



Stadt Nidda

**Bebauungsplan Nr. E10  
„Im Hofgarten“**

Zusammenfassende  
Erklärung gem. § 10a BauGB

14.03.2025

**Im Auftrag von:**

INIKOM GmbH  
Plockstraße 6-10  
35390 Gießen

**Erstellt von:**

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und<br/>Behördenbeteiligung.....</b> | <b>6</b>  |
| 3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB .....       | 6         |
| 3.1.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....                                   | 6         |
| 3.1.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB .....                                     | 7         |
| 3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB .....       | 10        |
| 3.2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....                                   | 10        |
| 3.2.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB .....                                     | 10        |
| <b>4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....</b>                                     | <b>11</b> |

## 1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. E10 „Im Hofgarten“ dient der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets „Im Hofgarten“ in Nidda, Eichelsdorf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, das sich harmonisch in die bestehenden Strukturen einfügt. Ziel ist es, eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils sicherzustellen und die planungsrechtliche Grundlage für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 sind für Eichelsdorf drei Wohnbauflächen (Planung) dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E10 „Im Hofgarten“ wird erstmals eine dieser drei Flächen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen, da die vorhandenen Entwicklungspotenziale im Bestand ausgeschöpft sind. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,0 ha und liegt südlich der Straße „Zur Köhlermühle“. Er grenzt im Osten an die bebaute Ortslage von Eichelsdorf an und orientiert sich an der dort bestehenden Wohnbebauung. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/1, 61/1, 62/1, 63/1 und 64/1 der Flur 3 in der Gemarkung Eichelsdorf.

Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Nidda ein städtebauliches Konzept erarbeitet und parallel zum Bebauungsplanverfahren weiterentwickelt. Zu Beginn des Planverfahrens umfasste das städtebauliche Konzept sowie auch der Vorentwurf des Bebauungsplans eine Fläche von rund 2,2 ha, die sich von der Straße „Zur Köhlermühle“ bis jenseits der „Schlaggasse“ erstreckte. Der Entwurf sah überwiegend eine aufgelockerte Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m vor. Zudem war in einem Teilbereich südlich der Straße „Zur Köhlermühle“ eine verdichtete Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m vorgesehen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf rund 1,0 ha reduziert. Diese Anpassung war erforderlich, um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan vollständig aus dem Regionalplan Südhessen 2010 und dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt ist und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Aufgrund der Reduzierung wurde auch das städtebauliche Konzept überarbeitet und an den verkleinerten Geltungsbereich angepasst. Bei der Überarbeitung wurden die Ergebnisse aus den vorliegenden Fachplanungen berücksichtigt, darunter das Baugrundgutachten, die Immissionsberechnung und das Erschließungskonzept.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht eine zweigeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise vor. Während der überwiegende Teil der Gebäude als Einfamilienhäuser angedacht ist, sind im nordwestlichen Bereich an der Straße „Zur Köhlermühle“ Mehrfamilienhäuser geplant. Zudem umfasst das Konzept die Anbindung an die bestehende Verkehrsfläche, die interne Verkehrserschließung und eine beispielhafte Grundstücksparzellierung. Die Anbindung des Wohngebiets an das vorhandene Straßennetz ist über die bestehende Straße „Zur Köhlermühle“ geplant. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Sackgasse mit Wendehammer, wodurch eine zukünftige Erweiterung des Quartiers möglich ist.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO fest. Im WA1 wird eine höhere bauliche Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zugelassen, um Anreize für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Im WA2 ist die bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 niedriger angesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern zu fördern. Die Höhe baulicher Anlagen wurde so festgesetzt, dass entsprechend der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss realisierbar ist. Der untere Höhenbezugspunkt wurde geringfügig oberhalb der Wasserspiegellage eines HQ100 festgelegt, um die volle Ausnutzung der Festsetzungen sowie eine hochwasserangepasste Bauweise zu ermöglichen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Zur Erschließung des Quartiers werden öffentliche Verkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt) festgesetzt. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie, zu Einfriedungen, zur insektenfreundlichen Beleuchtung, zur Dachbegrünung, zur Randeingrünung des Wohnquartiers sowie zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen mit standortgerechten Pflanzen.

