, für ein solches Vorhaben im öffentlichen Interesse durchaus unproblematisch möglich sein. Im Übrigen leuchtet nicht ein, warum eine fußläufige Erschließung für einen Standort

auf der gegenüberliegenden Straßenseite von besonderer Schwierigkeit sein sollte. Zudem stellt sich die Frage, warum die fußläufige Erreichbarkeit überhaupt ein wesentliches Kriterium ist. Die Eignung von Standort 8 aufgrund der Darstellung als Vorranggebiet Landwirtschaft im RegFNP als fraglich einzustufen ist vor dem Hintergrund, dass auch für den Standort 1 aufgrund der Betroffenheit eines Vorranggebietes Hochwasserschutz ein Zielabweichungsverfahren diskutiert wurde, vor dem Hintergrund des Vorhabens im „dringenden öffentlichen Interesse“ je- doch auf ein solches verzichtet werden kann, nicht plausibel. Auch eine „Nähe“ zu archäologischen Bodendenkmälern kann die Eignung von Standort 8 in Hinblick auf fachliche Restriktionen aus hiesiger Sicht nicht schmälern. Berücksichtigt man im Ergebnis noch weitere Kriterien (insb. Landschaftsbild, Artenschutz, landwirtschaftliche Nutzbarkeit verbleibender Flächen, Anbindung an baulichen Bestand), ist dem Standort 8 aus hiesiger Sicht der Vorzug zu geben. Zudem wird es nicht als zwingend angesehen, den Standort des Hilfeleistungszentrums mit dem des kommunalen Bauhofs zu kombinieren. Bauhöfe werden üblicherweise in Gewerbegebieten errichtet. Auch dies ist im Rahmen der Standortalternativenprüfung zu berücksichtigen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

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

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

Die Darstellung „Fläche für den überörtlichen Biotopverbund“ im Vorentwurf 2025 des neuen RegFNP besteht aus Habitat- sowie deren Verbindungsflächen. Habitatflächen zeichnen sich durch wertvolle Biotopstrukturen und/oder das Vorkommen wertvoller Tier-/Pflanzenarten aus. Diese Flächen sollen durch entsprechende Maßnahmen erhalten werden. Mit Hilfe eines geographischen Informationssystems wurden zwischen räumlich getrennt liegenden Habitatflächen Verbindungsbereiche generiert, die als Verbindungsflächen in den überörtlichen Biotopverbund aufgenommen wurden. Diese Bereiche können unterschiedliche naturschutzfachliche Wertigkeiten aufweisen und sollen durch entsprechende Maßnahmen dahingehend entwickelt werden, dass sie ihre Funktion als Verbindungsfläche erfüllen können. Im Rahmen der 6. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt, Gebiet „Hilfeleistungszentrum mit Bauhof“ wird in den Randbereich des Biotopverbundsystems eingegriffen. Dieser weist an dieser Stelle eine Verbindungsfläche für Arten des Halboffenlandes aus. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich östlich der B45 als Verbindungsfläche des Halboffenlandes Teil des Biotopverbundsystems. Westlich der B45 schließen sich weitere Verbindungsflächen sowie vereinzelte Habitatflächen (intensive Frischgrünländer) des Halboffenlandes an. Durch das Planvorhaben wird ein kleiner Bereich (ca. 1 ha) östlich der Planfläche vom Biotopverbundsystem abgetrennt. Aufgrund der Funktion als Verbindungsfläche, der Lage im Randbereich des Biotopverbundsystems sowie des Erhalts der Verbindungsfunktion im Bereich westlich der Planfläche, wird der Verlust des Biotopverbundes an dieser Stelle als vertretbar angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die laut artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (IBU 2025) erforderliche CEF-Maßnahme „Nutzungsextensivierung und Blühstreifen für Rebhuhn“ im Bereich des neuen Biotopverbundsystems, angrenzend an die Planfläche, umgesetzt werden sollte, da die Maßnahme den Halboffenlandarten zugute kommt. Die erarbeitete Alternativenprüfung (Juni 2023 – Juni 2025) umfasst insgesamt 16 Standorte im Stadtgebiet sowie im direkten Umfeld und ist damit eine der umfangreichsten und detailliertesten Alternativenprüfungen, die dem Regionalverband FrankfurtRheinMain in vergleichbaren Planungsverfahren vorgelegt wurde. Die Abgrenzung der geprüften Standorte richtete sich nach Anforderungen wie der Einhaltung der Hilfsfrist, der kommunalen Verfügbarkeit sowie naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Die geplanten Hecken dienen der Landschaftseinbindung und ersetzen keinen Lärmschutz, der aufgrund der Distanz zu Wohnbereichen und der bestehenden Straßenlärmbelastung auch nicht erforderlich ist. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist zu beachten, dass die Fläche durch die angrenzenden Straßen (L3187, L3351, Wirtschaftswege) und die vorhandene Hochspannungsleitung bereits vorbelastet ist. Nicht zuletzt zeigt die positive Einschätzung der Dezernate III 31.1, IV/F 41.2, 41.5 und 43.1 dass die Planung fachlich getragen wird. Sie bestätigen, dass das Vorhaben regionalplanerisch nicht bedeutsam ist, somit keine Zielabweichung erforderlich ist und die hochwasserrechtlichen Bedenken ausgeräumt wurden. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Alternativenprüfung umfassend und nachvollziehbar abgearbeitet wurde. Der Standort 1 „Auf dem Breul“ bleibt daher die am besten geeignete Lösung. Alle weiteren Details werden von der Stadt Niddatal zur gleichlautenden Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. I 16 ausführlich abgewogen.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

6. Änderung Stadt Niddatal Stadtteil Ilbenstadt Gebiet: Hilfeleistungszentrum mit Bauhof

