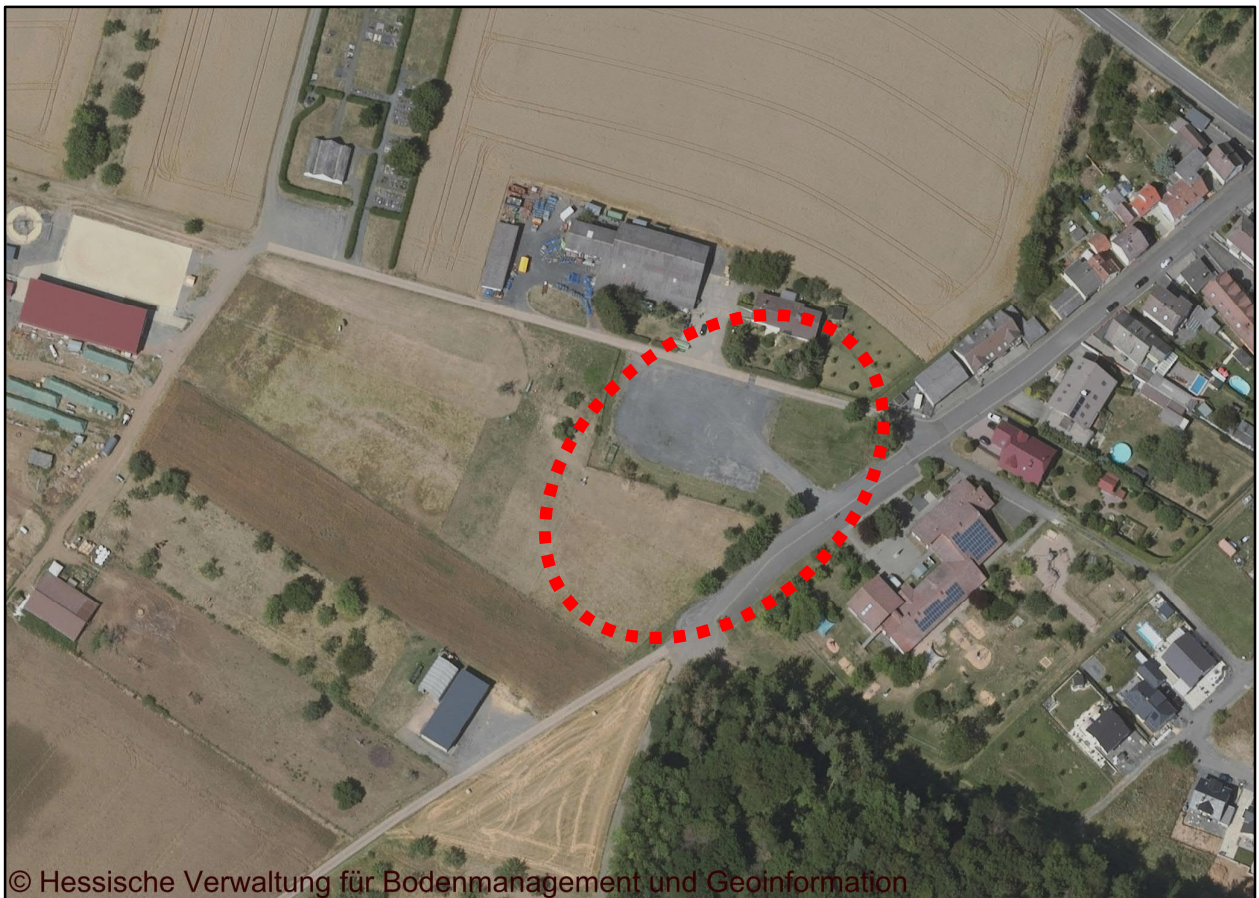


# Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OW 13

„Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim“

- Begründung mit Umweltbericht -



E n t w u r f

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 21/466  
Planungsstand: April 2022

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Bauleitplanverfahren.....	4
1.3	Planungsverlauf .....	4
2.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße.....	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	6
2.2	Flächengrößen und -verteilung .....	6
3.	Einfügung in übergeordnete Planungen .....	7
3.1	Regionalplanung .....	7
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
3.4	Schutzgebiete.....	9
4.	Planfestsetzungen.....	10
4.1	Fläche für Gemeinbedarf .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.4	Stellplätze.....	11
4.5	Öffentliche Grünfläche „Festplatz“ .....	11
4.6	Verkehrsflächen .....	12
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
4.9	Wasserrechtliche Festsetzungen .....	12
5.	Verkehrsplanerische Erschließung .....	14
6.	Ver- und Entsorgung .....	15
7.	Wasserwirtschaftliche Belange .....	18
7.1	Wasserversorgung/Grundwasserschutz .....	18
7.2	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen .....	19
7.3	Abwasserbeseitigung .....	19
7.4	Abflussregelung .....	20

8.	Umweltbericht .....	22
8.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung.....	22
8.2	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	22
8.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	24
8.4	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	26
8.5	Prognose und Bewertung der Auswirkungen .....	35
8.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	40
8.7	Zusätzliche Angaben.....	41
9.	Bodenordnung.....	44

### ANLAGE

Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag; Planungsbüro Vollhardt, Am Vogelherd 51, 35043 Marburg; März 2022.

# 1. Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite der bestehenden Feuerwehrhäuser in Unter-Widdersheim und Ober-Widdersheim und dem beabsichtigten Zusammenschluss beider Feuerwehren, soll ein gemeinsamer Neubau erfolgen. Am derzeitigen Standort ist auf Grund der geringen Grundstücksgröße (705 m<sup>2</sup>) eine bauliche Erweiterung und Umsetzung gemäß DIN 14092 - Teil 1 nicht umfassend für alle Funktionsbereiche möglich. Eine Umbaumaßnahme am bestehenden Standort in Ober-Widdersheim würde keinesfalls den Richtlinien der DIN-Vorschriften entsprechen und es wären auch keine Zuschüsse durch das Land möglich.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Überprüfung von verschiedenen potenziellen Standorten. Dabei wurden insgesamt fünf Standorte in Ober- und Unter-Widdersheim in die Standortanalyse einbezogen.

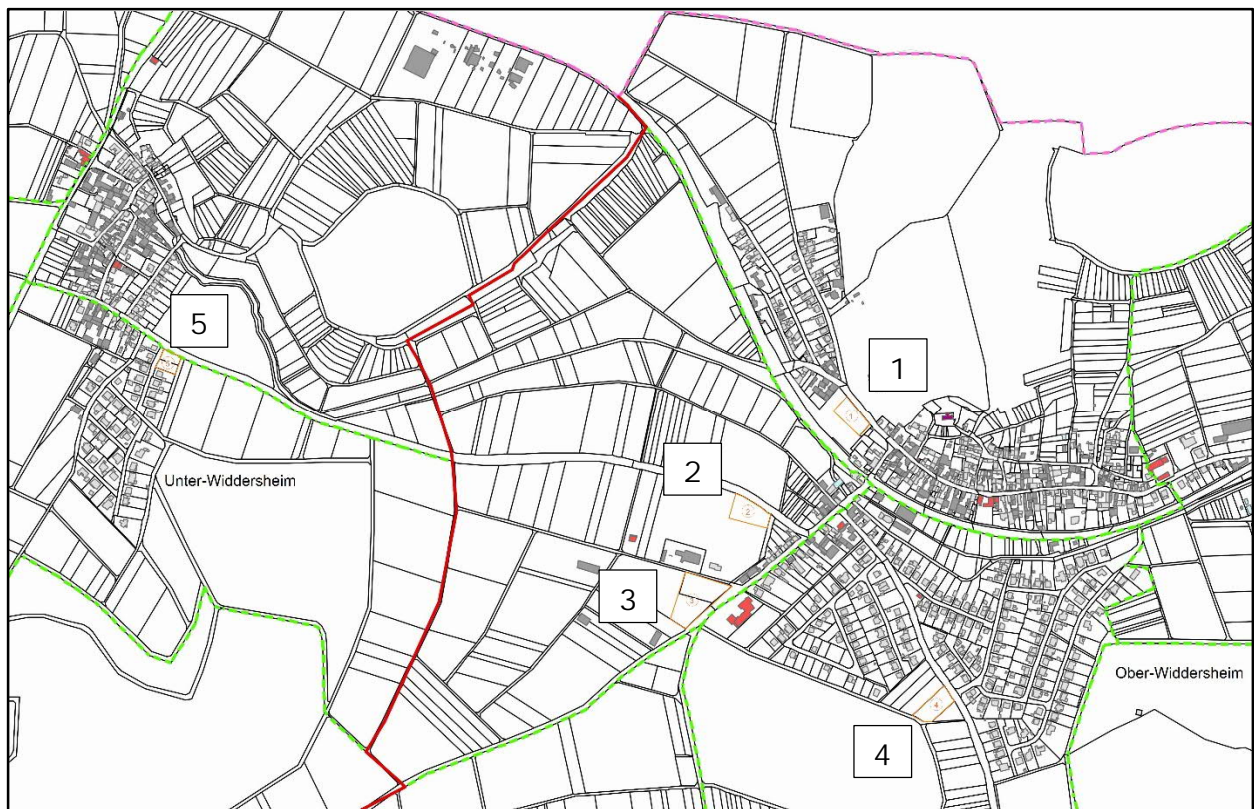


Abbildung 1: Potenzielle Standorte für das geplante Feuerwehrhaus (Quelle: Stadt Nidda)

Der Standort (5) in Unter-Widdersheim wurde ausgeschlossen, da die Einsatzkräfte überwiegend aus Ober-Widdersheim kommen. Der Standort in der Unter-Widdersheimer Straße (2) wurde verworfen, da hier im Flächennutzungsplan ein geplantes Wohngebiet dargestellt ist und die direkte Ausfahrt auf die K 184 problematisch ist. Der Standort in der Basaltstraße (1) ist wegen der erforderlichen Querung des Bahnübergangs nicht optimal. Der Standort an der Forststraße (4) schließlich ist städtebaulich nicht integriert und ebenfalls mit einem direkten Anschluss an die Kreisstraße problematisch.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wurde daher der Festplatz gegenüber dem Bürgerhaus/Kindergarten in Ober-Widdersheim als der am besten geeignete Standort gewählt, da dieser strategisch günstig liegt und von den Einsatzkräften beider Ortsteilfeuerwehren gleichermaßen direkt über den Schwalheimer Weg erreicht werden kann.

