

Stadt Nidda, Gemarkung Wallernhausen

Bebauungsplan Nr. W 6.3 „Finkenloch“ 3. Änderung

Satzungsexemplar für das Kreisbauamt

Stadt Nidda, Gemarkung Wallernhausen

Textbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. W 6.3

„Finkenloch“ – 3. Änderung

Satzung

Planstand: 09.03.2022

Projektnummer: 21-2567

Projektleitung: Adler / Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Verfahrensart	3
4. Regionalplanung	4
5. Vorbereitende Bauleitplanung	5
6. Verbindliche Bauleitplanung	5
7. Inhalt und Festsetzungen	6
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
8.2 Eingriffsregelung	7
9. Hinweise und sonstige Infrastruktur	10
10. Verfahrensvermerke	12

1. Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat im Jahr 2004 für den Bereich des ehemaligen Forsthauses Finkenloch südlich des Ortsteils Wallernhausen, östlich der Landestraße L 3184 in Richtung Bobenhausen gelegen, den Bebauungsplan Nr. W-6 „Finkenloch“ als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan wurden die vom Geltungsbereich umfassten Nutzungen und baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaft“. Bereits im Jahr 2006 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von dem im Zuge einer Betriebserweiterung entstandenen zusätzlichen Gebäudebedarf vorzubereiten. Die Festsetzung der Zweckbestimmung blieb hiervon unberührt. Aufgrund erneuter betrieblicher Veränderungen, verbunden mit einer beabsichtigten Ergänzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebietes um die Nutzung zu Erholungszwecken, war daraufhin eine erneute Umstrukturierung im Bereich des Plangebietes erforderlich. Hiervon betroffen waren insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zudem wurde die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dazu genutzt, die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit dem Bestand abzugleichen und, sofern städtebaulich erforderlich, entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wurden nunmehr auch die baulichen Anlagen des westlich der Landesstraße L 3184 ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in die Planung einbezogen. Die in diesem Ergänzungsbereich bestehende Pferdesportnutzung sowie deren zukünftig mögliche Entwicklung, etwa durch den Ausbau der bereits vorhandenen Anlagen für den Pferdesport, sollte die vorgesehene Nutzungsausweitung der Sondergebietsflächen auf das Angebot des Erholungsaufenthalts sinnvoll ergänzen.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden demnach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden baulichen Situation sowie die teilträumlich beabsichtige Neustrukturierung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorbereitet. Planziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“ in beiden Teilbereichen, verbunden mit den an das Nutzungsziel angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im Bereich der östlich der Landesstraße L 3184 gelegenen Teilflächen wurden neben der Sondergebietsfläche bestandsorientiert Flächen für die Landwirtschaft, Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hinzu kommt die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilträumlich entsprechend geändert. Der Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 01.11.2016 als Satzung beschlossen.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch im Zuge entsprechender Planungen für den Bereich des ehemaligen Forsthauses Finkenloch gezeigt, dass die in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 für dieses Teilbaugebiet enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche jeweils als absolutes Höchstmaß) geringfügig erhöht werden müssen, um die geplanten baulichen Maßnahmen umsetzen zu können, sodass es erneut einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung eines sog. Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Das Planziel der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 sollen hingegen unverändert fortgelten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