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

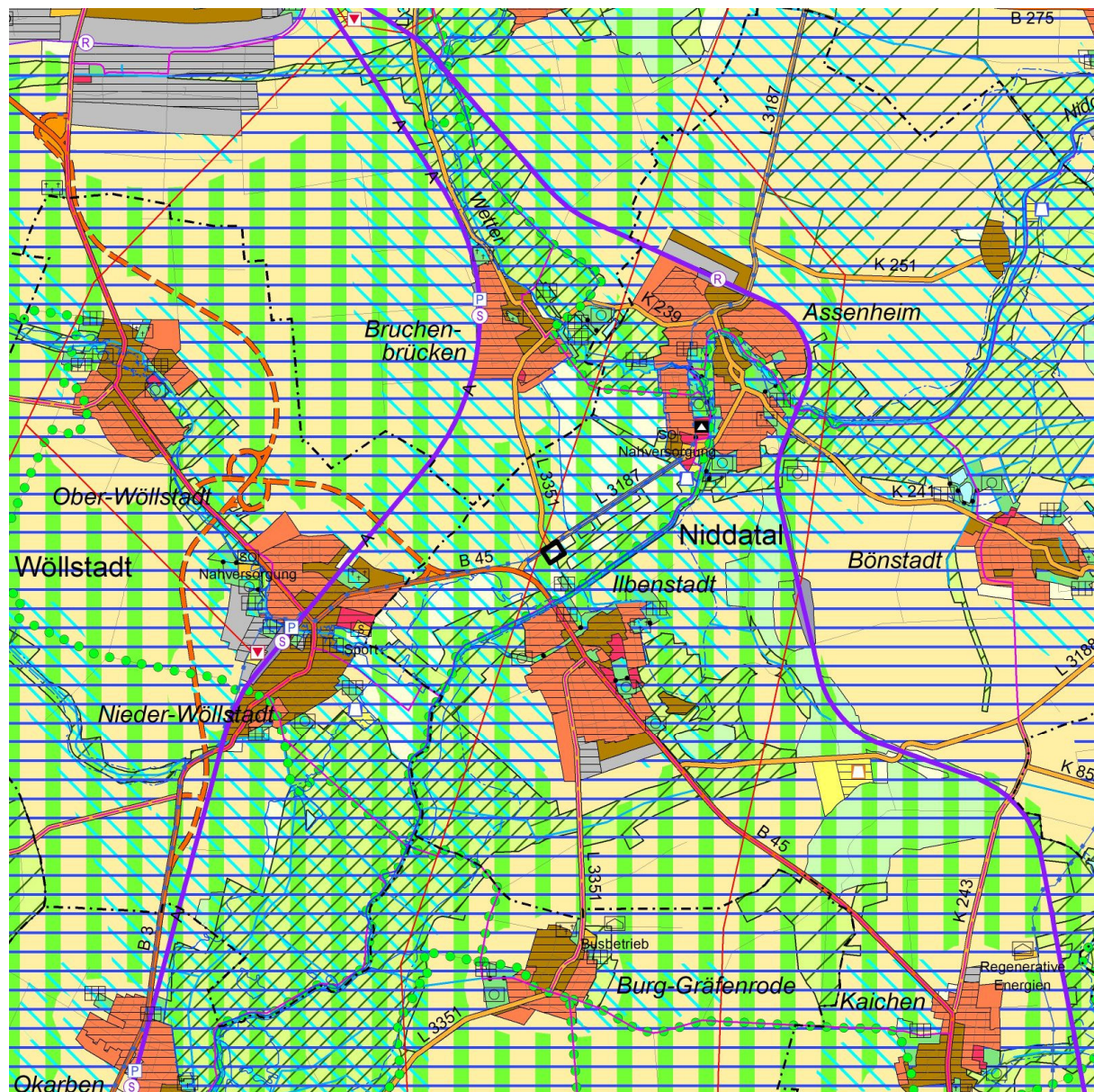
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	01.10.2025
Frühzeitige Beteiligung:	21.10.2025 bis 21.11.2025
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:	04.03.2026
Förmliche Beteiligung:	24.03.2026 bis 30.04.2026
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Niddatal plant in der Gemarkung Ilbenstadt die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrstützpunkts für die Stadtteile Assenheim und Ilbenstadt, inklusive Rettungswache und städtischem Bauhof. Ziel ist die Zusammenlegung, da die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser in beiden Stadtteilen den technischen Anforderungen nicht mehr entsprechen und neu gebaut werden müssen. Der neue Standort ist zentral, in der Nähe der Ortslage Ilbenstadt vorgesehen und wurde vor allem unter der Voraussetzung der Einhaltung der festgelegten Hilfsfrist (bis max. 10 Minuten) für beide Stadtteile geprüft.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 1,3 ha
Zielabweichung	
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	06.05.2025
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan I 16 „Hilfeleistungszentrum mit Bauhof“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Wasserwirtschaft/Hydrogeologie Boden Verkehr

