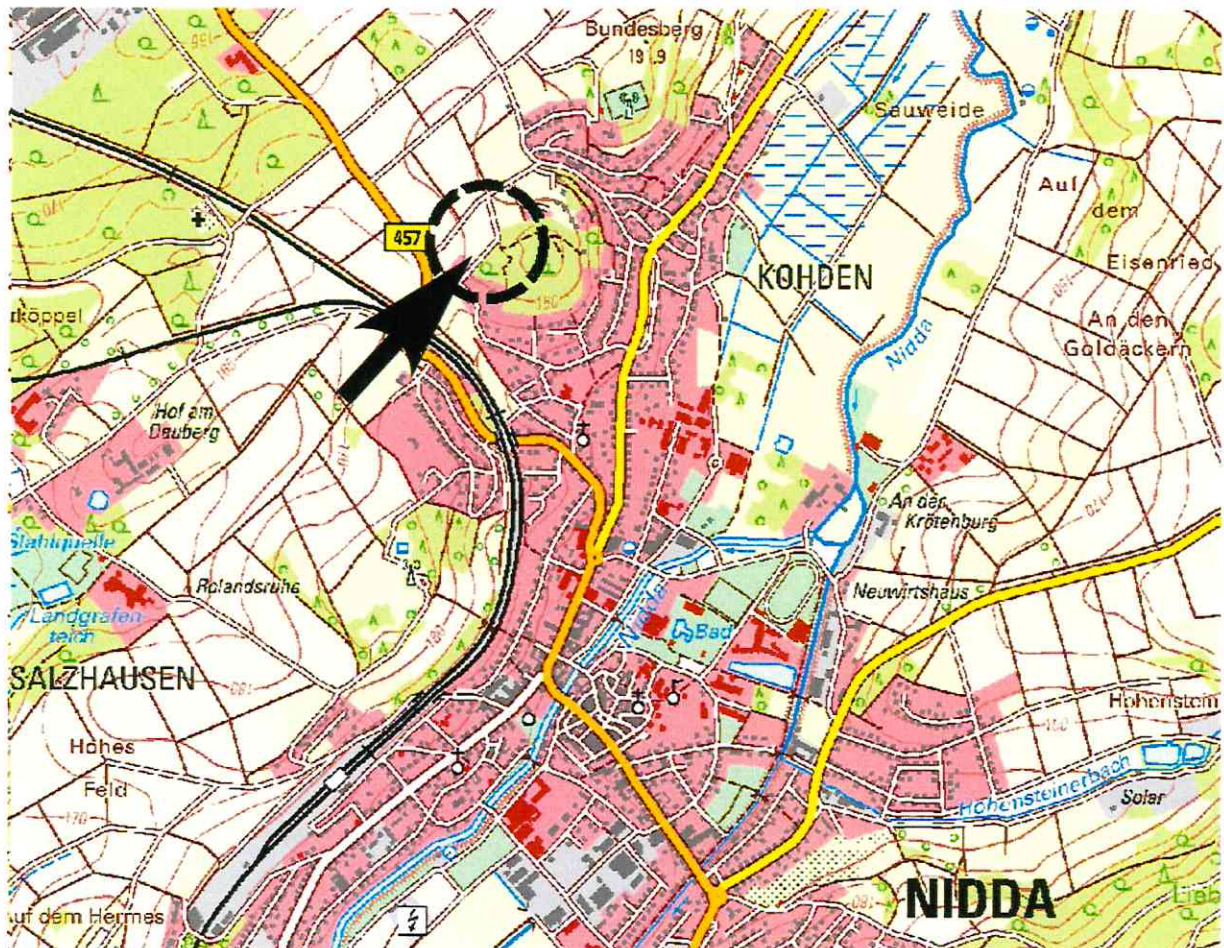


STADT NIDDA



BEBAUUNGSPLAN NR. K 2.1 „IM PARADIES“, 1. ÄNDERUNG IM STADTTTEIL KOHDEN, STADT NIDDA

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Übersichtsplan



Büro für ökologische Fachplanungen

Unterdorfstr. 3

63667 Nidda

Tel (Fax): 06402/504871(2)

E-Mail: post@planwerk-nidda.de

Auftraggeber: Hubert Häßner
Im Paradies 22
63667 Nidda

Für: Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda
Tel.: 06043 8006-0
E-Mail: info@nidda.de