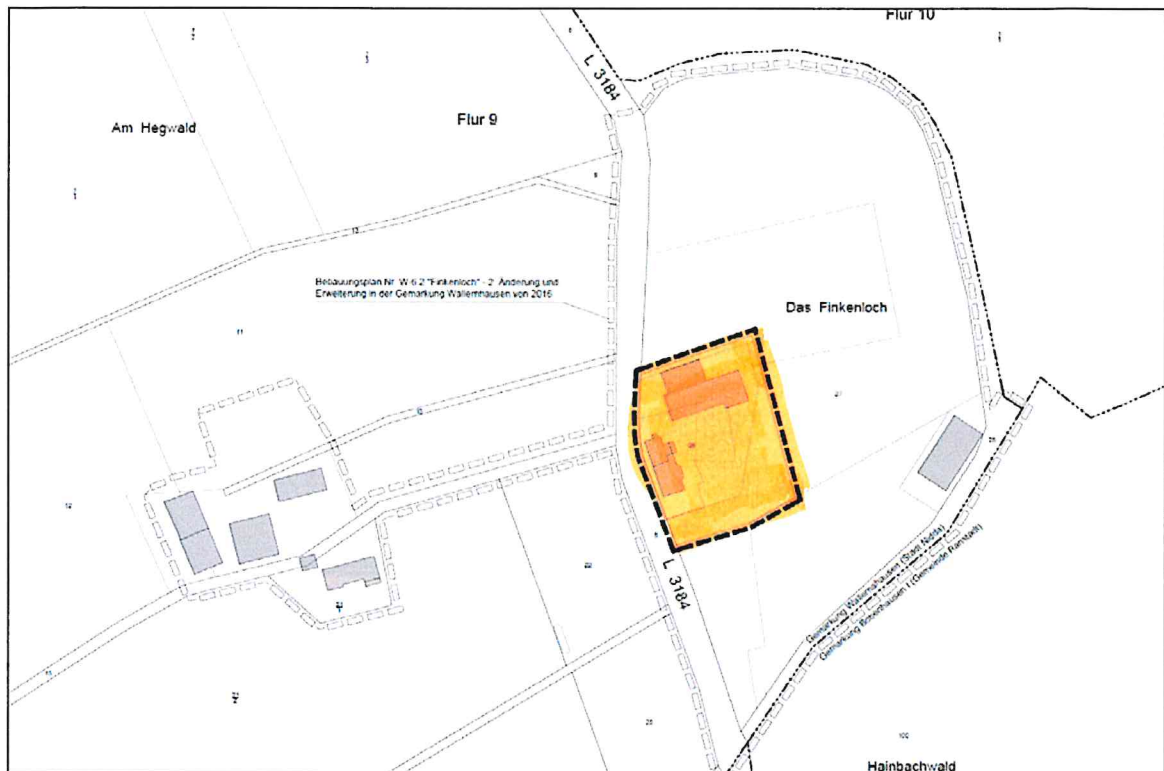


Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wallernhausen, Flur 9, die Flurstücke 26 und 27 teilweise und somit eine Größe von rd. 0,5 ha (4.480 m²). Der Änderungsgeltungsbereich entspricht dem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016, für den östlich der Landesstraße L 3184 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“ festgesetzt wurde (Sonstiges Sondergebiet Nr. 1).

3. Verfahrensart

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend angepasst, dass die bislang für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 jeweils als absolutes Höchstmaß festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) jeweils geringfügig erhöht wird. So wurde die maximal zulässige Grundfläche bislang auf ein Maß von GR = 1.300 m² begrenzt und soll künftig ein Maß von GR = 1.600 m² betragen, während die maximal zulässige Geschossfläche bislang auf ein Maß von GF = 1.600 m² begrenzt wurde und künftig ein Maß von GF = 2.000 m² betragen soll. Demnach werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, sodass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können. Insbesondere wird hierdurch die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption nicht geändert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen 2010** als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie im Süden randlich überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, festgelegt.

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist gemäß den Ausführungen im Textteil zum Regionalplan Südhessen eine Inanspruchnahme von Flächen in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungen und gewerbliche Zwecke sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. In den Katalog der genannten möglichen Nutzungsarten in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ reihen sich auch privilegierte Außenbereichsvorhaben ein. Da die im Plangebiet gelegenen baulichen Anlagen Bestandteil eines forstwirtschaftlichen Betriebes sind, steht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in diesem Bereich nicht entgegen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 richtet und mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes nur die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst werden.

Weiterhin sind im Regionalplan Südhessen 2010 die für den Grundwasserschutz besonders schützenswerten Bereiche als „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können. Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen. Diese sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Diesbezüglich ergeben sich im Zuge der vorliegenden Planung aus raumordnerischer Sicht keine Änderungen im Vergleich zu der bisherigen Planung. In Anbetracht der vorbereiteten bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Nutzungen in Verbindung mit einer geringfügigen Ausweitung des zulässigen Nutzungsumfangs, kann den diesbezüglichen Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden.