Zusätzlich wurden Hinweise aufgenommen, um künftige Bauherren für wichtige Themen zu sensibilisieren, darunter Artenschutz, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sowie das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Da im gesamten Geltungsbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wurde für das gesamte Plangebiet ein Hinweis aufgenommen, dass es sich um ein vernässungsgefährdetes Gebiet handelt. Darin werden auch Maßnahmen zum Schutz gegen drückendes Grundwasser empfohlen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans E10 „Im Hofgarten“ zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt und untersucht sowie in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden weitere Gutachten und Untersuchungen erarbeitet, deren umweltrelevante Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht und die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen sind. Insbesondere sind hier die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, die Baugrunduntersuchung und die Immissionsberechnung zu nennen.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt und ist unversiegelt. Die Böden sind, aufgrund ihres hohen Ertragspotenzials, von hoher Bedeutung für die Produktionsfunktion. Durch die recht intensive Nutzung ist die Naturnähe des Bodens eher gering. Die Böden im Geltungsbereich weisen weder eine besondere Archivfunktion noch ein besonderes Standortpotenzial für die Biotopentwicklung auf. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für die städtebauliche Entwicklung und Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu vermeiden.

Gemäß den Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Ansonsten ist das Gebiet kein Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z.B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet). Die Ortslage Eichelsdorf und der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind allerdings von mehreren Natura 2000-Gebieten umgeben:

- Das Vogelschutzgebiet (VSG) 5421-401 „Vogelsberg“ befindet sich mit jeweils einer Teilfläche in 850 m Entfernung im Osten und in 750 m Entfernung im Nordwesten.
- Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)-Gebiet 5520-305 „Eichköppel bei Eichelsdorf“ liegt im Osten in einer Entfernung von 850 m.
- Eine Teilfläche des FFH-Gebietes 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ reicht von Süden bis auf 420m an das Planungsgebiet heran.
- In ca. 430 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet 5520-303 „Wingershäuser Schweiz“, wobei es sich hierbei um den innerörtlichen Abschnitt der Eichelbach-Parzelle handelt, der im Bewirtschaftungsplan des Schutzgebietes nicht behandelt wird.
- Südöstlich and das FFH-Gebiet „Wingershäuser Schweiz“ angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet 5520-306 „Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten“.

Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Lage und Entfernung des Vorhabens ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutz-

gebietes Bad Salzhausen. Des Weiteren liegt das Gebiet in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Allerdings zeigt die Darstellung des Hochwasserrisiko-managementplans Nidda, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) und bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) in Teilbereichen mit einer Überflutung des Plangebiets zu rechnen ist. Zur Sicherung einer hochwasserangepassten Bauweise wurden die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie des HQ100 und HQextrem im Bebauungsplan dargestellt.

Die Immissionsberechnung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet unterschritten werden und durch die geplante Wohnnutzung keine immissionsschutzrechtlich relevanten Belastungen entstehen. Auch der zusätzliche Verkehr durch Anwohner führt zu keiner nennenswerten Erhöhung der Lärm- oder Schadstoffbelastung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die vor allem aus der landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren. Die Auswirkungsanalyse im Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 5.440 m<sup>2</sup>) bisher unbebauter Ackerflächen ergeben. Die Umweltprüfung ergab, dass insbesondere für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Boden erhebliche Auswirkungen auftreten können, die nicht allein durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden können.

Durch vorgreiflich umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter jedoch vollständig kompensiert. Da die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bereits als Ökokonto-Maßnahmen vorgreiflich umgesetzt wurden, ist keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

In ihrer Sitzung am 12.12.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda den Vorentwurf des Bebauungsplans E10 „Im Hofgarten“ beschlossen und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Montag, 05.02.2024 bis einschließlich Freitag, den 08.03.2024 durchgeführt.

##### **3.1.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Zeitraum der Beteiligungsphase eine Stellungnahme eingegangen. Die eingegangene Stellungnahme betraf die in einem Teilbereich geplante Gebäudehöhe von 14,00m sowie die Anpflanzung (Randeingrünung) zu den benachbarten Grundstücken „Im Hofgarten“.

Die politischen Gremien teilten die Bedenken zur Gebäudehöhe und beschlossen die zulässige Vollgeschosszahl von 3 auf 2 und die maximale Gebäudehöhe von 14,00m auf 9,50m zu reduzieren. Der Bebauungsplan wurde entsprechend vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angepasst.

Die Anregung zur Anpflanzung wurde nicht berücksichtigt, da die festgesetzte Randeingrünung dem Schutz des Offenlands und der dort lebenden Tiere dient. Vorgaben zur Einfriedung und Begrünung der Grundstücke sind in den textlichen Festsetzungen geregelt.