Der geplante Neubau des Feuerwehrhauses besitzt auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite der bestehenden Feuerwehrhäuser in Unter-Widdersheim und Ober-Widdersheim eine hohe Priorität. Für die Neubauplanung wird von einer Personalstärke von 40 aktiven Einsatzkräften (9 weiblich, 31 männlich) sowie von 24 Mitgliedern der Jugendfeuerwehr (plus Kinderfeuerwehr) ausgegangen.

Da der Festplatz ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und gemeinschaftlichen Lebens in Ober-Widdersheim und Umgebung ist, soll er nach Westen verschoben werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OW 13 „Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OW 13 „Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Um die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind zudem die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) dargelegt und im Zuge der zweiten Stufe des Bauleitplanverfahrens (Entwurfsplanung) berücksichtigt.

## 1.3 Planungsverlauf

### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Juni 2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

### Verfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange):

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung / Anschreiben erfolgten am 20.11.2021.

Verfahren nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange):

Die Beteiligung wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2021.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

## 2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

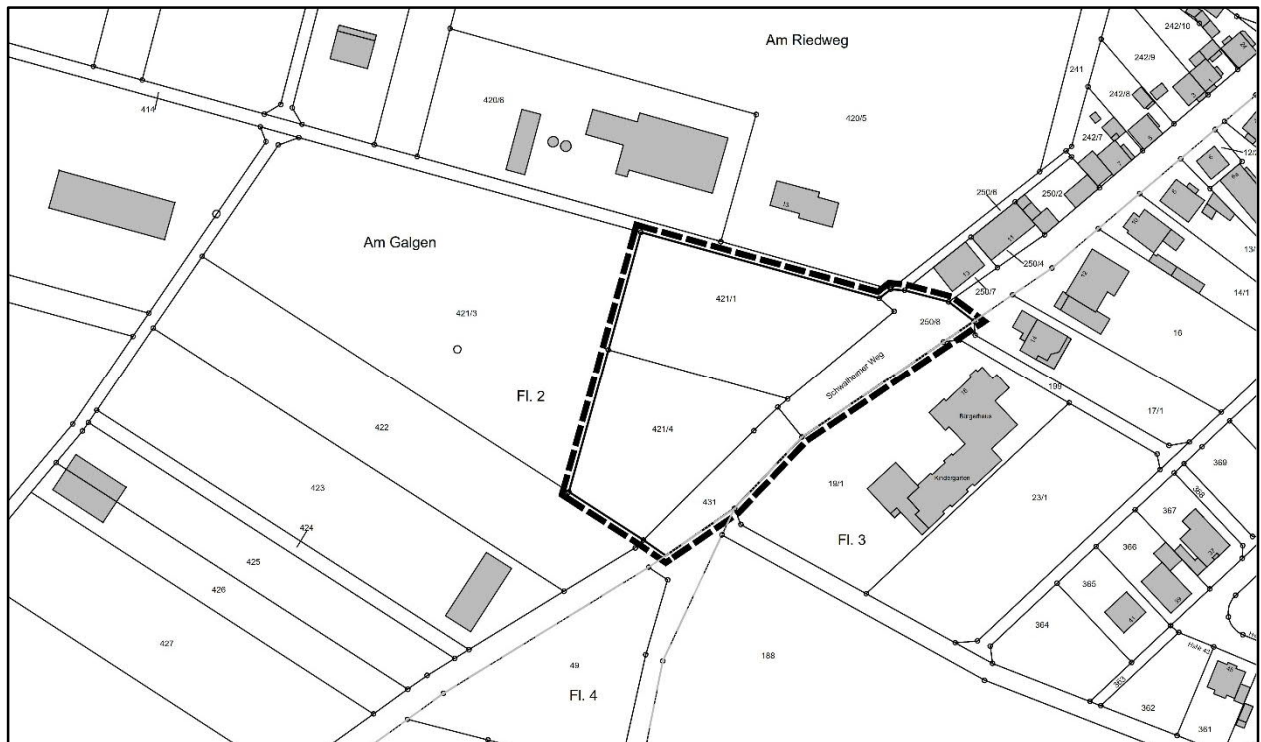


Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. OW 13 „Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 421/1, 421/4, 431 (teilweise) und 250/8 (teilweise) in der Flur 2, Gemarkung Ober-Widdersheim.

### 2.2 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	3.122 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Festplatz“	2.522 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.705 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“	180 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7.529 m<sup>2</sup></b>

### 3. Einfügung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen teilweise als „Vorranggebiet Siedlung / Bestand“ (Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes) sowie als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Bereich des geplanten Festplatzes) dargestellt. Weiterhin ist eine das Gebiet querende Fernwasserleitung dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Der geplante Standort des Feuerwehrhauses innerhalb der Siedlungsfläche Bestand widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung.

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Öffentlichen Grünfläche „Festplatz“ von 0,25 ha kann das Vorhaben als nicht raumbedeutsam eingestuft werden. Ein Abweichungsverfahren ist vermutlich nicht erforderlich.

#### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.



### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband Frankfurt-RheinMain beigetreten. Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Weiterhin ist im südlichen Bereich eine querende unterirdische Versorgungsleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

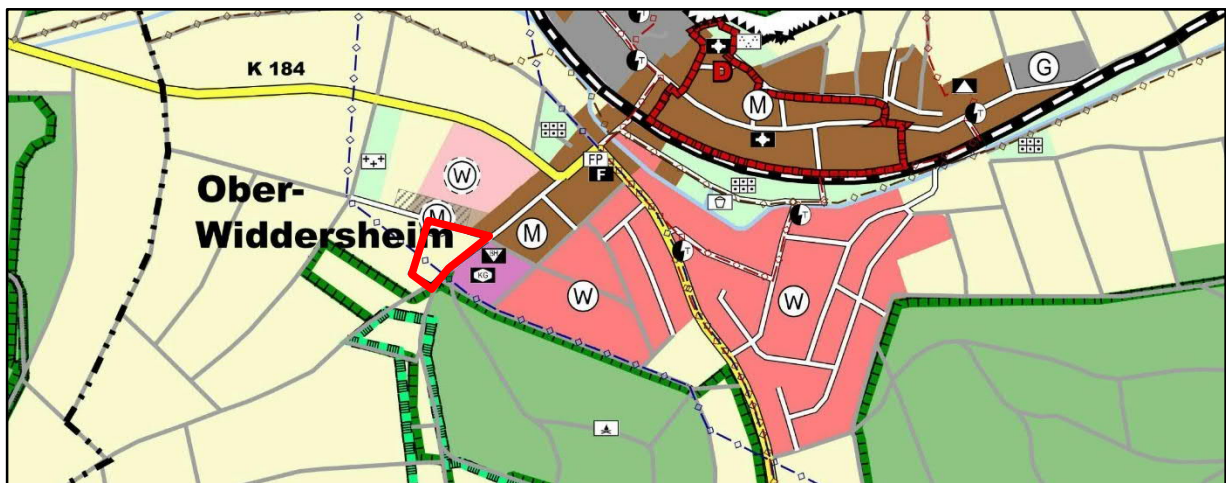


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Nidda

 Grenze des Änderungsbereichs (M 1:10.000)

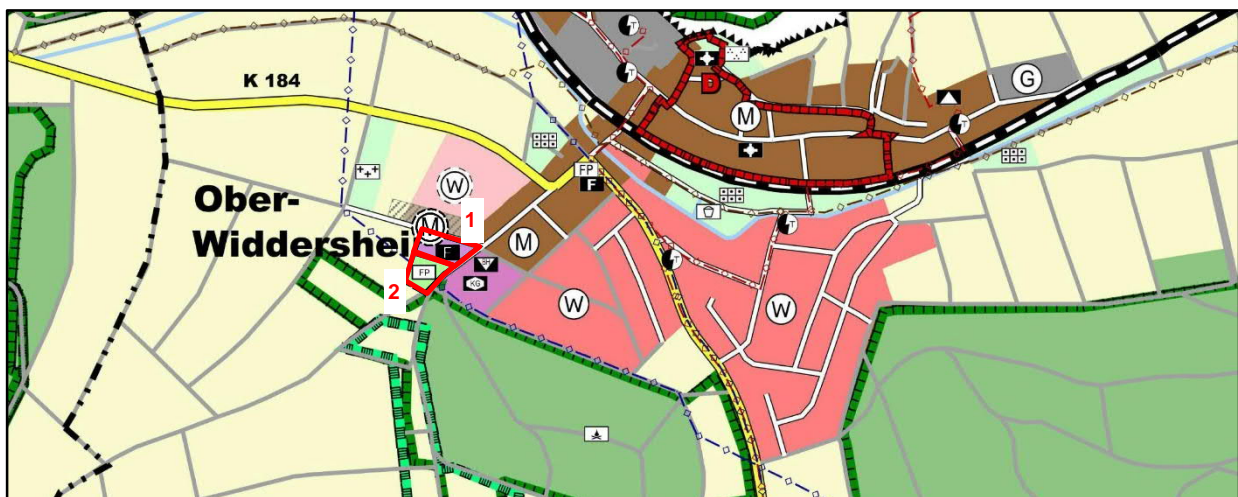


Abbildung 5: Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Nidda

 Grenze des Änderungsbereichs (M 1:10.000)

Fläche 1 (0,31 ha): Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Fläche 2 (0,25 ha): Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Festplatz“, unterirdische Versorgungsleitung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OW 13 „Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim“ wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert. Dabei wird der geplante Standort für die Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB (0,31 ha) und die Verlagerung des Festplatzes als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (0,25 ha) dargestellt.

