

Stadt Nidda, Kernstadt

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

## **Bebauungsplan Nr. N 5.6**

„Unter der Stadt“ – 6. Änderung

Entwurf

Planstand: 22.09.2025

Projektnummer: 25-3097

Projektleitung: Fuchs

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

<b>1. Beschreibung der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>5</b>
3.1 Boden und Flächeninanspruchnahme.....	5
3.2 Wasser.....	7
3.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	8
3.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	11
3.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	14
3.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	15
3.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	16
3.8 Biologische Vielfalt .....	17
3.9 Orts- und Landschaftsbild.....	17
3.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	18
3.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	18
<b>4. Eingriffsregelungen.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>19</b>

## **1. Beschreibung der Planung**

Das Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist es, für sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilflächen die bisherige Festsetzung Nr. 1.06 zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs, auf künftig maximal acht Wohneinheiten anzupassen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten.

## **2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilflächen und besteht somit aus verschiedenen räumlichen Teilgeltungsbereichen innerhalb der Gemarkung Nidda, Flur 4. Die Teilgeltungsbereiche befinden sich im zentralen Siedlungsbereich südlich der Altortslage der Kernstadt Nidda, verteilt zwischen der Nidda im Nordwesten, dem Flutkanal im Südosten und der Straße Unter der Stadt im Südwesten in einem durch gemischte Nutzungen (Wohnbebauung, Einzelhandel und Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen) geprägten Umfeld.

Der räumliche Teilgeltungsbereich nördlich der Straße Am Langen Steg bis an die Straße Raun (Bundesstraße B 457) umfasst die Flurstücke 23, 24, 26, 28/3 teilweise, 40 teilweise, 42/6, 42/7, 48, 50/1 teilweise, 53/1 teilweise, 55, 60, 63/4, 63/5, 68/1 teilweise, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 127/1, 127/2, 128/1, 133/7 und 133/8. Der räumliche Teilgeltungsbereich südlich der Straße Am Langen Steg umfasst die Flurstücke 497, 498, 499, 500/1 und 500/2.

Die weiteren räumlichen Teilgeltungsbereiche befinden sich entlang der Straße An der Heugasse. Nördlich der Straße An der Heugasse umfasst der Teilgeltungsbereich die Flurstücke 3/3 teilweise, 8/2 teilweise, 10/3 teilweise, 12/4 teilweise, 14/3 teilweise, 15/3, 521, 522, 523, 524/2, 524/4, 524/5, 525/1, 525/2, 525/3 teilweise und 526. Beidseits des südlichen Abschnitts der Straße An der Heugasse umfassen die räumlichen Teilgeltungsbereiche schließlich die Flurstücke 530, 531, 532/1, 532/2, 533, 538/1, 538/2, 539, 540, 541, 545/1, 545/2, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554/1 und 554/2.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,2 ha (32.476 m<sup>2</sup>). Bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet handelt es sich entsprechend der Festsetzungen des bislang maßgeblichen Bebauungsplanes überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern.



## Übersicht zur Lage des Plangebietes und der räumlichen Teilgeltungsbereiche



Abbildung 1 genordet, ohne Maßstab



### **3. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes**

#### **3.1 Boden und Flächeninanspruchnahme**

##### Boden und Fläche

Gemäß BodenViewer Hessen werden für die Böden innerhalb des Plangebietes aufgrund der starken anthropogenen Überprägung keine Angaben zur Bodenart, Bodeneinheit sowie zur Bodenhauptgruppe angegeben. Stattdessen werden lediglich Hinweise zur potenziellen natürlichen Bodenverbreitung angegeben. Demnach sind die Böden im überwiegenden Teil des Plangebietes den Böden aus fluviatilen Sedimenten zuzuordnen sowie der Bodeneinheit Vega mit Gley-Vega. Im südwestlichen Bereich sind die Böden ebenfalls den fluviatilen Sedimenten zuzuordnen, jedoch der Bodeneinheit Auengleye mit Naßgleyen und Pseudogley-Auengleyen.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung liegen für die Böden innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades keine Angaben vor. Auch zur Acker-/Grünlandzahl sind keine Angaben verfügbar.

##### Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Gemäß K-Faktor weist das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine mittlere Erosionsanfälligkeit von  $> 0,3$  bis  $0,4$  auf. Lediglich im südwestlichen Bereich zeigt der K-Faktor eine leicht erhöhte Erosionsanfälligkeit von  $> 0,4$  bis  $0,5$  auf. Gemäß Bodenerosionsatlas bestehen für die Böden des Plangebietes überwiegend eine geringe bis mittlere natürliche Erosionsgefährdung. Stellenweise wird die natürliche Erosionsgefährdung insbesondere im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes mit hoch angegeben.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMuKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

#### Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden jedoch organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, zu beteiligen.

#### Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

#### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist durch die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung bereits eine erhebliche Vorbelastung auf. Die im Zuge der Planung beanspruchten Flächen befinden sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich. Aufgrund ihrer baulichen Nutzung weisen die Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend durch gärtnerische Nutzung anthropogen überformt und weisen lediglich eingeschränkte Bodenfunktionen auf.

Im Zuge der Planung wird lediglich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs, auf künftig maximal acht Wohneinheiten angepasst. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten. Da im Bestand eine entsprechende Versiegelung und anthropogene Überprägung des Bodens gegeben ist, entstehen aus der vorliegenden Planung insgesamt keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bzw. der Bodenfunktionen. Es werden keine Neuversiegelungen über das bereits zulässige Maß vorbereitet.

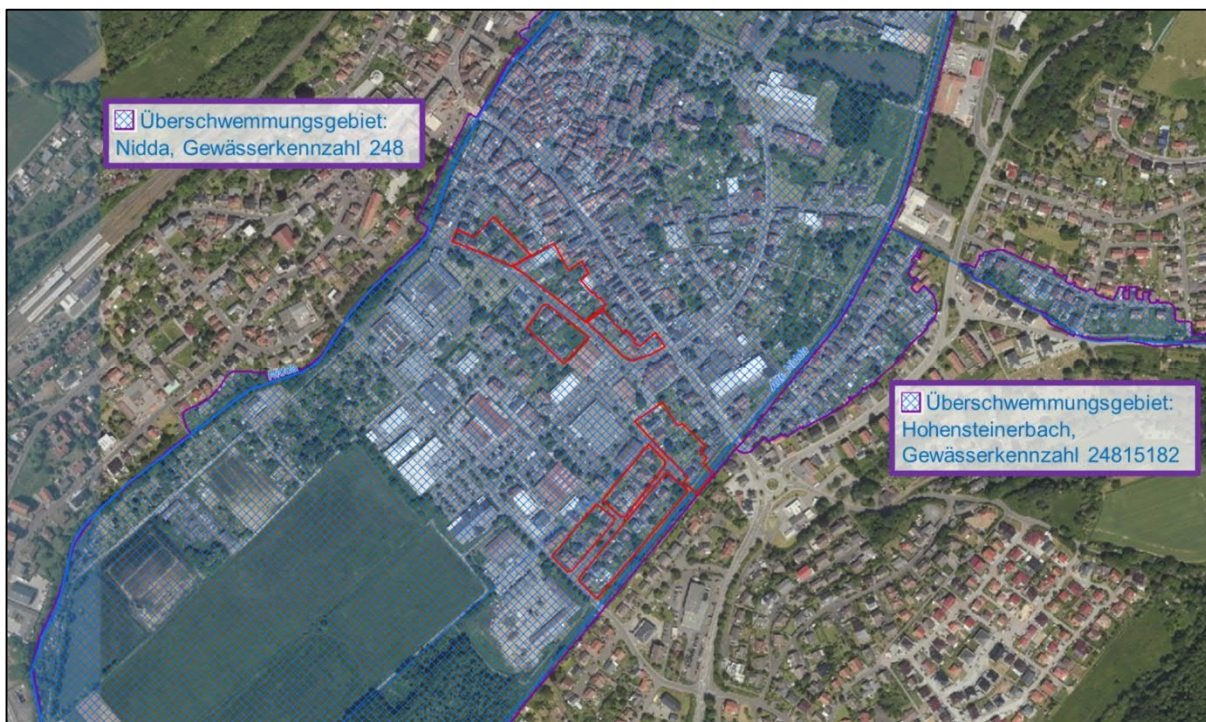
### **3.2 Wasser**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Versickern von Abwasser, ausgenommen das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau und Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, verboten sind. Zudem sind gemäß Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.3.2014 in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes Erdwärmesonden nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich außerdem vollständig innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone D sowie der qualitativen Heilquellenschutzzonen IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet der Nidda (HQ 100). Die vorliegende Planung ist einschließlich der geplanten Vorhaben aufgrund der Lage und bisherigen Überprägung jedoch nicht als Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich i.S.d. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzusehen. Die zuständige Behörde kann daher gemäß § 78 Abs. 4 und 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.



