Stadt Nidda, OT Kohden Bebauungsplan K 2.1 „Im Paradies“, 1. Änderung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der TÖB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2024 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 03.05.2024 (verlängert bis 17.05.2024).

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Abwasserverband Oberhessen
- VCD Kreisverband Wetterau / Vogelsberg [1]
- Fraport AG
- Gemeindevorstand der Gemeinde Ranstadt
- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises
- Magistrat der Stadt Laubach
- Magistrat der Stadt Ortenberg
- Magistrat der Stadt Schotten
- NRM Rhein-Main GmbH
- Polizeipräsidium Mittelhessen
- Unitymedia Hessen GmbH & Co KG
- Wasserverband Nidda
- Deutsche Bahn DB AG Immobilien – Region Mitte
- Eisenbahnbundesamt

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Regionalbauernverband Wetterau / Ffm.
- Magistrat der Stadt Hungen
- Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell
- Deutsche Flugsicherung GmbH
- Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim
- Gemeindevorstand der Gemeinde Hirzenhain
- eon Netz GmbH
- Oberhessengas Netz GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Eingegangene Stellungnahmen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

- siehe nachfolgende Stellungnahmen

[1] VCD Kreisverband Wetterau / Vogelsberg: Von einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde Abstand genommen; parallel erfolgte am 03.04.2024 jedoch eine Mitteilung an die Stadt Nidda

IHK Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg / Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen

[redacted]

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
02.04..2024

[redacted]

17.05.2024
SP - CT

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Kohden
Bebauungsplan Nr. K 2.1 „Im Paradies", 1. Änderung
Beteiligung der Träger ö0ffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrt[redacted]

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten. Wir regen zudem an im Hinblick auf die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche die Festsetzung der GRZ an der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO zu orientiert.
Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB eine Abwägungsmitteilung zukommen zu lassen.

Freundliche Grüße

[redacted]

Seite 1/1

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Postanschrift: Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen / Büroanschrift: Lonystraße 7 / 35390 Gießen
[redacted]
Sparkasse Oberhessen / IBAN: DE80 5185 0079 0050 0028 10 / BIC: HELADEF1FRI
VB-Mittelhessen / IBAN: DE92 5139 0000 0000 3029 02 / BIC: VBMHDE5F

Mitmachen. Mitbewegen. Mitgewinnen.

Wetteraukreis

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

06031 83-0

PlanWerk - Büro für ökologische
Fachplanungen
Unterdorfstraße 3
63667 Nidda

Auskunft erteilt [redacted]
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen 60079-24-TÖB
Sprechzeiten

Datum 29.04.2024

Az.:	**60079-24-TÖB-**
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	**Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. K 2.1 „Im Paradies“, 1. Änderung, frühzeitige Beteiligung in Nidda Kohden -**
Gemarkung:	Kohden
Flur:	1
Flurstück:	368/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:
[redacted]
Im o.g. Verfahren werden hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
[redacted]
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht; die Auflagen und Hinweise sind wie folgt anzupassen (Punkt 3.):

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

USt-IdNr.: DE112591443

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Da im direkten Umfeld des Bebauungsplanes mittelalterliche Siedlungsreste (eine Burgwüstung) bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens im abzusprechenden Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und ggfs. Die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste der mittelalterlichen Strukturen auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

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

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.

FSt 2.3.6 Brandschutz

[redacted]

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

[redacted]

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch ist die Lage am Waldrand aus ökologischen Gründen durchaus kritisch zu sehen, weshalb Festsetzungen nach dem aktuellsten Wissensstand getroffen werden sollten. Dies betrifft zum Beispiel Regelungen zu Außenbeleuchtung.