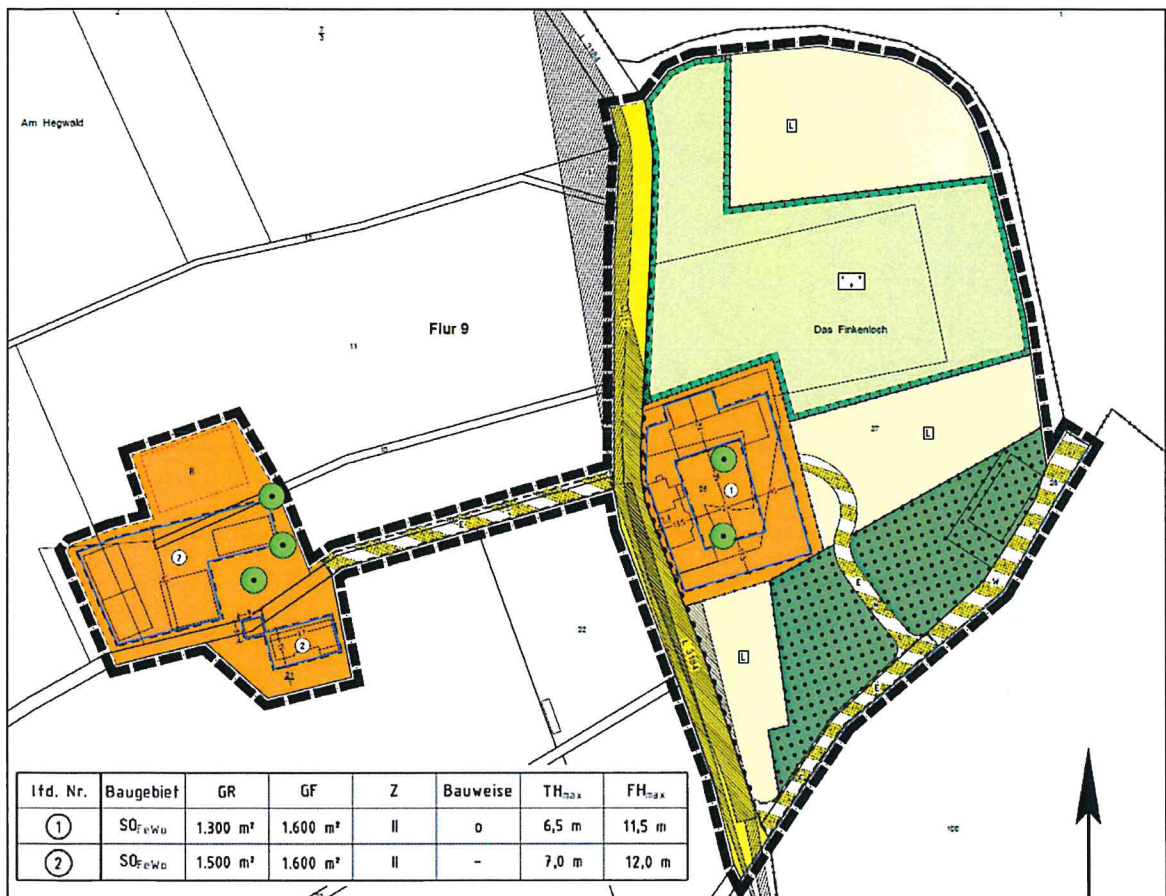
5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen bereits entsprechend teilräumlich geändert. So erfolgte für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes von „Land- und Forstwirtschaft“ in „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“.

6. Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem **Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung** in der Gemarkung Wallernhausen wurden zuletzt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden baulichen Situation sowie die teilräumlich beabsichtigte Neustrukturierung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorbereitet.

Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung von 2016



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Planziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen mit Land- und Forstwirtschaft“ in beiden Teilbereichen, verbunden mit den an das Nutzungsziel angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im Bereich der östlich der Landesstraße L 3184 gelegenen Teilflächen wurden neben der Sondergebietsfläche bestandsorientiert Flächen für die Landwirtschaft, Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. Hinzu kommt die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 01.11.2016 als Satzung beschlossen.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch im Zuge entsprechender Planungen für den Bereich des ehemaligen Forsthauses Finkenloch gezeigt, dass die in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 für dieses Teilbaugebiet enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche jeweils als absolutes Höchstmaß) geringfügig erhöht werden müssen, um die geplanten baulichen Maßnahmen umsetzen zu können, so dass es erneut einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

7. Inhalt und Festsetzungen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend, dass die bislang für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 durch Eintrag in der Planzeichnung jeweils als absolutes Höchstmaß festgesetzte maximal zulässige **Grundfläche (GR)** und **Geschossfläche (GF)** jeweils geringfügig erhöht wird. So wurde die maximal zulässige Grundfläche bislang auf ein Maß von GR = 1.300 m² begrenzt und beträgt künftig ein Maß von **GR = 1.600 m²**, während die maximal zulässige Geschossfläche bislang auf ein Maß von GF = 1.600 m² begrenzt wurde und künftig ein Maß von **GF = 2.000 m²** beträgt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen von 2016 bleiben von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort.