### 3.1.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben die folgenden Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Informationen abgegeben:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V.
- BUND, Landesverband Hessen e. V.
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Hessen Mobil – Straßen und Verkehrsmanagement
- Hessen Forst, Forstamt Nidda
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e. V.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- Landesjagdverband Hessen e. V.
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e. V.
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Verband Hessischer Fischer e.V.
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe – ZOV

Die von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen bezogen sich insbesondere auf die Themenbereiche

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Entwicklungsgebot gemäß §8 (2) BauGB
- Alternativenprüfung
- Maß der baulichen Nutzung
- Verkehr
- Immissionsschutz und Bodenschutz (vor- und nachsorgend)
- Wasserwirtschaft (Wasserversorgung, Entwässerung, Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Wasserschutzgebiete)
- Grünfestsetzungen und naturnahe Gestaltung des Quartiers
- Artenschutzrechtliche Prüfung sowie Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

#### Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Entwicklungsgebot gemäß §8 (2) BauGB

In mehreren Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Regionalplan Südhessen 2010 und dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt ist. Zudem wurde angeregt, den Geltungsbereich so anzupassen, dass bestehende landwirtschaftliche Schläge nicht zerschnitten werden und künftig gut bewirtschaftbare Grundstücke erhalten bleiben.

Dementsprechend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Vorentwurf angepasst und die Flurstücke Flur 3 (Flurstücke 132/4, 55 und 54) sowie Flur 2 (Flurstücke 172/2, 108/2, 109/1 und 110/1) der Gemarkung Eichelsdorf aus dem Plangebiet herausgenommen.

Der überarbeitete Geltungsbereich umfasst nun rund 1 ha und liegt überwiegend innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Wohnbaufläche (Planung) dargestellten Bereiche. Lediglich am westlichen Rand wird eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche in den Bebauungsplan einbezogen, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (geplant)“ dargestellt ist.

Da diese Fläche unterhalb der Darstellungsgrenze von 0,5 ha liegt, wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt. Darüber hinaus trägt die Flächenreduzierung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung, begrenzt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das erforderliche Maß und berücksichtigt die Zielsetzung, für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeignete Grundstückszuschnitte zu erhalten.

#### Alternativenprüfung

Der Anregung, weitere mögliche Standorte für die Ausweisung eines Wohngebiets in Nidda, Eichelsdorf in einer Alternativenprüfung zu untersuchen, wurde nicht gefolgt. Entsprechende Untersuchungen sind bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) erfolgt und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Anregung, einen unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wurde gefolgt. Durch die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes auf 156,5m ü. NHN wurde eine eindeutige Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sichergestellt.

#### Verkehr

Zum Thema Verkehr wurde angeregt, entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der festgesetzten Randeingrünung einen Fußweg anzulegen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Randeingrünung vorrangig dem Schutz des angrenzenden Offenlands vor Störungen durch die Wohnbebauung dient und ein Fußweg in diesem Bereich dem Schutzziel entgegenstehen würde.

Der Anregung, im Rahmen des Bebauungsplans den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle Eichelsdorf Süd festzusetzen, wurde ebenfalls nicht gefolgt. Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen kann, ist eine verbindliche Festsetzung für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle, die außerhalb des Plangebiets liegt, nicht möglich.

#### Grünfestsetzungen und naturnahe Gestaltung des Quartiers

Der Anregung, Schottergärten im Bebauungsplan auszuschließen wurde nicht gefolgt, da dies bereits durch die Vorgartensatzung der Stadt Nidda geregelt ist und daher keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich sind. Der Anregung, standortfremde Arten auszuschließen, wurde ebenfalls nicht gefolgt, da die Festsetzung einer Artenverwendungsliste in Verbindung mit den Regelungen zu Anpflanzungen und Begrünung als ausreichend angesehen wird, um die städtebauliche Zielsetzung einer angemessenen Begrünung des Wohngebiets mit einem festgelegten Anteil standortgerechter Bäume und Sträucher zu gewährleisten. Die Bedenken, dass die auf privaten Flächen festgesetzte Randeingrünung ohne dingliche Sicherung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen könnte, wurde nicht geteilt. Da die Festsetzung auf Grundlage von §9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist kann die Gemeinde nach §178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Der Anregung, die Festsetzungen zu Einfriedungen zu ergänzen wurde teilweise gefolgt. Die Festsetzung Ziff. A 10.2 „Einfriedungen“ wurde dahingehend ergänzt, dass Einfriedungen ausschließlich offen in Form von Gehölzpflanzungen oder als licht- und luftdurchlässige Zäune beispielsweise aus Holz, Draht oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50m über Geländeoberkante zulässig sind. Die Verwendung von Kunststofffolien oder -streifen wurde ausgeschlossen. Der Anregung, die Festsetzung zum Insektenschutz zu ergänzen wurde gefolgt und es wurde sowohl die Festsetzung Ziff. A.10.3 „Schutz von Insekten“ als auch der Hinweis Ziff. C. 3.1 „Insektenschonende Beleuchtung“ angepasst.

