

Stadt Nidda, Kernstadt

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 38

„Nördlich der Oderstraße“

Entwurf

Planstand: 23.10.2025

Projektnummer: 24-2883

Projektleitung: Fuchs

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. Beschreibung der Planung.....	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes.....	4
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme	4
4.2 Wasser	9
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	12
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	16
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	22
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	24
4.7 Gesetzliche geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen	26
4.8 Biologische Vielfalt.....	26
4.9 Orts- und Landschaftsbild	27
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	28
4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	29
5. Eingriffsregelung.....	29
6. Quellenverzeichnis.....	30

1. Beschreibung der Planung

In der Stadt Nidda ist in der Kernstadt im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Oderstraße im Süden und der Elbestraße im Norden innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs die Errichtung von zwei Gebäuden mit Wohnungen für soziales Wohnen mit zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geplant. Der Bereich des gesamten Baugrundstückes umfasst eine bislang überwiegend als Bolzplatz genutzte Freifläche sowie drei Grundstücke an der Oderstraße, auf denen die bestehenden Wohngebäude bereits zurückgebaut wurden. Entlang der Oderstraße ist seitens der WOHNUNGSBAU GMBH NIDDA zunächst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant, während im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes die Möglichkeit geschaffen werden soll, künftig ein weiteres Gebäude mit Wohnungen für soziales Wohnen zu errichten. Beide Gebäude verfügen über eine gemeinsame Zufahrt ausgehend von der Oderstraße. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden zwischen beiden Gebäuden angeordnet. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens mit der geplanten Bebauung und Nutzung geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen sowie der verbleibenden Grünflächen, die als öffentlicher Spielplatz hergestellt und genutzt werden sollen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 17.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Nidda, Flur 15, die Flurstücke 322/1, 326, 327 und 328. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Verlauf der Elbestraße sowie Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten
Osten:	Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten
Süden:	Verlauf der Oderstraße, Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten sowie gemischte Nutzungen südlich der Oderstraße
Westen:	Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha drei Grundstücke an der Oderstraße, auf denen die bestehenden Wohngebäude bereits zurückgebaut wurden, sowie eine bislang überwiegend als Bolzplatz genutzte Freifläche im rückwärtigen Bereich. Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Norden nach Süden leicht ab und bewegt sich im Bereich von rd. 135-133 m ü.NHN.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Haupteinheit „Unterer Vogelsberg“ (Nr. 350) des ostthessischen Berglandes und wird dem Naturraum „Westlicher Unterer Vogelsberg“ (Nr. 350.4) zugeordnet.



Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

3. Übergeordnete Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der bislang rechtsgültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda von 2007 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie die landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Gemäß BodenViewer Hessen bestehen hinsichtlich der Bodenhauptgruppe für die Böden innerhalb des Plangebietes keine genauen Angaben. Für die nordwestlich angrenzenden Bereiche sind die Böden den fluviatilen Sedimenten zugeordnet (Bodeneinheit: Vega mit Gley-Vega). Innerhalb des Plangebietes wurden jedoch Hinweise zur potenziellen natürlichen Verbreitung angegeben. Demnach werden die Böden den äolischen Sedimenten zugeordnet, insbesondere der Bodeneinheit der Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades für die zentralen Bereiche des Plangebietes bewertet. Demnach ist für den zentralen Bereich im Plangebiet überwiegend ein mittlerer Bodenfunktionserfüllungsgrad angegeben, verbunden mit einer mittleren Feldkapazität, einem mittleren Nitratrückhaltevermögen und einem mittleren Ertragspotenzial. Im nordöstlichen Randbereich sowie im zentralen-südlichen Teilbereich weisen die Böden einen hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Während im nordöstlichen Randbereich die Feldkapazität, das Nitratrückhaltevermögen und das Ertragspotenzial jeweils gering ausgeprägt sind, zeigen die Böden im zentralen-südlichen Bereich mittlere Werte bei Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie ein sehr hohes Ertragspotenzial. Die Bodenart in diesen Bereichen wird als Lehm bis sandigen Lehm beschrieben. Die Acker-/Grünlandzahl liegt zwischen 40 und 75. Für die übrigen Teilflächen des Plangebietes bestehen keine Angaben zu den Bodenfunktionen.

