



Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. BS 4 „Wohngebiet West“

**Stellungnahmen mit umweltbezogenen
Informationen, die im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und Trägern öffentlicher Belange gemäß §3 (1)
und §4 (1) BauGB eingegangen sind**

Der Beschluss des Vorentwurfs sowie der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07. Dezember 2021 gefasst und fand im Zeitraum vom 31. Januar 2022 bis einschließlich 01. März 2022 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Januar 2022 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 01. März 2022 abzugeben.

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.

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

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 28.01.2022

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Nidda
Hier : B-Plan Nr. BS 4 „Wohngebiet West“ in Bad Salzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter [REDACTED]

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.:

*In Anbetracht des Klimaberichts 2022 des IPCC sehen wir die dringende Notwendigkeit, dass die **Nutzung regenerativer Energie** unbedingt in die Bauauflagen aufgenommen werden muss. Neben den /dem angedachten BHKW ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen verbindlich aufzunehmen. Optimal ist die Ausrichtung der Dachflächen in Südrichtung. Eine Beschattung dieser Flächen durch neue hohe Bäume I. Ordnung ist zu vermeiden.

*Durch den fortschreitenden Klimawandel nehmen einerseits die Trockenphasen andererseits die Starkregenereignisse immer mehr zu. Hinzu kommt – bedingt durch die Trockenheit – eine vermehrte Entnahme von Grundwasser durch den Anstieg der Bevölkerung in diesem Bereich und gleichzeitig eine Abnahme der Grundwasserneubildung. Daher sind die **Niederschläge in Zisternen** mit ausreichendem Puffer zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwerten. Gleichzeitig entlastet die Rückhaltung die Kanalisation und den Ablauf in den Salzbach.

*Der Rückhalt von Niederschlägen ist **auch** durch **begrünte Dachflächen** zu ergänzen, gleichzeitig vermindern diese Flächen hohe bzw. niedrige Temperaturen in den Gebäuden. Eine weitere positive Auswirkung erfolgt auf das **Kleinklima im direkten Umfeld der Gebäude**. Hierzu ist es auch notwendig, die in letzter Zeit aufkommende Mode der Schotterung von Gartenflächen und Vorgärten zu unterbinden. Die dazu verwendeten Folien im Unterbau **versiegeln die Böden**, sind lebensfeindlich für das Bodenleben, heizen sich sehr stark auf und bieten keinerlei Tierarten eine Lebensgrundlage. In diesem Zusammenhang ist auch die Verwendung von Holz- Hackschnitzeln zu unterlassen. Hier sind vielmehr nektar- und pollenspendende Blumen, Stauden und Sträucher anzupflanzen. Hecken sind als „bunte Hecken“ aus heimischen Sträuchern, die blühen und Früchte tragen, anzulegen um auch hierdurch das Insektensterben abzumildern, Kirschlorbeer und Thuja bitte nur als Einzelpflanzen.

*Das im Umweltbericht angeführte „Ausweichen der Tierarten auf das benachbarte Umfeld“ führt dazu, dass die Lebensräume immer kleiner, immer enger werden (denn im Umfeld sind ja auch schon

diese Arten) was den Erhaltungszustand der Arten – auch der „Allerweltsarten“- stark negativ beeinflusst. Die siedlungsorientierten und störungstoleranten Arten (u.a. Fledermäuse, Vögel Insekten) finden im Siedlungsbereich in Folge der Verwendung moderner Baustoffe und Baustile kaum noch Möglichkeiten Plätze zum Nisten etc. zu finden. Daher sind je Gebäude zum Erhalt und der Förderung der ländlichen Tierwelt. mindestens eine *Nisthilfe* an geeigneten Stellen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ergänzen. Beratung für die zukünftigen Bauwilligen erhalten diese sicher durch die örtliche Vogelschutzgruppe.

*Nachtaktive Insekten werden durch Lichtquellen oft irritiert und sterben im Lichtkegel
Straßenbeleuchtungen, Beleuchtungen am Haus und in den Gärten sind durch LED mit Warmton oder ähnliche *für Insekten schonende Leuchtstoffe* auszuführen, dabei ist darauf zu achten, dass die Lampen nicht ziellos in die Umgebung abstrahlen (*Vermeidung von Lichtsmog*)

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.“

Mit freundl. Grüßen
i.A.

Zur Kenntnisnahme:
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis



Bebauungsplan der Stadt Nidda Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Umfeld des beplanten Gebiets liegt eine Fundstelle des mittleren und jüngeren Neolithikums (Jungsteinzeit). Zudem weist eine Luftbildfundstelle anhand von Bewuchsmerkmalen auf Bodenaltertümer hin.

Das geplante Neubaugebiet führt zu Erdeingriffen bei denen Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) gefährdet sind. Nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedarf einer Genehmigung wer Kulturdenkmäler oder Teile davon zerstören oder beseitigen will.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Empfohlen wird eine geophysikalische Prospektion. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine



gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Datum

16.02.2022

BPlan der Stadt Nidda Nr. BS 4 "Wohngebiet –West," Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ge. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Forstliche Stellungnahme

Fristablauf für die Stellungnahme (§ 4a BauGB): 01.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

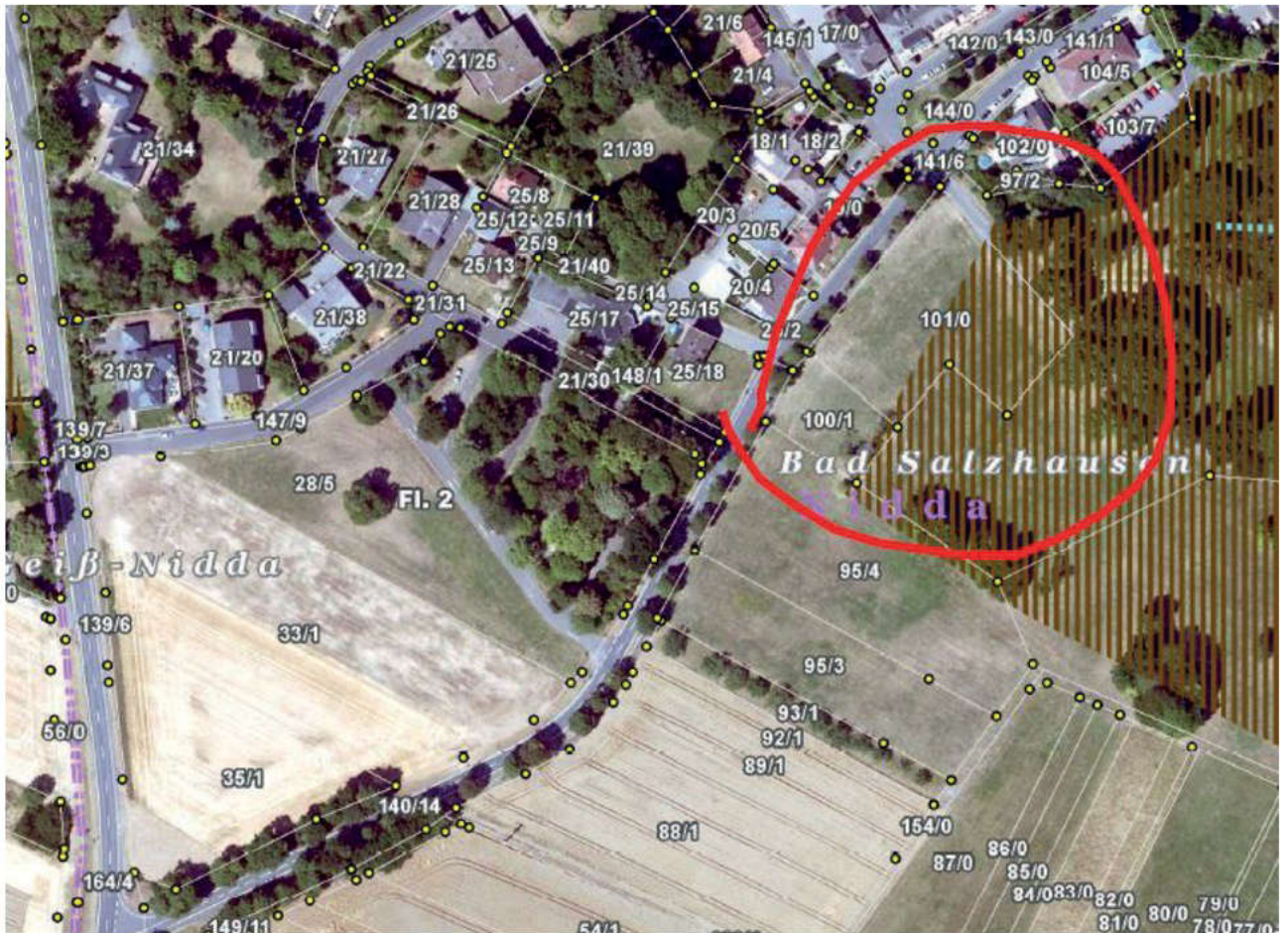
Vorab möchte ich folgende redaktionelle Anmerkung machen:

In der Begründung zum Vorentwurf und in der Plankarte zum BPlan vom 24.11.2021 umfasst der Geltungsbereich auch die Flurstücke 100/1 sowie 101/0.