### 3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Trinkwasser- und Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in der Quantitativen Schutzzone D sowie der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets „Bad Salzhausen“ und der Qualitative Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.

## 4. Planfestsetzungen

### 4.1 Fläche für Gemeinbedarf

Grundvoraussetzung für die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist, dass es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handelt. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf bedarf eines konkretisierenden Zusatzes, da ohne festgesetzte nähere Zweckbestimmung eine Bandbreite höchst unterschiedlicher Vorhaben des Gemeinbedarfs zugelassen würde.

Daher wird für die Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie dem Rettungswesen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierdurch ist die Zweckbestimmung eindeutig festgelegt.

Ferner werden die zulässigen Nutzungen dahingehend präzisiert, dass neben der Fahrzeughalle auch Werkstatt- und Lagerräume, Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Büroräume zulässig sind. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die in der Machbarkeitsstudie<sup>1</sup> aufgeführten Vorentwurfs-Varianten für den geplanten Neubau. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird die max. zulässige Bebauung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,5) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ 0,7) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Eine GRZ von 0,5 bedeutet, dass 50% der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks (3.122 m<sup>2</sup>) bebaut werden darf, also max. 1.561 m<sup>2</sup>. Neben den Hauptbaukörpern sind auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten in die GRZ miteinzurechnen. Da für die spezielle Nutzung ein relativ großer Anteil des Grundstücks für Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Stellplätzen benötigt wird, kann durch die genannten Anlagen die zulässige überbaubare Fläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je qm Baugrundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der Hauptbaukörper ermittelt, Nebengebäude werden somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Die Geschossfläche ist nur für Vollgeschosse (gemäß Definition der Hessischen Bauordnung) zu ermitteln.

---

<sup>1</sup> Machbarkeitsstudie „Neubau Feuerwehrhaus für die freiw. Feuerwehren Unter- und Ober-Widdersheim, in Ober-Widdersheim, Schwalheimer-Weg“; Büro von der Heid GbR Architekten-Statiker-Sachverständige; Rebenstraße 3, 63667 Nidda / Geiß-Nidda; 20.05.2020.

Zur Einbindung der geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung und wird die Gebäudehöhe auf max. 7 m (Bezugspunkt: Mitte angrenzender Straßenverkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte) begrenzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flexible Umsetzung des geplanten Feuerwehrstützpunktes.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind durch Baugrenzen (ca. 38 x 35 m) festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 (3) BauNVO vorgesehene Überschreitungsraum ist jedoch zu berücksichtigen.

#### 4.4 Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderliche Anzahl, Befestigung und Begrünung ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda zu ermitteln auszuführen und im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### 4.5 Öffentliche Grünfläche „Festplatz“

Die Fläche für die Verlagerung des Festplatzes wird als Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Wie bei den Gemeinbedarfsflächen ist auch bei Grünflächen eine Zweckbestimmung (hier Festplatz) erforderlich.

Da die Fläche (wie bisher) genutzt werden soll, werden verschiedene Festsetzungen zu baulichen Anlagen getroffen. So sind Hochbauten (z.B. Zelte, Fahrgeschäfte, Bühnen etc.) nur temporär während der Nutzung für Festveranstaltungen zulässig.

Sofern dauerhafte Gebäude oder Nebenanlagen erforderlich werden, dürfen diese zusammen eine max. Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> sowie eine max. Höhe von 3 m nicht überschreiten. Welche dauerhaften Gebäude ggf. erforderlich werden, kann im Vorfeld nicht festgelegt werden, da noch keine Detailplanung für den Festplatz vorliegt. Die Gebäude sind jedenfalls an den Nutzungszweck „Festplatz“ gebunden.

Zum Schutz des Bodens und Vermeidung übermäßiger Versiegelungen wird die Befestigung des Platzes durch Asphalt, Schotter oder ähnliches auf max. 60% der Fläche begrenzt.

Der Grüncharakter des Festplatzes wird durch entsprechende Festsetzungen (E.4.4, 5.2, 5.4 sowie C.2) gesichert.

Eine Detailplanung erfolgt erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt und steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Feuerwehrhaus.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Der Schwalheimer Weg wird zur gesicherten Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die Anbindung des angrenzenden landwirtschaftlichen Feldweges gesichert.

#### 4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen sind Stellplätze und befestigte Flächen auf dem Festplatz in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. in die umgebenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen die Dachflächen des Feuerwehrhauses extensiv begrünt werden. Hierdurch wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

Durch die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird am Rand der Bauflächen eine Gehölzpflanzung mit gebietseigenen Gehölzen festgesetzt.

Die gemäß Artenschutzprüfung (siehe Anlage) erforderlichen Artenschutzmaßnahmen werden ebenfalls festgesetzt.

#### 4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sind für die Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild erforderlich. Die Festsetzung von begrünten Flachdächern dient zudem der Eingriffsminimierung und besitzt positive Auswirkungen auf das Kleinklima, den Boden- und Wasserhaushalt sowie den Artenschutz.

#### 4.9 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan wasserrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) können im Bebauungsplan Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen. Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden ist.

## 5. Verkehrsplanerische Erschließung

Der Planbereich ist über den Schwalheimer Weg an das weiterführende innerörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße ist bis zum Plangebiet mit 6,5 m Fahrbahnbreite und beidseitigem Gehweg ausreichend ausgebaut.

Im Gebiet sind Nutzungen vorgesehen (Feuerwehr, Festplatz), die zu keinem nennenswerten Mehrverkehr führen. Der Festplatz ist bereits vorhanden und wird nur um wenige Meter verlagert. Durch den Neubau des Feuerwehrhauses kommt es lediglich zu einer Verlagerung der entsprechenden Verkehre. Der geplante Neubau liegt nur ca. 250 m vom derzeitigen Feuerwehrstützpunkt entfernt.



Abbildung 6: Schwalheimer Weg

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In der Ortsmitte von Ober-Widdersheim befindet sich in ca. 500 m Entfernung in der Forststraße eine Haltestelle der Buslinie FB-83 (Nidda/Bahnhof - Nidda/Unter-Widdersheim).

Der Anschluss der landwirtschaftlichen Feldwege ist sichergestellt.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Feuerwehrhauses ist durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz im Schwalheimer Weg sichergestellt. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt aus dem kommunalen Trinkwassernetz. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk –Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung voraussichtlich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebrachten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

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 Anbau der Hydranten ist das DVGW Regenwerk- Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten. Überflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen DIN 3222 farbig zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Für die Wasserversorgung in Ober-Widdersheim ist die Stadt Nidda zuständig, allerdings wird in Ober-Widdersheim das Wasser nicht aus eigenen Brunnen, sondern von der OVAG bezogen. Das Wassernetz der OVAG ist grundsätzlich auf eine Versorgung von Löschwasser über die Hydranten von 48l/h ausgelegt.