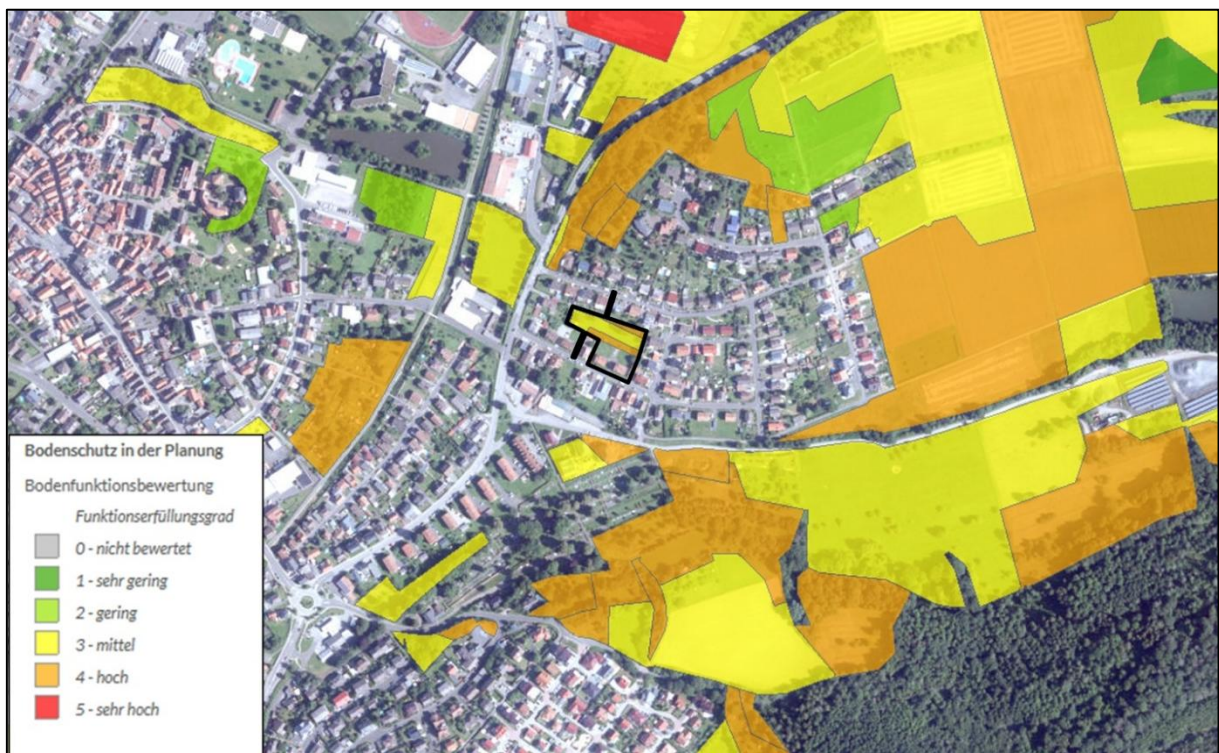


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen.

Gemäß K-Faktor weist das Plangebiet eine erhöhte Erosionsanfälligkeit von $> 0,4$ bis $0,5$ auf. Gemäß Bodenerosionsatlas bestehen für die Böden des Plangebietes eine hohe (im südlichen Teil) bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung im nördlichen Teil des Plangebietes.