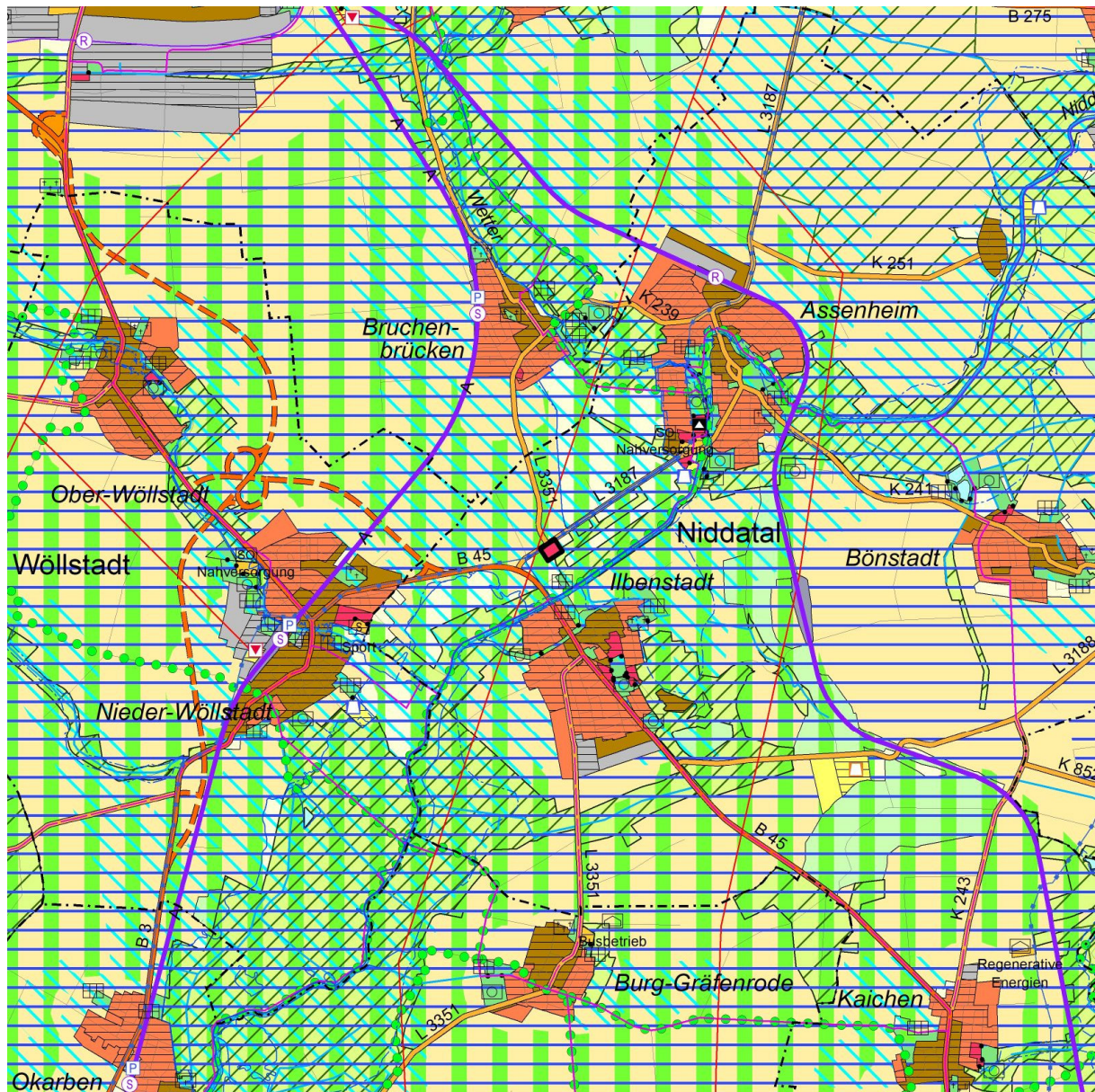
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

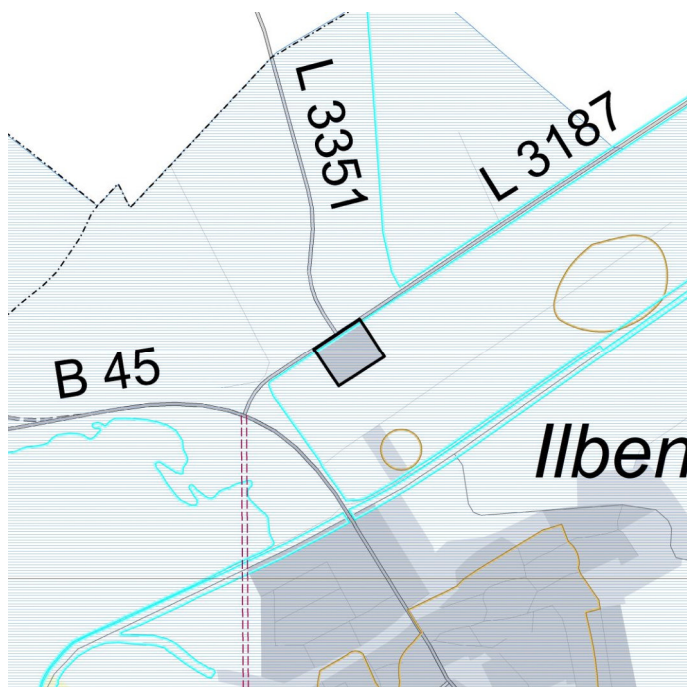


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

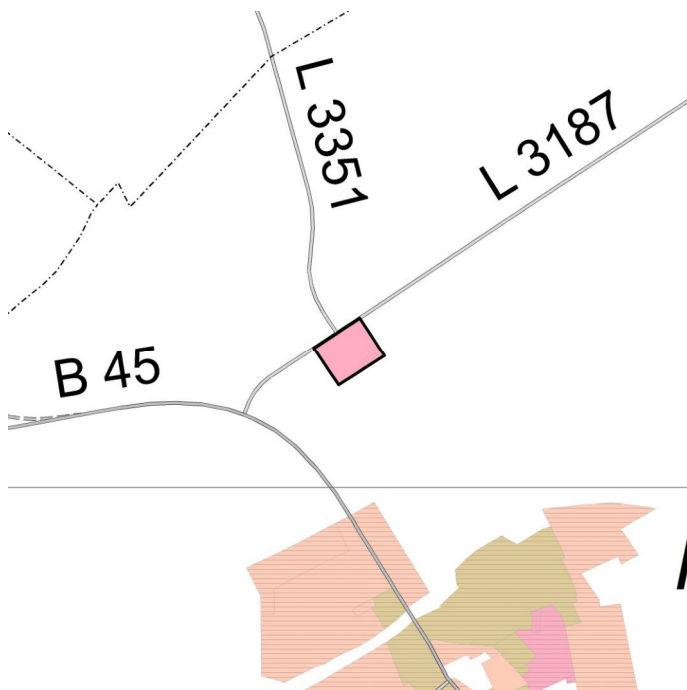
"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,2 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,1 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1,3 ha)

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



 Grenze des Änderungsbereiches
Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches
Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)