Nidda, im Februar 2026

gez. T. Eberhard (Bürgermeister)

Auftragnehmer: PlanWerk Nidda
Unterdorfstr. 3
63667 Nidda
Tel.: 06402 504871
Fax.: 06402 504872
E-Mail: post@planwerk-nidda.de

Nidda, 03.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTLICHE GRUNDLAGE.....	4
2	ZIELE DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	4
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
4.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG.....	5
4.1.1	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 (1) BAUGB.....	6
4.1.2	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 (1) BAUGB.....	6
4.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	9
4.2.1	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 (2) BAUGB.....	9
4.2.2	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 (2) BAUGB.....	9
4.3	BESCHRÄNKTE EINHOLUNG VON STELLUNGNAHMEN	10
5	ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	11

1 Rechtliche Grundlage

Gem. § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hatte in ihrer Sitzung am 12.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. K 2.1 „Im Paradies“ im Stadtteil Kohden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Ziele verfolgt:

- Bedarfsorientierte Ausweisung eines Baugebietes für ca. 5 Baugrundstücke, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung,
- Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung,
- Schaffung eines Wohngebietes, das der Nachfrage aller Bevölkerungsschichten nach erschwinglichem attraktivem Bauland dient.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt ca. 1,25 km nordwestlich des Stadtzentrums von Nidda in der Gemarkung des Stadtteiles Kohden. Gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst der Geltungsbereich in der Flur 1 die Flurstücke 368/1 und 564 teilw. (Weg) sowie nach Konkretisierung der Planung auch den Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 565 in der Flur 1.

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. K 2 „Im Paradies“, in dem das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die deshalb zur Herstellung des Baurechts erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde für den Bebauungsplan Nr. 2.1 „Im Paradies“, 1. Änderung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung Hessen) beschrieben und bewertet wurden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Vulkanregion Vogelsberg“. Weitere Schutzgebiete und -objekte gemäß den §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG werden von der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich befindet sich außerdem in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987) und der Qualitativen Schutzzone IV sowie der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 vom 09.11.1992, S. 2836).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu folgenden Auswirkungen die Umweltschutzgüter, insbesondere das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen:

- Pflanzen: Vor allem bau- und anlagenbedingt Verlust verschiedener Biotope mit überwiegend mittlerer Bedeutung für den Naturschutz, insbesondere Gehölzsukzessionen am Waldrand, einzelne Kleingehölze, intensiv genutztes Grünland und Krautsäume.
- Tiere: Verlust von Lebensräumen und stärkere Isolation des Waldes; Störungen für Fledermäuse/Insekten werden durch Beleuchtung reduziert.
- Boden/Fläche: Versiegelung und Überformung führen zu deutlichen Funktionsverlusten der Böden.
- Wasser: Versiegelung mindert die Grundwasserneubildung erheblich.
- Klima/Luft: Leichte Erwärmung und Veränderung des Mikroklimas; Maßnahmen zur Klimaanpassung vorgesehen (geringere GRZ, Begrünung, Regenwasserrückhalt).
- Landschaft: Verlust prägender Grünstrukturen und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, besonders der Blickbeziehungen.
- Mensch/Erholung: Erhebliche Einschränkungen von Erholungsfunktionen, besonders an Alteburg und dem genutzten Feldweg.
- Kultur/Sachgüter: Geringes Risiko für Bodendenkmal, solange Vorschriften zu Bodenfunden eingehalten werden.

Die festgestellten Beeinträchtigungen konnten durch verschiedene Festsetzungen teilweise vermieden werden, darunter insbesondere Vorgaben zu Material- und Farbwahl der Dächer, der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, Regelungen zu Einfriedungen, der Ausschluss invasiver Arten, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, Vorgaben zur Beleuchtung, die Begrenzung der Versiegelung sowie die Nutzung unbelasteten Niederschlagswassers.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorgesehen. Dafür werden im Sinne des § 9 Abs 1a BauGB die im Geltungsbereich verbleibenden Ausgleichsdefizite durch Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Hof Graß“ der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (ovag) kompensiert.