Die Zusatzbewertung von + 3 Punkten für die Dachflächen aufgrund des Einbaus von Zisternen ist nicht zulässig. Hier wird bereits von 6 Wertpunkten je qm im Sollzustand ausgegangen, was gemäß KV für Dachflächen mit zulässiger Regenwasserversickerung anzusetzen ist. Üblicherweise werden Dachflächen mit 3 WB/qm angesetzt und dennoch Rückhaltezisternen und Brauchwasserverwendung festgesetzt. Es handelt sich hiermit sozusagen um eine doppelte Zusatzbewertung, zumal der Korrekturzuschlag von 3 WP nur bei einer hohen positiven Wirkung vergeben werden darf.

Auf Beleuchtung der Zufahrt (Wirtschaftswege) ist zu verzichten.

Wir bitten, die Hinweise zur Beleuchtung als gem. § 9 Abs. 1 BauGB als Festsetzung zu formulieren.

Die Unterlagen enthalten keinen Hinweis darauf, ob über die bisherige faunistische Potenzialanalyse hinaus noch Erfassungen vorgenommen werden sollen. Insbesondere in Bezug auf die betriebsbedingte Störwirkung durch die geplante Bebauung ist über faunistische Untersuchungen zu klären, in wie weit der Waldrand und die Gehölzstrukturen als Leitlinie und Jagdhabitat für Fledermäuse dienen und welche Vogel- und Fledermausarten im unmittelbaren Umfeld ihre Fortpflanzungsstätten haben. Weiterhin ist der Bereich auf Haselmausvorkommen und Reptilien zu prüfen.
Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag verweisen wir auf § 37 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz, wonach zusammenhänge Glasflächen über 20 m² in der Regel nicht zulässig sind.
Wir weisen darauf hin, dass im Januar 2024 eine neue Rote Liste der Vogelarten erschienen ist. Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans sollten die aktuellen Erhaltungszustände berücksichtigen.

Rechtsgrundlage:
§§ 14-17 BNatSchG, § 44 BNatSchG, §§ 35, 37 HeNatG, KV

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz [redacted]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Bei Beachtung der folgenden Punkte bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung:
Heilquellenschutzgebiet
Die in den Planunterlagen erwähnte Verordnung zum "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk" wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017). Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen.

Entwässerung des Plangebietes
Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes ist die Planung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt als zuständiger Wasserbehörde abzustimmen. Diesbezüglich halten wir die Überprüfung der in den Unterlagen für die Ableitung des Niederschlagswassers genannten Drosselabgabe von 10 l/s*ha für notwendig. Standard sind hier aktuell 3 l/s*ha.

Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf die erforderlichen Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
[redacted]
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir zu dem o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch zu dem Erschließungsweg (Fl. 1, Flst. 365), der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden soll. Es handelt sich um einen bisherigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, den der Bewirtschafter des nordwestlich gelegen Ackers (Fl. 1, Flst. 367) benötigt, um auf diese Fläche fahren zu können. Ein verkehrsberuhigter Bereich ist für Fußgänger und Traktoren zu gefährlich. Wir schlagen vor, sich mit dem Bewirtschafter der Ackerflächen in Verbindung zu setzen, um eine praktikable Lösung zu finden.

FD 4.5 Bauordnung
[redacted]
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:
1. Für Pultdächer sind in dem Plangebiet maximale Gebäudehöhe und max. Traufhöhen festgesetzt worden. Zur Klarstellung bitten wir ggf. unter Punkt 2.4.2 zu definieren, wo die Traufhöhe bei einem Pultdach zu messen ist.
2. Im Plan ist ein Geh-, fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Es fehlt aber die Aussage, zu wessen Gunsten dieses Recht sein soll.
3. Wir weisen darauf hin, dass der Zeitpunkt der Anwendung von anderen Satzungen immer der Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag ist, nicht der Zeitpunkt der Bauantragsstellung (Pkt. 5,7).

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
[redacted]
Keine Einwendungen.

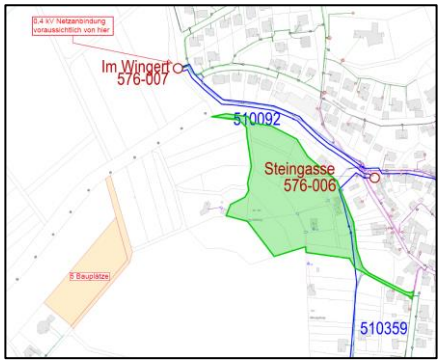
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

Ovag Netz GmbH; E-Mail vom 03.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns keine Anlagen vorhanden.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.



Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

[redacted]

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

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

Absender dieses Schreibens:

[redacted]

Nidda , den 29.04.2024

[redacted]

Ihr Zeichen : Ihre Nachricht vom 02.04.2024

Betr.: Nidda , Stadtteil Kohden, BPlan Nr. K 2.1 „Im Paradies“ 1. Änderung
Hier: Frühzeitige Beteiligung

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

-Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Im Paradies“ ergeben sich erhebliche Bedenken.

*Es fehlt eine Prüfung von Alternativen wie Leerstand und Baulücken im Ort selbst. Die Umsetzung der Möglichkeiten weiterer Bebauung im Bebauungsbestand „Im Paradies“.
*Die geplante Erweiterung schiebt sich wie ein Keil um das Alteburgwäldchen,, sie erweitert den Ortrand in einen „neuen Ortsteil“ von Kohden ohne jegliche Verbindung zu Ortskern, sieht man einmal von der kaum befahrbaren – weil zu schmalen Zuwegung – durch die Straße „Im Paradies“ ab.
*Die Anbindung über die vorgenannte Straße erlaubt kaum Gegenverkehr, der Übergang in den Weg 564 im rechten Winkel ist sehr schmal und unübersichtlich. Der im B-Plan von 1980 eingezeichnete Wendehammer (Begründung S. 8) existiert nicht. Es ist nur schwer nachvollziehbar, wie hier Baustellenfahrzeuge Geräte und Material hin- und wegtransportieren sollen, ohne den angrenzenden Wald nachhaltig zu schädigen. Ähnlich wird es mit dem Fahrzeugverkehr der Anwohner , der Müllabfuhr und bei eventuellen Einsätzen der Feuerwehr geschehen.
*Durch die geplante Bebauung wird der Bereich der Alteburg mit seinem Baum- und Heckenbestand von der im Norden angrenzenden Feldflur weitgehend abgeschnitten.
Bei der Bebauung soll eine Gesamtgebäudehöhe von über 10 m erlaubt werden. Gleichzeitig rückt das Baufenster die vorgesehene Bebauung bis auf 15 m an das Wäldchen heran. Dadurch wird der Lebensraum nachhaltig gestört. Hinzu kommen verstärkt Spaziergänger mit Hunden und sonstige Freizeitaktivitäten. Die Frequentierung des Weges 564 wird weitere negative Auswirkungen auf die Tierwelt haben.

Unabhängig von diesen Bedenken ergeben sich einige Anregungen zum Textteil;

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Punkt 6 : Vermeidung von Vogelschlag
Im ersten Satz ist „***möglichst***“ zu streichen. Bedingt durch den nahen Wald und die Feldflur ist jederzeit mit Vogelschlag zu rechnen, daher sind immer Vorkehrungen zu treffen.
Punkt 9 : Beleuchtungsregelungen
Vermeidung der Beleuchtung von Gebäudewänden (Reflektion des Lichtes) und insbesondere der Bäume (Beeinträchtigung des Biorhythmus).
Die Beleuchtung im Außenbereich ist so zu regulieren, dass sie nur bei Bedarf aktiviert wird.
Punkt 12: Pflanzliste
(Bitte ergänzen) In jedem Fall unzulässig sind invasive Arten wie Kirschlorbeer, Bambus, Schmetterlingsflieder , Japanischer Knöterich, Thuja …

Mit freundl. Grüßen



Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/15-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/558373**
Ihre Ansprechpartnerin: [redacted]
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 29. April 2024

Bauleitplanung der Stadt Nidda
Bebauungsplan Nr. K 2.1 „Im Paradies“, 1. Änderung im Stadtteil Kohden
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 2. April 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Nidda, den rechtskräftigen Bebauungsplan K 2 „Im Paradies“, in dem das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist, als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der Bereich bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,5 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und wird von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Regionalplanerische Zielsetzungen sind von der Planung nicht betroffen.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, 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:

<u>Verminderung der Grundwasserneubildung</u>

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

<u>Versickerung von Niederschlagswasser</u>

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen.

Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

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

Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

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

Heilquellen-/Wasserschutzgebiet

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

Die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde zum 31.7.2023 aufgehoben.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Paradies“ im Stadtteil Kohden der Stadt Nidda keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entge-

genstehen. Im Falle einer Abweichung von dem in § 55 Abs. 2 WHG verankerten Grundsatz sind die Abweichungsgründe im vorstehenden Sinne hinreichend nachprüfbar zu dokumentieren.

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Bedenken, wenn das in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 6.3.2 „Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung“ beschriebene Entwässerungskonzept insofern verbindlich umgesetzt wird, dass möglichst kein, bzw. so wenig Niederschlagswasser wie möglich, in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird.

Das Plangebiet ist nicht vollständig Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße kann die Mehrbelastung der vorhandenen Abwasseranlagen hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung jedoch als vernachlässigbar beurteilt werden.

Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das Baugebiet vollständig zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Umweltprüfung:

Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus meiner fachlichen Sicht keine Forderungen.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Der Umweltbericht des Vorentwurfes enthält unter Ziffer 2.2 „Boden / Fläche“ die Aussage, dass Altflächen im Plangebiet nicht bekannt sind. Dieser Aussage bezieht sich auf den wirksamen Flächennutzungsplan von 2007.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 04.04.2024 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationen nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge), nicht bekannt. Ich weise darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind.

1. Boden: Ziele
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme
3. Bodenvorbelastungen
4. Boden: zusammenfassende Bewertung
5. Boden: Erheblichkeit
6. Boden: Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung
7. Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung
8. Boden: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
9. Boden: Ausgleich
10. Boden: Planungsalternativen
11. Boden: Methoden Schwierigkeiten Lücken
12. Boden: Monitoring
13. Boden: allg. Zusammenfassung

Die o. g. Punkte wurden im Umweltbericht des Vorentwurfes größtenteils behandelt und beschrieben. Ergänzend sollten Aussagen zu folgenden Bausteinen eingearbeitet werden:

zu 4. Zusammenfassende Bewertung:

Schlussfolgerung aus der Bestandsaufnahme und der Vorbelastung.

zu 8. Vermeidungs-und Verminderungsmaßnahmen:

Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baumaßnahme wie zum Beispiel der fachgerechte Umgang mit dem Bodenaushub, der Schutz empfindlicher Böden vor dem Befahren, Beseitigung von Verdichtungen. Auf die DIN 18915, 19731 und 19639 hinzuweisen und zu beachten.

zu 9. Ausgleich:

„Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Aus der Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Paradies“ im Stadtteil Kohden der Stadt Nidda keine Bedenken.

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Der westlichste Teil des Plangebiets wird von der auf Sole verliehenen bergrechtlichen Bewilligung „Bad Salzhausen“ überdeckt. Diese steht im Eigentum der Stadt Nidda. Ich gehe daher davon aus, dass zum o.g. Vorhaben eine Abstimmung der jeweils zuständigen Gremien untereinander erfolgt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von ehemaligen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen um 1920 geringfügiger Untersuchungsbergbau, u.a. in zwei bis zu 5,7 m tiefen Schächten, stattgefunden hat. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die

notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

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

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

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

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

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

[redacted]

Aktenzeichen
Bearbeiter/in [redacted]
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 24.04.2024

Bebauungsplan Nr. K 2.1 „Im Paradies“
1. Änderung im Stadtteil Kohden, Stadt Nidda
Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

direkt an das Plangebiet angrenzend liegt die mittelalterliche Wallanlage „Alteburg“. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen **vor** Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

[redacted]

hessen ARCHÄOLOGIE

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / mittelalterlicher Befestigungsanlagen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[redacted]

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. K 2.1 „Im Paradies“, 1. Änderung

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

[redacted]

sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.

Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir das für die Erschließung und Anbindung vorgesehene Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als unzureichend.

Grundlage der Definition eines ausreichenden ÖPNV-Angebotes sind die Bedienungs- und Verbindungsstandards sowie die Erschließungsqualität, welche die Lokalen Nahverkehrsorganisationen als zuständige Aufgabenträgerorganisationen (gemäß § 6 ÖPNVG) in den lokalen Nahverkehrsplänen (gemäß ÖPNVG §14, Absatz 4, Punkt 3) festlegen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sehen wir die den im Nahverkehrsplan definierten Standard aufgrund der fußläufigen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen, regelmäßig angedienten Haltestellen *Hindenburgstraße* und *Kohden* als nicht erfüllt. Gemäß lokalem Nahverkehrsplan soll die Entfernung zur Haltestelle nicht mehr als 400 m betragen.

Wir bitten Sie daher, die zuständigen lokalen Nahverkehrsorganisation für eine Abstimmung zu kontaktieren. Eine Kopie unserer Stellungnahme senden wir zur Information an die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation.

In Hinblick auf die gute Erreichbarkeit und insbesondere die barrierefreie Erreichbarkeit möchten wir anregen, im Planungsgebiet eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich der Einmündung der Zufahrtstraße Im Paradies/Steingasse zur Bundesstraße B457/Zufahrtstraße einzurichten und die entsprechenden Flächen für den barrierefreien Ausbau unter Berücksichtigung eines Witterungsschutzes sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste sowie einer barrierefreien Zuwegung vorzusehen. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Des Weiteren möchten wir folgende Anregung zur Berücksichtigung bei der Bauleitplanung geben.

Die Haltestellen *Hindenburgstraße* und *Kohden* zur Erschließung des Plangebietes sind noch nicht bzw. nicht vollständig barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der

Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:

https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen

Mit freundlichen Grüßen





Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe
www.zov.de

ZOV • Hanauer Str. 9-13 • 61169 Friedberg
[redacted]

[redacted]

23.04.2024

Bauleitplanung der Stadt Nidda

- **Bebauungsplan Nr. K 2.1 „Im Paradies“ im Stadtteil Kohden, 1. Änderung**
- **Stellungnahme ZOV zur Entwässerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Bauleitplanung in Nidda – Kohden erhalten Sie im Folgenden die Stellungnahme des ZOV zur Entwässerung.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes. Aufgrund der günstigen Standortgegebenheiten liegen der Stadt Nidda zahlreiche Anfragen für überwiegend Wohnbebauung vor. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll auf Betreiben eines Grundstückseigentümers ein neues kleines Baugebiet für ca. 5 Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Derzeit ist das Plangebiet nicht erschlossen. Um eine Erschließung der öffentlichen Kanalisation des Plangebiets zu gewährleisten, sind vom Erschließungsträger die dazu notwendigen öffentlichen Leitungen zu ergänzen, sodass alle Grundstücke erschlossen sind. Die Entwässerung des Plangebietes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem vorzusehen.

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann grundsätzlich über die vorhandene Mischwasserkanalisation über die Straße „Im Paradies“ erfolgen. Da der bestehende Kanal im Paradies von Schacht KO120 bis KO124 bereits jetzt schon rechnerisch überlastet ist, darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

Somit ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal nicht möglich. Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überbauung von öffentlichen Kanälen ist nicht zulässig. Ferner ist darauf zu achten, dass im unmittelbaren Bereich der Leitungen keine Bäume sowie tief wurzelnden Sträucher gepflanzt werden.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist dem ZOV eine Berechnung über die anfallenden Schmutzwassermengen vorzulegen, und der Nachweis, dass kein Regenwasser eingeleitet wird, zu erbringen.