**Abb. 2:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den Überschwemmungsgebieten „Nidda“ sowie „Hohensteinerbach“ (Quelle: HWRM-Viewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Nidda (HQ 100) und innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod (Zone IIIA) sowie des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (Zone D und IV).

Im Zuge der Planung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs, auf künftig maximal acht Wohneinheiten angepasst. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten. Neuversiegelungen über das bereits zulässige Maß werden durch die vorliegende 6. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Im Zuge der vorliegenden Planung sind demnach keine erheblichen Änderungen bezüglich der Abflüsse oder Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Nach aktuellem Kenntnisstand wird das Konfliktpotenzial im Hinblick auf den Wasserhaushalt als gering eingestuft.

### **3.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlung von Nidda und zählt daher zu den klimatischen Belastungsräumen. Die Kalt- und Frischluftproduktion erfolgt überwiegend in den umliegenden Offenlandbereichen im Westen, Südwesten und Nordosten und Osten sowie in den westlich gelegenen Waldflächen. Die wenigen unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes tragen lokal begrenzt zur Verbesserung der Luftqualität bei. Der Kaltluftabfluss folgt dem natürlichen Geländeverlauf und erfolgt je nach Situation von Westen nach Osten oder umgekehrt, wobei die Kaltluft aus den umliegenden Freiflächen in das Siedlungsgebiet einströmt.



### Fließpfade

Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell 5 m<sup>2</sup> und 1 m<sup>2</sup>) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

Anhand der kommunalen Fließpfadkarte ist ersichtlich, dass ein Fließpfad mit einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite innerhalb des Plangebietes auf Höhe der Ortsstraße Am Langen Steg von Süden nach Norden verläuft. Gemäß StarkregenViewer Hessen befinden sich einige im Plangebiet gelegenen Gebäude im definierten Gefährdungsbereich von 10 m und 15 m und weisen ein geringes bis mäßiges Risiko auf. Im zentralen Bereich tangiert der durch das Plangebiet verlaufende Fließpfad ein Gebäude. Dieses befindet sich im Gefährdungsbereich von 5 m und weist somit ein hohes Risiko auf. Insofern liegt für das Plangebiet ein Gefährdungspotential vor, dass es bei Starkregenereignissen zu einer Überflutung von Teilbereichen des Plangebietes kommen kann. Zudem befindet sich im südlichen Teilbereich der Pufferbereich eines weiteren Fließpfades im Plangebiet. Grundsätzlich korreliert die Abflussmenge und -geschwindigkeit bei Starkregenereignissen mit der Länge und der Dichte der Fließpfade. Weitere Fließpfade befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Vor Ort konnten im Plangebiet keine Fließpfade festgestellt werden. Zudem konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden.

Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und der konkreten Planung besteht die Vermutung, dass im Zuge zusätzlicher Versiegelungen, der derzeit innerhalb des Plangebietes verlaufende Fließpfad seinen Verlauf ändern könnte und sich ggf. neue Fließpfade innerhalb des Plangebietes bilden. Insgesamt ergibt sich ein geringes Gefährdungspotenzial für das Plangebiet im Hinblick auf die Fließpfade und mögliche Folgen des Klimawandels. Dies ist insbesondere auf die bereits anthropogene Überprägung des Plangebietes, die Lage im Siedlungsbereich, die gegebenen Fließpfadstrukturen sowie den natürlichen Verlauf der Oberflächenabflüsse zurückzuführen. Aufgrund der geringen Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes und in dessen direktem Umfeld sind zudem keine nennenswerten Oberflächenabflüsse von außen in das Gebiet zu erwarten. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich dieses Potenzial durch unvorhersehbare Ereignisse künftig erhöht.