Darüber hinaus sind bei den zu erwartenden Baumfällarbeiten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Tötungen, Störungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungsstätten gem. § 44 BNatSchG) für streng geschützte Fledermausarten nicht auszuschließen. Bei Beachtung der textlichen Festsetzungen (Beleuchtungsregelungen, Nisthilfen) und der artenschutzrechtlichen Hinweise zu Bauzeiten, Gehölzrückschnitten und Nisthilfen kann das Eintreten möglicher Verbotstatbestände durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren) vollständig vermieden werden.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

In ihrer Sitzung am 12.12.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. K 2.1 „Im Paradies“, 1. Änderung einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Donnerstag, 28.03.2024 bis einschließlich Freitag, 03.05.2024 (verlängert bis Freitag, 17.05.2024), durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 26.03.2024.

4.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Ortsbeirat Kohden. Die Hinweise wurden geprüft. Die Entscheidung des Oberbürgermeisters zur Zurückstellung der „kleinen Lösung“ betrifft ein anderes Verfahren und steht nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist festgesetzt, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation eingeleitet wird. Das zugrunde liegende Gutachten basiert auf hydraulischen Berechnungen; ein abweichendes Ergebnis ist nicht zu erwarten.

Anwohner „Im Paradies“. Die vorgebrachten Bedenken zur Verkehrssituation, Abwassersituation, Naherholung und zum Artenschutz wurden geprüft und berücksichtigt. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und zur Verbesserung der Begegnungsfälle auf 5 m verbreitert; die Baugrenze wurde entsprechend angepasst. Die Entwässerung erfolgt gemäß den geltenden Regelwerken, eine absolute Überflutungssicherheit kann – wie allgemein – nicht gewährleistet werden. Hinweise zur Rückstausicherung und zur bestehenden Mischwasserkanalisation wurden aufgenommen. Die Bedeutung des angrenzenden Naherholungsgebiets sowie die Nutzung durch Kinder werden im Umweltbericht ergänzt; erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten sind nicht zu erwarten, da in den Wald selbst nicht eingegriffen wird, störungssensible Arten nicht vorkommen und die vorkommenden Arten an Störungen gewöhnt sind. Die Bekanntmachung des aktuellen Aufstellungsbeschlusses erfolgte ordnungsgemäß.

Schreiben G. Hofmann Die Hinweise zum sogenannten „alten Bebauungsplan“ wurden geprüft. Der frühere Plan stellt lediglich eine alternative Planung dar, die aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar ist. Der im aktuellen Bebauungsplan dargestellte Weg besteht bereits und wird nicht neu geplant. Die weiteren Ausführungen der Einwanderin beziehen sich auf ein anderes, nicht weiterverfolgtes Verfahren; für den vorliegenden Bebauungsplan sind sie daher nicht relevant.

4.1.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

RP Darmstadt, Grundwasser. Die vorgebrachten Bedenken konnten ausgeräumt werden. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf den Grundstücken versickert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Eine Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser erfolgt nicht. Die Vorgaben der Wasserschutzzone III A und des Heilquellenschutzgebiets werden beachtet.

RP Darmstadt, Gewässergüte. Der Hinweis zur Erlaubnispflicht für Einleitungen von Abwasser in Gewässer wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

RP Darmstadt, Bodenschutz. Der Umweltbericht wurde um die Altlasteninformation ergänzt. Die Hinweise zum Schutzgut Boden wurden berücksichtigt. Die Bewertung der Bodenfunktionen wurde im Umweltbericht ergänzt, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden bewertet.

RP Darmstadt, Bergaufsicht. Die Hinweise zur Rohstoffsicherung, zu bestehenden Betrieben und Konzessionen sowie zum Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten wurden nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumung. Die Hinweise zur Kampfmittelräumung wurden vollständig nachrichtlich in die Begründung übernommen. In der Planzeichnung selbst sind aus Gründen der Textkonzentration lediglich Hinweise darauf, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen **Bombenabwurfgebiet** befindet und vor Beginn von Bau- und Abbrucharbeiten sowie Baugrunduntersuchungen eine Untersuchung auf Kampfmittel bis 5 m Tiefe erforderlich ist, dargestellt.