Die Entwässerung des Plangebietes kann grundsätzlich über die vorhandene Kanalisation erfolgen. In die öffentliche Kanalisation können maximal jene Abwassermengen eingeleitet werden, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt aus dem Plangebiet mit dem bestehenden Versiegelungsgrad anfallen. Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die vorhandene öffentliche Kanalisation die Abwassermengen aus dem Plangebiet schadlos aufnehmen und ableiten kann. Sofern dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, ist innerhalb des Plangebietes entsprechendes Rückhaltevolumen mit gedrosselter Ableitung vorzusehen. 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.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Abbildung 7). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Eine Versorgung ist von den angrenzend zum Grundstück liegenden Kabeln möglich. 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

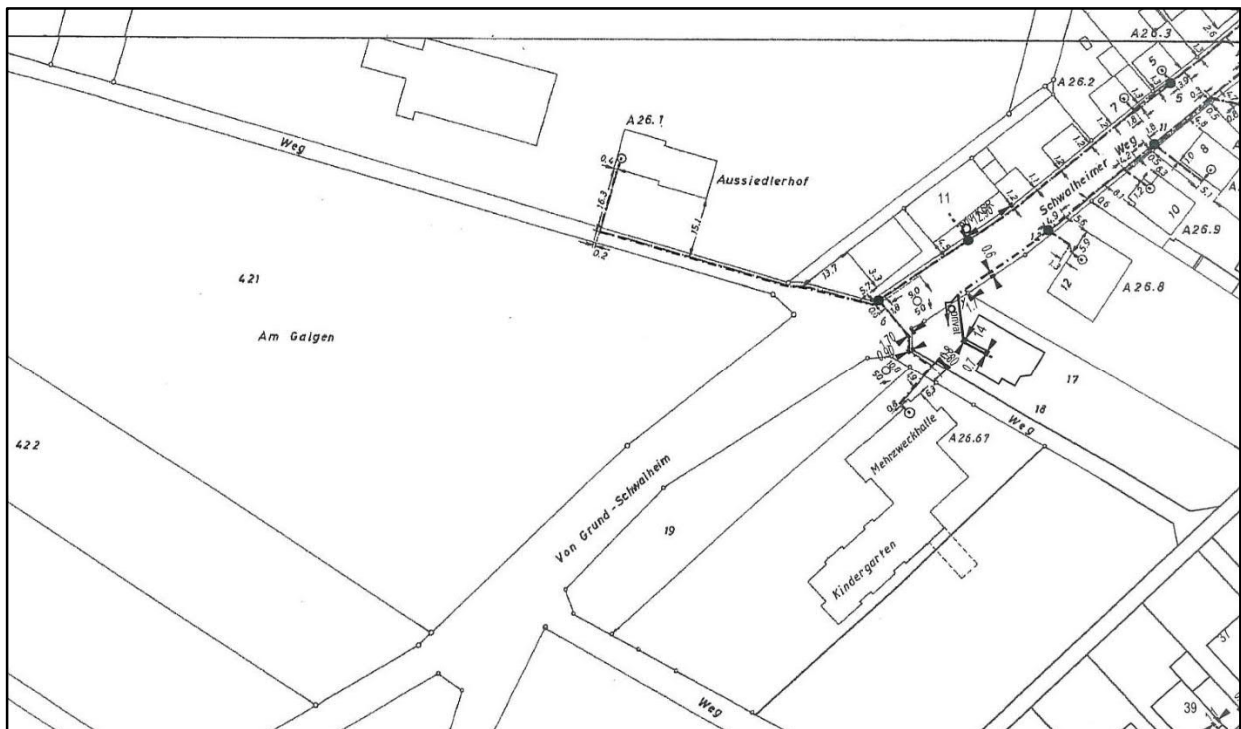


Abbildung 7: Telekommunikationslinien (Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH)

Im Plangebiet sind 0,4-kV-Kabel der OVAG Netz GmbH verlegt (Lage siehe Abbildung 8). Die Kabel liegen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, so dass die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich ist.

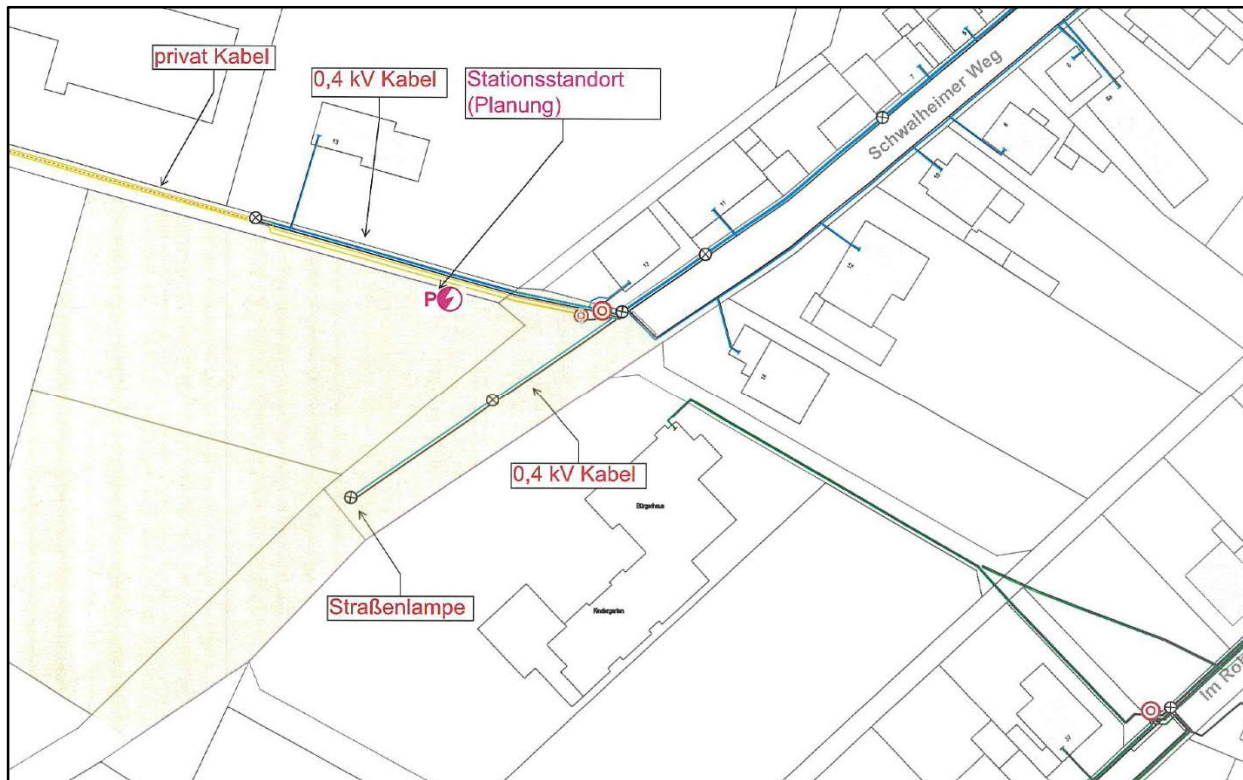


Abbildung 8: Stromkabel (Quelle: OVAG Netz GmbH)

Ansonsten ist für vorhandene Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, einzuhalten. 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. In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind vorhandene bzw. geplante Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Für die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie ist eine neue Transformatorenstation erforderlich. Hierzu wird eine Fläche von 4,9 m Breite x 6 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite benötigt. In der Festsetzung B.3 ist die Zulässigkeit einer Transformatorenstation festgesetzt. Auf eine zeichnerische Festlegung wird jedoch verzichtet, damit der konkrete Standort bei der späteren Ausführungsplanung flexibel festgelegt werden kann.

Eine Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 HBO kann nicht vorgenommen werden, da hierfür eine Rechtsgrundlage fehlt. Die in § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO aufgeführten Voraussetzungen zur Festsetzung von anderen Abstandsflächen liegen nicht vor. Auch nach § 9 Abs. 2a BauGB kann dies in der gewünschten Form nicht erfolgen. Jedoch ist eine entsprechende Unterschreitung der Abstandsflächen durch Eintragung einer Baulast möglich.

## 7. Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind gemäß der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ (2014) zu berücksichtigen.

### 7.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden kommunalen Leitungsnetze.

#### Bedarfsermittlung

Für die geplante Nutzung ergibt sich nur ein untergeordneter zusätzlicher Verbrauch an Trinkwasser.

#### Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Plangebiet kann aus dem städtischen Leitungsnetz gedeckt werden (siehe auch Kapitel 6).

#### Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach, durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme, qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Nutzung lässt nicht erwarten, dass das Grundwasser beeinträchtigt wird.

#### Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Schutzzone D sowie der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets „Bad Salzhausen“ und der Qualitative Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.

#### Verminderung der Grundwasserneubildung

Jedwede Inanspruchnahme von Bodenfläche für bauliche Nutzungszwecke stellt einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen dar. U.a. werden Filter- und Pufferfunktionen der Bodenschichten sowie Speicherfähigkeiten beeinträchtigt, die eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge haben könnten. Insofern sind zur Sicherung einer Grundwasserneubildung, Versiegelungen von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Im Bebauungsplan sind hierzu Festsetzungen (wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Dachbegrünung, Pflanzflächen, Zisternennutzung) getroffen.

Das überschüssige Niederschlagswasser von Dachflächen wird zudem durch Anschluss an den Regenwasserkanal dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Darüber hinaus sind folgende Vorgaben der Hessischen Bauordnung (§ 8 Abs. 1 HBO) zu beachten:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
  2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind keine Grundwasserstände bekannt. Es werden keine Kellergeschosse errichtet.

### Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch Tiefbaumaßnahmen (z. B. Gründungen von baulichen Anlagen, Unterkellerungen oder Straßenbaumaßnahmen mit Ver- und Entsorgungsleitungen) kann ein Aufstauen, Absenken oder Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Im vorliegenden Fall ist dies, vor dem Hintergrund der Nutzungsart, nicht zu befürchten.

### Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Die Verwendung von zeitgemäßen Baumaterialien und technischen Vorkehrungen lassen keine Verschmutzung des Grundwassers erwarten.

## 7.2 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben, Quellen oder quellige Bereiche.

## 7.3 Abwasserbeseitigung

### Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen.

### Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Anlagen der Stadt Nidda sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die vorgenannten Anforderungen. Die vorhandenen kommunalen Abwasserleitungen sind ausreichend bemessen.

### Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Dachbegrünungen und Zisternennutzung.

### Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) enthält in § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem folgende Vorschrift:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Durch den verbleibenden großen Freiflächenanteil sowie der Festsetzungen (wasserdurchlässige Belege, Dachbegrünung, Grünfläche, Zisternennutzung) ist nur mit einem sehr geringen Anteil an verbleibenden Niederschlagswasser zu rechnen.

### Entwässerung

Die äußere Entwässerung des Plangebietes findet im Mischsystem statt, da die weiterführenden vorhandenen Anschlussleitungen keine anderweitige Abwasserableitung ermöglichen.

## 7.4 Abflussregelung

### Abflussregelung

Vorgabe einer flächenhaften Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig dem Grund und Boden zuzuführen.

### Vorflutverhältnisse

Ein Vorfluter ist im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind an dieser Stelle geeignet, um den Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu minimieren:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.)
- Dachbegrünung
- Pflanzung von Gehölzen

- Zisternennutzung
- Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vornehmen.

## 8. Umweltbericht

Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bislang unbebaute Außenbereichsflächen überplant werden, ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 8.3).

### 8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Stadt Nidda plant im Stadtteil Ober-Widdersheim den Neubau eines Feuerwehrhauses im Bereich des derzeitigen Festplatzes. Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite der bestehenden Feuerwehrhäuser in Unter-Widdersheim und Ober-Widdersheim und dem beabsichtigten Zusammenschluss beider Feuerwehren, soll ein gemeinsamer Neubau erfolgen. Da der Festplatz ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und gemeinschaftlichen Lebens in Ober-Widdersheim und Umgebung ist, soll nach Westen verschoben werden.

### 8.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

#### BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

#### BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

#### BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

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

#### WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

#### BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

#### Landschaftsplan

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Planbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.



### 8.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Dabei diene auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Belange sind unmittelbar zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Biotopstrukturen durch Bebauung eintreten.
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung wird eine planungsrechtlich im Außenbereich gelegene Fläche in Anspruch genommen.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einem erhöhten Verlust von Boden durch Neuversiegelung kommen.
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung und Versiegelung kommen.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch das Vorhaben ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Kleinklimas im Gebiet zu rechnen.

Tabelle 1: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Landschaft	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Errichtung eines Feuerwehrhauses und der Verlagerung des Festplatzes weiter in den Außenbereich hinein kann es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen.
Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch Neuversiegelung und Inanspruchnahme bislang unversiegelter Grünlandflächen kann es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet kommen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>		Eine Beeinträchtigung von nahegelegenen Natura2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) kann nicht ausgeschlossen werden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung sind voraussichtlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf den Menschen zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Kultur- oder wichtige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Zunahme an Emissionen oder Abfällen/Abwässern. Durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz wird eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird daher auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Tabelle 1: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Für die Planung einer Fläche für Gemeinbedarf bzw. Grünfläche nicht von Belang.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan werden keine störenden Nutzungen festgesetzt. Auch sind in der Umgebung keine störenden Nutzungen vorhanden oder geplant. Schwere Unfälle oder Katastrophen auf Grund der zulässigen Bebauung sind nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

#### 8.4 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands



Abbildung 9: Übersicht Plangebiet

Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich (Weide), teilweise als Festplatz genutzt. Die Fläche ist weitgehend eben. Der bestehende Festplatz ist zum großen Teil geschottert, die restlichen Platzbereiche sind als intensiv gemähte Rasenflächen anzusprechen. Der Platz ist zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen mit Gehölzen eingegrünt. Auch die Weide ist am Ostrand zum Schwalheimer Weg hin teilweise mit einer Hecke abgegrenzt. Die eingezäunte Weide wies im Juli 2021 einen relativ hohen Grasbewuchs auf.

Von der Planung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Lage in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk
- Lage in der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhäusen
- Lage in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhäusen
- Lage im 1.000-m-Radius um das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“

Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG) sind nicht betroffen.



Abbildung 10: Baumreihe mit Unterwuchs



Abbildung 11: Blick auf den Festplatz



Abbildung 11: Pferdeweide



Abbildung 12: Blick vom Südrand

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Fläche besteht teilweise aus naturnahen Böden, Versiegelungsgrad ca. 30 %
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt
- Bodenart Braunerden und Regosole mit Rankern aus lössleharmen Solifluktsdecken
- geringe bis mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung
- mittlere Lebensraumfunktion, als Feldhamsterhabitat nicht geeignet
- sehr geringes Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)
- mittleres bis hohes Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- Wasserspeichervermögen - Feldkapazität mittel (>260 - <=390 mm)
- keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- Acker-/Grünlandzahlen 55 bis 70
- Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden auf Grund der überwiegend geringen bis mittleren Bodenfunktionen im Gebiet, der bereits vorhandenen Versiegelungen (2.000 m<sup>2</sup> Schotterfläche) sowie der Beschränkung des Eingriffs auf ca. 3.100 m<sup>2</sup> Fläche eine mittlere Eingriffserheblichkeit.

#### Wasser

- Lage in verschiedenen Heilquellenschutzgebieten
- keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden
- kein Überschwemmungsgebiet
- Lage im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär, Teilraum „Vogelsberg“
- geringe bis äußerst Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Magmatit)

#### Luft und Klima

- nur gering klimawirksame Fläche mit mäßiger Bedeutung
- sehr geringe Strömungswirkung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Lage im 1.000-m-Radius um das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“
- Eignung der Hecken/Bäume und Weide mit vorgelagertem Gräser- und Kräutersaum als potenzieller Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Reptilien und Fledermäuse

Im Rahmen der ökologischen Bestandsaufnahme wurde das Plangebiet einer zweimaligen Biotoptypenkartierung unterzogen (08.06.2021, 03.09.2021).

Folgende Biotoptypen konnten innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden:

#### Asphaltfläche (KV 10.510)

Der z.T. innerhalb des Geltungsbereiches liegende Schwalheimer Weg weist eine asphaltierte Fahrbahnfläche auf.

#### Schotterfläche (KV 10.530)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine große Schotterfläche, die temporär als Parkplatzfläche genutzt wird. Im westlichen Randbereich wird zudem z.Z. ein Schotterhaufen gelagert. In den nicht permanent beanspruchten Randbereichen der Schotterfläche haben sich Schotterrasenflächen schmalstreifig gebildet. Eine weitere, schmale Schotterfläche befindet sich entlang des Schwalheimer Weges. Diese wird als temporäre Parkplatz- bzw. Ausweichfläche genutzt.

#### Artenarmer Saum (KV 09.151)

Der um die Schotterfläche verlaufende Saum, wie auch der Wegsaum entlang des Schwalheimer Weges, ist nach seinem Charakter bzw. Nutzungsart am ehesten zu den artenarmen Feld-/ Weg und Wiesensäumen frischer Standorte zu zählen. Die überwiegend schmalen Bereiche werden im Rahmen der Pflege und Nutzung der Parzelle 421/1 mit gemäht.

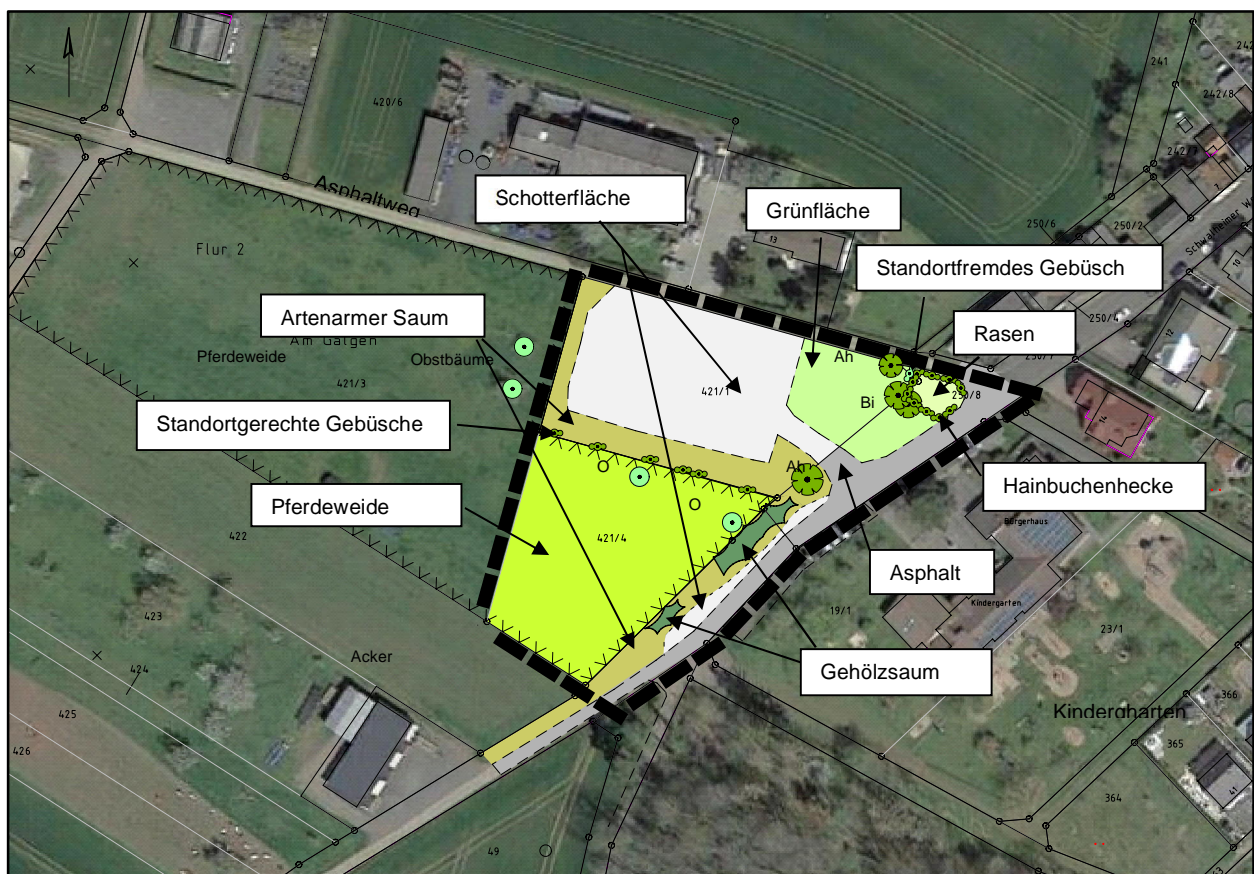


Abbildung 13: Ökologischer Bestand (Ah: Bergahorn; Bi: Birke; O: Obstbaum)

