



STADT
NIDDERAU

Stadt Nidderau, Heldenbergen

Bebauungsplan Nr. 1-017-0
„Römerpfad“

**Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen,
die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB eingegangen sind**

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 01. April 2024
bis einschließlich 10. Mai 2024 durchgeführt

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

blfp planungs gmbh
Postfach 100202

61142 Friedberg

Aktenzeichen

BearbeiterIn

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 26.03.2024

Datum 26.04.2024

Bebauungsplan Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Fundstellen, die vorgeschichtliche Siedlungsfunde repräsentieren. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Bereits 2023 wurde eine geophysikalische Untersuchung durchgeführt, die eine Vielzahl an geomagnetischen Anomalien dokumentierten, die auf Bodendenkmäler hinweisen.

Im nächsten Schritt sollten Baggersondagen angelegt werden, um Qualität und Quantität der archäologischen Anomalien zu untersuchen. Art und Umfang sind mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Die Untersuchung sollte von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Vom Ergebnis der Prospektion ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der

Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologie

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

per Mail: 22060@blfp.de

Hausanschrift:

Postanschrift:

Amt/Referat:

Ansprechpartner/in

Aktenzeichen:

Telefon:

E-Mail:

Sprechzeiten:

Gebäude/Zimmer:

Ihre Nachricht
vom 22.03.2024

Es schreibt Ihnen

H

Datum
10.05.2024

Bauleitplanung der Stadt Nidderau, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ in Heldenbergen

Stellungnahme des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises im Rahmen der Beteiligung der TÖB entsprechend § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o.g. Verfahren. Für die vom Main-Kinzig-Kreis zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme:

- ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.
- ☒ Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

Allgemeines

Zur leichteren Orientierung im Hinblick auf die großräumige Lage des Gewerbegebietes wird angeregt, einen Übersichtsplan (z.B. TK 25) in den Plankopf oder zumindest in die Begründung aufzunehmen, aus dem die relative Lage zu den Stadtteilen und den Hauptverkehrsachsen hervorgeht.

Wasser- und Bodenschutz

Die Planfläche befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet. Der Planbereich tangiert keinen Gewässerrandstreifen, es liegen uns keine Hinweise auf Altablagerungen oder einen Altstandort vor. Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung, wenn folgende Hinweis beachtet und in die Planung mit aufgenommen werden:

Abwasserbeseitigung

Belange der Abwasserbeseitigung werden zuständigkeitshalber vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Obere Wasserbehörde) beurteilt. Wir gehen davon aus, dass durch die Obere Wasserbehörde auch in diesem Zuge Aussagen hinsichtlich Einhaltung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach §55 Wasserhaushaltsgesetz getroffen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 8, Abs. 1, WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bedarf jede Gewässerbenutzung grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, deren Inhalt in § 10 WHG beschrieben ist. Sollten gezielte Versickerungen von Niederschlagswasser vorgesehen werden, z.B. über Rigolen etc., wäre ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde (Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz) zu stellen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die schadlose Versickerung von Niederschlag durch uns als erlaubnisfrei eingestuft werden. Weitere Informationen und Merkblätter zur Niederschlagswasserversickerung können unter E-Mail wasserbehoerde@MKK.de erfragt werden.

Grundwasser

Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind unverzüglich anzuzeigen.

Energieversorgung

Die Wasser- oder Erdwärmenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 ff Wasserhaushaltsgesetz. Informationsmaterial ist bei unserer Behörde erhältlich.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten.

Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m³ und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014), siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.
- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten" (2008)
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011), siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion.

- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (2019).

Ansprechpartner: Amt 70, [REDACTED]

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken.

Das Plangebiet wird im RegFNP 2010 teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet ist mit einer Ertragsmesszahl von 70-85 Bodenpunkten als hoch bewertet. Angabe zu der Wertigkeit des Standortes im Plangebiet enthält auch der Umweltbericht vom 08.03.2024 auf Seite 20. Die Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet und weisen ein hohes, stabiles Ertragspotential auf.

Das Plangebiet wird derzeit von zwei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben bewirtschaftet. Nach Rücksprache mit dem betroffenen Betrieb wurden die Pachtflächen von der Stadt Nidderau fristgerecht gekündigt und dem Betrieb bis zur Umsetzung des Vorhabens zur Bewirtschaftung überlassen. Wir möchten an dieser Stelle jedoch anmerken, dass dem genannten Vollerwerbsbetrieb durch diesen und weiteren Flächenverlust ein Gesamtflächenverlust von ca. 5 Prozent seiner Bewirtschaftungsfläche entsteht.