Wetteraukreis, Archäologische Denkmalpflege / Landesamt für Denkmalpflege Hessen. Die Maßgaben der Denkmalpflege wurden vollständig nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. In der Planzeichnung selbst sind aus Gründen der Textkonzentration lediglich der Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht bei Bodenfunden sowie die Anforderungen zur frühzeitigen Information der zuständigen Denkmalbehörden dargestellt.

Wetteraukreis, Naturschutz und Landschaftspflege. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz wurde entsprechend dem Hinweis im Umweltbericht überarbeitet. Anstelle des zuvor angesetzten Zielbiotoptyps 10.710 mit einer Zusatzbewertung von 3 WP/m² erfolgte eine Zuordnung zum Zielbiotoptyp 10.715 mit 6 WP/m² ohne Zusatzbewertung. Die vorgeschlagenen Regelungen zur Beleuchtung der Zufahrt (Wirtschaftswege) wurden übernommen und als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen. Die Anforderungen an die faunistischen Untersuchungen wurden mit der UNB abgestimmt. Die Hinweise zu Vogelschlag sowie zu Arten der Roten Liste wurden in den Bebauungsplan integriert.

Wetteraukreis, Wasser und Bodenschutz. Die Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet wurden in der Planzeichnung sowie in der Begründung und im Umweltbericht nachrichtlich berücksichtigt. Die vorgebrachten Bedenken zur Entwässerung des Plangebietes wurden geprüft. Da für das Plangebiet keine Regenwasserableitung vorgesehen ist, bestand keine Notwendigkeit, die angesetzte Drosselabgabe von 3 l/s·ha auf 10 l/s·ha zu erhöhen.

Wetteraukreis, Agrarfachaufgaben. Dem Hinweis, dass es sich bei dem Weg 565 um einen landwirtschaftlichen Weg handelt, der für die Bewirtschaftung des nordwestlich gelegenen Ackers erforderlich ist, wurde entsprochen. Die Zweckbestimmung des Weges wurde in „Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg“ geändert, so dass die Erreichbarkeit der Ackerflächen dauerhaft gewährleistet bleibt.

Wetteraukreis, Bauordnung. Die geforderte Klärung zur Messweise der Traufhöhe wurde dem Baugenehmigungsverfahren zugeordnet. Dem Hinweis auf die fehlende Angabe, zu wessen Gunsten die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden, wurde entsprochen; die Planzeichnung wurde um den Zusatz „zu Gunsten der Versorgungsträger“ ergänzt. Zudem wurde in der Planzeichnung entsprechend dem Hinweis der Bauordnung die Formulierung „in dem Bauantrag“ durch „im Baugenehmigungsverfahren“ ersetzt.

HessenForst, Forstamt Nidda. Der Hinweis zur Statik der Neubauten wurde nachrichtlich in die Begründung, der Hinweis zum Waldabstand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis zum Hirschkäfer wurde geprüft. Da kein Eingriff in den Wald stattfindet und keine Altbäume gefällt werden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung aber unwahrscheinlich.

Der Hinweis im fiskalischen Teil wurde geprüft und berücksichtigt. In der Begründung wurde auf mögliche Gefahren durch den geringen Abstand zum angrenzenden Staatswald sowie auf das mögliche Erfordernis einer vertraglichen Haftungsregelung hingewiesen. Die entsprechende verbindliche Haftungsregelung wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger verankert.

Naturschutzverbände. Die geforderte Prüfung von Leerständen, Baulücken oder alternativen Standorten war nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Entsprechende Alternativen wurden bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans untersucht. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Es wurden Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Anbindung und der Möglichkeit des Begegnungsverkehrs vorgebracht. Zur Verbesserung der Begegnungsfälle wurde zusätzlich zu der bereits vorgesehenen Ausweichmöglichkeit der Weg 564 zusätzlich um 1 m verbreitert, so dass auch der Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw gewährleistet ist.

Dem Hinweis, dass die geplante Bebauung den Bereich der Alteburg mit seinem Baum- und Heckenbestand von der offenen Feldflur weitgehend abtrennt, wurde Rechnung getragen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht konnten mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Beleuchtungsregelungen, Nisthilfen, Hinweise zu Bauzeiten und Gehölzrückschnitten) unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt werden. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden verbleibende Beeinträchtigungen der tierökologischen Funktionsbeziehungen durch Maßnahmen wie durchlässige Einfriedungen und eine Mindestdurchgrünung teilweise vermieden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch Zuordnung von Ökopunkten aus externen Ökokonten kompensiert.