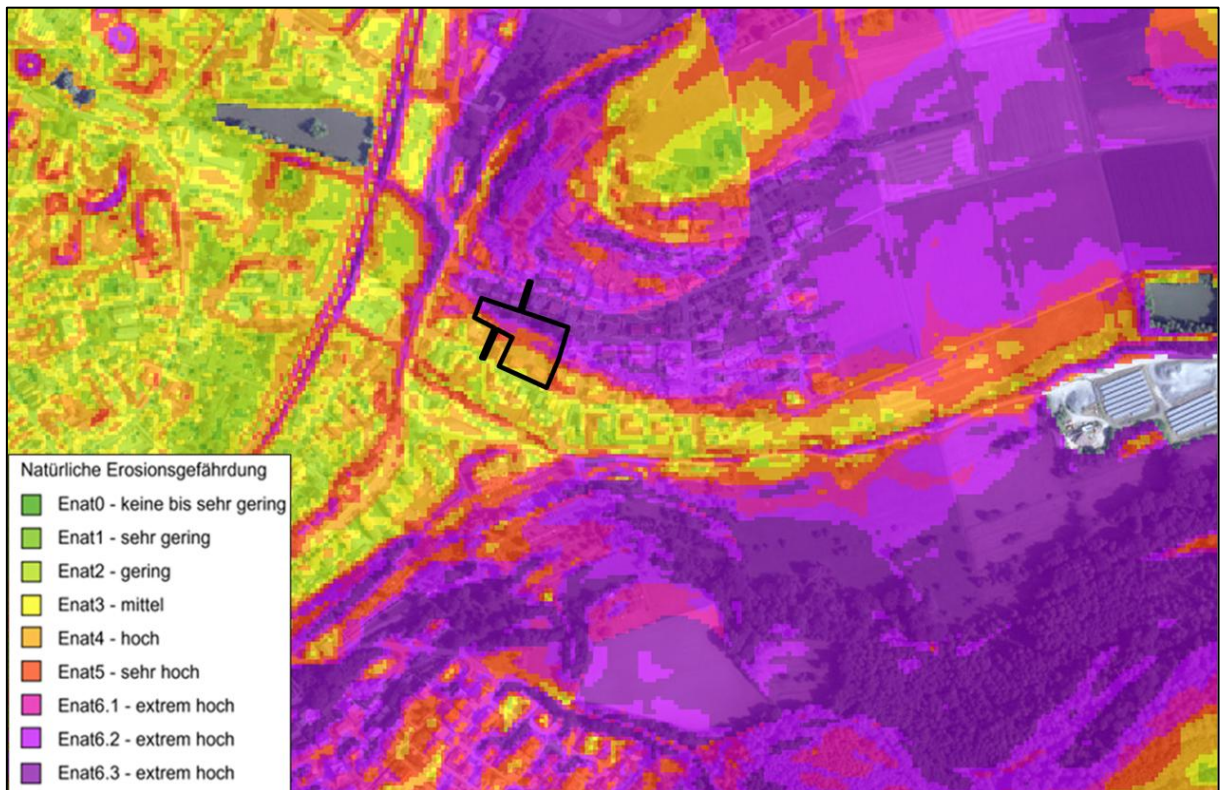


Abb. 3: Natürliche Erosionsgefährdung des Plangebietes (schwarz umrandet) und Umgebung gemäß Erosionsatlas (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen sowie Hinweise zur Eingriffsminimierung:

- Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplatzflächen, die barrierefrei zugänglich sein müssen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.
- Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Baugrund

Als Ergebnis einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH ergibt sich für das Plangebiet eine inhomogene Baugrundsituation. An der Geländeoberkante liegen überwiegend schluffige Oberböden mit tonigen, sandigen, humosen sowie kiesigen und steinigen Bestandteilen vor, die vereinzelt Fremdmaterialien wie Beton, Ziegel oder Basalt enthalten. Diese sind gemäß Angaben des Gutachterbüros vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen abzuschleifen. Darunter wurden Auffüllungen mit wechselnder Mächtigkeit bis etwa 1,3 m Tiefe festgestellt. Sie bestehen aus feinkörnigem Material mit grobkörnigen Einschaltungen und sind durchsetzt mit anthropogenen Einlagerungen wie Ziegel, Beton, Asphalt und Keramik. Unterhalb der Auffüllungen folgen feinkörnige Lehmlagerungen mit organischen und mineralischen Beimengungen, deren Konsistenz stark variiert und die als wasser- und frostempfindlich gelten. Insgesamt weisen die Böden im Plangebiet eine geringe Tragfähigkeit auf. Für weiterführende Informationen wird auf das Geotechnische Gutachten verwiesen.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst rund 0,5 ha. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zur effizienten Flächennutzung kann diese durch Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Abfallsammelplätze auf maximal GRZ = 0,8 erhöht werden. Im Süden befinden sich ehemals bebaute, nun ruderal bewachsene Flächen. Die aktuell im zentralen und nördlichen Bereich des Plangebietes gelegene Grünfläche mit Spielplatz wird im Zuge der Planung im westlichen Abschnitt erhalten.

Die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium werden im Bereich der geplanten Neuversiegelungen erheblich beeinträchtigt. Mit Umsetzung der Planung gehen die ökologischen Funktionen der bislang unversiegelten Grünflächen weitgehend verloren. Insbesondere die Rolle des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mikroorganismen sowie seine Bedeutung für den Wasserhaushalt werden durch die Versiegelung stark eingeschränkt bzw. vollständig aufgehoben.

Zu erwähnen sei an dieser Stelle, dass Teilbereiche des Plangebietes überwiegend Böden mit einem mittleren bis hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad aufweisen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um hochwertige, landwirtschaftlich besonders ertragreiche Böden. Vielmehr befinden sich die Böden in einem durch anthropogen überprägten Bereich, in dem bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vorliegen. In der Zusammenschau ergibt sich demnach insgesamt ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten weitestgehend entgegenzuwirken, sind die zuvor genannten Festsetzungen und Hinweise zu beachten und umzusetzen.

4.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung sind die im Bereich des Plangebietes anstehenden feinkörnigen Böden vergleichsweise schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig, die Wasserbewegung ist hier zumeist auf Zonen mit etwas erhöhter Durchlässigkeit (stärker sandige Bereiche bzw. eingelagerte grob-/gemischtkörnige Zonen) beschränkt. Das Wasserleitvermögen der feinkörnigen Bodenabfolgen wird erfahrungsgemäß durch k_F -Werte zwischen ca. 1×10^{-8} m/s - 1×10^{-10} m/s charakterisiert. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone D sowie der qualitativen Heilquellenschutzzonen IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (WSG-ID: 440-085). Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Versickern von Abwasser, ausgenommen das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau und Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, verboten sind.