Der Vegetationsbestand zeigt sich als sehr heterogen und setzt sich in erster Linie aus einigen Gräsern, Vertretern der Trittflur, Arten der Ruderalflur, sowie Arten der Wiesen und Weiden zusammen. Aufgrund kleinräumig unterschiedlich verdichteter Bodenverhältnisse zeigen sich kleinflächig sowohl einige Trocken-/ Magerkeitszeiger sowie Pflanzenarten, die eher auf frische/ wechselfeuchte Verhältnisse hinweisen. Folgende Arten konnten hier bestandsbildend nachgewiesen werden:

Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*), Rasenschmieele (*Dechampsia caespitosa*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gemeiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Acker Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Schafgabe (*Achillea millefolium*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Gemeines Straußgras (*Agrostis tenuis*), Ausläufer Rotschwinge (*Festuca rubra*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*).

#### Intensivgrünland (KV 06.350)

Ebenfalls an die Schotterfläche angrenzend, doch nicht als Saumstruktur ausgebildet, sondern als Fläche, befindet sich eine intensiv genutzte Grünlandfläche zwischen der Schotterfläche und dem Schwalheimer Weg. Die Fläche wird mehrmals im Jahr gemäht und ist insgesamt als artenarm zu bezeichnen. Die Standortverhältnisse sind auch hier recht heterogen, wobei Arten der Vielschnittwiesen überwiegen.

#### Pferdeweide (KV 06.220)

Die Parzelle 421/4 wird, wie auch die unmittelbar westlich angrenzende Parzelle 421/3 als Pferdeweide genutzt. Der Grünlandbestand ist aufgrund der Nutzungsform als artenarm und gestört zu bezeichnen. Einige Obergräser, typische Weidearten, wie auch einige Störzeiger in den Bereichen der Gailstellen, charakterisieren den Bestand.

Folgende Arten sind hier zu nennen:

Weißklee (*Trifolium repens*), Glatthafer (*Arrhatherum elatius*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Bärenklau (*Heracleum sphondyleum*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Schafgabe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Wegwarte (*Cichorium intybus*).

#### Rasen (KV 11.221)

Die kleine Rasenfläche ist von einer Schnitthecke umgeben (s.u.) und weist eine Sitzbank zum Verweilen auf. Die Fläche wird regelmäßig gemäht, so dass sich hier ausschließlich Arten aus dem Vegetationsbestand des europäischen Einheitsrasens, die eine hohe Schnitt- und Trittbelastung ertragen, etabliert haben.

#### Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume standortgerecht (KV 02.200)

Unter diesen Biototyp wird sowohl eine vorhandene Schnitthecke, ein Gehölzsaum, wie auch einzelnstehende Gebüsche zusammengefasst.

Wie bereits erwähnt befindet sich eine Schnitthecke um die o.g. Rasenfläche herum. Es handelt sich hier um eine einreihige Hainbuchenhecke, die auf einer Höhe von ca. 1,20 m geschnitten ist. Die Heckenumgrenzung unterliegt einem regelmäßigen Pflegeschnitt. Ein Gehölzsaum aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rose (*Rosa canina*), Kirsche (*Prunus avium*) und Pflaume (*Prunus domestica*) verläuft entlang eines Abschnitts des Schwalheimer Wegs. Die Gehölze weisen ein mittleres Alter auf und unterliegen keinem Pflegeschnitt.

Zwischen Parzelle 421/1 und 421/4 stehen entlang des Weidezauns immer wieder vereinzelt Schlehensträucher (*Prunus spinosa*), Walnuss-/ Pflaumenjungwuchs (*Juglans regia*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

#### Standortfremde Gebüsche, Hecken (KV 02.500)

Als standortfremdes Gebüsch ist lediglich ein größerer Forsythienstrauch im Bereich der Rasenfläche zu nennen.

#### Heimisch/ standortgerechter Einzelbaum (KV 04.110)

Im Bereich des Einfahrtsbereichs auf die große Schotterfläche findet sich ein solitär stehender Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Der Baum weist einen Stammdurchmesser von ca. 30 cm auf. Höhlenstrukturen, sowie Rindenspalten sind nicht vorhanden.

Im Bereich der Rasenfläche stehen zudem 2 größere Birken (*Betulus pendula*) wie auch ein weiterer Bergahorn. Auch hier sind keine Höhlen-/ Spaltenquartiere vorhanden. Am Rand der, innerhalb des Geltungsbereichs liegenden, Pferdeweide, stehen zudem zwei ältere Apfelbäume. Beide weisen einen schlechten Vitalitätszustand auf und zeigen daher bereits einen Besatz an Stamm-/ Asthöhlen und Rindenspalten auf.

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>
02.200	Gebüsche/ Hecken/ Gehölzsaum heimisch	130
02.500	Zierstrauch	5
06.220	Pferdeweide	2.525
06.350	Intensivgrünland	650
09.151	Artenarmer Saum	1.020
10.510	Asphalt	935
10.530	Schotterfläche	2.045
11.221	Rasen	130
		7.440 m <sup>2</sup>
04.110	Laubbaum heimisch	(25 m <sup>2</sup> )

Tabelle 2: Flächenübersicht Biotoptypen



Bestandsbewertung:

Durch die Ortsrandlage ist das Plangebiet in weiten Teilen von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Es handelt sich hier um Acker- wie auch Weideflächen. Eingestreut sind zudem einige Streuobstflächen.

Insgesamt weisen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Zu nennen sind hier v.a. die Schotterparkplatzfläche, die intensiv genutzte Pferdeweide, artenarme Saumstrukturen wie auch die kleine Intensivgrünlandfläche, die kaum Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen bieten.

Geringfügig höher zu bewerten sind die vorhandenen heimischen, standortgerechten Gehölze innerhalb des Plangebietes. Sie beeinflussen nicht nur positiv das Landschaftsbild, sondern bieten zudem einigen Tierarten einen Lebens- bzw. Teillebensraum.

Lediglich die alten Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches weisen potenziell dauerhaft nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhequartiere in Form von Höhlen und Rindenspalten auf.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) wurde das Gebiet an 7 Terminen begangen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen stand hierbei die Untersuchung folgender Tiergruppen im Vordergrund:

- Vögel (flächenhaft, Linientaxierung, Revierkartierung)
- Reptilien (langsames Abgehen geeigneter Lebensraumstrukturen – Sonnenplätze, Saumstrukturen)
- Tagfalter (Flächenhafte Untersuchung: Sichtbeobachtung/ Kescherfang der vorhandenen Saum-/ Grünlandstrukturen)
- Fledermäuse (Kontrolle der Baumhöhlen und Spalten mittels Endoskopkamera).

Datum	Wetter	Uhrzeit	Artengruppen
19. Mai 2021	13 °C, leicht bewölkt	7:00 Uhr	Vögel
28. Mai 2021	13 °C, leicht bewölkt	7:30 Uhr	Vögel
08. Juni 2021	16 °C, sonnig	6:30 Uhr	Vögel, Reptilien, Fledermäuse
19. Juni 2021	20 °C, sonnig	7:30 Uhr	Vögel, Reptilien
07. Juli 2021	15 °C, sonnig	9:00 Uhr	Vögel, Falter, Fledermäuse
13. August 2021	16 °C, sonnig	8:30 Uhr	Vögel, Falter, Reptilien
03. September 2021	25 °C, sonnig	16:00 Uhr	Reptilien, Falter

Tabelle 3: Faunistische Erfassungstermine

Ergebnisse Vögel:

Deutscher Artname (Kürzel)	Wiss. Artname	RL HE (2014) D (2016), BArtschV	Erhaltungszustand Hessen	Status <sup>2</sup>
Amsel (A)	Turdus merula	-	günstig	B
Bachstelze (Ba)	Motacilla alba	-	günstig	B
Blaumeise (Bm)	Parus caeruleus	-	günstig	B
Buchfink (B)	Fringilla coelebs	-	günstig	B
Elster (E)	Pica pica	-	günstig	N
Grünfink (Gf)	Carduelis carduelis	-	günstig	N
Hausrotschwanz (Hr)	Phoenicurus ochuros	-	günstig	B
Hausperling (Hsp)	Passer domesticus	V / V	unzureichend	B
Heckenbraunelle (Hb)	Prunella modularis	-	günstig	N
Kohlmeise (Km)	Parus major	-	günstig	B
Mäusebussard	Buteo buteo		günstig	N
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	3 / 3	unzureichend	N
Rotkehlchen (Rk)	Erithacus rubecula	-	günstig	B
Stieglitz	Carduelis carduelis	V/-	unzureichend	N
Zilpzalp (ZZ)	Phylloscopus trichilus	-	günstig	B

Tabelle 4: Vögel im Plangebiet

Insgesamt konnten 15 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches konnte lediglich die Amsel als Brutvogel in dem Gehölzstreifen entlang des Schwalheimer Weges nachgewiesen werden. Alle weiteren 8 nachgewiesenen Brutvogelarten besitzen ihre Reviermittelpunkte bzw. Brutstätten außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches. Unter ihnen weist lediglich der Hausperling einen Rote Liste Status auf und ist in seinem Erhaltungszustand als unzureichend eingestuft. Unter den 6 nachgewiesenen Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche aufsuchen, sind der Stieglitz und die Rauchschwalbe jeweils in der Roten Liste geführt und in ihrem Erhaltungszustand ebenfalls als unzureichend eingestuft.