Zur Regelung der Errichtung im Zuge der Baugebietserschließung und späteren Übernahme der öffentlichen Abwasserleitungen ist zwischen dem Erschließungsträger, der Stadt Nidda und dem ZOV ein Erschließungsvertrag abzuschließen, so dass gewährleistet werden kann, dass die Abwasseranlagen nach Fertigstellung in das Eigentum und die Unterhaltung des ZOV übergehen können.

Die Entwässerung und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nach den Vorgaben des ZOV gemäß Entwässerungssatzung zu planen und auszuführen. Gemäß Entwässerungssatzung des ZOV ist jedes Grundstück – das grundsätzlich nur einen Anschluss erhält - gesonderte und unmittelbar an die Anschlussleitung anzuschließen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem ZOV abzustimmen und diesem vor Ausführung zur Genehmigung vorzulegen.

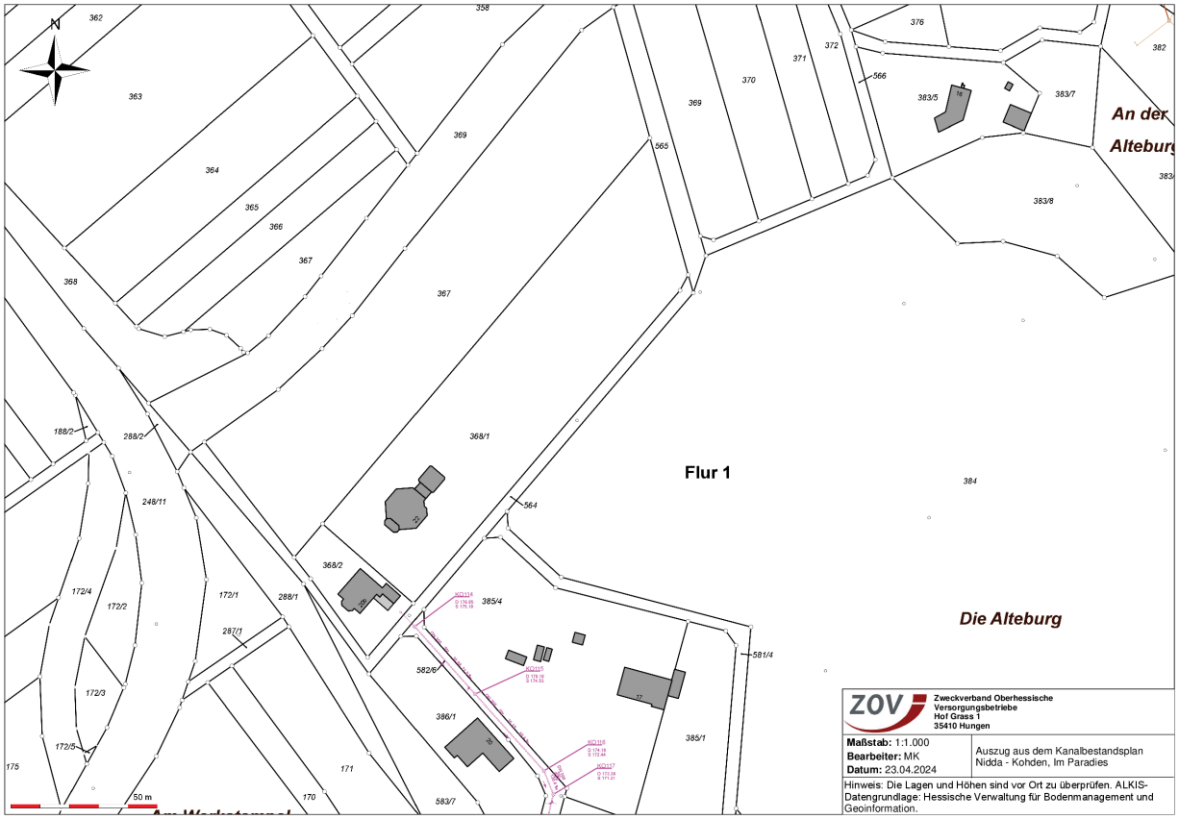
Beigefügt erhalten Sie einen Bestandsplan der öffentlichen Kanalisation für den betreffenden Bereich in Nidda – Kohden zu Ihrer Kenntnis und weiteren Verwendung. Die Lage der Schächte und die Maße sind vor Ort zu überprüfen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die beiliegenden Freizeichnungshinweise des ZOV.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zweckverband Oberhessische
Versorgungsbetriebe