Zudem sind gemäß Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.3.2014 in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes Erdwärmesonden nicht zulässig.



Abb. 4: Wasserschutzgebiete innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: WRRL-Viewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Zudem befindet sich das Plangebiet im südlichen Teilbereich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hohensteiner Bach (HQ 100) mit der Gewässerkennzahl 24815182. Der Bemessungswasserstand des Hochwassers (HQ 100) beträgt 132,74 m ü.NN. Zudem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Überschwemmungsgebiet Nidda des Gewässers Flutgraben mit der Gewässerkennzahl 248. In rd. 140 m südwestlicher Richtung beginnt das Überschwemmungsgebiet Nidda (HQ 100). Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind bauliche Maßnahmen grundsätzlich untersagt und nur im Ausnahmefall genehmigungsfähig (§ 78 WHG), sofern sie die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigen und hochwasserangepasst ausgeführt werden. Für das Plangebiet am Hohensteiner Bach wird daher festgelegt, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens mindestens 133,0 m ü. NHN betragen muss. Unterhalb dieser Höhe sind nur Technikräume mit geeigneten Schutzmaßnahmen zulässig. Zusätzlich sind mobile Schutzvorrichtungen für ebenerdige Öffnungen vorzusehen.

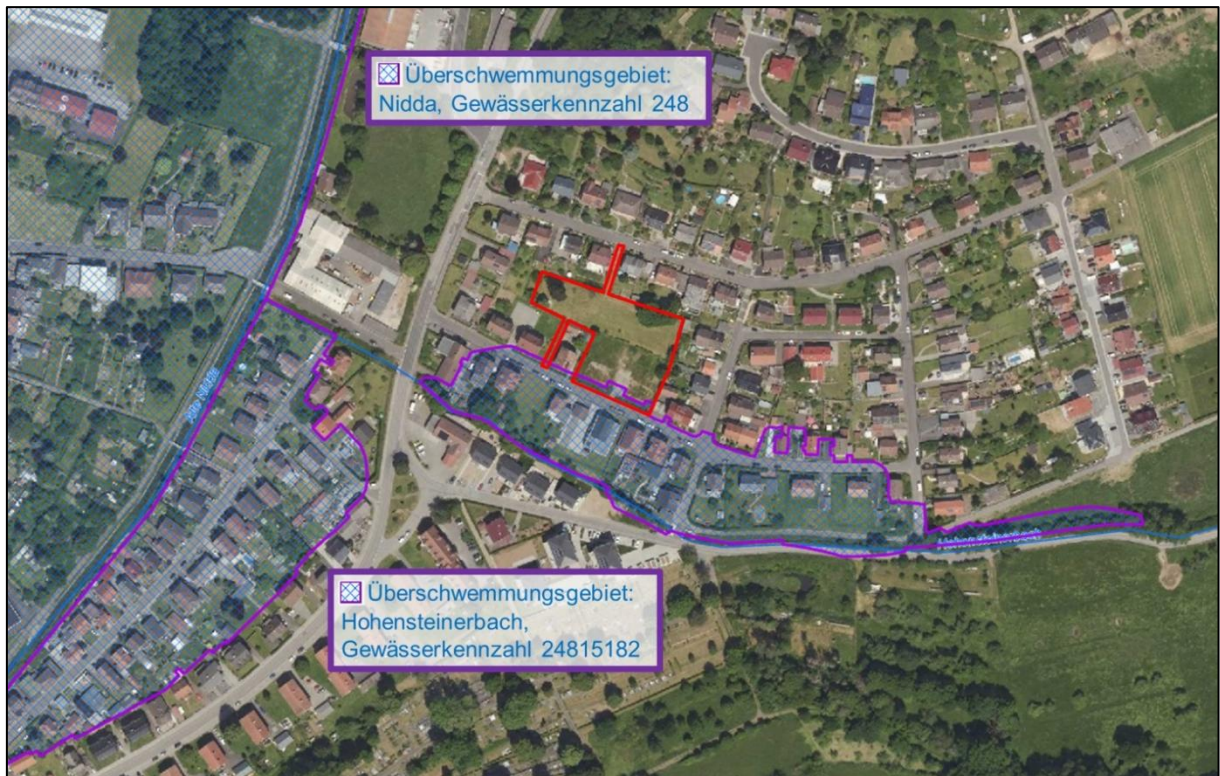


Abb. 5: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den Überschwemmungsgebieten „Nidda“ sowie „Hohensteinerbach“ (Quelle: HWRM-Viewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die im vergangenen Kapitel aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt. Der Bebauungsplan beinhaltet zusätzlich folgende Festsetzungen oder Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens von Gebäuden, die im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bachs liegen, ist in einer Höhenlage von mindestens 133,0 m ü.NHN anzulegen. Unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind ausschließlich Technikräume zulässig, wenn diese mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.
- Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.
- In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche

Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

- Bei den im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bach (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden sind für ebenerdige Ein- und Ausgangsbereiche oder sonstige Gebäudeöffnungen geeignete (mobile) Schutzvorrichtungen vorzusehen.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses infolge von Niederschlagsereignissen führen, Niedrigwasserphasen verstärken und die Grundwasserneubildung verringern.