---

<sup>2</sup> Status: B = Brutvogel; N = Nahrungsgast

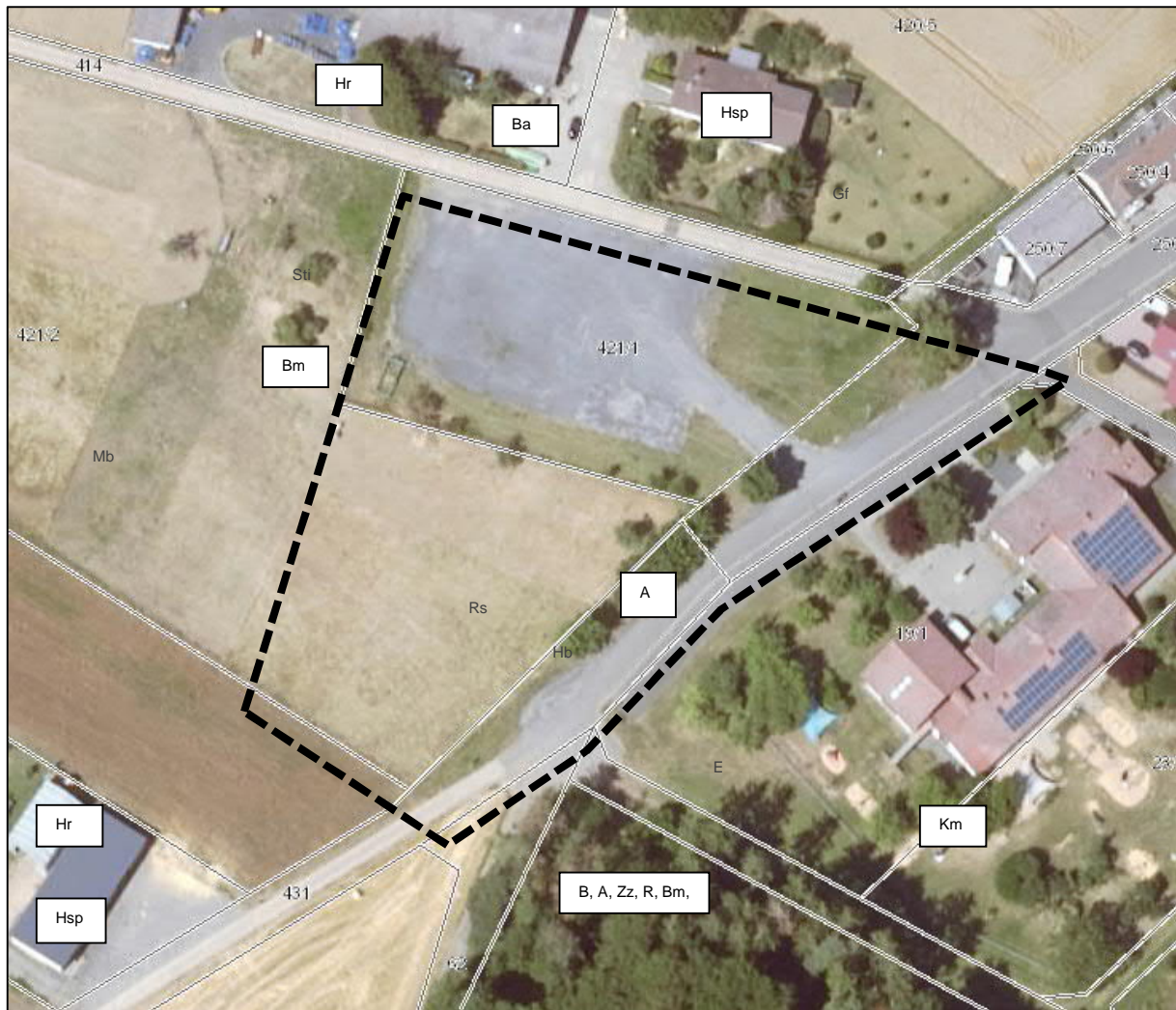


Abbildung 12: Nachweise Vögel

Ergebnisse Reptilien:

Die gezielte Suche nach Reptilien ergab innerhalb des Geltungsbereiches keinerlei Nachweise. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund der potenziell geeigneten Strukturen und bei ausbleibenden Störeinflüssen im Gebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ergebnisse Tagfalter:

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL HE (2014) D (2016) BArtschV
Großer Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>	-
Keiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>	-
Tagpfauenauge	<i>Inachis io</i>	-
Kleiner Fuchs	<i>Aglais urticae</i>	-
Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	-
Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-

Tabelle 5: Tagfalter im Plangebiet

Im Bereich der Grünflächen und Saumstrukturen konnten somit nur allgemein, weit-hin verbreitete Falterarten nachgewiesen werden.

#### Ergebnisse Fledermäuse

Die Höhlen- bzw. Spaltenquartiere der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bäume wurden mit Hilfe einer Endoskopkamera (WiFi Endoscope – HD1200P) auf Besatz hin untersucht. Es konnte kein aktueller Besatz an Fledermäusen festgestellt werden. Eine Nutzung des Gebietes als Teil eines großräumigen Jagdgebietes ist anzunehmen.

#### Ergebnisse Heuschrecken

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen konnte kein Nachweis der potenziell möglichen blauflügeligen Ödlandschrecke erbracht werden. Ein Vorkommen kann aufgrund der potenziell geeigneten Strukturen und bei ausbleibenden Störeinflüssen im Gebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### Landschaft

- Das Plangebiet liegt im Naturraum „Westlicher Unterer Vogelsberg“
- Das Gebiet ist topografisch eben, wobei ein sehr geringer Höhenunterschied von ca. 1 m besteht
- Das Gebiet ist durch Gehölze teilweise eingegrünt
- Lage am Ortsrand
- Überörtliche Radrouten und sonstige weitere Freizeiteinrichtungen sind durch die Planung nicht betroffen
- Festplatz mit hohem Freizeit- und Sozialwert (Veranstaltungen, Feste)

#### Mensch und Gesundheit

- Keine wesentlichen Lärmvorbelastungen
- Keine emittierenden Gewerbebetriebe im Umfeld

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen.

### 8.5 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die bisherige Nutzung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die Nutzung als Festplatz sowie als landwirtschaftliche Nutzung würden bei einem Verzicht der Planung wie bisher weitergeführt.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für das geplante Feuerwehrhaus sowie die Verlagerung des Festplatzes folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Fläche durch teilweise Versiegelung und Verdichtung (Festplatz).

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BImSchG dar.

Auf Grund der bereits vorhandenen Versiegelung (2.000 m<sup>2</sup> Schotterfläche), der geringen zusätzlichen Flächengröße des Eingriffs, der Begrenzung der Versiegelung, sowie der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Dachbegrünung) ist der Eingriff in den Bodenhaushalt vertretbar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Mögliche Grundwasserverschmutzung
- Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu achten.

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Ober-Widdersheim nicht relevant sind
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen insbesondere durch den Feuerwehrbetrieb.