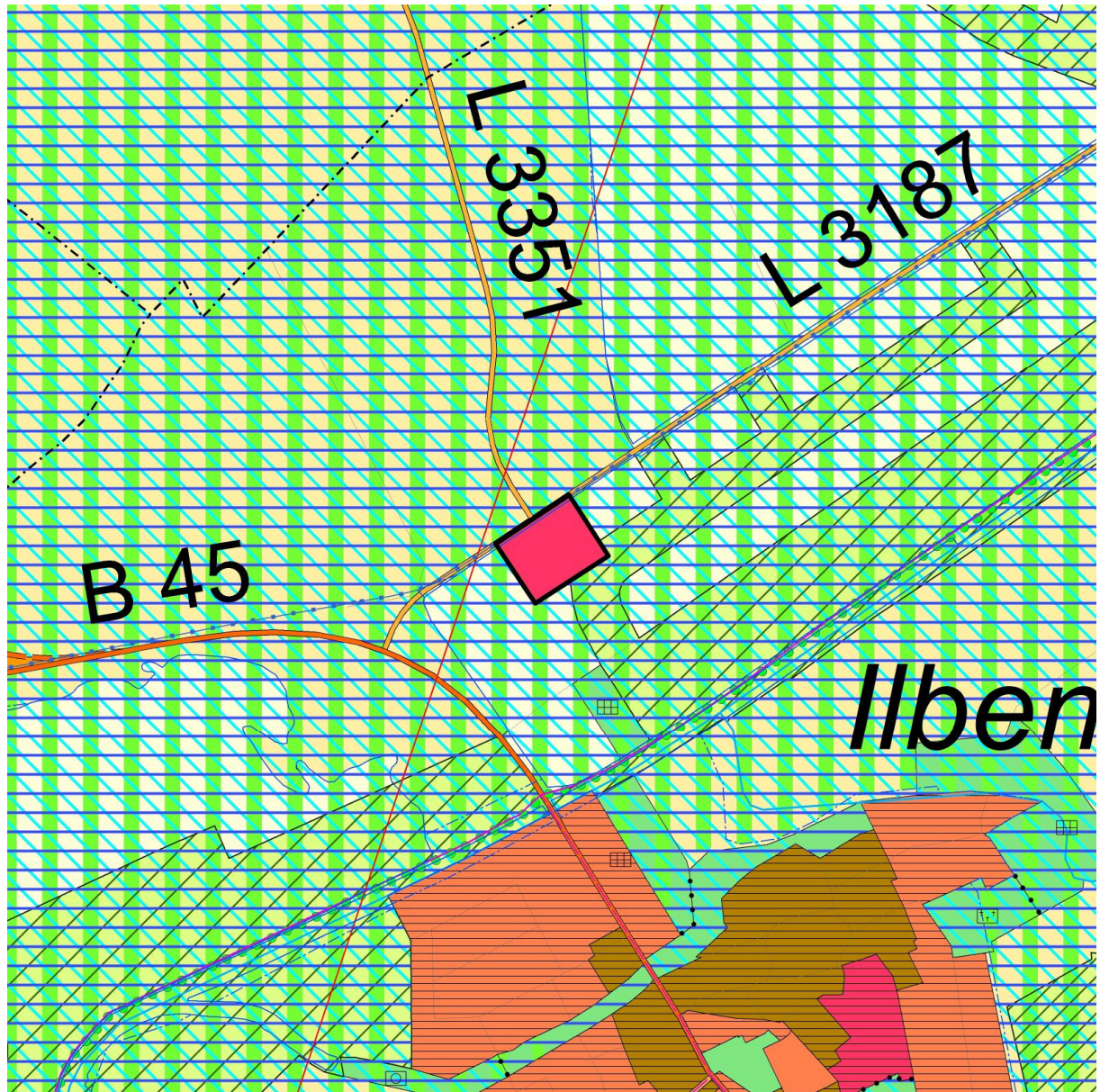
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltanzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundezwinger, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenerleitung (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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

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, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wöfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtteils Ilbenstadt und umfasst ein Größe von ca. 1,3 ha. Es soll an die bestehende Kreuzung der Landesstraßen L 3187 und L 3351 angebunden werden.

Die Änderungsfläche grenzt im Norden an die Landstraße 3187. Die östlich und westlich gelegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Gebiet an Ackerflächen und den Umflutungsgraben der Nidda an.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Niddatal plant die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrstützpunktes inklusive Rettungswache mit städtischem Bauhof entlang der Landstraße 3187 zu errichten. Die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser der Stadtteile Assenheim und Ilbenstadt entsprechen nicht mehr den technischen Anforderungen und müssen neu gebaut werden. Dies wurde durch einen "Bedarfs- und Entwicklungsplan", den die Stadt mit Beschluss vom 18.07.2022 in Auftrag gegeben hatte, festgestellt: "Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Arbeitsstättenverordnung, DIN 14092, den GUV-Vorschriften sowie der TRGS 554 werden umfangreiche Mängel aufgeführt die nicht durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden können". Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien z. B. der maximal festgelegten 10-minütigen Hilfeleistungsfrist, verkehrlicher und versorgungstechnischer Erschließung (u. a. Zufahrten, Kreuzungen, Abbiegespuren), topografischer Gegebenheiten, Schutzabständen (u. a. zu Wohngebieten) und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurde die Entscheidung getroffen, den Feuerwehrstandort in unmittelbarer Nähe zu beiden Stadtteilen zu errichten. Ziel des neuen Standortes ist es, die Stadtteile Ilbenstadt und Assenheim zuverlässig zu versorgen und die erforderlichen Einsätze entsprechend den festgelegten Anforderungen und Ausstattungsstandards zu gewährleisten.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,2 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,1 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1,3 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischen Festlegung:

"Fläche für die Landbewirtschaftung", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft"

Damit sind folgende regionalplanerischen Inhalte verbunden:

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

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Der Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 01. März 2013, wonach die Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren sind, wurde mit dem Beschluss vom 28.02.2025 aufgehoben und die Kompensation an die maßstabsbedingte Regelungsgrenze von 3 ha für Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG angepasst.

„Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen gemäß Ziel Z6.3-12 neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.

„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.

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

„Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzung ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 1,3 ha weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 3 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Änderungsgebietes erfolgt über die Landesstraße L 3187. In Gegenlage zur vorhandenen Einmündung L 3187/L 3351 entsteht die Aus- und Einfahrt für die Feuerwehr im Einsatzfall (Alarmausfahrt). Der Einfahrts- und Ausfahrtsbereich für das Hilfeleistungszentrum/Bauhof ist östlich dieser Einmündung geplant. Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand: Mai 2025) erstellt. Inhaltlich wurden die gegenwärtigen Verkehrsbelastungen auf den Landesstraßen mittels einer Verkehrszählung erfasst und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 aufgezeigt. Zudem wurde für beide Einmündungen ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Beide Einmündungen sind mit den prognostizierten Belastungen leistungsfähig. An der geplanten Zentrumszufahrt ist im Zuge der L 3187 ein Linksabbiegestreifen aus Richtung Assenheim erforderlich.