Der südliche Randbereich des Plangebietes befindet sich in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hohensteinerbachs (HQ 100). Zudem beginnt in rd. 140 m südwestlicher Entfernung vom Plangebiet das Überschwemmungsgebiet Nidda (HQ 100). Bei Umsetzung der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen wie eine wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen können den Oberflächenabfluss verlangsamen und die Bodenerosion mindern und wirken sich somit eingriffsminimierend aus. Die geplanten Retentionszisternen dienen darüber hinaus dazu das Entwässerungssystem auch in Hinblick auf Starkregenereignisse zu entlasten.

Zudem wird durch die festgesetzte Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Gebäude, die im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bachs liegen, der gegebenen Überflutungsgefahr Rechnung getragen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird aufgrund der genannten Maßnahmen sowie der Kleinflächigkeit des Vorhabens, der anthropogenen Überprägung, der bereits teilweise versiegelten Flächen das Konfliktpotenzial im Hinblick auf den Wasserhaushalt als mittel bis geringfügig erhöht eingestuft. Zudem wird ein Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes zur öffentlichen Grünfläche. Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bestandsaufnahme

Als **klimatestische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung von deutlichen „Wärmeinseln“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. **Klimatestische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlung der Stadt Nidda und zählt daher zu den klimatischen Belastungsräumen. Die Kaltluftentstehung erfolgt überwiegend in den umliegenden Offenlandbereichen östlich, südöstlich und nordöstlich des Plangebietes. Zudem trägt die südöstlich gelegene Waldfläche zur Bildung von Kaltluft bei. Die unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes tragen lokal begrenzt zur geringfügigen Verbesserung der Luftqualität bei. Der Kaltluftabfluss folgt dem natürlichen Geländeverlauf und erfolgt voraussichtlich von Osten nach Westen, wobei die Kaltluft aus den umliegenden Freiflächen in das Siedlungsgebiet einströmt.

Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgende potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes betrachtet.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem **Starkregen-Index**. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen.

Für die Stadt Nidda besteht im Bereich des Plangebietes ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet.



Abb. 6: Starkregen-Hinweiskarte innerhalb des Plangebietes (schwarz umrandet) sowie im Umfeld (Quelle: StarkregenViewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Fließpfade

Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell 5 m² und 1 m²) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

Anhand der Fließpfadkarte gemäß StarkregenViewer Hessen ist ersichtlich, dass ein Fließpfad mit einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite südlich außerhalb des Plangebietes auf Höhe der Oderstraße verläuft. Jedoch befindet sich der Pufferbereich innerhalb des südlichen Randbereichs des Plangebietes. Gemäß StarkregenViewer Hessen befinden sich die ehemaligen Wohnhäuser im südlichen Bereich im definierten Gefährdungsbereich von 10 m und 15 m. Eins der Wohnhäuser weist ein geringes, das andere ehemalige Wohnhaus ein mäßiges Risiko auf. Insofern liegt für das Plangebiet ein Gefährdungspotential vor, dass es bei Starkregenereignissen zu einer Überflutung von Teilbereichen des Plangebietes kommen kann. Der Fließpfad nimmt seinen Ursprung außerhalb des Plangebietes, etwa auf Höhe der südöstlich gelegenen Freiflächen, durchquert die Wohnsiedlung von Nidda und endet im Bereich der Oderstraße. Die Menge und Geschwindigkeit des Abflusses bei Starkregenereignissen stehen grundsätzlich in direktem Zusammenhang mit der Länge und Dichte der Fließpfade.

Vor Ort konnten im Plangebiet keine Fließpfade festgestellt werden. Zudem konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und der konkreten Planung besteht die Vermutung, dass die außerhalb des Plangebietes verlaufenden Fließpfade ihren bisherigen Verlauf beibehalten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich infolge zusätzlicher Versiegelungen neue Fließpfade innerhalb des Plangebietes ausbilden könnten. Der im Plangebiet anfallende Niederschlag könnte dabei in den bestehenden Fließpfad auf Höhe der Oderstraße eingeleitet werden, wodurch sich dieser verstärken, jedoch seinen Verlauf voraussichtlich nicht verändern würde.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten erfolgt bereits ein Oberflächenabfluss aus nördlicher Richtung in das Plangebiet und durch dieses hindurch. Das Gefährdungspotenzial, dass es im südlichen Bereich des Plangebietes zu Erosionen in Folge großer Wassermassen oder zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet oder angrenzender Flächen kommt, wird tendenziell als leicht erhöht eingeschätzt, da der Fließpfad entlang versiegelter Flächen außerhalb des Plangebietes verläuft und dessen Pufferzone das Plangebiet tangiert. Zudem liegt dieser Bereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hohensteiner Bachs (HQ 100). Aufgrund der umliegenden Fließpfade, welche teilweise eine große Länge aufweisen, wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen hingewiesen.