Die Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag, zu Beleuchtungsregelungen und dem Verbot invasiver Arten wurden entsprechend ergänzt.

Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV). Die Bedenken hinsichtlich der Erschließung der öffentlichen Kanalisation wurden geprüft und die textliche Festsetzung entsprechend konkretisiert. „Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine weitere Ableitung von Niederschlagswasser in das übergeordnete Kanalnetz findet nicht statt. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird jeweils auf den Baugrundstücken versickert.“ Der Hinweis, dass öffentliche Kanäle nicht überbaut werden dürfen, wurde nachrichtlich übernommen.

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH. Die Einwendungen zur Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV wurden geprüft. Da notwendige Netzanpassungen nur im gesamtstädtischen Kontext und in Abstimmung mit dem Netzbetreiber möglich sind und der Bebauungsplan lediglich eine geringe Quartierserweiterung betrifft, konnte der Anregung im Rahmen dieses Verfahrens nicht entsprochen werden.

Regionalverband FrankfurtRheinMain. Die Hinweise zum Trinkwasserschutz und zur Lärmbelastung wurden berücksichtigt und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Industrie und Handelskammer. Die Anregung im Hinblick auf die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche die GRZ an der Obergrenze nach § 17 BauNVO zu orientieren wurde geprüft. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird jedoch bereits eine angemessene bauliche Ausnutzung – auch auf kleineren Grundstücken – ermöglicht und zugleich ein sparsamer Umgang mit Boden sichergestellt. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 wird bewusst nicht ausgeschöpft, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen. Dadurch sollen die Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt und bessere Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser auf den Grundstücken gewährleistet werden.

Ovag Netz GmbH. Die Aussage, dass die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie durch entsprechende Netzerweiterungen sichergestellt werden kann, wurde zusammen mit dem aktuellen Netzplan in die Begründung übernommen.

Deutsche GigaNetz GmbH. Die Information zum aktuellen Netzplan wurde in die Begründung übernommen.

4.2 Öffentliche Auslegung

In ihrer Sitzung am 28.01.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda über die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Montag, 17.03.2025 bis einschließlich Freitag, den 18.04.2025 (verlängert bis Freitag, 25.04.2025) durchgeführt.

4.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Ortsbeirat Kohden. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Stellplatzsituation und zur Erschließung wurden geprüft und berücksichtigt. Die Kombination aus Zisternen und Versickerung bleibt Bestandteil des Entwässerungskonzepts. Zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der Belastung des Kanalnetzes werden nur noch Einzelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit zugelassen; entsprechend sind je Grundstück zwei Stellplätze herzustellen. Die Wegparzellen 564 und 565 werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, orientiert an den Vorgaben der RAST 06.“

Anwohner „Im Paradies“. Die Hinweise zur Offenlegung von Stellungnahmen sowie zu angeblich sachlich unrichtigen Entgegnungen wurden geprüft. Die Offenlegungspflicht nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß erfüllt. Die Bedenken zur Verkehrsanbindung und zum Verkehrsaufkommen wurden berücksichtigt: Die bestehende Erschließungssituation ist bekannt, Schleppkurven-nachweise wurden regelkonform geführt, und durch Fahrbahnverbreiterungen sowie die Begrenzung der baulichen Ausnutzung wird die Verkehrssituation verbessert. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naherholungsgebiets und der Fauna wurden im Umweltbericht bewertet und im Rahmen der Abwägung zugunsten der Wohnbauentwicklung gewichtet; Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen werden vorgesehen. Die Abwasserbewirtschaftung wurde geprüft; es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation und hydraulische Nachweise liegen vor. Rückstausicherungen sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmen. Die Straßenentwässerung des Weges 564 erfolgt weiterhin über die Bankette. Die Bebauungsplanerweiterung löst keine Straßenbaumaßnahmen oder Kanalvergrößerungen aus; bestehende Erschließungsfragen aus dem Bebauungsplan von 1979 sind nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens.

4.2.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

RP Darmstadt, Immissionsschutz. Die Anregung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft. Auf Grundlage der vorliegenden Lärmkartierung werden anstelle eines Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um die Einhaltung eines nächtlichen Innenpegels von 30 dB(A) sicherzustellen. Die Ergebnisse der Lärmkartierung wurden in den Umweltbericht übernommen.