**Abb. 3:** Fließpfade innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: Starkregen Viewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

### Starkregenereignisse

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem **Starkregen-Index**. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Insgesamt besteht für die Stadt Nidda im Bereich des Plangebietes ein erhöhter bis hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet.

### Eingriffsbewertung

Mit Umsetzung der Planung werden überwiegend versiegelte Flächen in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich beansprucht. Durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht gesteigert.

Die Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Lediglich die unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes übernehmen derzeit kleinräumig eine klimatische Ausgleichsfunktion, die durch eine zusätzliche Versiegelung verloren gehen könnte. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch keine weiteren Versiegelungen vorgesehen.

Mit einer erheblichen Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung erwarten. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich dieses Gefährdungspotenzial durch unvorhersehbare Ereignisse künftig erhöht.

### 3.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

#### Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im Oktober 2025 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits bebaute Grundstücke mit Wohnnutzung. Angrenzend zu den Wohnhäusern sind überwiegend struktur- und artenarme, teilweise strukturreiche Hausgärten zu finden. Einzelne Hausgärten weisen neben Vielschnittrasen noch Gemüse- oder Zierpflanzenbeete auf. Es wurden Laub-, Obst- und Nadelbäume dokumentiert, die in der Artenliste aufgeführt sind. Im zentralen sowie südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit zwei unbebaute und ruderal bewachsene Grundstücke, auf denen zusätzlich Gebüsch heimischer Arten festgestellt wurden. An den außerhalb des Plangebiets verlaufenden Ortstraßen befinden sich teilweise noch innerhalb des Plangebietes einzelne ruderalen Pflanzenarten.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist durch die angrenzende Wohnsiedlung der Stadt Nidda geprägt. Im nordwestlichen Bereich schließt eine Berufsschule an das Plangebiet an, während sich im südwestlichen und westlichen Bereich mehrere Lebensmittelmärkte befinden. Südlich grenzt das Fließgewässer „Flutgraben“ direkt an das Plangebiet an. Im weiteren Umfeld dominiert ebenfalls die weitere Wohnsiedlung, sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im südwestlichen, westlichen und nordöstlichen Bereich rund um die Stadt Nidda an. Südöstlich vom Plangebiet befindet sich zudem ein kleinflächiger Wald.



**Abb. 4:** Strukturarmer Hausgarten mit Obstbäumen der Art *Malus domestica* (Garten-Apfel) im Plangebiet (eigene Aufnahme 10/2025)



**Abb. 5:** Hausgarten mit Beet und Gehölzen (eigene Aufnahme 10//2025)





**Abb. 6:** Nicht bebautes Grundstück im zentralen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme 10/2025)



**Abb. 7:** Aus Hausgärten überwuchernde Vegetation im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen (eigene Aufnahme 10/2025)

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden die Bereiche der Hausgärten in einer Artenliste zusammengefasst. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sowohl arten- und strukturarme wie auch strukturreiche Hausgärten. Neben Zier- und Gemüsebeeten finden sich Vielschnittrasen sowie Gehölze innerhalb der Gärten. Neben hochwachsenden Bäumen wie *Pinus spec.* (Kiefer) und *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) finden sich Arten wie *Chamaecyparis lawsoniana* (Lawsons Scheinzypresse), *Malus domestica* (Garten-Äpfel) sowie *Thuja spec.* (Lebensbaum). Weitere Arten waren folgende:

Art:	Deutscher Name:
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	Lawsons Scheinzypresse
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lavandula angustifolia</i>	Schmalblättriger Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Malus domestica</i>	Garten-Äpfel
<i>Mentha spec.</i>	Minze
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeer-Kirsche
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Runzelblättriger Schneeball
<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe



Im Plangebiet wurden zwei Grundstücke im zentralen sowie im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes festgestellt, die nicht bebaut und stattdessen ruderal bewachsen sind. Vorwiegend waren Gebüsch und Hecken heimischer Arten zu finden. Die Arten *Acer campestre* (Feld-Ahorn) sowie *Betula pendula* (Hänge-Birke) wurden dabei als Jungwuchs, wohingegen die Art *Juglans regia* (Walnuss) sowie *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel) als größere Exemplare aufgenommen wurden. Weitere Pflanzenarten waren folgende:

<b>Art:</b>	<b>Deutscher Name:</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Berberis thunbergii</i>	Thunbergs Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Gallium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hylotelephium spec.</i>	Fetthenne
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Lathyrus sylvestris</i>	Wald-Platterbse
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

Außerhalb der Hausgärten wurden folgende Pflanzenarten als Straßenbegleitgrün aufgenommen:

<b>Art:</b>	<b>Deutscher Name:</b>
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn

### Eingriffsbewertung

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Versiegelte Flächen in Form von Dachflächen nicht begrünt, Schotter- sowie Pflasterflächen, artenarme Ruderalvegetation, arten- und strukturarme Hausgärten, strukturreiche Hausgärten, Gebüsche frischer Standorte, Obst-, Laub und Nadelbäume). Die zu überplanende Fläche ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer (versiegelte Flächen, Schotter- und Pflasterflächen) bis mittlerer (Hausgärten, artenarme Ruderalvegetationen, dünnstämmige Gehölze) sowie erhöhter (Gebüsche frischer Standorte, dickstämmige Gehölze) Bedeutung. In der Zusammenfassung sind durch die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten.

### **3.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Auf die einschlägigen Vorschriften des Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Das Plangebiet liegt in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich von Nidda. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt und weist nur geringfügig unbebaute Grundstücke sowie Grünstrukturen in Form von Hausgärten (bereichsweise mit Gehölzen) auf. Die das Plangebiet umgebenden Flächen weisen weitere Wohnbebauungen und Verkehrsflächen als auch Grünstrukturen in Form von Hausgärten zum Teil mit Gehölzstrukturen sowie gewerblich genutzte Bebauungen auf. Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungsgebiet eine geringe Bedeutung zu. Wegen der räumlichen Lage im geschlossenen Siedlungsbereich, der im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen und anthropogen überformten Grünstrukturen im Plangebiet, ist allenfalls mit Vorkommen von allgemein häufigen Vögeln und Fledermäusen zu rechnen, welche sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren angepasst haben. Mit Umsetzung der Planung wird es gegenüber der jetzigen Situation voraussichtlich zu keiner Steigerung der Störfaktoren im Gebiet kommen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG), sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.

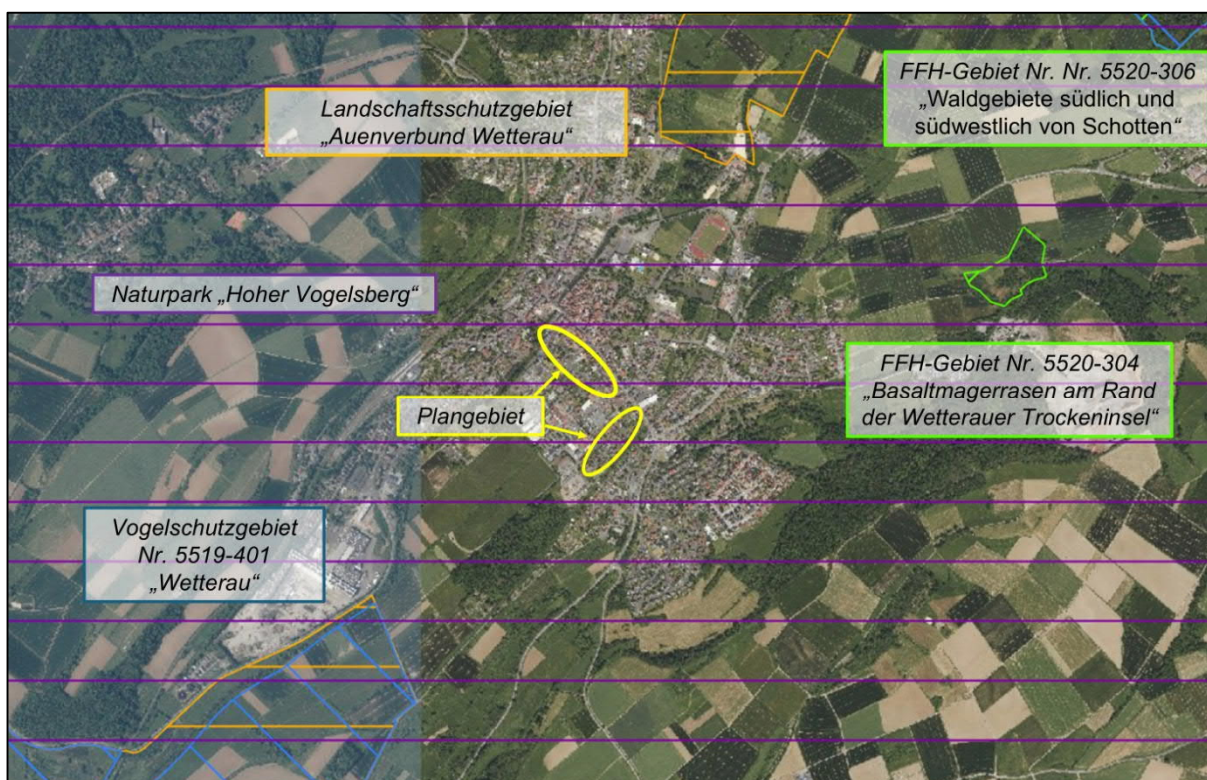
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen

### Eingriffsbewertung

Die vorliegende Planung führt zu keinen relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich bedeutende Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG).

### 3.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Natura-2000-Gebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“, das sich in rd. 1,3 km östlicher Entfernung zum Plangebiet befindet. Ein weiteres FFH-Gebiet Nr. 5520-306 „Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten“ befindet sich in rd. 2,5 km nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ befindet sich in rd. 1,0 km südwestlicher sowie in rd. 2,5 km nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Ebenfalls in rd. 1,0 km südwestlicher und in rd. 750 m nordöstlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“.



**Abb. 8:** Lage des Plangebietes (gelb markiert) zu den im NaturegViewer verzeichneten Natura-2000-Gebieten und weiteren Schutzgebieten (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

#### Naturpark „Hoher Vogelsberg“

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Das Gebiet des Naturparks „Hoher Vogelsberg“ umfasst eine Größe von circa 88.338 Hektar und wird im Westen begrenzt durch das Lahntal sowie dem Gießener Becken, Im Norden durch die Oberhessische Schwelle (Marburger Bergland etc.), im Osten durch Fliede- und Fuldataal. Im Südosten und Süden besteht über den sogenannten Hessischen Landrücken eine Verbindung zu Spessart und Rhön. Im Südwesten öffnen sich die Täler zur Wetterau (festgesetzt am 28.06.2006: StAnz. 29/2006, S. 1517).

Zweck der Unterschutzstellung ist die dauerhafte Sicherung der Kulturlandschaft mit der damit einhergehenden Artenvielfalt. Gleichzeitig soll aber auch Tourismus, Naherholung und Regionalentwicklung auf nachhaltige Art und Weise gefördert werden.

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

#### Eingriffsbewertung

Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und nachteilige Einwirkungen aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge zwischen diesen sowie anderen Schutzgebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist mit keinen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu rechnen. Aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge ist ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes sowie des Landschaftsschutzgebietes auszugehen. Im Hinblick auf den Naturpark „Hoher Vogelsberg“ steht die Planung nicht im Widerspruch zu dessen Schutzzwecken. Negative Auswirkungen auf den Naturpark sind daher nicht zu erwarten.

### **3.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich gemäß Natureg-Viewer keine gesetzlich geschützten Biotope. Auch im Rahmen der Kartierung konnten keine gesetzlich geschützten Biotope erfasst werden, sodass negative Beeinträchtigungen durch die Planung diesbezüglich ausgeschlossen werden können. Auch Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ausgleichsflächen und Ökotoptomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

#### Eingriffsbewertung

Bei der Umsetzung der Planung werden keine Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen und/oder Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert und/oder beeinträchtigt.