Im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht vom Januar 2021 von NaturProfil sind diese beiden Flurstücke nicht enthalten. Ich bitte dies zu prüfen und erforderlichenfalls nacharbeiten zu lassen.

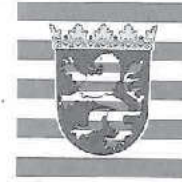
Weiterhin ist mir aufgefallen, dass Teile der Flurstücke 100/1 sowie 101/0 sich flächenmäßig mit dem nach der Hessischen Biotopkartierung ausgewiesenen Unteren Kurpark überlagern (s. Karte unten).

Ich möchte daher anregen, dass die Ausgestaltung als Parkfläche für das Thermalbad in wasserdurchlässiger Bauweise und mit Baumbestand geplant wird. Auch sollte der Baumbestand auf dem bereits vorhandenen Parkplatz auf Flurstück 28/5 möglichst erhalten und weiterentwickelt werden. Auch hier wäre eine wasserdurchlässige Bauweise wünschenswert.



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





**Bauleitplanung der Stadt Nidda, im Stadtteil Bad Salzhausen
Bebauungsplan Nr. BS 4, „Wohngebiet - West“**

**frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§4(1)
und 3(1) BauGB**

Schreiben der BLFP Planungs GmbH vom 28.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Kreisstraße 195 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im westlichen und eine Stellplatzanlage im östlichen Bereich zu schaffen. Zur Ausweisung gelangt ein allgemeines Wohnbaugebiet.

Im Bebauungsplan wurden keine Aussagen zu den bestehenden und geplanten Verkehrsmitteln infolge der Gebietsausweisung getroffen. Daher ist die gesicherte Verkehrserschließung qualifiziert nachzuweisen. Hierfür sind für die bestehenden Knotenpunkte Berstädter Straße (K195)/Im Seefeld, Berstädter Straße (K195)/Kurallee (K195) sowie der geplante Gemeindestraßenanschluss/Kurallee (K195) unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehre auf der Kreisstraße 195, der infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung (für die kommenden 10 bis 15 Jahre) jeweils ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen. Dieser ist dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Hieraus resultierende Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten mit der Kreisstraße 195 sind dann erschließungsbedingt zu Lasten der Stadt Nidda planungsrechtlich zu sichern, zu planen und baulich umzusetzen.

Werden daraus resultierend Ausbauten der Kreisstraße 195 erforderlich sind dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 195 straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß RAL 2012 und RE 2012-konform zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Diese bilden die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Nidda und dem Wetteraukreis abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung.



Sämtliche Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Umbauten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung etc. sowie auch eine ggf. erforderliche Lichtsignalisierung gehen zu Lasten der Stadt Nidda.

Die erforderlichen Ausbauarbeiten an der Kreisstraße 195 müssen vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Wir bitten die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen, zu beachten und einzuhalten sowie entsprechend zu erläutern.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß §23(3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Kreisstraße 195 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 195 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Kreisstraße 195 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Im Bebauungsplan sind im Bereich der Knotenpunkte Berstädter Straße (K195)/Im Seefeld, Berstädter Straße (K195)/Kurallee (K195) sowie der geplanten Gemeindestraßeneinmündung in die Kreisstraße 195 (Kurallee) die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sicherzustellen.

Unter Verweis auf die §§ 16 und 19 HStrG sind im Bebauungsplan entlang der freien Strecke der Kreisstraße 195 sowie beidseitig entlang der geplanten Gemeindestraßeneinmündung auf einer Länge von mindestens 20,0m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße Zufahrtsverbot gemäß PlanzV (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festzusetzen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 195 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Nidda hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen



**Bebauungsplan Nr. BS 4
„Wohngebiet - West“ 4-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns Versorgungskabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung, der 20 kV Kabel, im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter auskunft@ovag-netz.de.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk.

Wir bitten Sie bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda; Tel. (0 60 43) 981 – 0
bezirk-nidda@ovag-netz.de**

in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Ihrer Sicht dennoch der Fall sein, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Fachabteilung in Friedberg – strassenbeleuchtung@ovag.de.

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

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau von einer Transformatorenstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 4,9 m Breite * 6,0 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen 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 Gemeinde 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.

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

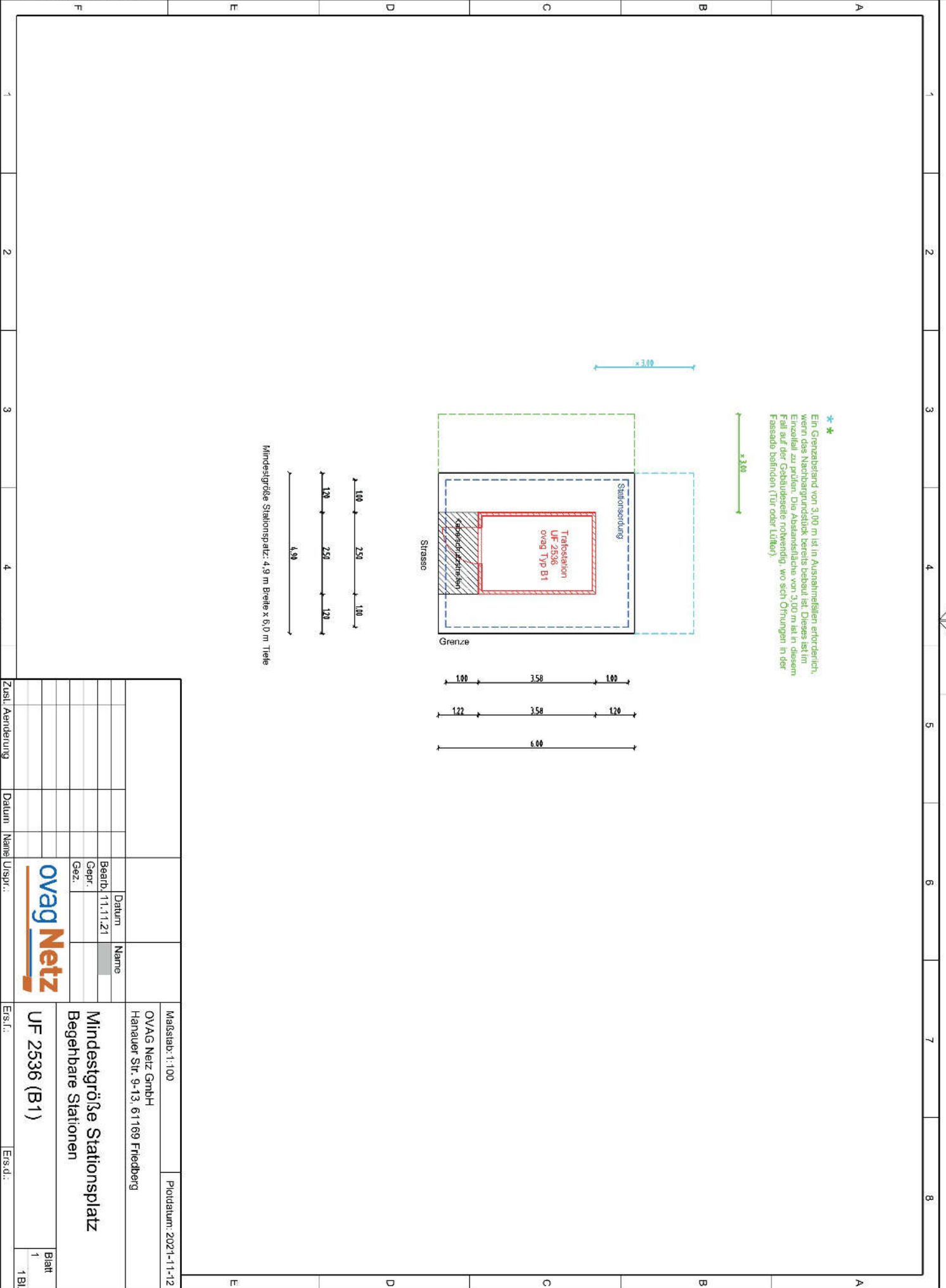
Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