Anlagen: - Bestandsplan
- Freizeichnungshinweise



Freizeichnungshinweise

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Das Entnehmen von Maßen aus dem Plan als Grundlage zur Durchführung von Arbeiten ist nicht zulässig.
Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe von Überdeckungen nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen.
Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Wasser-/ Kanalleitungen des ZOV, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Außerbetrieb genommene Anlagen / Leitungen sind unter Umständen nicht im Plan dargestellt und können unter Umständen noch in der Örtlichkeit vorhanden sein.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanWerk
Büro für ökologische Fachplanungen
Unterdorfstraße 3
63667 Nidda

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-N 2251-2024
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: [redacted]
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst:
Datum: 22.04.2024

Nidda,
"Im Paradies"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. K 2.1, 1. Änderung (Vorentwurf)
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugsysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

HESSEN

HessenForst Forstamt Nidda • Auf der Platte 34 • 63667 Nidda

[redacted]

Aktenzeichen P 22
Bearbeiter/in [redacted]
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Datum 19.04.2024

Bebauungsplan Nr. K 2.1 „Im Paradies“, 1. Änderung (Vorentwurf) - Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Frau Wagner,
sehr geehrter Herr Hildebrand

zu o.g. Vorgang nehmen ich als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda wie folgt Stellung:

1. Hoheitlicher Teil:
   Wald i.S.d.G. ist mittelbar betroffen. Der Abstand zur staatlichen Waldabteilung 449-1 (Gmk. Kohden, Flur 1, Nr. 368/0 direkt südöstlich angrenzend) beträgt nur wenige Meter. Daher besteht bei entsprechender Wetterlage durchaus die Gefahr eines Baumsturzes bzw. eines Astbruchs. Die Statik der Neubauten sollte daher so ausgelegt sein, dass selbst bei einem Baumsturz Menschen innerhalb der Gebäude nicht zu Schaden kommen. Die Wohngebäude sollten möglichst weit vom Wald entfernt geplant werden, um die Gefahrenlage zu mildern.
   Der mit in den Planungsbereich fallende Zufahrtsweg muss weiterhin auch als Holzabfuhrweg verfügbar sein, da diese Zuwegung die einzige in den Wald (sog. Alteburg) darstellt.
   Im Plangebiet kommt die FFH-Anhnag II Art Hirschkäfer vor. Ich bitte dies bei den weiteren Untersuchungen und Planungen zu berücksichtigen.

2. Fiskalischer Teil:
   Als Vertreter des Waldeigentümers (hier Land Hessen) ist uns an einem vertraglich geregelten Haftungsausschluss für Schäden aufgrund des angrenzenden Waldes gelegen.
   Bsp. für einen vertraglich geregelten Haftungsausschluss:

Die Bauherrn bzw. die Bewohner des Hauses …….. erklären für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass Sie wegen der, von der Waldrandlage ausgehenden Gefahren für das oben genannte Grundstück, insbesondere auch für den Fall von gefährlichem Windbruch, anderer natürlicher Schadereignisse und Baumfällarbeiten, unwiderruflich auf die Geltendmachung von Schadensersatz ge-

HessenForst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Nidda
Auf der Platte 34
63667 Nidda

Kontakt
Telefon: 06043/9657-0
Telefax: 06043/9657-27
ForstamtNidda@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Marian Krüger

genüber dem Waldeigentümer, also dem Land Hessen oder seiner Beauftragten verzichten. Zur Gefahrenabwehr sind die Bauherren und ihre Rechtsnachfolger berechtigt, nach Absprache mit dem zuständigen Forstamt oder dessen Bediensteten, auf eigene Kosten Baumpflegemaßnahmen durchzuführen.