Die im Norden zum Erhalt festgesetzten Gehölze sowie die vorgesehenen Anpflanzungen weiterer Gehölze im Norden des Plangebietes wirken sich eingriffsminimierend aus. Sie tragen dazu bei, die aus nördlicher Richtung einfließenden Oberflächenabflüsse wirksam abzupuffern und leisten somit einen Beitrag zum Erosionsschutz.

Insgesamt ergibt sich ein geringes Gefährdungspotenzial für das Plangebiet im Hinblick auf die Fließpfade und mögliche Folgen des Klimawandels. Dies ist insbesondere auf die bereits anthropogene Überprägung des Plangebietes, die Lage im Siedlungsbereich, die gegebenen Fließpfadstrukturen sowie den natürlichen Verlauf der Oberflächenabflüsse zurückzuführen. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich dieses Potenzial durch unvorhersehbare Ereignisse künftig erhöht.



Abb. 7: Fließpfade im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: Starkregen Viewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die zuvor in den Kapiteln 4.1 Boden und 4.2 Wasser aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen können ebenfalls positive Effekte auf die Schutzgüter Luft und Klima haben (Gehölzerhaltung, Gehölzpflanzung, PV-Anlagen).

Eingriffsbewertung

Mit Umsetzung der Planung werden anthropogen überprägte Freiflächen in einem baulich und verkehrlich erschlossenen Bereich beansprucht, daher werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht wesentlich gesteigert. Um den Stadt Nidda befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Kaltluftbildung beitragen. Aufgrund der Größe des Vorhabens, werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die vorliegend planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Durch die Umsetzung der genannten Minderungsmaßnahmen, insbesondere die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen im Norden des Plangebietes können die Folgen und negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf Luft gemindert werden.

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet ist mit einer Zunahme der Oberflächenabflüsse und einer verminderten Wasseraufnahmefähigkeit der Böden zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass sich neue Fließpfade im Plangebiet bilden, die aufgrund der Geländeneigung in den bestehenden Fließpfad auf Höhe der Oderstraße münden. Die Topografie begünstigt einen Abfluss von Norden nach Süden in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung. Zudem weisen die ehemals bebauten Flächen im Süden bereits ein gewisses Überflutungsrisiko auf, das sich durch die Planung verstärken könnte. Bei Starkregen sind daher zusätzliche Belastungen für die Siedlungsbereiche von Nidda zu erwarten.

Hinsichtlich der Erosionsgefährdung des Plangebietes in Verbindung mit dem hohen Starkregenpotenzial wird die Umsetzung von Erosionsschutzmaßnahmen, wie die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen im Norden des Plangebietes, im Rahmen der Bauausführung empfohlen. Im Hinblick auf die Fließpfadkarte und die potenziellen Auswirkungen von Starkregenereignissen sowie der Lage des südlichen Teils des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hohensteiner Bachs (HQ100) ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplanes ein überwiegend mittleres bis im Süden des Plangebietes leicht erhöhtes Gefährdungspotenzial.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wurde im November 2024 sowie Mai 2025 jeweils eine Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus einer zentral gelegenen Grünfläche mit Vielschnittrasen sowie ruderal bewachsenen Grundstücken im Südosten des Plangebietes zusammen. Zusätzlich befinden sich einzelne Gehölze (Laub-, Obst- sowie Nadelbäume) und umgrenzende Heckstrukturen im Plangebiet. Zum Zeitpunkt der Begehung waren die südöstlich gelegenen Grundstücksflächen ruderal und stellenweise mit Gehölzen und Sträuchern bewachsen. Im Bereich, in dem bereits Wohnhäuser abgerissen wurden, befinden sich derzeit größere Eintiefungen, die ebenfalls ruderal bewachsen sind, stellenweise Schotter aufweisen. Die Grundstücksflächen im Südosten des Plangebietes werden durch eine geschotterte sowie asphaltierte Fläche voneinander abgegrenzt. Im südlichen Randbereich befindet sich eine Hecke, die das Plangebiet von der Ortstraße „Oderstraße“ abgrenzt. Eine weitere Heckstruktur und Einzelbäume befinden sich nördlich der ruderal bewachsenen Grundstücksflächen hin zur nördlich im Plangebiet gelegenen Grünfläche. Die Grünfläche ist mit Vielschnittrasen bewachsen und zeigt im nordöstlichen sowie nordwestlichen Bereich einige heimische Laubbäume sowie einige gerodete Gehölzreste auf. Im westlichen sowie nordöstlichen Randbereich wird die Grünfläche sowie das Plangebiet selbst durch eine Hecke abgegrenzt. Im zentralen sowie nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein mit Vielschnittrasen bewachsener Grasweg, der die Grünfläche mit der nördlich gelegenen Ortsstraße „Elbstraße“ verbindet, die außerhalb des Plangebietes liegt. Im nordwestlichen Bereich innerhalb der Grünfläche befindet sich ein öffentlich zugänglicher Spielplatz. Zudem befindet sich ein asphaltierter Weg im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes, der die Grünfläche mit der südlich gelegenen und außerhalb des Plangebietes liegenden Ortsstraße „Oderstraße“ verbindet.