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

Mit freundlichen Grüßen



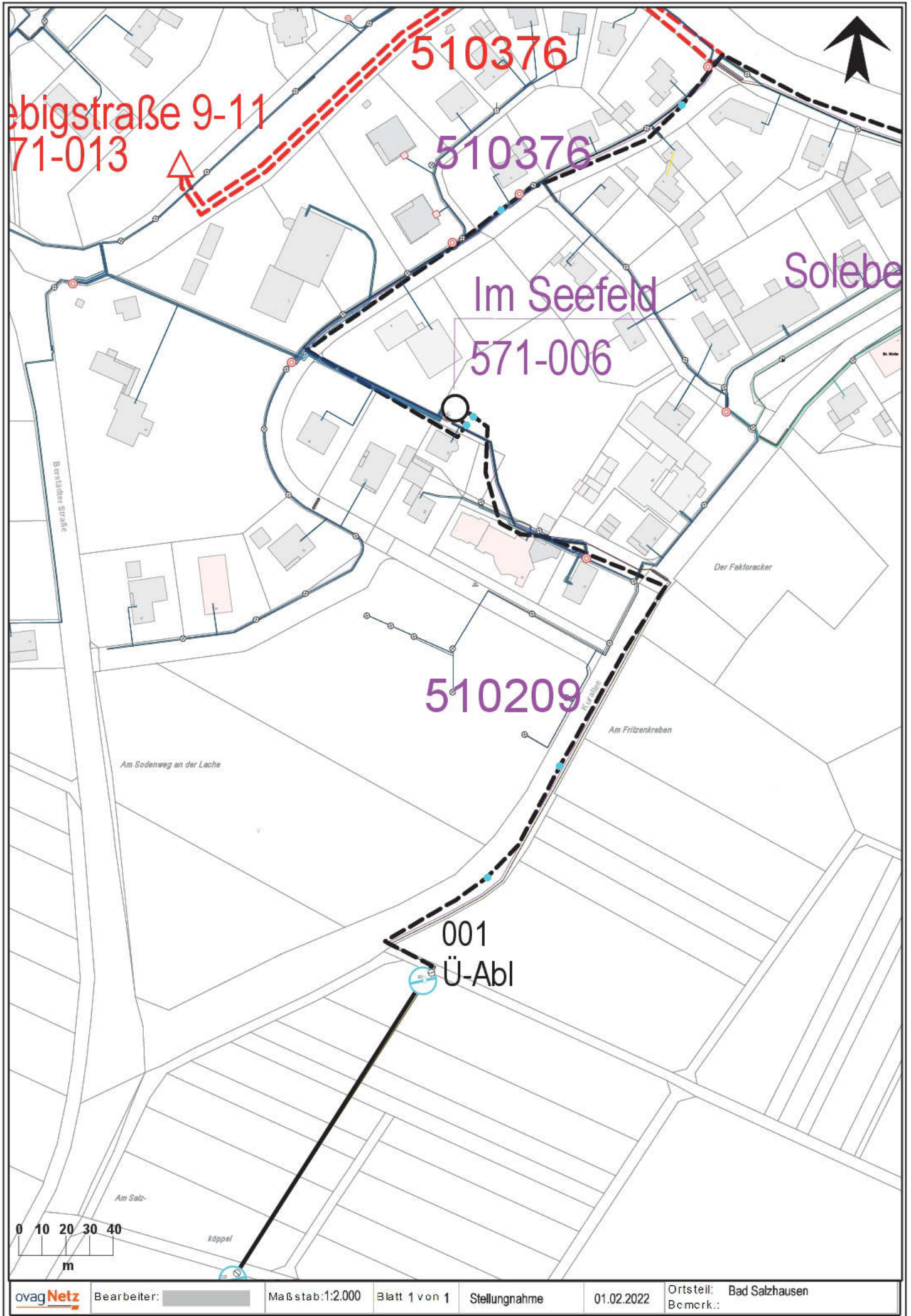
Denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail drucken. Oft ist es auch ausreichend, nur den benötigten Teil auszudrucken – dies spart wertvolle Ressourcen wie Papier, Toner und Energie.