### Wasserwirtschaft (Trink- und Löschwasserversorgung, Entwässerung, Hochwasserschutz, Grundwasserschutz)

Der Anregung, in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf das Kapitel Wasserwirtschaft weiter auszuarbeiten und insbesondere mit Informationen zur Trink- und Löschwasserversorgung, zum Entwässerungskonzept sowie zum Grundwasserschutz zu ergänzen wurde gefolgt. Die Grundlage für die Ergänzung bildete das zwischenzeitlich erarbeitete Baugrundgutachten sowie das Entwässerungskonzept. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde mit dem ZOV und dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt und wird im Bebauungsplan u.a. durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts planungsrechtlich gesichert.

Um die künftigen Bauherren über ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen in Folge von drückendem Wasser zu informieren, wurde unter Ziff. C.10 ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Den zukünftigen Planern und Bauherren wird empfohlen, entsprechende Schutzvorkehrungen, z. B. wasserundurchlässiger Beton bzw. Abdichtung, („Weiße oder schwarze Wanne“) bei Unterkellerung bzw. Gründung des Gebäudes vorzusehen. Zudem wurde der Hinweis unter Ziff. C. 9 mit einem Verweis auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen ergänzt. Außerdem wurde im Planentwurf die bisher fehlende Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nidda und der Risikobereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß §78 WHG sowie die damit zusammenhängenden Anforderungen an bauliche Anlagen aufgenommen.

### Artenschutzrechtliche Prüfung sowie Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ebenso gefolgt wurde der Anregung, die artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht im Entwurf für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB weiter auszuarbeiten. Insbesondere wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung die Dokumentation der Begehungen und der Methoden ergänzt. Die Ökokontomaßnahmen, die für die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs durch die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich sind, wurden konkret zugeordnet.

Der Anregung, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen wurde nicht gefolgt, da keine Schutzgebietsflächen in Anspruch genommen werden und angesichts der Lage und der Distanz des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Schutzgebiet vorab ausgeschlossen werden kann, dass aus der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des VSG folgen könnten.

### Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass die Orientierungswerte an der schutzbedürftigen Wohnnutzung eingehalten werden wurde der Anregung ein Immissionsgutachten zu erarbeiten, gefolgt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass für das Allgemeine Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (L = 55/ 45 dB(A)) im gesamten Plangebiet unterschritten werden und folglich keine entsprechenden Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen sind.

### Bodenschutz (vor- und nachsorgend)

Der Anregung eine bodenschutzrechtliche Eingriffsbetrachtung gemäß „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ zu erstellen und in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einzustellen, wurde aufgrund der deutlichen Reduktion des Plangebietes auf rund 1 ha nicht gefolgt. Stattdessen wurde für die künftig bebauten oder befestigten Flächen aufgrund der hohen Ertragszahlen eine Zusatzbewertung von 3 Wertpunkte je m<sup>2</sup> Ackerfläche vorgenommen. Die Hinweise, dass die Themen vor- und nachsorgender Bodenschutz in der Begründung anzusprechen sind, wurden zur Kenntnis genommen und die bereits enthaltenen Kapitel der Begründung wurden weiter ausgearbeitet.

### **3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

In ihrer Sitzung am 29.10.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda den Entwurf des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ beschlossen und den Beschluss zur Offenlegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Montag, den 11.11.2024 bis einschließlich Freitag, den 13.12.2024 durchgeführt.

#### **3.2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Zeitraum der Beteiligungsphase keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **3.2.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben die folgenden Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Informationen abgegeben:

- Abwasserverband Oberhessen
- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Avacon AG
- Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V.
- BUND Landesverband Hessen e.V.
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- Deutscher Wetterdienst
- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
- hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz
- Industrie und Handelskammer
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- Landesjagdverband Hessen e. V.
- Naturschutzbund Deutschland
- NRM Rhein-Main GmbH
- Oberhessengas Netz GmbH
- Ovag Netz GmbH
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Verband Hessischer Fischer e.V.
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV)

Die von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage eingegangenen Hinweise und Anregungen machten kleinere redaktionelle Anpassungen erforderlich. Die Grundzüge der Planung waren von den Anpassungen nicht betroffen.