Aufgrund der Lage im Außenbereich von Niddatal-Ilbenstadt ist der Änderungsbereich nicht an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt rd. 850 m entfernt. Für die Erreichbarkeit des Standortes ist vor allem eine sehr gute straßenseitige Anbindung in Bezug auf die Erreichbarkeit für die Mitarbeiter und Einsatzkräfte, als auch der Ausrückzeiten zu Einsatzorten von zentraler Bedeutung. Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht zwingend notwendig.

Die Anbindung des Plangebietes an die südlich im RPS/RegFNP 2010 dargestellten überörtlichen Fahrradroute kann über das vorhandene Wirtschaftswegenetz erfolgen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Südosten verlaufen die Umflutungsgräben der Nidda. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Laubbaum direkt an der L3187, aber keine bauliche Anlagen oder Gebäude.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Niddatal (Planungsgruppe Freiraum + Siedlung, Maßstab 1:10.000, Stand: 03/1990) wird das betreffende Gebiet als Ackerfläche ausgewiesen. Entlang der L3187 stehen autochthone und allochthone Laubbäume. Gemäß Entwicklungskarte 1 sind keine spezifischen Entwicklungsziele oder Restriktionen für das Planungsgebiet vermerkt.

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 beabsichtigt, für die Stadtteile Assenheim und Ilbenstadt einen gemeinsamen Feuerwehrstützpunkt zu errichten. Dieser soll neben einer modernen Feuerwache auch eine Rettungswache sowie den städtischen Bauhof integrieren. Mit dieser Maßnahme verfolgt die Stadt das Ziel, die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser, welche den aktuellen technischen und funktionalen Anforderungen nicht mehr entsprechen, durch eine zeitgemäße Infrastruktur zu ersetzen. Die Möglichkeit von Synergieeffekten durch eine gemeinsame Unterbringung wurde ebenfalls berücksichtigt. Eine Zusammenlegung bietet Vorteile hinsichtlich Infrastruktur, Werkstätten und gemeinsam nutzbarer Geräte, reduziert die Flächeninanspruchnahme und verbessert die Abläufe im Einsatzfall durch kürzere Wege und optimierte Zusammenarbeit. Aus organisatorischer und wirtschaftlicher Sicht wird diese Lösung befürwortet. Das zentral gelegene Planungsgebiet bietet eine optimale Erreichbarkeit für die Stadtteile Ilbenstadt und Assenheim und kann somit die Versorgung innerhalb der vorgegebenen Fristen zuverlässig gewährleisten. Insgesamt zielt das Vorhaben darauf ab, die Infrastruktur der Feuerwehr nachhaltig zu verbessern und den hohen Anforderungen an den Brandschutz und die Rettungsdienste in der Zukunft gerecht zu werden. Im Rahmen der Planung wurde sorgfältig abgewogen, welche Standortwahl am besten geeignet ist, um eine effiziente und schnelle Einsatzbereitschaft sicherzustellen. Im Zeitraum von Juni 2023 bis Juni 2025 fand eine umfangreiche Alternativenprüfung statt. Es wurden insgesamt 16 potenzielle Standorte im Stadtgebiet sowie im unmittelbaren Umfeld untersucht. Die Bewertung erfolgte anhand einheitlich festgelegter Kriterien, darunter insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist (maßgeblich für den Radius des Untersuchungsraums), die kommunale Verfügbarkeit der Flächen, naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen, technische Umsetzbarkeit sowie Eigentumsverhältnisse. Trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet konnte mit wasserwirtschaftlichen Gutachten der "Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH" bestätigt werden, dass die Gefahr einer Überschwemmung als gering einzustufen ist (gem. Bebauungsplan Vorwurf, Stand Juni 2025: *„Hochwasserrisikomanagementplan Nidda – Nidda mit Einmündung der Wetter – Hochwassergefahrenkarte G–09: Das vorgesehene Plangebiet liegt am Rand des Überschwemmungsbereichs der Wetter, selbst bei HQextrem ist keine bzw. nur randlich eine Überschwemmungsgefahr ausgewiesen. Bei HQ100 ergibt sich gemäß Gefahrenkarte keine Betroffenheit.“*). Mit der Stellungnahme vom 20.11.2025 der Dezernate III 31.1, III 31.2 und IV/F 41.2 des Regierungspräsidium Darmstadt zeigt sich, dass die Planung fachlich getragen wird. Es wird bestätigt, dass das Vorhaben im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, keine Zielabweichung erforderlich ist und die hochwasserrechtlichen Bedenken ausgeräumt wurden. Der Antrag auf eine Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 WHG sowie die erforderlichen Nachweise werden entsprechend geführt und dargelegt. Die derzeitige Baufläche ist noch im Eigentum der Domänenverwaltung des Landes Hessen. Die Stadt Niddatal führt derzeit Verhandlungen zum Erwerb des Grundstücks.

Im Rahmen der Planung der Stadt Niddatal wurden verschiedene Varianten erarbeitet, um eine gesicherte Erschließung des Grundstücks für Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung zu gewährleisten. Im Ergebnis wird die Erschließung gem. Gutachten (Ingenieurbüro Lang-Buhle) für Kanal und Wasser als gesichert angesehen.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Verringerung des Hochwasserretentionsraums), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (kleinräumige Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich verringert werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken, diese weitestgehend vermeiden, verringern oder ausgleichen.

Durch den geplanten Feuerwehrstützpunkt ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche (Gebäude, Fahrspuren, Aufstellbereiche, Anlieferungszonen und Feuerwehrumfahrten) überbaut und versiegelt wird. Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen werden bepflanzt und Gehwege, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt.

Bezüglich des Denkmalschutzes sind noch weitere Abstimmungen mit den Behörden notwendig. Auf die Stellungnahme vom 20.11.2025 des Kreisausschusses des Wetteraukreises werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege (FB 4) und des Denkmalschutzes (FSt 4.5.0) keine Einwände vorgebracht.

Es ist nicht zu vermeiden, dass durch die Planung hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren gehen. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Brand- und Rettungsschutzmaßnahmen der Stadt Niddatal in Kauf genommen.