RP Darmstadt, Forsten. Der Hinweis zum Ausschluss von Schädigungen des Kohdener Waldes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung sowie in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

RP Darmstadt, Abwasser/Gewässergüte, Bodenschutz. Bergaufsicht. Die Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.

Wetteraukreis, Naturschutz und Landschaftspflege. Den Anmerkungen zu den Festsetzungen wurden berücksichtigt. Die Regelungen zu Einfriedungen wurden ergänzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Die Pflanzlisten wurden überarbeitet und in Vorschlags- und Ausschlusslisten gegliedert.

Wetteraukreis, Wasser und Bodenschutz. Die Hinweise zu widersprüchlichen Aussagen zur Niederschlagswasserableitung wurden geprüft. Die Hinweise zu widersprüchlichen Aussagen zur Niederschlagswasserableitung wurden geprüft. Es wurde klargestellt, dass das Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken verbleibt und dort versickert; eine Ableitung in das Kanalnetz erfolgt nicht. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend konsistent angepasst.

Wetteraukreis, Agrarfachaufgaben. Die Hinweise zu Grenzabständen und Pflanzlisten wurden berücksichtigt. In den Festsetzungen wird auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz hingewiesen. Die Pflanzlisten wurden überarbeitet und um nicht geeignete Arten bereinigt.

Naturschutzverbände. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Vermeidung von Vogelschlag und zum Artenschutz wurden geprüft und berücksichtigt. Das Niederschlagswasser wird vollständig auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert; die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. Zur Vermeidung von Vogelschlag wurde die Festsetzung ergänzt, dass Glasflächen über Ecke unzulässig sind. Zudem wurden artenschutzrechtliche Vorgaben aufgenommen, wonach je Gebäude Nischen oder Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten zu schaffen und zu erhalten sind.

Hessen Mobil. Die Hinweise zur Verkehrssicherheit und zur Blendwirkung wurden geprüft und berücksichtigt. Die Festsetzungen wurden ergänzt, so dass Anlagen zur Bundesstraße 457 nur in blendfreier Ausführung zulässig sind. Durch die bestehenden artenschutzfachlichen Festsetzungen zu voll abgeschirmten Leuchten ist eine Blendwirkung auf die Bundesstraße bereits ausgeschlossen.

VCD, Kreisverband Wetterau/Vogelsberg. Die Hinweise zu Klimaschutz, ÖPNV und Verkehrsflächen wurden geprüft. Durch die Festsetzung einer Photovoltaikmindestfläche sowie einer reduzierten Grundflächenzahl werden die Klimaschutzziele der Stadt unterstützt und Versiegelungen minimiert. Die Anregungen zur Verbesserung des ÖPNV konnten im Rahmen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden, da hierfür gesamtstädtische Lösungen erforderlich sind und das Bauleitplanverfahren hierfür nicht geeignet ist. Die Verkehrsflächen wurden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; Vorrang für Fußgänger sowie ausreichende Stellplätze sind gesichert, sodass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

4.3 Beschränkte Einholung von Stellungnahmen

In ihrer Sitzung am 16.09.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda die beschränkte Einholung von Stellungnahmen zu o.g. Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die beschränkte Einholung von Stellungnahmen erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2025 mit Frist zur Abgabe bis zum 03.11.2025.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Wetteraukreis, Brandschutz. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden geprüft. Ein aktueller Löschwassernachweis bestätigt, dass die erforderlichen Löschwassermengen im Plangebiet bereitgestellt werden können und die Brandbekämpfung gesichert ist.

Wetteraukreis, Denkmalschutz. Der Hinweis zu den im Außenbereich nicht vollständig erfassten Objekten wurde berücksichtigt und nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

HessenForst, Forstamt Nidda. Die Anregung zur Änderung der Formulierung wurde geprüft. Da der Bebauungsplan keine rechtliche Verpflichtung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags enthalten darf, bleibt die Formulierung „erforderlich werden kann“ unverändert.

5 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen an anderen Standorten wurden im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans geprüft, wobei sich keine geeigneteren Flächen ergeben haben.

Weitere anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches haben sich im Planverfahren nicht ergeben.