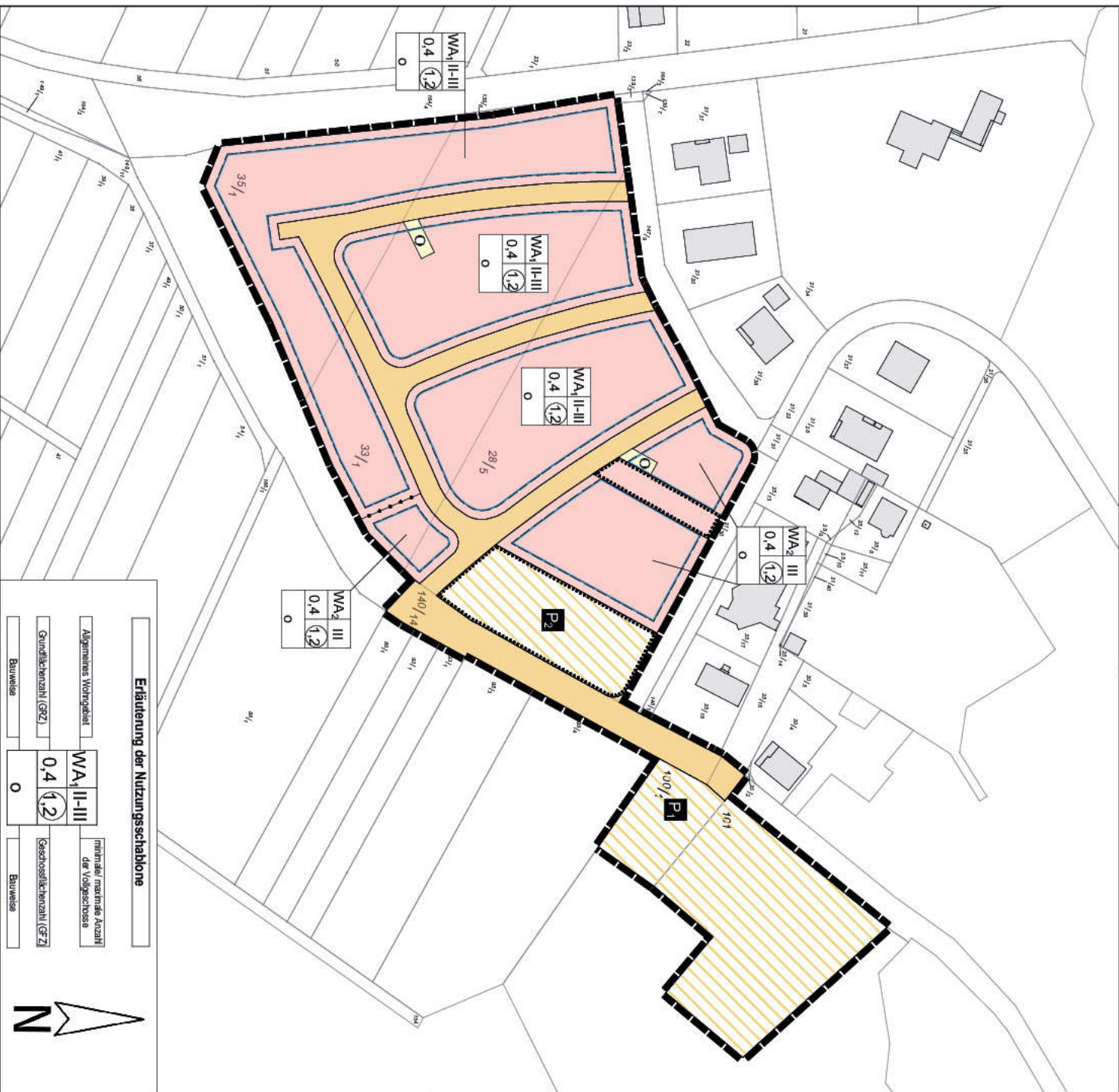


* * *
 Ein Grenzabstand von 3,00 m ist in Ausnahmefällen erforderlich, wenn das Nachbargrundstück bereits bebaut ist. Dieses ist im Einzelfall zu prüfen. Die Abstandsfläche von 3,00 m ist in diesem Fall auf der Gebäuseseite notwendig, wo sich Öffnungen in der Fassade befinden (Tür oder Lüftung).

Mindestgröße Stationsplatz: 4,9 m Breite x 6,0 m Tiefe

Zust./Änderung	Datum	Name	Urspr.	Datum	Name	Maßstab: 1:100	Platdatum: 2021-11-12
				Bearb. 11.11.21		OVAG Netz GmbH	
				Gepr.		Hänauer Str. 9-13, 61169 Friedberg	
				Gez.		Mindestgröße Stationsplatz	
						Begehbare Stationen	
						UF 2536 (B1)	Blatt
							1
							1/BI

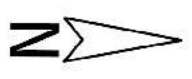




Art der baulichen Nutzung	WA	Algemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauVO	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Mess der baulichen Nutzung	0,4 1,2 II-III	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9 (1) Nr. 1 BauVO Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9 (1) Nr. 1 BauVO Zeit der Vollgeschosse als Mindest-/ Höchstgrenze § 9 (1) Nr. 1 BauVO	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Bauweise	0	Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauVO Baugruppe § 9 (1) Nr. 2 BauVO, § 23 BauVO	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauVO Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 18 (1) BauVO	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	
Fläche für Versorgungsanlagen	P1	Zweckbestimmung Parkplatz Zweckbestimmung Wohnmobil-Parkplatz	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen	O	Zweckbestimmung Fernwärme (BHKV) § 9 (1) Nr. 20 BauVO	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Grün-Festsetzungen		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 (1) Nr. 25 BauVO	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen		Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1) BauVO Abgrenzung unterschiedl. Mafes der baul. Nutzung § 9 (1) BauVO	
Kataster / Benennung		Funktionsgrenze Gebäude Bestand	

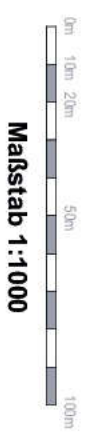
Erläuterung der Nutzungsschablonen

Algemeines Wohngebiet	WA1 II-III	mehrfach/ maximale Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	0	Bauweise



**Bebauungsplan Nr. BS 4
"Wohngebiet - West"**
Stadt Nidda - Bad Salzhausen

- Vorentwurf -



Maßstab 1:1000
Stand: 24.11.2021



STRASSHEIMEN STR. 7 TEL.: 03031/69 02-30 E-MAIL: mail@btlfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 03031/69 02-22 www.btlfp.de



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Datum:

1. März 2022

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplanentwurf Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ im ST Bad-Salzhausen

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben des Planungsbüros BLFP Architekten GmbH vom 28. Januar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der westliche Teil der vorgesehenen Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Süd-hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Klimaschutz“. Im Flächennutzungsplan ist dieser Teil der Fläche als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt und somit bereits für eine Wohnbauflächenentwicklung vorbereitet. Im Osten dieses Teilbereichs sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Ruhender Verkehr“ und „Festplatz“ dargestellt.

Gegen diese Ausweisungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ können in geringem Umfang für die Eigenentwicklung der jeweiligen Stadtteile in Anspruch genommen werden.

Bedenken bestehen jedoch gegen die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) (P1) mit einer Größe von ca.0,47 ha im östlichen Bereich. Die Planfläche befindet sich im unbepflanzten Außenbereich und ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie teilweise als „Vorranggebiet für Natur- und Landschaft“ ausgewiesen, ebenfalls überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Klimaschutz“.



Während der westliche Planbereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, wäre für den östlichen Bereich eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Aufgrund der geäußerten Bedenken wird empfohlen, diese Fläche aus der Planung herauszunehmen und hierfür eine andere Lösung zu finden.

Aus Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Da nicht für alle innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Flächen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt wurde, ist eine abschließende Beurteilung derzeit nicht möglich.

Die gesamten Flächen des geplanten Parkplatzes 1 sind noch nicht untersucht worden.

Aufgrund des späten Kartierzeitpunktes (August/September) sind wesentliche Arten nicht mehr nachweisbar, sodass im vorliegenden Fall von einer „worst – case“ Betrachtung ausgegangen wurde. Von Gutachterseite wird ausgeführt, dass der baumbestandene Parkplatz mit verschiedenen Gehölzarten und dem kleinen Feldgehölz als Brut- und Nahrungshabitat wertgebend ist. Als potentielle Brutvögel wurden u.a. Feldsperling, Girlitz und Stieglitz genannt. Weiter wird ausgeführt, dass für Höhlenbrüter nutzbare Baumhöhlen oder Dauernester bei der Begehung nur vereinzelt festgestellt wurden.

Bei diesem Untersuchungsergebnis sind CEF Maßnahmen zwingend erforderlich und im weiteren Planungsschritt einzuplanen.

Weiterhin ist bei einer „worst - case“ Betrachtung nicht zwingend davon auszugehen, dass auf den Ackerflächen keine Feldlerchen und Wiesenschafstelzen vorkommen. Auch für diese Arten sind Maßnahmen vorzusehen. Ansonsten ist eine Kartierung zur richtigen Jahreszeit mit den erforderlichen Kartierdurchgängen durchzuführen.

Das gleiche gilt für den Wiesenknopf Ameisenbläuling. Bei einer „worst - case“ Betrachtung sind auch für diese Art geeignete Maßnahmen vorzusehen, zumal auch auf der gegenüberliegenden Seite zum Kurpark großflächig extensive Wiesen angrenzen und es sich somit nicht um ein isoliertes Gebiet handelt.

Im weiteren Verfahren sollten unter Berücksichtigung der Eingriffsminimierung, die östlichen zwei Baumreihen auf dem Parkplatz erhalten bleiben, da auf dieser Fläche ohnehin der neue Parkplatz entstehen soll.

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

Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ

und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet sowohl in der Quantitativen Schutzzone C als auch in der Qualitativen Schutzzone IIIB des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 45/92, S. 2836 vom 06.10.1992).

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“.

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

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

Abwasser, Gewässergüte

Das Plangebiet wird im Wesentlichen (mit Ausnahme von Parkplatz 2) in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda als Mischgebietsentwässerungsfläche berücksichtigt. Insofern bestehen gegen den Bebauungsplan keine generellen Bedenken.

Bei der Planung der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes ist jedoch die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- umzusetzen. Hiernach 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 entgegenstehen.

Hinweise:

Gemäß Ziffer 5.5 der Begründung zum Bebauungsplan sollen wasserwirtschaftliche Belange erst im weiteren Planungsverfahren abgeklärt werden.

Die Entwässerungsplanung sollte daher möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nachsorgender Bodenschutz

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält keine Aussagen zu evtl. vorhandenen Bodenbelastungen im Plangebiet.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin am 15.02.2022 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.