Zudem liegt die betreffende Planungsfläche innerhalb einer Bedeutsamen Landschaft des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (vgl. Gutachten zum Schutzgut Landschaft, Mengel et al., 2021). Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bebauungsplans Maßnahmen wie Eingrünung, Sichtschutzpflanzungen oder naturnahe Gestaltung von Randbereichen einzuplanen.

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. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeifahrenden Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Flächenneuanspruchen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Niddatal plant die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrstützpunktes für die Stadtteile Assenheim und Ilbenstadt inklusive Rettungswache mit städtischem Bauhof, entlang der Landstraße 3187. Die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser beider Stadtteile entsprechen nicht mehr den technischen Anforderungen und müssen neu gebaut werden. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien z. B. festgelegter Hilfeleistungsfristen, verkehrlicher und versorgungstechnischer Erschließung (u.a. Zufahrten, Kreuzungen, Abbiegespuren), topografischer Gegebenheiten, Schutzabständen (u.a. zu Wohngebieten) und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurde die Entscheidung getroffen, den Feuerwehrstandort zentral und in unmittelbarer Nähe zu den Stadtteilen Ilbenstadt und Assenheim auf Ilbenstädter Gemarkung zu errichten. Ziel des neuen Standortes ist es, die Stadtteile Ilbenstadt und Assenheim zuverlässig zu versorgen und die erforderlichen Einsätze entsprechend den festgelegten Anforderungen und Ausstattungsstandards zu gewährleisten.

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

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,2 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,1 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1,3 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)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

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

Abschließender Beschluss

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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Planfläche ist eben und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Sie schließt unmittelbar südlich an die Landesstraße L3187 an. Im Norden der Fläche steht ein Einzelbaum (Laubbaum) direkt an der L3187.

Entlang der L3187 befindet sich in nordöstlicher Richtung außerhalb der Planfläche eine überwiegend aus Birken bestehende nach § 30 BNatSchG i.V.m § 25 HeNatSchG geschützte Allee.

Im Westen, Süden und Osten des Plangebietes schließt die freie Feldlur, die ebenfalls intensiv ackerbaulich genutzt wird, an. Im Südosten liegen Umflutungsgräben der Nidda.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Naturnahe Böden (Versiegelungsgrad < 10 %)
- Bodenarten: Vega mit Gley-Vage, Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerde mit Tschernosemen, Kolluvisolen mit Gley-Kolluvisolen)
- Keine Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen)
- Böden mit mittlerer Lebensraumfunktion (mittleres Biotopentwicklungspotenzial)
- Böden mit hoher Feldkapazität
- Ackerzahl 75 bis 80
- Böden mit hoher Archivfunktion (Paläoböden und reliktsche Böden) im nördlichen Plangebiet
- Böden mit hoher Grundwasserschutz- und Klimaschutzfunktion

Wasser

- Keine Oberflächengewässer und Quellen betroffen
- Keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen

Abschließender Beschluss

- Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Unteren Wetter nach dem Hessischen Wassergesetz (1987)
- Potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß der Neuberechnung der Überschwemmungsgebiete der Nidda im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplan Nidda (HWGK Nidda, siehe Gutachten [Nr. 8]). Demnach kommt es zu geringfügigen Überlagerungen der Planfläche mit Überflutungsflächen eines Hochwassers von niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem).
- Auf die Stellungnahme vom 20.11.2025 der Dezernate III 31.1, III 31.2 und IV/F 41.2 des Regierungspräsidiums Darmstadt wird verwiesen. Die Abstimmung ist unter Kapitel A7 dargestellt.
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter und Geringleiter unter Auen und Hochflutlehm $\leq 2\text{m}$)

Luft und Klima

- Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung / Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gemäß Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (14.07.2025) sind folgende Umweltkriterien betroffen: Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Wirkzone (300 m) davon betroffener Flächenanteil 6% und Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche), betroffener Flächenanteil der Planfläche 100%, Wirkzone (300 m) davon betroffener Flächenanteil 40%
- Geschütztes Biotop im Umfeld (nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG): "Birken-Allee nördlich Ilbenstadt"
- Potenziell geschützte Biotope im Umfeld (naturnaher Fluss, extensives Feucht- und Nassgrünland, Feuchtbrache, Hochstaudenflur inkl. Sekundärröhricht), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen
- Wertvolle Biotope im Umfeld (Feldgehölz trockener bis frischer Standorte, Gebüsch, Hecke, Gehölz trockener bis frischer Standorte)
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen (letzter Nachweis 2022)
- Kein Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Pflanzenarten
- Faunistische Untersuchungen wurden vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl 2024 (März bis Juli) durchgeführt
- Im Untersuchungsgebiet wurden 32 Vogelarten nachgewiesen: Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Fasan, Feldlerche, Gelbspötter, Girlitz, Goldammer, Graureiher, Grünfink, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Kohlmeise, Kolkrabe, Kuckuck, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Rebhuhn, Ringeltaube, Rotmilan, Singdrossel, Sperber, Star, Stieglitz, Turmfalke, Weißstorch, Zaunkönig und Zilpzalp. Davon sind acht Arten reine Nahrungsgäste. Fünf Arten wurden nur einmalig während der Brutzeit im Untersuchungsgebiet nachgewiesen und zwei Arten sind als Durchzügler zu werden. Die übrigen 17 Arten sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu betrachten. Entsprechend dem untersuchten Lebensraum handelt es sich um Arten des Siedlungsrandes und des (gehölzdurchsetzten) Offenlandes.
- Von den 17 Brutvogelarten weisen folgende 7 Arten einen ungünstigen, unzureichenden oder schlechten Erhaltungszustand auf: Bluthänfling, Feldlerche, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Rebhuhn, Stieglitz.
- Das Plangebiet weist als intensiv genutzte Ackerfläche keine Biotopstrukturen auf, die für Reptilien, Amphibien, Fischen oder Libellen von Bedeutung wären. Mit einem

Abschließender Beschluss

Vorkommen von planungsrelevanten Arten und einer Betroffenheit der Artgruppe ist daher nicht zu rechnen.