Da der Betrieb sein Haupteinkommen aus dem Ackerbaubetrieb ohne Tierhaltung erwirtschaften muss, ist dieser auf die vorhandene Betriebsfläche und speziell die Ackerlandflächen angewiesen. Die Anpachtung von Ackerflächen ist dem Betrieb nach eigener Aussage in einer bereits durch starke Flächenkonkurrenz geprägte Region derzeit nicht möglich.

Aus den oben genannten Gründen ist nach jetzigem Stand eine Existenzgefährdung für den Vollerwerbsbetrieb nicht auszuschließen.

Aus Sicht der Landwirtschaft raten wir daher an, sich im Zuge des Bebauungsplanes um einen adäquaten Flächenausgleich für den Betrieb zu bemühen, um deren Wirtschaftsgrundlage als ein regionales Unternehmen sicher zu stellen. Ein branchenungleicher Verdrängungswettbewerb von regional ansässigen landwirtschaftlichen Unternehmen durch andere Gewerbeunternehmen ist aus Sicht der Landwirtschaft abzulehnen.

Der gültige Regionalplan weist für das Plangebiet ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus, welches speziell dem Erhalt landwirtschaftlicher Unternehmen und deren Erwerbsgrundlage dient. Aufgrund von dem beschriebenen Konflikt, bestehen für das geplante Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Eine Existenzgefährdungsbeurteilung in Form eines Gutachtens wird aus landwirtschaftlicher Sicht dringend empfohlen, um dahingehende Entschädigungsansprüche abzuklären, sofern dem Betrieb keine geeigneten Flächen angeboten werden können.

Ausgleichsmaßnahme

Für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Maßnahmen zu wählen, die sich außerhalb von landwirtschaftlichen Vorranggebieten und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen befinden.

Ansprechpartnerin: Amt 70, [REDACTED]

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht muss die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG sollte daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Dies trifft derzeit noch nicht zu.

Die Datengrundlage im Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Nr. 1-017-0 Römerpfad“ ist nicht ausreichend, um den Erhaltungszustand der lokalen Rebhuhn Population sowie weiterer Feld-Flur-Arten etc. zu beschreiben und die Auswirkungen des Vorhabens einzuschätzen. Laut der Roten Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessen, 11. Fassung, Stand Dezember 2021, gilt das Rebhuhn als „stark gefährdet“ (Kategorie 2). Daneben fehlt eine Wirkraumanalyse, welche Effekte über den Eingriffsbereich hinaus betrachtet, wie z.B. Störung während der Bauphase oder ein erhöhtes Mortalitätsrisiko durch erhöhtes Verkehrsvorkommen. Die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung des Umweltberichtes. Entsprechende Untersuchungen sowie Alternativprüfungen sind vorzunehmen.

Zudem wurde das Thema Eingriff/Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht abschließend behandelt, sodass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht berücksichtigt wurden. Entsprechende Maßnahmen sind zu entwickeln und festzusetzen.

Wir nehmen zur vorgelegten Planung im Weiteren wie folgt Stellung:

Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten oder Brutplätze von Vögeln festgestellt wird, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden.

Von Baumaßnahmen betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze sind im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen (Befahrung mit Fahrzeugen oder das Ablagern von Baumaterialien im Traufbereich) zu schützen.

Wir bitten bei Gehölzneuanpflanzungen im Planungsgebiet auch Baumrigolen in die weitere Planung miteinzubeziehen und mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Mittels Baumrigolen können Bäume mit Regenwasser bewässert werden und die lokale Kanalisation wird entlastet.

Zur Durchgrünung des Bebauungsplan „Nr. 1-017-0 Römerpfad“ mit Sträuchern und Laubbäumen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Um angesichts des fortschreitenden Klimawandels nachhaltig Straßenbäume zu pflanzen, ist eine Erweiterung um stadtklimafeste Arten unabdingbar. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hat ein Onlinetool „Stadtgrün“ erstellt. Darin sind klimaresiliente Baumarten je Standort, Hitze und Frosttoleranz, Bodenansprüche, Salzverträglichkeit (Streusalz), Pflegeaufwand etc. gelistet. Bitte Gehölze aus frost-, und salztoleranten Baumarten sowie solche, die mit Trockenstress besser zurechtkommen, verwenden und entsprechend festsetzen:

(<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>).