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. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:

Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes	Bewertung des Umweltberichtes	Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf
1. Boden: Ziele	Werden in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.	Als wesentlich darzustellen sind in jedem Fall die in §1 BBodSchG (=> Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und §1 HAltBodSchG verankerten Ziele
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme	Werden in Kap.5 „Bodenhaushalt“ des Umweltberichtes dargestellt.	Keine Anmerkungen
3. Bodenvorbelastungen	fehlt	Der Umweltbericht ist zu ergänzen
4. Boden: zusammenfassende Bewertung	fehlt	Der Umweltbericht ist zu ergänzen
5. Boden: Erheblichkeit	Wird in Kap. 6.1 des Umweltberichtes dargestellt	Keine Anmerkungen
6. Boden: Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung	Wird in Kap. 6.2 des Umweltberichtes dargestellt	Keine Anmerkungen
7. Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung	fehlt	Der Umweltbericht ist zu ergänzen
8. Boden: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Werden in Kap. 7 des Umweltberichtes dargestellt.	Keine Anmerkungen
9. Boden: Ausgleich	Werden voraussichtlich in Kap.8 des Umweltberichtes dargestellt	Neben der Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind auch bodenfunktionsbezogene Maßnahmen darzustellen.

Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes	Bewertung des Umweltberichtes	Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf
10. Boden: Planungsalternativen	fehlt	Der Umweltbericht ist zu ergänzen
11. Boden: Methoden Schwierigkeiten Lücken	fehlt	Der Umweltbericht ist zu ergänzen
12. Boden: Monitoring	Wird in Kap.13 des Umweltberichtes dargestellt.	Keine Anmerkungen
13. Boden: allg. Zusammenfassung	Wird in Kap. 14 des Umweltberichtes dargestellt.	Keine Anmerkungen

Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/kompensation_des_schutzguts_boden.pdf).

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Parkplätzen vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen. Ohne weitergehende Untersuchungen bestehen gegen die vorgesehene Planung Bedenken.

Im Kapitel 9 des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird beschrieben, dass sich aus den Daten der Lärmkartierung (einsehbar im Lärmviewer Hessen) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) ergeben. Die

Überschreitungen betragen nach den Angaben im Lärmviewer bis zu **10 dB(A) tags** und bis zu **15 dB(A) nachts**.

Aus lärmschutzrechtlicher Sicht ist es daher erforderlich, dass eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt wird, in der die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vorgeschlagen werden.

Außerdem ist bei einer Zuordnung des Parkplatzes (P1) zur Therme nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere in der Nachtzeit überschritten werden können. Bei einer Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit (nach 22 Uhr) sollte daher untersucht werden, ob dadurch unzulässige Lärmimmissionen an den vorhandenen benachbarten Wohngebäuden auftreten.

Aus Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer** und **Abfallwirtschaft West** bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Allgemein:

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

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet wird von der auf Sole verliehenen bergrechtlichen Bewilligung „Bad Salzhausen“ überdeckt. Diese steht ebenso wie der gleichnamige, der Bergaufsicht unterliegende Solebetrieb 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: Der nordöstlichste Teil des Plangebiets befindet sich möglicherweise im Einwirkungsbereich eines Entwässerungstollens des ehemaligen „Salzhäuser Bergwerks“. Der genaue Stollenverlauf kann aufgrund unvollständiger hiesiger Unterlagen nicht bestimmt werden. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten in diesem Bereich auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

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: kmrdrpda@hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Der Regionalvorstand

16. Februar 2022

Nidda 3/22/Bp

**Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet - West" in Nidda - Bad Salzhausen,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Teilbereichen der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange Bedenken.

Es ist beabsichtigt eine im wirksamen FNP der Stadt Nidda als Planung dargestellte Wohnbaufläche (ca. 17.500 m² inkl. Straßenverkehrsfläche) zu realisieren. Ergänzend soll ein Teil der im Osten unmittelbar angrenzenden vorhandenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz, Festplatz) (ca. 3.400 m²) zu Wohnbaufläche umgenutzt werden. Der verbleibende Teil dieser Fläche an der Kurallee soll die Zweckbestimmung grundsätzlich beibehalten. Dies soll dahingehend spezifiziert werden, dass es sich zukünftig um einen Wohnmobil-Parkplatz (P2) mit einer Fläche von ca. 1.900 m² handeln soll. Hinzu kommt östlich der Kurallee die Neuausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz), welche bisher im FNP im planerischen Außenbereich als Grünanlage dargestellt ist. Der neu geplante Parkplatz (P1) hat eine Fläche von ca. 4.700 m².

Als nachrichtliche Übernahmen sind im FNP im Geltungsbereich dargestellt:

- Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk Schutzzone 1 (Gesamtes Plangebiet)
- Heilquellenschutzgebiet Schutzzone III B (Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche)
- Heilquellenschutzgebiet Schutzzone III A (Im Bereich der bestehenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (zukünftig Wohnmobil-Parkplatz (P2), weiterer geplanter Teil Wohnbaufläche)
- Heilquellenschutzgebiet Schutzzone II (Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) (P1) östlich der Kurallee)

- Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III B (Gesamtes Plangebiet)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan) (Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) (P1))

Die geplante Wohnbebauung (ca. 1,75 ha) westlich des bestehenden Parkplatzes kann als aus dem FNP der Stadt Nidda entwickelt angesehen werden.

Die geplante Wohnbebauung (ca. 0,34 ha) im nördlichen Teil der bestehenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) kann wegen der integrierten Lage im Bestand ebenfalls als entwickelt angesehen werden.

Der südliche Teil der Fläche, welche zukünftig als Wohnmobil-Parkplatz (P2) fungieren soll, wird ebenfalls als entwickelt angesehen – sofern es sich nicht um eine campingartige Nutzung handelt (d.h. z.B. keine Nutzung mit Zelten; Vorzelten oder Camping Equipment außerhalb von Wohnmobilen). Die Einrichtung von technischer Infrastruktur für die Ver- oder Entsorgung von Wohnmobilen (Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, ggf. als baugenehmigungsfreie Warenautomaten) bleibt hiervon unberührt.

Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) (P1) östlich der Kurallee kann nicht als entwickelt angesehen werden. Die Planfläche mit einer Größe von ca. 0,47 ha befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Somit wäre grundsätzlich die Einleitung eines parallelen FNP Änderungsverfahrens durch Antragstellung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain notwendig.

Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung für Nidda-Bad Salzhausen aus dem Jahr 1992 (veröffentlicht im StAnz HE 45/1192 S. 2836) liegen für die geplante Parkplatzfläche östlich der Kurallee zwei Verbotstatbestände vor. In § 6 Nr. 3 der o.g. Verordnung heißt es: „Darüber hinaus sind verboten: die Änderung der Nutzungsart der Grünlandflächen mit Dauergrasnarbe“ und in § 7 Nr. 5 der o.g. Verordnung heißt es: „Darüber hinaus sind verboten: das Errichten von Sport- und Parkplätzen“. Ursächlich für die genannten Verbote ist, dass die Planfläche in der Schutzzone II und damit in geraumer Nähe einer Quelle (Lithium) liegt. Das Schutzniveau in Zone III A (im Bereich des heute bestehenden Parkplatzes) ist geringer, hier heißt es in § 6 Nr. 4 der o.g. Verordnung: „Darüber hinaus sind verboten: das Anlegen von öffentlichen Parkplätzen, die nicht befestigt sind und nicht in die Kanalisation entwässert werden“. Dementsprechend wäre hier die Versiegelung des Bodens zur sicheren Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen, sollte dies noch nicht oder nur in Teilen der Fläche der Fall sein.

Die Fläche des geplanten Parkplatzes (P1) wird im FNP durch die Darstellung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan)“ überlagert. Hierzu gibt es keine Hinweise in der Begründung und keine Erläuterung zum Umgang mit dieser Thematik.

Die Fläche des geplanten Parkplatzes (P1) ist weder Bestandteil des Umweltberichts noch des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Beide Unterlagen weisen zwar einen untereinander identischen, aber zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung des Bebauungsplans abweichenden Geltungsbereich auf. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Planfläche Parkplatz (P1) nur rudimentär betrachtet. Damit sind die vorgelegten Beteiligungsunterlagen und die damit verbundenen Hinweise zur frühzeitigen Beteiligung unzureichend und ermöglichen keine abschließende Stellungnahme des Regionalverbands.