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für ihre Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Durch die Anpassung der zulässigen Grundfläche wird die zweckentsprechende Ergänzung der bestehenden baulichen Anlagen durch Wohnungen und Wohngebäude, die der Einrichtung von Wohnraum für den Erholungsaufenthalt dienen, innerhalb der in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Die festgesetzte Grundfläche umfasst dabei die Grundfläche von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Garagen und sonstigen Überdachungen für Stellplätze sowie von Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme. Die oben genannte Festsetzung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen wird durch die in der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 2016 enthaltene und unveränderte Festsetzung einer Grundfläche für Stellplätze sowie sonstige Stell- und Rangierflächen, die für das Sondergebiet im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes auf 1.900 m² festgesetzt wurde, ergänzt.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um 400 m² gegenüber der Festsetzung der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglicht die im Plangebiet vorgesehene Ergänzung der baulichen Anlagen um entsprechende Wohnflächen in an den Gebäudebestand angepasster, zweigeschossiger Ausführung.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung der geringfügigen Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ergebnisse der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-6.2 „Finkenloch“ – 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Wallernhausen durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im zugehörigen Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert sind.

8.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend, dass die bislang für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 jeweils als absolutes Höchstmaß festgesetzte maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche jeweils geringfügig erhöht wird. So wurde die maximal zulässige Grundfläche bislang auf ein Maß von GR = 1.300 m² begrenzt und beträgt künftig ein Maß von GR = 1.600 m². Hierdurch wird rechnerisch ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang von 300 m² bauplanungsrechtlich vorbereitet, zumal die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2016 getroffene Festsetzung einer ergänzenden Grundfläche für Stellplätze sowie sonstige Stell- und Rangierflächen mit einem maximal zulässigen Maß von 1.900 m² unverändert bleibt und nicht entsprechend reduziert wird.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde für das Sondergebiet Nr. 1 keine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung durchgeführt, da lediglich Umstrukturierungen in geringem Maße geplant waren. Da im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes angenommen wurde, dass 2/3 der Freiflächen des Sondergebietes Nr. 1 als strukturarmer und 1/3 als strukturreicher Hausgarten angelegt werden, wird dieses Verhältnis in der nachfolgenden Bilanzierung als Bestand angenommen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen 2018 vorgenommen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ergibt sich demnach ein Biotopwertdefizit von insgesamt 4.500 Wertpunkten.

Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungs- typ in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nach- her	vorher	nach- her
Bestand gemäß 1- Änderung des Bebauungsplans						
11.221 / 11.222	Hausgarten (Freiflächen innerhalb des Sonder- gebietes Nr. 1)*	18	300		5.400	
Planung						
10.510	Vollständig versiegelte Fläche	3		300		900
Summe			300	300	5.400	900
Biotopwertdifferenz					-4.500	

* Interpolation der Biotoptypen 11.221 Strukturarme Gärten (14 BWP/m²) auf 2/3 der Fläche und 11.222 Strukturreiche Gärten (25 BWP / m²) auf 1/3 der Fläche

Zur Eingriffskompensation wird eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes sowie zum Prozessschutz des Waldes erfolgt auf einer Fläche mit einem hochwertigen Buchenwald ein Nutzungsverzicht. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Wallernhausen (Nidda), Flur 10, Flurstück 1/1 teilweise, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sowie direkt nördlich angrenzend an die Fläche, die bereits für den erforderlichen Ausgleich für die 2. Änderung des Bebauungsplans herangezogen wurde.