Zudem bitten wir, überwiegend fensterlose Außenwandfassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen und dies mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen (s. Klimaschutz und Klimaanpassung).

Ansprechpartnerin: Amt 70, [REDACTED]

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes empfehlen wir folgende Textfestsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Im Planbereich sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind entsprechend dem Stand der Technik in die freie Luftströmung so abzuführen, dass es zu keinen umweltschädlichen, gesundheitsgefährdenden und erheblich belästigenden Immissionen kommt. Fahrwege für Fahrzeuge (PKW, LKW, Hubwagen, Gabelstapler, usw.), und vergleichbarer rollbarer Geräte sind aus fugenlosem, glatten lärmindernden Belägen / Material herzustellen und in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten um belästigenden Rollgeräuschimmissionen vorzubeugen. Der Versieglungsgrad ist hierbei so gering wie möglich zu halten.

Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA –Lärm liegen.

Stationäre Anlage dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen sowie tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können. Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1600 bis 2400 K, maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist und deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

Die Leuchten müssen staubdicht (Schutzklasse IP 65) und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Blendwirkung ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden. Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Im Mischgebiet gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m². Im Gewerbegebiet gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m².

Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Belichtung zu benötigen.

Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächigen Anstrahlungen ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden. Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung.

Ansprechpartner: Amt 70,

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1a und § 1a Abs. 5 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB). In den vorliegenden Unterlagen werden weder Klimaschutz noch Klimaanpassung behandelt. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind jedoch bei Bauleitplanungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen, die Energiewende voranzutreiben und Klimaanpassung zu realisieren. Daher bitten wir darum, diese Themenfelder künftig zu behandeln.

Wir sehen kritisch, dass im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden getätigt werden. Auch die Einbindung erneuerbarer Energien sollte vorgeschrieben werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bildet die Grundlage für die energetische Gebäudeplanung. Wir empfehlen bezüglich der energetischen Gebäudeplanung mindestens die Maßnahmen aus dem GEG, besser jedoch Maßnahmen, welche über die im GEG genannten Mindestanforderungen hinausgehen.

Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftturbinen für den Privathaushalt, etc.) sowie des städtischen Entwicklungsmanagements (Wohnraumaufstockungen, Dachgewächshäuser, etc.) sicherzustellen, empfehlen wir die Festsetzung einer Gebäudekonstruktion, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht. Zudem sollten zur Reduktion von Albedowerten bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben helle Farbtöne vorgeschrieben werden.

Zusätzlich zu einer generellen Durchgrünung empfehlen wir eine nachhaltige Flächennutzung durch Mehrfachnutzung auf möglichst wenig Raum. Beispielsweise durch eine verbindliche Regelung zur Dachneigung, welche die Nutzung von Solarenergie auf Dächern sowie eine gleichzeitige hohe Rate an Dachbegrünung festschreibt.

Im Hinblick auf die positiven Eigenschaften von Grünflächen (u.a. Klimaanpassungsmaßnahme zur Reduzierung von Hitze und Erholungsfunktion) sollte zudem Fassadenbegrünung verbindlich vorgegeben werden (Gründe hierzu siehe https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/klima/gutachten_fassadenbegrueung.pdf).

Weiterhin sollten Klimaanpassungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen von Extremwetterereignissen auf die Bevölkerung vorgeschrieben werden. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung sowie der Einsatz von Zisternen oder Rückhaltemulden in Grünstreifen, die sowohl dem Wasserrückhalt als auch dem Kleinklima dienen, sind ausdrücklich empfehlenswert und sollten von der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt und in die Gebäudeplanung aufgenommen werden.

Ansprechpartnerin: Amt 70,

Brandschutz

Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:

Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der „Musterrihtlinie über Flächen für die Feuerwehr“. Sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16 t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Hubrettungsfahrzeug vorhanden

In der Kommune Nidderau steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

*Gewerbegebiet / Mischgebiet Geschossflächenzahl bis zu 3,
Gefahr der Brandausbreitung => mittel*

*Löschwasserbedarf: 96 m³/Stunde
für die Dauer von mind. 2 Stunden*

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 120 m besitzen.

Nutzbarkeit von Hydranten

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.

Überlassung der Unterlagen

Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können. Die Unterlagen sind an das Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.