Aus allen zuvor genannten Gründen wird empfohlen die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) (P1) östlich der Kurallee aufzugeben. Sollte an der Planfläche für den Parkplatz (P1) festgehalten werden, dann sind die fehlenden Inhalte der Begründung und die fehlenden Arten- und Umweltschutzinformationen ebenfalls spätestens bis zum Entwurf des Bebauungsplans (Offenlage) zu ergänzen. Alternativ kann eine erneute frühzeitige Beteiligung unter Vorlage der vollständigen Verfahrensunterlagen durchgeführt werden.

Hinweise zum Umweltbericht (UB) und dem Fachbeitrag Artenschutz (FA)

(Die folgenden Hinweise erstrecken sich auf die vorgelegten Planunterlagen für den Planteil westlich der Kurallee. Für den Planteil östlich der Kurallee (Parkplatz (P1)) stehen seitens des Planungsträgers keine Umwelt- und Artenschutzinformationen zur Verfügung. Augenscheinliche Auswirkungen dieser Planung werden im Folgenden benannt, ohne Anspruch auf Abgeschlossenheit und Vollständigkeit der Beurteilung.)

Im Kapitel 5 Mensch und menschliche Gesundheit S. 11 und im Kapitel 6.1 Mensch und menschliche Gesundheit S. 21 u. 22 des UB wird keine nennenswerte Beeinträchtigung der entstehenden Wohnbebauung durch Lärm attestiert. Die westliche Flanke des Wohngebietes befindet sich jedoch an einer Straße mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung (LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)).

Auch rückt der neue Parkplatz (P1) der Grünanlage und dem Naherholungsgebiet Kurpark mit seinen denkmalgeschützten Bestandteilen nahe und kann diesen durch Verkehrslärm und ggf. Abgase beeinträchtigen. Es wird empfohlen alle Lärmauswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld eingehender zu prüfen.

Im Kapitel 5 Grundwasser und Oberflächengewässer S. 11 des UB fehlen grundsätzliche Informationen über die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets (Versorgungssituation, grundsätzliches Wasserdargebot in Bad Salzhausen, Leistungsfähigkeit des bestehenden Trinkwassernetzes).

Es fehlt auch eine Kurzdarstellung der bereits heute im Geltungsbereich bestehenden Ge- und Verbote des Heilquellenschutzbezirks, des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen und des Trinkwasserschutzgebietes Khoden, Orbes, Rainrod, welche Auswirkungen auf die Planung haben können. Es wird empfohlen die wesentlichen Ge- und Verbote entsprechend zu ergänzen.

Im Kapitel 6 Grundwasser und Oberflächengewässer S. 22 des UB bedarf es wegen der Nähe zu den Heilquellen und der Lage des Planvorhabens in verschiedenen Schutzzonen des Heilquellenschutzgebietes, des Heilquellenschutzbezirks und des Trinkwasserschutzgebietes einer dezidierteren Betrachtung der Ge- und Verbote in den einzelnen Planteilen. Diese beeinflussen im erheblichen Maße die Nutzung bzw. die Bebaubarkeit der verschiedenen Flächen im Geltungsbereich. Daher wird empfohlen die Bedingungen in Abhängigkeit der betroffenen Planflächen nach Art der baulichen Nutzung und der Schutzzonen textlich oder tabellarisch zu konkretisieren und ggf. wichtige Hinweise in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Ggf. sind auch Informationen zur geplanten Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser zu ergänzen (z.B. notwendige technische Infrastruktur, Bilanzierung des Wasserbedarfs, soweit bekannt).

Im Kapitel 6 Klima/ Luft S.22 des UB fehlen weitergehende Aussagen zum Umgang der Planung mit den Auswirkungen des Klimawandels z.B. in Bezug auf Starkregen- und Sturmergebnisse im Plangebiet. Es wird empfohlen dies zu ergänzen.

Im Kapitel 9 Abwasser S. 29 des UB fehlt ein Hinweis, dass Abwasserleitungen im Heilquellenschutzgebiet ab Schutzzone III A und höher besonders zu sichern sind. Auch ist eine Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ab Schutzzone III A unzulässig (§ 6 Nr. 9 und 10 Heilquellenschutzverordnung Nidda-Bad Salzhausen). Es wird empfohlen den Text dahingehend zu konkretisieren und um Informationen zu ggf. notwendig werdender technischer Infrastruktur (z.B. Rückaltebecken) zu ergänzen.

Der Arschenschutzrechtliche Fachbeitrag (AF) enthält keine floristischen oder faunistischen Erhebungen, sowie keine Maßnahmenplanungen zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich und keine zu deren rechtlichen Sicherung für die geplante Parkplatzfläche P1 östlich der Kurallee. Diese Angaben sind zum Entwurf des Bebauungsplans (Offenlage) zu ergänzen.

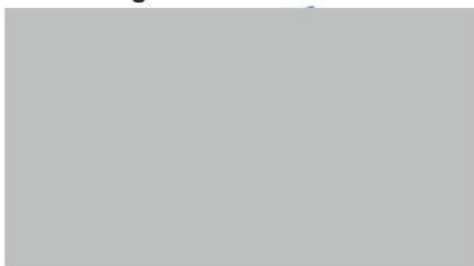
Nach Kapitel 2.4.2 Schmetterlinge S. 18 des AF wäre aufgrund des beschriebenen Vorkommens von *Sanguisorba officinalis* in mageren, wechselfeuchten Grünlandbeständen eine Kartierung von Tagfaltern (*Maculinea*) notwendig, welche bisweilen nicht durchgeführt wurde. Daher ist das Vorkommen dieser planungsrelevanten Art nicht auszuschließen.

In den bereits mittels einer Übersichtsbegehung (08-09/2020) bewerteten südlichen Flächen (Wohngebiet und Parkplatz (P2)) wurde für mögliche Artenvorkommen (Tiere) eine Potenzialabschätzung („worst-case“-Betrachtung) durchgeführt. Dabei werden potenzielle Vorkommen von Feldsperling, Girlitz und Stieglitz genannt, die aufgrund ihres ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustandes bei einer Betroffenheit von Brutpaaren durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in ihrem dauerhaften Fortbestand gesichert werden sollten. Insbesondere, da Teile des aktuellen Parkplatzes inkl. Baumbestand durch die Planung verloren gehen.

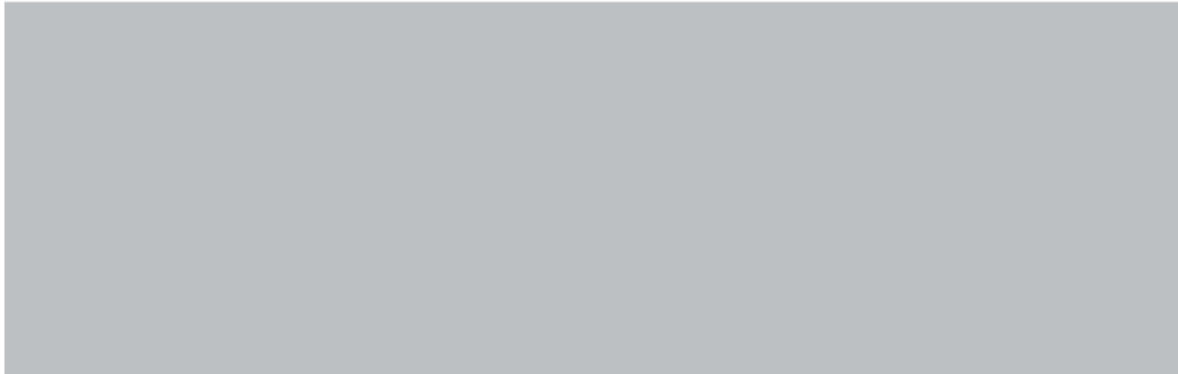
Im Kapitel 2.5 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSchR S. 16 des AF ist zu ergänzen, dass in der Wirkzone 300m Vorkommen von Eisvogel, Mittelspecht und Grauspecht möglich sind. Dementsprechend wird empfohlen die Betroffenheitsprüfung in Kapitel 2.7.2 Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie S. 18 zumindest um die Baum bzw. Totholzbrüter Mittel- und Grauspecht zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg



Datum 21.02.2022

Az.:	60020-22-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) - Frühzeitige Beteiligung für den BPlan Nr. BS 4 "Wohngebiet - West" in Nidda -
Gemarkung:	Bad Salzhausen
Flur:	2
Flurstück:	28/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

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

Bankverbindungen

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

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

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

USt-IdNr.: DE112591443

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: XXXXXXXXXX

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits planerisch dafür vorbereitet mit Ausnahme des Bereichs für P1. Es ist zu prüfen, ob für P1 der FNP anzupassen ist.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Die Begehungen fanden im August und September statt, weshalb das Artenspektrum nicht vollständig erfasst werden konnte. Die Anzahl der Begehungen ist nicht angegeben. Das Plangebiet ist in 2022 erneut auf Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge zu prüfen – zur typischen Flugzeit dieser Falterarten. Ebenso kann aufgrund der Daten nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Reptilien wie Zauneidechsen im Plangebiet vorkommen. Hier ist eine Kartierung nachzuholen.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Planungsrechtliche Situation, Regionalplan:

Im Text wird nur auf die übergeordnete Einordnung der Stadt Nidda eingegangen. Auf die zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes für den konkreten Geltungsbereich (Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, besondere Klimafunktionen, tw. Natur und Landschaft) wird hingegen nicht eingegangen. Eine entsprechende Bewertung ist im Entwurf nachzuholen.

Festsetzungen:

Bis auf die Angaben in der Planzeichnung zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise fehlen in den Unterlagen jedwede textlichen Festsetzungen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind daher folgende Aspekte zu berücksichtigen (Festsetzungsvorschläge gekennzeichnet durch „“):

- „Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sowie Schüttungen von gefärbtem oder unbehandeltem Rindenmulch von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.“
- „Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).“
- „Im Allgemeinen Wohngebiet sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.“
- Es müssen Festsetzungen zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser getroffen werden, wie der Einbau von Regenwasserzisternen zur Verwendung als Brauchwasser. In diesem Zusammenhang ist bei der Erschließung die Errichtung einer Trennkanalisation wünschenswert.
- Wie im Umweltbericht vorgesehen müssen Festsetzungen zur Dachbegrünung formuliert werden.

- Die Firstrichtung sollte in Ost-West-Richtung festgesetzt werden, um die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie zu fördern.
- Geschlossene Einfriedungen und Sockelmauern sind nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren wie z. B. Igel Wandermöglichkeiten zu bieten.
- Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Sofern Nisthilfen verbindlich festgesetzt werden, können diese auch als Kompensationsleistung angerechnet werden.
- Pflanzlisten: Wir raten von der Aufstellung dezidierter Pflanzlisten für die Gärten und privaten Grünflächen im Plangebiet ab. Stattdessen empfehlen wir lediglich eine Ausschlussliste in die Festsetzungen aufzunehmen, die die Pflanzung sehr stark wachsender Bäume sowie die Verwendung invasiver und potenziell invasiver Arten (Lorbeerkirsche, ausläufertreibende Bambusarten) untersagt. Die Gärten und privaten Grünflächen sollten außerdem – ihrem tatsächlichen ökologischen Wert entsprechend – in der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung mit weniger Punkten bewertet werden. Das höhere Kompensationsdefizit ist durch eine qualifizierte Maßnahme außerhalb des Baugebietes zu erfüllen.

Zeichnerisch sollten Eingrünungen des Ortsrands entlang der Berstädter Straße (auf öffentlichen Flächen! Vgl. VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N) sowie des geplanten P1 festgesetzt werden.

Umweltbericht:

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im UB nicht auf dem gleichen Stand wie in der Begründung und Plankarte. Insbesondere fehlt der Bereich südlich der Kurallee auf dem weitere PKW-Stellplätze errichtet werden sollen. Entsprechendes gilt auch für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist zum Entwurf vorzulegen und eine Kompensationsmaßnahme festzulegen.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die in der Planung dargestellte Errichtung eines Parkplatzes in der qualitativen Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen ist nach § 7 der entsprechenden Schutzgebietsverordnung verboten (s.u.)

Rechtsgrundlage:

Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Allgemeines

Die vorgelegte Planung enthält leider nur vollkommen unzureichende Angaben zu wasserwirtschaftlichen Belangen und ist daher nicht abschließend prüffähig! Wir weisen hierzu auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung hin. Ziel der Arbeitshilfe ist, dass wasserwirtschaftliche Belange im kommunalen Planungsprozess und insbesondere bei der Abwägung Beachtung finden. Sie veranschaulicht die fachlichen und methodischen Anforderungen und Standards des Gewässerschutzes in der Bauleitplanung und soll Gemeinde- und Stadtverwaltungen, Planungsbüros sowie Trägern öffentlicher Belange die Berücksichtigung des Schutzgutes Wasser in der Bauleitplanung verdeutlichen.

Grundwasserschutz

Die in den Unterlagen (Begründung Nr. 4.4. Wasserschutz) zur Lage in Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten gemachten Angaben sind in der vorliegenden Form unbrauchbar, da unvollständig. Das Plangebiet liegt in folgenden Schutzzonen:

Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen

- Quantitative Schutzzonen B und C
- Qualitative Schutzzonen II, IIIA und IIIB

Trinkwasserschutzgebiet OVAG

- Schutzzone IIIB

Die Aufzählung des Oberhess. Heilquellenschutzbezirkes kann entfallen, da dieser von den neueren Schutzgebieten überdeckt wird.

Auf Grundlage der geltenden Heilquellenschutzgebietsverordnung werden durch die Planungen Verbote betroffen! Sämtliche in der qualitativen Schutzzone II (engere Schutzzone) vorgesehenen Maßnahmen (Parkplatz, Baustellen, Baustelleneinrichtungen u.a.) sind verboten und nach unserer fachlichen Einschätzung nicht genehmigungsfähig. Auch hinsichtlich der Bebauung in den Zonen IIIB (Wohngebiet ggf. mit Keller) und IIIA (Öffentlicher Parkplatz) enthält die Schutzgebietsverordnung Restriktionen, die sich auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken können. So sind in der Zone IIIB Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist, verboten. Wir halten es schon an dieser Stelle im Bauleitverfahren für erforderlich, dass im Rahmen der Umweltprüfung eine Bewertung (Hydrogeologisches Gutachten) der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen für den Heilquellenschutz erfolgt.

Bereits in dieser Schutzzone ist auch die Versickerung von Niederschlagswasser nur unter bestimmten Vorgaben zulässig.

In der Schutzzone IIIA dürfen öffentliche Parkplätze nur angelegt werden, wenn diese befestigt sind und über die Kanalisation entwässert werden.

Niederschlagswasserableitung, -behandlung

Wie bereits oben zum Ausdruck gebracht, fehlen in der Planung konkrete Angaben zu den wasserwirtschaftlichen Belangen. Diesbezüglich ist insbesondere die durch die Maßnahmen verursachte Abflussverschärfung zu nennen. Durch die Versiegelung der Flächen wird es zu einer Konzentrierung des Niederschlagswassers kommen. Es bleibt unklar, wie mit dem anfallenden Wasser umgegangen werden soll. Insbesondere aufgrund der sich ändernden Witterungsverhältnisse halten wir es für dringend geboten, das Entwässerungssystem und die Behandlung/Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer rechtzeitig vorher mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen. Da die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer erlaubnispflichtig ist, sind diese Belange mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und festzulegen.