Geplanten Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

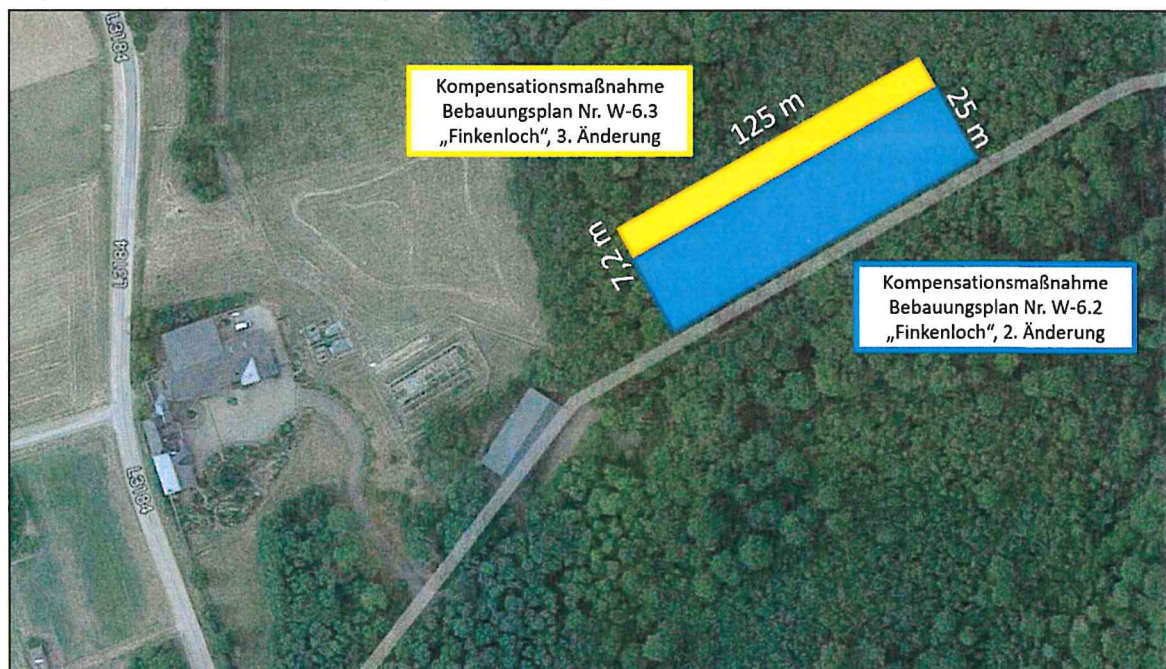


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die vorherrschende Waldgesellschaft kann dem FFH-Lebensraumtyp 9130 *Waldmeister-Buchenwald* (Asperulo-Fagetum) zugeordnet werden. Die Krautschicht ist in den etwas lichtereren Bereichen des Buchenwaldes artenreich ausgeprägt und beinhaltet standorttypische Arten. Durch eine dauerhafte Nutzungsaufgabe dieser Waldfläche kann eine natürliche Sukzession eintreten, die eine Aufwertung der Lebensraumfunktion und eine Erhöhung der Biodiversität bedingt.

Anhand der Kriterien des hessischen Bewertungsleitfadens für Kompensationsmaßnahmen im Wald erfolgte eine Vergabe von Wertpunkten für die Berechnung des Auswertungspotenzials der Ausgleichsmaßnahme. Auf Grundlage des Bewertungsschemas können 5 Wertpunkte/m² vergeben werden. Um das durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Defizit von 4.500 Wertpunkten auszugleichen, wird eine Fläche des besagten Waldbestandes von 900 m² benötigt. Die ausgewählte Fläche befindet sich direkt angrenzend zur Ausgleichsfläche, die bereits dem Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans entstanden ist, zugeordnet wurde. Der Nutzungsverzicht wird vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Nidda vereinbart.

Das durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans entstehende Biotopwertdefizit von 4.500 Wertpunkten kann durch die Nutzungsaufgabe von Waldmeister-Buchenwald auf einer Fläche von 900 m² vollständig ausgeglichen werden. Die Umsetzung weitergehender Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Bewertungsschema