Ansprechpartner: Amt 57, [REDACTED]
[REDACTED]

Denkmalschutz

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Bodendenkmäler aus unterschiedlichen Epochen. Diese sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 HDSchG der Genehmigung.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die vorgesehene Bebauung die Zerstörung von Bodendenkmälern mit sich bringen wird und den vorliegenden Planungen nach § 9 (1) HDSchG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden kann:

Vor jeglichen Erdeingriffen muss das Plangebiet archäologisch untersucht werden. Zunächst sind Umfang und Qualität des Denkmalbestandes durch eine geophysikalische Prospektion und durch die Anlage von Sondageschnitten zu klären. Danach müssen vor der Bebauung des Plangebietes die vorliegenden archäologischen Strukturen ausgegraben und dokumentiert werden.

Ansprechpartner: Amt 63, [REDACTED]

Abfallwirtschaft / Altlasten

Aus Sicht der Altlastensachbearbeitung gibt es keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Die sich im nördlichen Bereich befindlichen Gewerbeflächen werden weiterhin genutzt.

Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer C 3. „Hinweise – Bodenschutz“ sind wir einverstanden.

Ansprechpartner: Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, [REDACTED]
[REDACTED]

Zu Belangen der **Bauordnung** / **Bauaufsicht** werden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Für allgemeine Rücksprachen steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung. Für Rücksprachen zu den einzelnen Belangen wenden Sie sich bitte an die genannten Ansprechpartner. Dem weiteren Verfahren entgegengehend wird verblieben

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Mail: info@nidderau.de

Magistrat der Stadt Nidderau
Am Steinweg 1
61130 Nidderau

Unser Zeichen:
Dokument-Nr.:
Ihr Kontakt:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

8. Mai 2024

Bauleitplanung der Stadt Nidderau
Bebauungsplan Nr. 1-017-0 „Römerpfad“, ST Heldenbergen
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros blfp Planungs GmbH vom 26. März 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohnbauflächen zu schaffen. Diese dienen als Erweiterungsflächen für ortsansässige Unternehmen sowie der Neuansiedlung bereits bekannter Interessenten. Zu diesem Zweck soll der größte Flächenanteil als Gewerbegebiet, eine kleinere Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden. In dem Mischgebiet ist eine Kombination aus Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,7 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche befindet sich am Rande eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Planung und einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung. Im Anschluss daran ist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Ziel Z10.1-10) festgelegt, das in diesem Bereich vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Grundsatz G6.1.7) und von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Grundsatz G4.6-3) überlagert wird. Ob in Bezug auf das berührte Vorranggebiet für die Landwirtschaft ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Infolgedessen steht benanntes Ziel dem Vorhaben nicht entgegen.

Allerdings möchte ich auf die Ziele Z 3.4.1-4 und Z3.4.2-7 RPS/RegFNP 2010 sowie die Tabelle 1 zum maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen und die Tabelle 3 Flächen für Gewerbe hinweisen. In Bezug auf die benannten Tabellen ist zwar festzustellen, dass der Geltungszeitraum rein formal Ende 2020 abgelaufen ist. Die angegebenen Werte sind jedoch trotzdem bei den zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund bitte ich der Begründung eine Auflistung der seit 2006 bauleitplanerisch festgesetzten bzw. dargestellten Wohn-, Mischbau- und Gewerbeflächen beizufügen.

Darüber hinaus ist im Rahmen der weiteren Bearbeitung das Ziel Z3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 zu beachten, das einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Planung und Bestand vorsieht. Eine entsprechende Formulierung im Sinne des benannten Ziels ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Gleiches gilt für den Ausschluss raumbedeutsamer Windenergieanlagen. Gemäß Ziel Z3.3-3 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dahingehend geändert, dass „in den festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe [...] die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen einschließlich der Nut-

zung der Windenergie' hat. Genau genommen müssen daher raumbedeutsame Windenergieanlagen als unzulässig festgesetzt werden, damit der Plan als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Zuletzt möchte ich noch folgende Hinweise geben:

Wie bereits in den Unterlagen dargelegt, ist die Planung nicht vollständig aus dem Reg-FNP entwickelt. Ich empfehle diesbezüglich, das weitere Vorgehen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abzustimmen.