- Das Plangebiet weist keine Biotopstrukturen auf, die für Fledermäuse von Bedeutung wären. Es finden sich keine Bäume, Gehölze oder Gebäude und somit auch keine potenziellen Quartiere. Auch als Nahrungshabitat hat der Geltungsbereich eine eher untergeordnete Rolle aufgrund seiner Biotopstruktur und seiner fehlenden Grenzlinien. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.
- Es konnten keine Fallröhren, Erdauswürfe oder Spuren von Hamsterkot gefunden werden, die auf ein Vorkommen des Feldhamsters im Untersuchungsraum schließen lassen. Ein Vorkommen von Feldhamstern kann daher ausgeschlossen werden.
- Das Plangebiet bietet lediglich wenigen sehr anpassungsfähigen Tagfalter-Arten einen Teillebensraum. Ein Vorkommen seltener oder geschützter Falterarten ist aufgrund der Artausstattung und Lage auszuschließen.
- Kleinräumig ist der direkte Eingriffsbereich als Habitat für Heuschrecken grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Habitatbedingungen ist ein Vorkommen seltener oder geschützter Arten aber auszuschließen.
- Innerhalb des Plangebiets wurde weder liegendes noch stehendes Totholz gefunden. Ein Vorkommen von totholzbesiedelnden Käfern wie Hirschkäfer und Balkenschröter ist daher auszuschließen.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Wetterau im Naturraum Nidda-Aue
- Lage in der Bedeutsamen Landschaft "02-1 Wetterau um Dorn-Assenheim und Ilbenstadt"

Mensch und seine Gesundheit

- Lage im Bereich elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV
- Belastung durch Straßenverkehrslärm von dB(A) > 65 bis 75 tags
- Kein Verlust von Flächen mit Erholungswirkung

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Zwei Bodendenkmäler (nach § 2 Abs. 2 HDSchG) in Entfernung von 150 m und 200 m zum Plangebiet

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung "Fläche für die Landbewirtschaftung" der Planfläche.

Auswirkungen der Planänderung

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Verdichtung, Vegetationsänderung und Schadstoffeintrag.
 - Verlust von bisher unversiegelten und landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG und BauGB dar.

Abschließender Beschluss

- Einschränkung des Hochwasserretentionsraums im Fall eines Extremhochwassers in einem Teil des Plangebietes

- mögliche Grundwasserverschmutzung

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

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- Die Realisierung der geplanten Bebauung wird sich nur lokal auf die örtliche Klimasituation auswirken, weil die weiträumigen landwirtschaftlich genutzten Flächen, die das Plangebiet umgeben, weiterhin als Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet wirken können (s. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

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

- Die Fläche für den überörtlichen Biotopverbund umfasst Habitatflächen mit wertvollen Biotopstrukturen bzw. Vorkommen schutzwürdiger Arten sowie deren Verbindungsflächen. Während Habitatflächen erhalten werden sollen, dienen Verbindungsflächen der funktionalen Vernetzung und sollen entsprechend entwickelt werden. Im Zuge der 6. Änderung wird randlich in das Biotopverbundsystem eingegriffen, das hier als Verbindungsfläche für Arten des Halboffenlandes ausgewiesen ist. Durch das Planvorhaben wird östlich der Planfläche ein etwa 1 ha großer Bereich vom Biotopverbund abgetrennt. Aufgrund der randlichen Lage, der Funktion als Verbindungsfläche und des Fortbestands der Verbindungsfunktion westlich der Planfläche wird der Eingriff als vertretbar bewertet.

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

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

- Im Umfeld des Änderungsgebiets liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop - „Birken-Allee nördlich Ilbenstadt“ -, das dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG unterliegt. Die Bäume bleiben jedoch vollständig erhalten und sind vom Eingriff ausgenommen.

- Ein im parallelen Bebauungsplanverfahren erstellter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der streng geschützten Arten (Rebhuhn) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Diese sind innerhalb externer Ausgleichsflächen vorgesehen.

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

- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.

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

- Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Lärm des Hilfeleistungszentrums ist aufgrund der Außerortslage und der bestehenden Vorbelastung durch die Landes- und Bundesstraßen nicht zu erwarten.

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

- mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden anhand konkreter Festsetzungen, einer Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde / des Landesamtes für Denkmalpflege/ hessenArchäologie / eines Gutachtens.

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

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

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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 auf externen Flächen vorgesehen.

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:

- 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
- 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.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) und der Bodengüte (< 30 oder > 80 Bodenwertpunkte) 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)
- 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.
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise, zum Beispiel durch Anheben des Rohbodens ist lt. Gutachten [Nr. 8] entsprechend dem zu erwartenden Bemessungshochwasser bei der Planung zu berücksichtigen.
- Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs für den Grundwasserschutz ist lt. Gutachten [Nr. 10] gem. Arbeitsblatt W 405 $48 \text{ m}^3/\text{h}$ als ausreichend bewertet.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen o.ä.
- Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine gedrosselte Einleitung mit 3 l/s x ha in den Umflutungsgraben vorgesehen. Hierfür ist ein entsprechendes Retentionsvolumen auf dem Grundstück vorzuhalten.
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen

- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- ggf. ökologische Baubegleitung
- Verwendung von Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Bauzeitenbeschränkung, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern
- Vergrämuungsmaßnahmen, falls der Baubeginn zwischen Anfang März und Ende August stattfindet
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen: Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzung auf ca. 1 ha Fläche außerhalb des Plangebietes (Verortung im Bebauungsplan). Zudem ist randlich ein 10 m breiter Blühstreifen anzulegen insbesondere für Rebhuhn und Feldlerche.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- 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.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, 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.
- Sicherung und Integration der Bodendenkmäler im Rahmen der weiteren Planung durch enge Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung für den geplanten Feuerwehrstandort im Gebiet der Stadt Niddatal wurde seit 2023 mehrfach erweitert und umfasst inzwischen insgesamt 16 potenzielle Standorte, die anhand einheitlicher und klar definierter Kriterien bewertet wurden. Diese Kriterien – darunter 10-Minuten-Hilfsfrist, Erschließbarkeit, Eigentumsverhältnisse, rechtliche und fachliche Restriktionen sowie naturschutz- und artenschutzrelevante Belange – wurden für jeden Standort im gleichen Maße angewendet. Die Entscheidung über die Eignung oder Nichteignung potenzieller Flächen wurde, neben der grundsätzlichen Erschließbarkeit, durch weitere wesentliche Faktoren beeinflusst. Dazu zählten insbesondere topografische Gegebenheiten, wie Graben- oder Böschungsquerungen, sowie mögliche Tieflagenstandorte, notwendige Schutzabstände zu Hochspannungsleitungen (insbesondere 400-kV-Trassen) sowie die Nähe zu Wohngebieten im Hinblick auf den Immissionsschutz. Neben dem vorgesehenen Planungsstandort wurden insgesamt fünf weitere Flächen in der Gemarkung Ilbenstadt geprüft. Diese erwiesen sich jedoch als nicht geeignet, da entweder die geforderten Schutzabstände zur Hochspannungsleitung nicht eingehalten werden konnten oder die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist nicht gewährleistet war. Auch potenzielle Alternativstandorte in den Stadtteilen Assenheim (vier Flächen) und Bönstadt (eine Fläche) wurden nach eingehender Prüfung ausgeschlossen. Ausschlaggebend hierfür waren unter anderem