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch vorhandene Wohnbebauungen geprägt. Südlich des Plangebietes verläuft die Ortsstraße „Oderstraße“. Im Osten des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser angrenzend zur „Memelstraße“. Nördlich befinden sich ebenfalls Wohnhäuser, die an die „Elbestraße“ angrenzen. Im Westen verläuft angrenzend an Wohnhäuser die „Hohensteiner Straße“. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich südöstlich des Plangebietes Grünlandflächen und einen bewaldeten Bereich. Östlich des Plangebietes und angrenzend zum Siedlungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, worauf eine Fläche mit Mischwald folgt. Nördlich sowie nordöstlich des Plangebietes befinden sich weitere Ackerflächen sowie vereinzelt kleinere bewaldete Flächen.



Abb. 8: Südöstlich gelegene ruderal bewachsene Fläche innerhalb des Plangebietes (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 9: Totholz innerhalb der südöstlich gelegenen Flächen (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 10: Ehemals bebautes Grundstück im Süden des Plangebietes (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 11: Asphaltierte sowie geschotterte Fläche zwischen den ruderal bewachsenen Grundstücksflächen (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 12: Südlicher Randbereich des Plangebietes mit Heckstrukturen (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 13: Asphaltierter Weg im Südwesten des Plangebietes (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 14: Grünanlage mit Vielschnittrasen, Heckstrukturen und heimischen Laubbäumen (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 15: Grünanlage mit Vielschnittrasen und heimischen Laubbäumen (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 16: Nordwestlicher Randbereich des Plangebietes (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 17: Grünanlage mit heimischen Laubbäumen (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 18: Nördlich gelegener Grasweg (eigene Aufnahme 11/2024).



Abb. 19: Nordöstlich gelegene Hecke im Plangebiet (eigene Aufnahme 11/2024).

Zum Zeitpunkt der Begehungen wurden im Bereich der südöstlich gelegenen, ruderal bewachsenen Grundstücksflächen folgende Pflanzenarten festgestellt. Die Art *Aquilegia vulgaris* (Gewöhnliche Akelei) ist gemäß BArtSchV besonders geschützt und wird in der Roten Liste Deutschlands sowie Hessens auf der Vorwarnliste geführt. Im Plangebiet wurde ein einzelnes Exemplar festgestellt, das jedoch als Gartenausläufer einzustufen ist und somit nicht als wildlebende Population im Sinne des Artenschutzes gilt:

Art:

Achillea millefolium
Alliaria petiolata
Aquilegia vulgaris
Arrhenatherum elatius
Ballota nigra
Bellis perennis
Bromus sterilis
Bryonia dioica
Chelidonium majus
Cirsium vulgare
Corylus avellana
Dactylis glomerata
Erigeron annuus
Erigeron spec.
Euphorbia lathyris
Festuca arundinacea
Festuca ovina
Fragaria vesca
Fraxinus excelsior
Galium aparine
Gallium mollugo
Geranium dissectum
Geranium spec.
Geum urbanum
Glechoma hederacea
Hedera helix
Hypochaeris radicata

Deutscher Name:

Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Knoblauchsrauke
Gewöhnliche Akelei
Gewöhnlicher Glatthafer
Schwarznessel
Gänseblümchen
Taubе Trespe
Rotfrüchtige Zaunrube
Schöllkraut
Gewöhnliche Kratzdistel
Gemeine Hasel
Gewöhnliches Knäuelgras
Einjähriges Berufkraut
Berufkraut
Kreuzblättrige Wolfsmilch
Gewöhnlicher Rohr-Schwingel
Schaf-Schwingel
Wald-Erdbeere
Gewöhnliche Esche
Kletten-Labkraut
Wiesen-Labkraut
Schlitzblättriger Storchschnabel
Storchschnabel
Echte Nelkenwurz
Gewöhnlicher Gundermann
Gewöhnlicher Efeu
Gewöhnliches Ferkelkraut

