

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan OL 9 „Feuerwehrhaus Ober-Lais“

Vorbemerkung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

Beschlussübersicht Stadtverordnetenversammlung

Aufstellungsbeschluss	27.06.2023
Frühzeitige Beteiligung	22.12.2023 bis 18.01.2024
Auslegungsbeschluss	17.09.2024
Öffentliche Auslegung	03.12.2024 bis 09.01.2025
Satzungsbeschluss	17.06.2025

1. Inhalt und wichtige Ziele der Planänderung

Das bestehende Feuerwehrhaus in Ober-Lais befindet sich in der Ortsmitte neben dem Bürgerhaus, wurde vor ca. 50 Jahren errichtet und Ende der 80er Jahre umgebaut. Die Fahrzeughalle ist nicht nach DIN 1402 ausgeführt, so dass die erforderlichen Sicherheitsabstände im Bestand nicht eingehalten werden können. Eine Schwarz/Weiß Trennung¹ für die Umkleide ist nicht vorhanden, ebenso fehlen geschlechtergetrennte Umkleiden und Duschkmöglichkeiten. Stellplätze für Pkw sind in nur geringer Anzahl vorhanden. Eine Erweiterung oder ein Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses ist an dieser Stelle auf Grund der sehr beengten Platz- und Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Daher ist der Bau eines neuen Feuerwehrhauses dringend geboten.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche (ohne Widmung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OL 9 „Feuerwehrhaus Ober-Lais“ wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert.

¹ Getrennte Lagerung von verschmutzter Einsatzkleidung und Privatkleidung.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und für die beiden Bauleitpläne ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, ebenso keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG geschützten Biotope. Das Plangebiet liegt lediglich innerhalb des Naturparks Vulkanregion Vogelsberg.

Die bodenfunktionale Gesamtbewertung im Plangebiet wurde als mittel eingestuft. Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Auf Grund der geringen Flächengröße des Eingriffs, der Begrenzung der Versiegelung, der naturnahen Gestaltung von einzelnen Teilflächen, sowie der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Dachbegrünung, Gehölzerhalt, wo es die Baumaßnahme zulässt) wurde der Eingriff in den Bodenhaushalt als vertretbar eingestuft.

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Der Laisbach grenzt allerdings unmittelbar an das Plangebiet an. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wurde, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (geringe Flächenversiegelung, Versickerung auf den Grundstücken, geplante Wasserrückhaltung auf dem Baugrundstück) eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit prognostiziert.

Es sind Flächen mit besonderer Klimafunktion (Kaltlufteinzugsgebiet) von der Planung betroffen. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Klima aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme lediglich eine geringe Eingriffserheblichkeit.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von einer Grünlandfläche, einem Wiesensaum entlang des Laisbaches, einem Schotterparkplatz und einer asphaltierten Zufahrt des Friedhofes, einem Gehölzsaum parallel zur K 199, einigen Solitärgehölzen, sowie einer kleinen Rasenfläche. Die genannten Biotopstrukturen sind im Durchschnitt von mittlerer Wertigkeit. Das Vorhaben führt unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Tagfalter nicht zu einem Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG. Der Eingriff wird über das Ökokonto der Stadt Nidda vollständig ausgeglichen.

Landschaftlich fällt das Gebiet im Randbereich des Laisbaches nach Osten hin ab. Es weist lediglich im Westen randlich stehende Gehölze auf. Südlich schließt der Friedhof von Ober-Lais an. Überörtliche Radrouten und sonstige weitere Freizeiteinrichtungen sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Kleinflächigkeit des geplanten Feuerwehrhauses kommt es nicht zu einer gravierenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Fernwirkungen sind aufgrund des vorhandenen Gehölzbewuchses sowie der Neupflanzung von Gehölzen ausgeschlossen.

Eine Lärmbelästigung geht im Zuge der Planung lediglich im Rahmen der ausrückenden Feuerwehr aus. Es grenzen jedoch keine Wohnhäuser an das Plangebiet an. Hier wiegt der Nutzen einer modernen, lebensrettenden Feuerwehr die kurzzeitige Lärmbelästigung auf.

Im Umfeld des Plangebiets sind zwei vorgeschichtliche Fundstellen bekannt. Eine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände wurden jedoch als nicht erforderlich angesehen. An der südlichen Grenze (nord-westliche Ecke Friedhof) des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gefallenendenkmal. Baulich angrenzende geplante Maßnahmen können u.U. zu konstruktiven oder optischen Beeinträchtigungen des Denkmals führen. Denkmalschutzrechtliche Belange der Bau- und Denkmalpflege können im genannten Planungsbereich entsprechend betroffen sein.

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

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 02.12.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die benachbarten Kommunen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2023 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 22.12.2023 bis 18.01.2024 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen zur Planung eingereicht.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zu relevanten Umweltbelangen abgegeben:

- Anerkannte Naturschutzverbände
- Kreisausschuss des Wetteraukreis (Fachstellen Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser und Bodenschutz)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Hessen Forst.

Dabei wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im Wesentlichen im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Wegfall des Heilquellenschutzgebietes
- Festsetzung des Gehölzbestandes an der K199 zur Erhaltung
- Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern
- Festsetzung zum Biberschutz
- Anpassung der Festsetzung zum Gewässerschutzstreifen
- Redaktionelle Ergänzung des Umweltberichtes.

Darüber hinaus haben folgende Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

- Gascade Gastransport GmbH
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- Polizei Mittelhessen
- Ovag Netz GmbH
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe
- Amt für Bodenmanagement.

Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen Erschließungsfragen und wurden in der Entwurfsbearbeitung (sofern festsetzungsrelevant) berücksichtigt.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde am 16.11.2024 öffentlich bekannt gemacht. Sie fand vom 03.12.2024 bis 09.01.2025 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2024 beteiligt.

Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zu umweltrelevanten Belangen abgegeben:

- Anerkannte Naturschutzverbände
- Kreisausschuss des Wetteraukreis (Fachstellen Naturschutz und Landschaftspflege)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Darüber hinaus haben folgende Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

- Abwasserverband Oberhessen
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe
- Amt für Bodenmanagement
- Hessen Mobil
- OVAG Netz GmbH
- PLEdoc GmbH

Dabei wurden jedoch keine wesentlichen neuen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zu Umweltbelangen abgegeben, die zu einer Änderung des Entwurfs und somit zu einer erneuten Beteiligung geführt hätten.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei einer im Vorfeld durchgeführten Standortanalyse für 6 Grundstücke wurden die Parameter Isochronenberechnung², Geländeneiveau, Baugrund, Gewässer-/Hochwasserschutz, Natur- und Denkmalschutz, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Straßenbaurecht sowie Ver- und Entsorgung untersucht. Für jedes Grundstück wurde zudem ein Musterentwurf erstellt.

Die Standortanalyse kam zu dem Ergebnis, dass nur die Bebauung in der Variante F am Friedhof Ober-Lais realisiert werden kann, da die anderen geprüften Grundstücke sich entweder für eine Bebauung nicht eignen oder die Eigentümer nicht verkaufswillig sind.

² Zeigt die Bereiche des Stadtgebietes, die von diesem Standort aus abgedeckt werden können.