eine ungünstige Hanglage, bestehende Eigentümergemeinschaften, erforderliche Grabenquerungen sowie ebenfalls die Überschreitung der Hilfsfrist oder die unmittelbare Nähe zu Wohngebieten. Ergänzend wurden auch Standorte am Ortsrand von Bruchenbrücken, einem Stadtteil der Kreisstadt Friedberg, in Richtung Assenheim und Ilbenstadt geprüft. Darüber hinaus wurden Flächen in der Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, betrachtet. Diese Alternativen liegen jedoch außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Stadt Niddatal und konnten daher nicht weiterverfolgt werden. Hinzu kommt, dass die Stadt Friedberg den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Bruchenbrücken für das Jahr 2027 plant. Ein Zusammenschluss mit den Feuerwehren der Stadtteile Ilbenstadt und Assenheim ist dabei nicht vorgesehen. Insgesamt zeigt die vollständige Auswertung aller verfügbaren Standorte, dass der gewählte Standort 1 als einziger alle Anforderungen erfüllt und die geringsten rechtlichen, technischen und ökologischen Konflikte aufweist. Es ist zu erwähnen, dass hierbei Eigentumsverhältnisse nicht das ausschlaggebende Kriterium für den Ausschluss von Alternativen, sondern die Hilfsfrist, die Erschließbarkeit, die Umsetzbarkeit innerhalb der Planungsfrist, die Raumordnungsbelange und differenzierte Umweltwirkungen waren. Die Notwendigkeit technischer Querungen (z. B. von Gräben) wurde nicht grundsätzlich ausgeschlossen, waren aber in mehreren Fällen technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig. Wie in Kapitel A 7 der Änderungsunterlagen dargelegt, zeigt das wasserwirtschaftliche Gutachten der Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH (2024), dass das Gebiet nach aktuellen hydraulischen Berechnungen bei einem HQ100-Ereignis nicht überflutet wird und somit hydraulisch nicht betroffen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG unter anderem das Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer – die Prüfung der Punkte 3 bis 9 vorzunehmen hat. Da das Plangebiet beim Bemessungshochwasser (HQ100) nicht überflutet wird, bestehen insoweit keine relevanten Hinderungsgründe (Stellungnahme vom 20.11.2025 der Dezernate III 31.1, III 31.2 und IV/F 41.2 des Regierungspräsidium Darmstadt). Der gewählte Standort erfüllt als einziger alle maßgeblichen Anforderungen und weist im Vergleich die geringsten Konflikte auf.

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

Die Stadt Niddatal plant für die Stadtteile Ilbenstadt und Assenheim die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrstützpunktes, der sowohl eine Rettungswache als auch den städtischen Bauhof integriert. Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Verringerung des Hochwasserretentionsraums), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (kleinräumige Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich verringert werden. Bezüglich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und des Denkmalschutzes sind noch weitere Abstimmungen mit den Behörden notwendig. Daher ist bisher noch nicht ersichtlich, ob Umweltauswirkungen zurückbleiben. Zudem liegt die betreffende

Planungsfläche innerhalb einer Bedeutsamen Landschaft des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (vgl. Gutachten zum Schutzgut Landschaft, Mengel et al., 2021). Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bebauungsplans Maßnahmen wie Eingrünung, Sichtschutzpflanzungen oder naturnahe Gestaltung von Randbereichen einzuplanen.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

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

Verzeichnis der verwendeten Quellen:

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes
FrankfurtRheinMain abgerufen am 14.07.2025

- [2] Luftbild, Stand 2023

- [3] Landschaftsplan der Stadt Niddatal
Planungsgruppe Freiraum + Siedlung, Wöllstadt
April 2001

- [4] Vorentwurf des Bebauungsplan I 16 "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof" der Stadt
Niddatal mit textlicher Festsetzung, Planzeichnung (Vorentwurf),
Alternativenprüfung und Umweltbericht
Büro PlanES, Gießen
Juni 2025

- [5] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorentwurf des Bebauungsplan I 16
"Hilfeleistungszentrum mit Bauhof" der Stadt Niddatal
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg
Stand Juni 2025

- [6] Bodenkundliche Untersuchung für die Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt:
Vorentwurf des Bebauungsplan I 16 "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"
Porada-GeoConsult GmbH & Co. KG, Harsefeld
Stand Oktober 2023

- [7] Bodenfachbeitrag: Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs des
Schutzguts Boden zum Bebauungsplan I 16 "Hilfeleistungszentrum mit Bauhof"
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg
Stand Juli 2025

- [8] Wasserwirtschaftliche Planung zur Bauverwaltung einer Feuerwache,
Rettungswache und dem städtischen Bauhof in Niddatal
BGS Wasser - Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt
Stand März 2024

- [9] Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Hilfeleistungszentrums mit Bauhof in
Niddatal-Ilbenstadt an das öffentliche Straßennetz
Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand Mai 2025

- [10] Vorplanung für Kanal u. Wasser - Stadt Niddatal, Feuerwehrstützpunkt zw.
Ilbenstadt und Assenheim
Ingenieurbüro Lang-Buhle Wasserversorgung-Abwasserbeseitigung-Strassenbau,
Nidda, Stand Oktober 2023