In Abbildung 2 auf Seite 6 erscheint mir die Darstellung des Geltungsbereichs auf der Grundlage des RegFNP nicht exakt zu sein. Ich rege an, dies zu überprüfen.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

a. Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf [hessen.de](https://www.hessen.de))

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de)

b. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

c. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

d. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

e. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

f. Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

g. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

In der vorliegenden Begründung werden keine hinreichenden Aussagen zur Abwasserbeseitigung getroffen. Eine finale Stellungnahme meinerseits ist erst nach Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes möglich.

Die Festsetzungen bzw. die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sollten im Hinblick auf die Abwasserentsorgung den Vorgaben gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Stand Ok-

tober 2023, zu finden unter: <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2023-11/Arbeitshilfe-Wawi%20Belange%20Bauleitplanung-V1.1.pdf>) entsprechen.

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

Bei den in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.1 aufgenommenen Rechtsgrundlagen fehlt die Bezugnahme zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen) sowie zum Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele).

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Wie bereits im vorgelegten Umweltbericht dargelegt, handelt es sich laut BodenViewer Hessen um einen Boden, dessen Gesamtwert zum Teil mit einer „sehr hohen Bodenfunk-

tion“ (Stufe 5) bewertet ist. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAlt-BodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

c. Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerpfad“.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen,

sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Laut den Antragsunterlagen wurde der TÜV (Technische Überwachung Hessen GmbH) von der Stadt Nidderau im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung ist auch die gewerbliche Geräuschvorbelastung im Bereich der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft entlang der Saalburgstraße, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, und die geplante Ausweisung

eines Fachmarktzentrums, im westlichen Bereich, zu berücksichtigen. Bei der Betrachtung ist auch auf die geplanten vereinzelt schutzbedürftigen Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Marktgebäude zu achten.

Für die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung so genannte differenzierte Emissionskontingente LEK tagsüber/nachts nach DIN 45691 normgerecht zu berechnen und festzulegen.

Die Immissionsrichtwerte müssen auch im geplanten südöstlich gelegenen Mischgebiet eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen sind die resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Dimensionierung der Gebäudeaußenbauteile auf den Planflächen zu berechnen und die textlichen Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung erstellt werden.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Plan-bereich.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum und auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt;

die Unterlagen hierzu liegen nur noch rudimentär vor, so dass nicht festgestellt werden kann, ob bzw. wo eventuell bergbaulicher Betrieb stattgefunden hat.

Aus den mir vorliegenden Unterlagen gehen keine Sachverhalte hervor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Durch das Vorhaben ist kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft betroffen, auch kein ausgewiesenes oder geplantes Schutzgebiet nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Lebensräume.

Es wird jedoch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die als freie Feldflur einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn darstellt. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Durch den Bebauungsplan werden die essentiellen Habitate für diese Arten verloren gehen. Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG entgegenstehen, sind im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier ist auch das Vorkommen des Feldhamsters zu prüfen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass diese Erhebungen noch ergänzt werden.

Bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung, die ebenfalls noch zu ergänzen ist, ist auch der Eingriff in das Landschaftsbild zu berücksichtigen und ggf. aufgrund der Größe der Fläche und Einsehbarkeit eine Zusatzbewertung vorzunehmen.

V. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

blfp architekten gmbh
Straßheimer Str. 7
61169 Friedberg

Der Regionalvorstand



7. Mai 2024

Nidderau 2/24/Bp
Bebauungsplan Nr. 1 - 017 - 0 "Römerpfad" in Nidderau-Heldenbergen,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem südlichen Teilbereich der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange Bedenken.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt diesen Teil der geplanten gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar (ca. 0,5 ha). Für diesen Bereich ist der Bebauungsplan als nicht aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt anzusehen.

Der nördliche Teil der Fläche ist im RPS/RegFNP 2010 jedoch bereits als Gewerbe- bzw. Mischbaufläche dargestellt und kann somit als entwickelt gelten.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet anschließend ist eine Erweiterung des dortigen Fachmarktzentrums vorgesehen. Nach unserem Kenntnisstand ist das in diesem Rahmen erforderliche Zielabweichungsverfahren in Vorbereitung. Das im Anschluss erforderliche Änderungsverfahren für den RPS/RegFNP 2010 sollte aus Sicht des Regionalverbandes die o.g. geplante Erweiterung der gemischten bzw. gewerblichen Baufläche mit umfassen.

Von einem separaten Änderungsverfahren für die aktuell überplante Fläche wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