Bodenschutz

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden weitgehend unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planung kommt es zu umfangreichen Versiegelungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In der Planung werden die Eingriffe trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als erheblich dargestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlt.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Anschreiben ist im 2. Absatz von einer Bebauungsplanänderung die Rede. Tatsächlich handelt es sich aber um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.
2. Textliche Festsetzungen wurden nicht beigefügt. Zu diesem fachlichen Bereich kann daher keine Stellungnahme abgegeben werden.
3. Im beigefügten Planentwurf fehlen alle Vermaßungen. Das ist spätestens zur Offenlage nachzuholen.
4. Im Plan sind zwei größere Parkplätze festgesetzt, einmal mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilparkplatz" und einmal ohne weitere Zweckbestimmung. Es ist eindeutig festzusetzen, ob es sich bei den Flächen für Parkplätze um private oder öffentliche Flächen handeln soll.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ in Nidda Bad Salzhausen werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



28.02.2022

Bauleitplanung der Stadt Nidda

- **Bebauungsplan BS 4 „Wohngebiet - West“ im Stadtteil Bad Salzhausen**
- **Stellungnahme ZOV zur Entwässerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplans ist, am südwestlichen Ortsrand von Bad Salzhausen ein Wohngebiet im westlichen und eine Stellplatzanlage im östlichen Bereich zu errichten. Das geplante Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 28/5, 33/1 und 35/1 in Flur 2.

Die Entwässerung des Plangebietes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem vorzusehen.

Niederschlagswasser soll verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In diesem Fall könnte das Niederschlagswasser in den etwa 400 Meter entfernten Salzbach eingeleitet werden, dieser mündet nach etwa 4 km in die Nidda.

Die Einleitung in ein Gewässer sowie die Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen einer Genehmigung der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, Ansprechpartner Herr Täger Telefon 069 2714 - 2964).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die Einleitungserlaubnis von Niederschlagswasser aus einem Trenngebiet in ein Gewässer eine Immissionsbetrachtung (Leitfadenbetrachtung) erforderlich werden kann. Der Nachweisraum für die Leitfadenbetrachtung wird von der Wasserbehörde vorgegeben. Bei einer negativen Nachweisführung kann die Überwachungsbehörde entsprechende Maßnahmen fordern, die eine Änderung der Bauausführung (z.B. Vergrößerung des Rückhaltevolumens, etc.) und somit eine Kostenerhöhung der Erschließungsmaßnahmen bewirken können.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht möglich, da die vorhandene Kanalisation für diesen Fall nicht ausreichend dimensioniert ist.

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet kann der Mischwasserkanalisation in der Kurstraße zugeführt werden.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die vorhandene öffentliche Kanalisation die Wassermengen aus dem Plangebiet schadlos aufnehmen kann oder eine entsprechende Erweiterung der bestehenden Kanäle erforderlich wird. Sollte eine Erweiterung der bestehenden Kanalisation erforderlich werden, ist diese vor Anschluss der Entwässerung aus dem Plangebiet auszuführen.

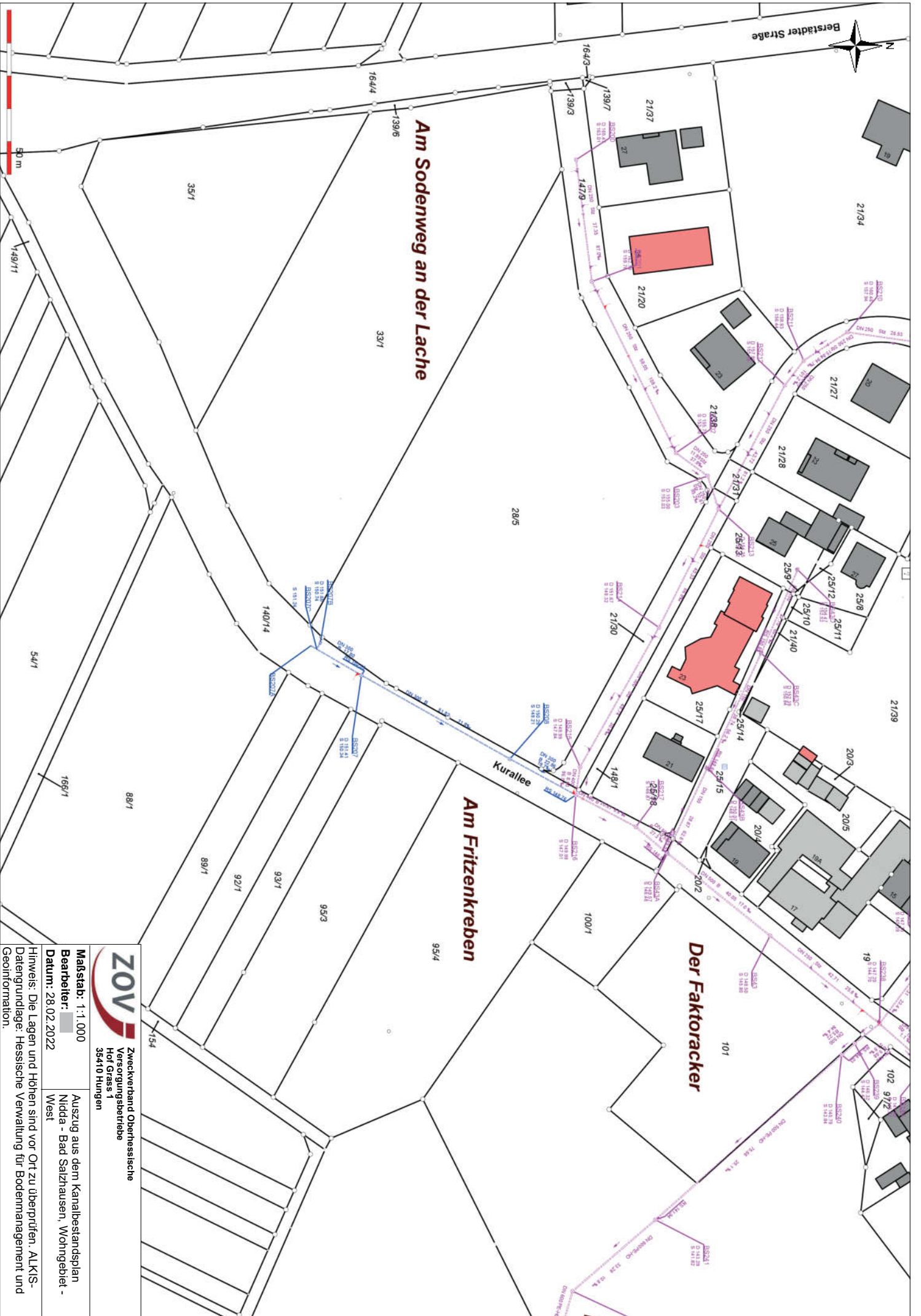
Die Entwässerung und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nach den Vorgaben des ZOV gemäß Entwässerungssatzung zu planen und auszuführen. Gemäß Entwässerungssatzung des ZOV ist jedes Grundstück – das grundsätzlich nur einen Anschluss erhält - gesonderte und unmittelbar an die Anschlussleitung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

Zur Regelung der Errichtung im Zuge der Baugebietserschließung und späteren Übernahme der öffentlichen Abwasserleitungen ist zwischen dem Erschließungsträger (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.

Beigefügt erhalten Sie einen Bestandsplan der öffentlichen Kanalisation für den betreffenden Bereich in Nidda - Bad Salzhausen 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.



Anlagen: - Bestandsplan
- Freizeichnungshinweise



30 m


Am Sodenweg an der Lache

Am Fritzenkreben

Der Faktoracker

Kurallee

ZOV
 Zweckverband Oberhessische
 Versorgungsbetriebe
 Hof Grass 1
 35410 Hungen

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: 
Datum: 28.02.2022

Auszug aus dem Kanalbestandsplan
 Nidda - Bad Salzhausen, Wohngebiet -
 West

Hinweis: Die Lagen und Höhen sind vor Ort zu überprüfen. ALKIS-Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



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.

ZWECKVERBAND OBERHESSISCHE VERSORGUNGSBETRIEBE

Datenschutz

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen über die Erhebung personenbezogener Daten nach Art. 12 ff. Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie auf unserer Internetseite www.zov.de/Datenschutz. Auf Wunsch schicken wir Ihnen die Informationen gerne auf dem Postweg zu.