Der vertraglich geregelte Haftungsausschluss für Schäden aufgrund des angrenzenden Waldes wird grundbuchrechtlich gesichert.

Die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auszuübenden Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen seitens des Waldeigentümers bzw. dessen Beauftragten bleiben trotz Haftungsfreistellung und Haftungsverzichtserklärung weiterbestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

PlanWerk - Büro für ökol. Fachplanungen
Unterdorfstraße 3

63667 Nidda

Per E-Mail: post@planwerk-nidda.de

Der Regionalvorstand

[redacted]

19. April 2024

Nidda 2/24/Bp
Bebauungsplan Nr. K 2.1 "Im Paradies", 1. Änderung in Nidda, Stadtteil Kohden, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die Stadt Nidda beabsichtigt die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans im Stadtteil Khoden. Die im Bebauungsplan „Im Paradies“ bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzte Fläche soll im Rahmen der 1. Änderung in eine Wohnbaufläche „WA - Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden.
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda stellt bereits eine „Wohnbaufläche“ (Bestand) dar. Daher kann die Planung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Es sei insbesondere auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod) Schutzzone IIIA und im Heilquellenschutzgebiet (HQSG Bad Salzhausen) quantitative Schutzzone D und qualitative Schutzzone IV hingewiesen.
Ggf. können hohe Straßenlärmbelastungen durch die nahe Bundesstraße 457 auftreten, es wird empfohlen dies eingehender zu untersuchen. Die Unterlagen enthalten bisher nur Aussagen zu Lärm in Bezug auf Erholungszwecke im Plangebiet, nicht aber in Bezug zur geplanten Wohnnutzung und mögliche Beeinträchtigungen dieser durch Verkehrslärm.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[redacted]

Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 18.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

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:

Wir als Deutsche Telekom werden uns nicht an der Erschließung beteiligen, da der Wettbewerber „Deutsche Giganetz GmbH“ aktuell einen FTTH-Ausbau in dem genannten Gebiet betreibt (https://www.deutsche-giganetz.de/aktuelles/deutsche-giganetz-setzt-angestrebten-flaechendeckenden-glasfaserausbau-in-nidda-fort/). Bitte hier auf den Wettbewerber zugehen.

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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Avacon Netz AG, E-Mail vom 03.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren, Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

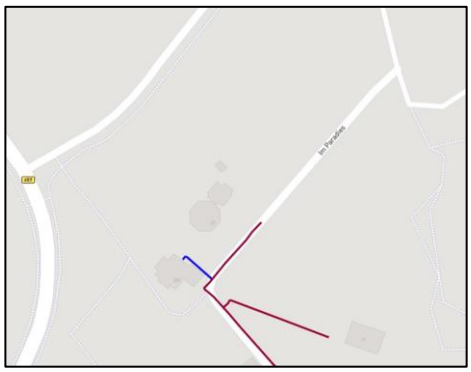
Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, …) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Zukünftige Beteiligungen TÖB / Anfragen zu Stellungnahmen senden Sie gern digital an fremdplanung@avacon.de
Von hier aus werden sie aufbereitet und an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.

Deutsche GigaNetz GmbH, E-Mail vom 03.04.2024

Im Augenblick Ihrer Anfrage befinden wir uns in den von Ihnen angefragten Gebieten im Ausbau. So können wir Ihnen den aktuellen Stand zusenden. Dieser kann sich aber täglich verändern.



Sollten sie Arbeiten im angegebenen Bereich vornehmen, so wird empfohlen, dies mit Handschachtung zu tun. Sollte bei den Arbeiten ein Schaden an den Leitungen entstanden sein senden sie uns bitte umgehend eine Mail mit dem Betreff: Leitungsschaden und „Örtlichkeit“.

Künftige Anfragen an Leitungsauskunft@deutsche-giganetz.de