Totholzbewohner * Wertigkeit durch ausreichend vorhandenes starkes Totholz (stehend und liegend) Bewertung (WP/m ²): Begründung der Bewertung: <i>recht viel liegendes Totholz, weniger stehendes Totholz</i>	0,5 WP
Altholzbewohner * Wertigkeit der Lebensraumfunktion für Altholzbewohner, maßgeblich bestimmt durch den Altholzanteil, die Bestandsstruktur (Beispiel Schwarzspecht: Existenz freier Anflugbereiche) und vorhandene Biotopvernetzungen (Beispiel Wasserfledermaus: Existenz von erreichbaren und als Jagdrevier geeigneten Wasserflächen) Bewertung (WP/m ²): Begründung der Bewertung: <i>Altholzbestände mit Baumhöhlen teilweise vorhanden</i>	0,5 WP
wesentlicher Bestandteil eines Biotopverbundes räumliche Nähe zu größeren naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen Bewertung (WP/m ²): Begründung der Bewertung: <i>Ja, angrenzender Waldmeisterbuchenwald</i>	1 WP
natürliche Baumartenzusammensetzung Orientierung an HPNV Bewertung (WP/m ²): Begründung der Bewertung: <i>vorwiegend: Fagus sylvatica; ab und zu: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Prunus avium</i>	1 WP

natürliche Begleitflora Orientierung an HPNV Bewertung (WP/m²): Begründung der Bewertung: <i>Cardamine bulbifera, Carex remota, Galium odoratum, Lathyrus vernus, Milica uniflora, Milium effusum, Viola reichenbachiana</i>	1 WP
Existenz verschiedener Waldentwicklungsphasen z.B. Zerfallsphase und Verjüngungsphase Bewertung (WP/m²): Begründung der Bewertung: <i>Ja, teilweise Jung- und Altgehölze vorhanden</i>	0,5 WP
langjährige unbeeinflusste Entwicklung Zeithorizont mindestens 10 Jahre Bewertung (WP/m²): Begründung der Bewertung: -	- WP
Potential ungestörter Entwicklung vollständig erfüllt, wenn sich HPNV ohne Forstschutzmaßnahmen /waldbauliche Maßnahmen einstellt Bewertung (WP/m²): Begründung der Bewertung: <i>Teilweise, Störung durch wenige Meter entfernt verlaufenden Waldweg, Fläche ist jedoch jetzt schon sehr natürlich</i>	0,5 WP
natürlicher Sonderstandort z.B. Überschwemmungsbereich eines Flusses Bewertung (WP/m²): Begründung der Bewertung: <i>nicht vorhanden</i>	- WP
	Summe: 5 WP

9. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über eine bestehende Leitung (DN 100) die von der Wassergemeinschaft Orlitzhöfe betrieben wird, einen Betriebsdruck von ca. 3 bis 4 bar aufweist und somit auch die Löschwasserversorgung sicherstellt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden grundsätzlich keine Maßnahmen oder Nutzungen vorbereitet, die nicht über das vorhandene Netz versorgt werden können.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ein **Löschwasserbedarf** von 800 l/min erforderlich. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschezit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Die **Abwasserentsorgung** ist bereits Bestand und erfolgt aufgrund der großen Entfernung zu den erforderlichen Kanälen über private Entsorgungsanlagen. Das Funktionieren der Anlage, insbesondere das Versickern der geklärten Wasser ist im Bauantrag nachzuweisen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die derzeitige private Abwasserbehandlungsanlage auch künftig ausreichend bemessen ist. Andernfalls ist beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, eine Änderung wasserrechtlich abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend darzustellen und ebenfalls mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Das Plangebiet liegt in der **Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes** (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung. Weiterhin liegt das Plangebiet sowohl in der **Qualitativen Schutzzone IV** als auch in der **Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“** (StAnz. 45/92, S. 2836 vom 09.11.1992). Die in den Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Das Plangebiet befindet sich des Weiteren in der **Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Ranstadt“** (WSG-ID 440-093). Bei Bauvorhaben sollten auch die im Verordnungsentwurf enthaltenen Ge- und Verbote herangezogen werden.

Seitens der Ovag Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet **Versorgungskabel** verlegt sind und dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall wird um Rücksprache mit dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda gebeten. Zudem wird darum gebeten, bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich von Versorgungskabeln, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich vor Arbeitsbeginn ebenfalls mit dem zuständigen Netzbezirk Nidda in Verbindung setzt. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Wenn bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Auf die einschlägigen **Vorschriften des besonderen Artenschutzes** des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) 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.

10. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.12.2021

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.01.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.01.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2022

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreis-Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidda, den 12. Juli 2022



Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 16. Juli 2022

Nidda, den 18. Juli 2022



Bürgermeister

Planstand: 09.03.2022

Projektnummer: 21-2567

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de