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten
- Verlust potenzieller Lebens- und Nahrungsräume für Vögel, Reptilien und Fledermäuse

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

Gemäß Artenschutzprüfung (Anlage) ist mit folgenden Auswirkungen der Planung zu rechnen:

Planung	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von Gebäuden Verkehrsflächen	Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs	Lebensraumverlust und -degeneration Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten Tötung und Verletzung von Individuen
Baustellenbetrieb	Lärmemissionen durch den Baubetrieb Personenbewegung Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung der Tierwelt
anlagenbedingt		
Feuerwehrhaus Verkehrsflächen	Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs	Lebensraumverlust und -degeneration Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
Feuerwehrhaus Verkehrsflächen	Lärmemissionen durch Verkehr etc. Personenbewegungen Fahrzeugbewegungen	Lebensraumverlust und -degeneration Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten Veränderung der Habitateignung

Tabelle 6: Auswirkungen der Planung

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen jedoch nicht vor.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann jedoch nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Kompensationsverordnung<sup>3</sup>.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche in qm	Biotopwert
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>				
02.200	Gebüsche/ Hecken/ Gehölzsaum heimisch	39	130	5.070
02.500	Zierstrauch	20	5	100
06.220	Pferdeweide	21	2.525	53.025
06.350	Intensivgrünland	21	650	13.650
09.151	Artenarmer Saum	29	1.020	29.580
10.510	Asphalt	3	935	2.805
10.530	Schotterfläche	6	2.045	12.270
11.221	Rasen	14	130	1.820
Zusatzbewertung:				
04.110	Laubbaum, heimisch <sup>4</sup>	34	[25]	850
Summe			7.440	119.170
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>				
02.200	Gebüsche/ Hecken/ Gehölzsaum heimisch (Erhaltung)	39	80	3.120
02.400 02.500	Neupflanzung von standortgerechten Hecken, 5 m breit, Innenbereich <sup>5</sup>	23	586	13.478
10.510	Asphalt <sup>6</sup>	6	935	5.610
10.530	Versiegelte Flächen mit Wasserabfluss (Stellplätze, Hofflächen) <sup>7</sup>	6	857	5.142
10.530	Schotterflächen (Festplatz)	6	1.500	9.000
10.715	Dachflächen mit Regenwasserversickerung (20% des Baufensters)	6	268	1.608
10.720	Dachfläche extensiv begrünt (80% des Baufensters)	19	1.060	20.140
11.221	Nicht überbaute Grundstücksflächen	14	937	13.118
11.224	Intensivrasen (Festplatz)	10	1.217	12.170
Zusatzbewertung:				
04.110	Laubbaum, heimisch	34	[10]	340
Summe			7.440	83.726

Tabelle 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Somit ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 35.444 Punkten.

<sup>3</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

<sup>4</sup> 1 x Bestand (10 m<sup>2</sup>), 1 x aus nicht umgesetzter Genehmigung (5 m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> Mittelwert zwischen 27 P und 20 P (23 P abgerundet)

<sup>6</sup> Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Zufahrt so bleibt.

<sup>7</sup> geschätzt

Eine Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 Nr. 2.2.5. KV erfolgt nicht, da in dem Bereich mit Böden hoher Ertragsmesszahl ( $>60$ ) bereits  $2.000 \text{ m}^2$  versiegelt sind und die zusätzliche Eingriffsfläche unter  $10.000 \text{ m}^2$  liegt.

Das Defizit von 35.444 Punkten wird über die Ökokontomaßnahme der Stadt Nidda (Ackerumwandlung im Auebereich) in der Gemarkung Nidda, Flur 9, Flst. 2 (Fläche:  $15.031 \text{ m}^2$ ) kompensiert. Von den dort eingebuchten 541.116 Punkten verbleiben nach Abbuchung der 17.010 Punkten für den Bebauungsplan ST 3 „Feuerwehrhaus Stornfels“ und der 35.444 Punkte für den vorliegenden Bebauungsplan noch 488.662 Punkte. Der Flächenanteil für die 35.444 Punkte beträgt  $985 \text{ m}^2$ .

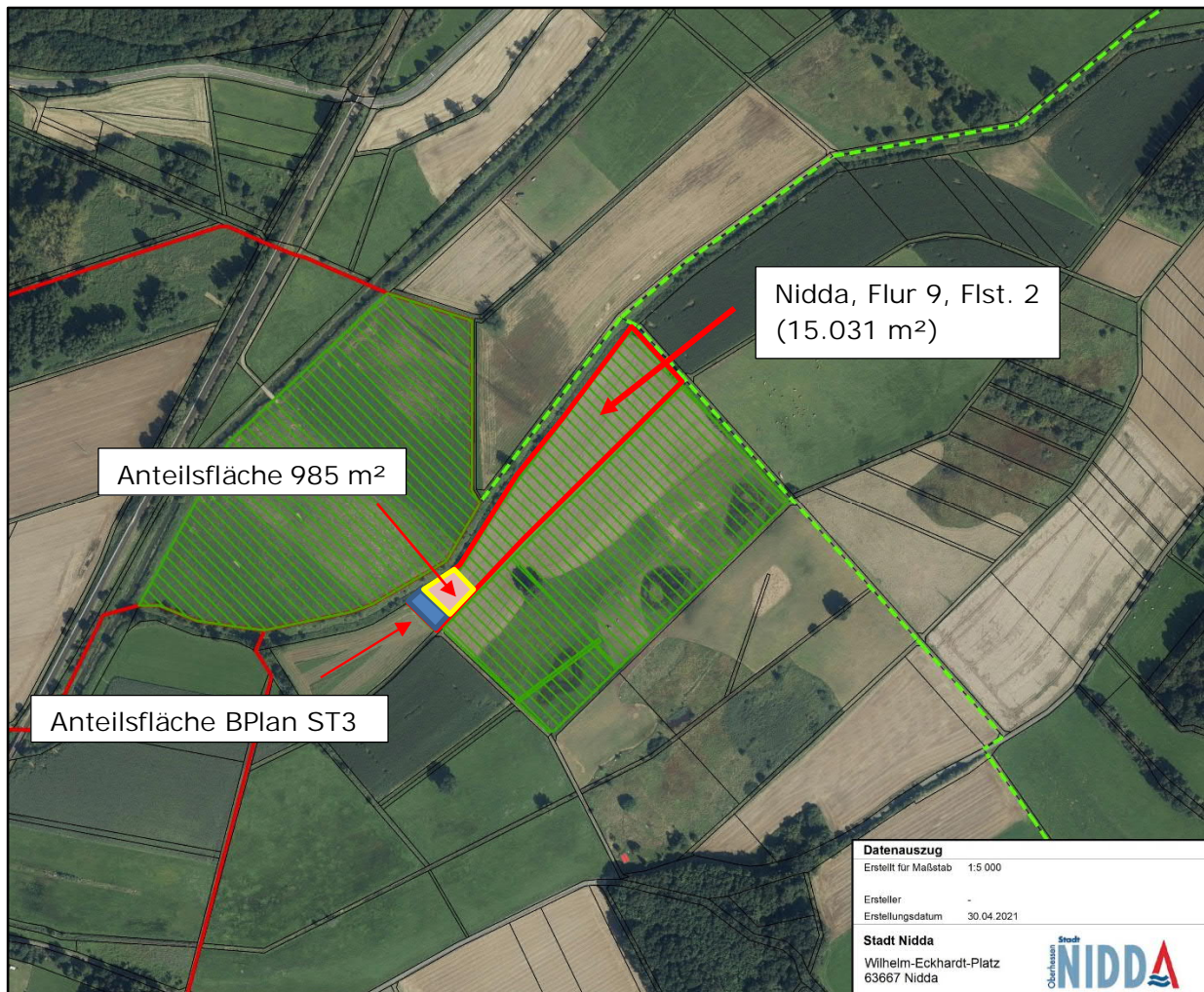


Abbildung 13: Ökokontofläche

### FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietenetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.



Der nördliche Ausläufer des FFH-Gebiets 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ endet ca. 90 m vor der Südgrenze des Planbereichs. Die Erhaltungsziele des Schutzgebiets umfassen die Lebensraumtypen 6210 „Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (FestucoBrometalia)“, 6230 „Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden“, 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)“, 8220 „Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation“ und 8230 „Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albiVeronicion dillenii“.

Weiterhin sind Erhaltungsziele für Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie, nämlich *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Maculinea teleius*, (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) formuliert.

Die genannten Lebensraumtypen und Arten kommen im Planbereich nicht vor.

Eine Gebietsverkleinerung erfolgt durch die Planung nicht, eine direkte Veränderung auf den Flächen des FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden. Auf der nächstgelegenen Fläche zum FFH-Gebiet entsteht ein neuer Festplatz ohne dauerhafte bauliche Anlagen. Das geplante Feuerwehrhaus hält einen Abstand zum FFH-Gebiet von rund 170 m. Der Festplatz wird bereits seit Jahrzehnten genutzt, er rückt lediglich etwas näher an das FFH-Gebiet heran. Es sind hier jedoch keine stöempfindlichen Arten betroffen. Aufgrund der sensiblen Lage der Fläche am Ortsrand ist eine Eingrünung (5 m breite Anpflanzung) geplant.

Eine bau-, anlage oder nutzungsbedingte erhebliche Störung durch zusätzliche Beeinträchtigungen ist nicht anzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

#### 8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der Planung werden folgende Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung (GRZ 0,5)
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Festsetzung von Zisternen und Brauchwassernutzung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen bei Bauanträgen zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen

- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen am neuen Gebäude, ökologische Baubegleitung)
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## 8.7 Zusätzliche Angaben

### Prüfverfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung werden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“

Darüber hinaus wurden die gängigen Grundlagendaten aus dem Geoportal Hessen ausgewertet (z.B. Bodenviewer, Natureg, WRRRL-Viewer etc.)

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können bislang mangels Kenntnis der detaillierten Umsetzung des Vorhabens nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

### Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich.

#### Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Nidda plant im Stadtteil Ober-Widdersheim den Neubau eines Feuerwehrhauses. Als am besten geeigneter Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses wurde der Festplatz gegenüber dem Bürgerhaus/Kindergarten in Ober-Widdersheim ermittelt.

Der gewählte Standort liegt strategisch günstig und kann von den Einsatzkräften beider Ortsteilfeuerwehren gleichermaßen direkt über den Schwalheimer Weg erreicht werden. Da der Festplatz ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und gemeinschaftlichen Lebens in Ober-Widdersheim und Umgebung ist, soll er nach Westen verschoben werden.

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

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

#### Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)

## 9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.

aufgestellt: Münzenberg / Marburg im April 2022