### 3.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit einer nachteiligen Wirkung auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Da das Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Grundsätzlich sind zur Förderung der biologischen Vielfalt naturnahe Gartenelemente wie einheimische Gehölze, blütenreiche Stauden oder artenreiche Blumenwiesen geeignet. Auch extensive Dachbegrünungen können z.B. verschiedenen Insekten eine Nahrungsgrundlage bieten.

### 3.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Nidda und gehört naturräumlich zum Osthessischen Bergland. Es ist der Haupteinheit „Unterer Vogelsberg“ (Nr. 350) zuzuordnen, konkret zum Teilraum „Westlicher Unterer Vogelsberg“ (Nr. 350.4). Innerhalb des Plangebietes zeigt sich ein leichter Geländeanstieg: Die Höhenlage reicht von etwa 129 m über NHN im südwestlichen Bereich bis zu rund 132 m über NHN im nördlichen Abschnitt.

Das Plangebiet umfasst wohnlich genutzte Grundstücke, die nahezu vollständig bis vollständig versiegelt sind. Teilweise befinden sich auf den Flächen Hausgärten mit Gehölzbeständen. Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind durch bereits vorhandene Wohnsiedlungen geprägt. Das Plangebiet ist dadurch und aufgrund seiner topographischen Lage bereits in alle Himmelsrichtungen abgeschirmt. Aufgrund dessen und aufgrund des Fehlens von größeren Freiflächen ist das Landschaftsbild derzeit bereits beeinträchtigt. Die Planung wird sich durch die Anpassung der Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten auf künftig maximal acht Wohneinheiten in den Siedlungsbereich einfügen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ befindet sich in rd. 750 m nordöstlicher sowie in rd. 1,0 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der bereits anthropogenen Überprägung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der räumlichen Trennung des Plangebietes und des Landschaftsschutzgebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtwirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen im Übrigen unverändert fortgelten. Im Ergebnis wird demnach das Orts- und Landschaftsbild im Zuge der vorliegenden Planung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **3.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet weist derzeit bereits anthropogene Überprägungen auf und besitzt keine Erholungsqualität. Mit der Planung soll insgesamt ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Schaffung von Wohnraum in der Kernstadt Nidda geleistet werden. Dies zielt auch darauf ab, zusätzliche Versiegelungen an anderer Stelle insbesondere im Außenbereich zu vermeiden.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung von 2008, erfolgt eine Anpassung der Festsetzung Nr. 1.06. Diese sah bislang eine Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vor. Zukünftig soll die zulässige Anzahl auf bis zu acht Wohneinheiten erhöht werden. Die Änderung betrifft ausschließlich bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Teilflächen und erfolgt innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs.

Aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Änderung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie auf die Wohn- und Erholungsqualität innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu befürchten. Die umliegenden Freiflächen und Wege bleiben vollständig erhalten und stehen weiterhin der wohnortnahen Erholung zur Verfügung.

### **3.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich keine im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragenen Denkmale. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind in diesem Zusammenhang nicht erkennbar.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **4. Eingriffsregelungen**

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Davon unberührt bleiben die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die im Bedarfsfall auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. durch die Bereitstellung von Nisthilfen) beinhalten können.

Die Eingriffswirkungen der Planung zur Erhöhung der Wohneinheiten auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als gering angesehen.

## **5. Quellenverzeichnis**

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, (Zugriffsdatum: 10/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu): <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, (Zugriffsdatum: 10/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2025): NaturegViewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); (Zugriffsdatum: 10/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): StarkregenViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriffsdatum: 10/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2023): WRRL-ViewerHessen: [www.wrrl.hessen.de](http://www.wrrl.hessen.de). (Zugriffsdatum: 10/2025)

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2023): HWRM-Viewer Hessen: [www.hwrn.hessen.de](http://www.hwrn.hessen.de). (Zugriffsdatum: 10/2025)

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de).

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

RP Darmstadt (o.J.): Natura 2000-Verordnung zum Vogelschutzgebiet Nr. 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“: <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/naturschutz/schutzgebiete/natura-2000/flora-fauna-habitat-gebiete> (Zugriffsdatum: 10/2025).

Planstand: 22.09.2025

Projektnummer: 25-3097

Projektleitung: Franziska Fuchs, M.Sc. Nutzpflanzenwissenschaften.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)