Insbesondere wurden die folgenden Themen ergänzt bzw. präzisiert:

#### Artenverwendungsliste

Auf Anregung des Wetteraukreises wurden Rosen aus der Artenverwendungsliste (Ziff. D.) gestrichen.

#### Hinweis zum Schutz gegen drückendes Grundwasser

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Hinweis zum Schutz gegen drückendes Grundwasser mit dem Begriff „vernässungsgefährdetes Gebiet“ präzisiert.

#### Hochwasserschutz

Auf Anregung des Wetteraukreises wurde in Kapitel 5.5 Wasserwirtschaft sowie im Umweltbericht die Fließpfadkarte eingefügt sowie die Auswirkungen der Planung auf die Fließpfade erläutert.

#### Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie

In der Begründung wurde das Kapitel 5.7 Versorgung mit elektrischer Energie ergänzt.

#### Redaktionelle Anpassungen im Umweltbericht

Auf Anregung des Wetteraukreises wurden im Umweltbericht die Angaben zur Bodenfunktionsbewertung korrigiert. Aus der Korrektur ergaben sich keine Anpassungserfordernisse der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, da hier aufgrund der hohen Ertragszahlen bereits eine pauschale Zusatzbewertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> Ackerfläche vorgenommen wurde. Zudem wurden auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt die geforderten DIN-Vorschriften (DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731) in den Umweltbericht aufgenommen. Auf Anregung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wurde das FFH-Gebiet „Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten“ in die Auflistung der Schutzgebiete integriert.

## **4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden keine alternativen Standorte geprüft, da eine Überprüfung potenzieller Flächen bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) erfolgt ist. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2007 wurden im Stadtteil Eichelsdorf drei Flächen als potenzielle Wohnbauflächen (Planung) ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird nun erstmals eine dieser Flächen für die Eigenentwicklung des Stadtteils in Anspruch genommen. Die Fläche wurde ausgewählt, da sie von den drei in Frage kommenden das geringste Konfliktpotenzial aufweist.

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung sah die Inanspruchnahme der gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie weiterer angrenzender Flächen vor. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde der Geltungsbereich jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung von ursprünglich rund 2,2 ha auf etwa 1 ha reduziert. Diese Anpassung erfolgte, um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan aus den übergeordneten Planungen entwickelt wurde und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere städtebauliche Konzepte erarbeitet und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bewertet. Dabei wurden verschiedene Erschließungsvarianten, Baukonzepte und Gebäudetypologien untersucht. Auf Basis der Vorzugsvariante des städtebaulichen Konzepts wurde der Bebauungsplanvorentwurf für die frühzeitige Beteiligung erstellt.

Nach der Reduzierung des Geltungsbereichs wurde das Konzept entsprechend überarbeitet und zwei neue Varianten entwickelt, die mit der Stadtverwaltung abgestimmt wurden. Der Fokus lag dabei insbesondere auf der Anpassung der Erschließung, der optimalen Anordnung der Baufelder sowie einer an die Umgebungsbebauung angepassten Höhenentwicklung der Baukörper im verkleinerten Plangebiet.

Die letztendlich gewählte Variante des städtebaulichen Konzepts, die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, stellt eine funktionale und städtebaulich verträgliche Lösung dar. Zudem ermöglicht das Konzept in Zukunft eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung über den aktuellen Geltungsbereich hinaus. Dabei kann im Rahmen von weiteren Planungen und Entwicklungen an die bestehende Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur des Quartiers angeknüpft werden. Der auf den verkleinerten Geltungsbereich angepasste und abgestimmte Entwurf diene als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung dem Fortbestand der aktuellen Nutzung gegenübergestellt wurden. Dabei wurde untersucht, welche Vorbelastungen weiterhin bestehen bleiben und welche potenziellen Auswirkungen entfallen würden, falls auf die Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet wird. Durch die Zuordnung bereits umgesetzter Ökokontomaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf betroffene Schutzgüter kompensiert werden, sodass bei der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Die Planung trägt zu einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen bei. Der Bebauungsplan stellt dabei einen ausgewogenen Ausgleich zwischen den verschiedenen städtebaulichen, infrastrukturellen und ökologischen Ansprüchen her. Um eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils Eichelsdorf zu ermöglichen, wird der Entwicklung eines Wohngebiets Vorrang vor anderen Nutzungen gegeben.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. E10 „Im Hofgarten“ beigelegt.

Nidda, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat der Stadt Nidda

Bürgermeister