<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Lathyrus sylvestris</i>	Wald-Platterbse
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Myosotis spec.</i>	Vergissmeinnicht
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Senecio spec.</i>	Greiskraut
<i>Sonchus spec.</i>	Gänsedistel
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im Bereich der nördlich gelegenen Grünanlage, die mit Vielschnittrasen bewachsen ist, wurden folgende Pflanzenarten aufgenommen:

Art:	Deutscher Name:
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespe
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Festuca arundinacea</i>	Gewöhnlicher Rohr-Schwingel
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Myosotis spec.</i>	Vergissmeinnicht
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich

<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke

Innerhalb der Heckstrukturen mit Unterwuchs wurden folgende Pflanzenarten festgestellt:

Art:	Deutscher Name:
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Bryonia dioica</i>	Rotfrüchtige Zaunrübe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cirsium spec.</i>	Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cotoneaster dielsianus</i>	Diels' Zwergmispel
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lamium spec.</i>	Taubnessel
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Pulmonaria officinalis</i>	Geflecktes Lungenkraut
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Senecio spec.</i>	Greiskraut
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Im Plangebiet wurden Gehölze als Einzelbäume erfasst, von denen einige durch ihren Dickstämmigkeit und ihr strukturelles Erscheinungsbild als erhaltenswert einzustufen sind. Diese Gehölze weisen ein potenzielles Habitat für verschiedene Tierarten auf und tragen somit zur ökologischen Wertigkeit des Gebietes bei:

Art:	Deutscher Name:
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Eingriffsbewertung

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Versiegelte sowie nahezu versiegelte Flächen, Hecken und Gebüsche frischer Standorte, artenarme Ruderalvegetationen, bewachsene Feldwege sowie heimische Einzelbäume). Die zu überplanende Fläche ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer (versiegelte sowie nahezu versiegelte Bereiche), mittlerer (artenarme Ruderalvegetationen, bewachsene Feldwege) bis erhöhter (heimische Gehölze, Hecken und Gebüsche frischer Standorte) Bedeutung und beherbergt keine vegetationskundlich oder floristisch besonders wertgebenden Arten. Die Art *Aguilegia vulgaris* (Gewöhnliche Akelei) ist gemäß BArtSchV besonders geschützt und wird in der Roten Liste Deutschlands sowie Hessens auf der Vorwarnliste geführt. Im Plangebiet wurde ein einzelnes Exemplar festgestellt, das jedoch als Gartenausläufer einzustufen ist und somit nicht als wildlebende Population im Sinne des Artenschutzes gilt. In der Zusammenfassung sind durch die zusätzliche Bebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten. Zudem bleiben die Bäume im Nordosten sowie im Nordwesten des Plangebietes erhalten.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Für nähergehende Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Oderstraße“ (PlanÖ, 11/2025) verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten **Star** und **Uhu** und als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten **Bartfledermaus**, **Brandtfledermaus**, **Braunes Langohr**, **Fransenfledermaus**, **Kleinabendsegler**, **Rauhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Vögel

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Star, Uhu, Bartfledermaus, Brandtfledermaus, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus ausgeschlossen werden.

Allgemeine Hinweise

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Elster, Girlitz, Grünfink, Mauersegler und Stieglitz ein selten frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Feldgrille

Im südlichen bis südwestlichen Bereich des Plangebietes konnte die Feldgrille (*Gryllus campestris*) festgestellt werden. Die Feldgrille wird in der Roten Liste Hessens als „gefährdet“ (RL: 3) eingestuft. Nach Einschätzungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages handelt es sich um einen zufälligen Fund. Innerhalb des Plangebietes bleibt die westlich gelegene Grünfläche erhalten, die jedoch keine optimalen

Habitatstrukturen für eine dauerhafte Ansiedlung bietet. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen nicht typischen Standortbedingungen wird die Feldgrille als Irrgast bewertet. Die für die Feldgrille charakteristischen Habitate – offene, trockene Feldfluren – befinden sich in rd. 400 m östlich des Plangebietes und werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nur Arten zu berücksichtigen, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten). Die Feldgrille gehört nicht zu diesen Arten. Daher ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung für diese Art nicht erforderlich.

Eingriffsbewertung

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Es besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt weder in einem Natura-2000-Gebiet oder sonstigen Schutzgebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“, das sich in rd. 800 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet befindet. Ein weiteres FFH-Gebiet in der Umgebung ist das Nr. 5520-306 „Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten“ in rd. 1,7 km östlicher Richtung zum Plangebiet. Auf der Fläche liegt zudem das nächstgelegene in rd. 1,7 km in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernte Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“. In südwestlicher Richtung befindet sich in rd. 1,7 km Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ sowie der Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“. In rd. 690 m nördlicher Richtung befindet sich ein weiterer Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Heißbachgrund von Michelnau“ befindet sich in rd. 2,5 km nordöstlicher Richtung zum Plangebiet. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Naturpark Hoher Vogelsberg“.

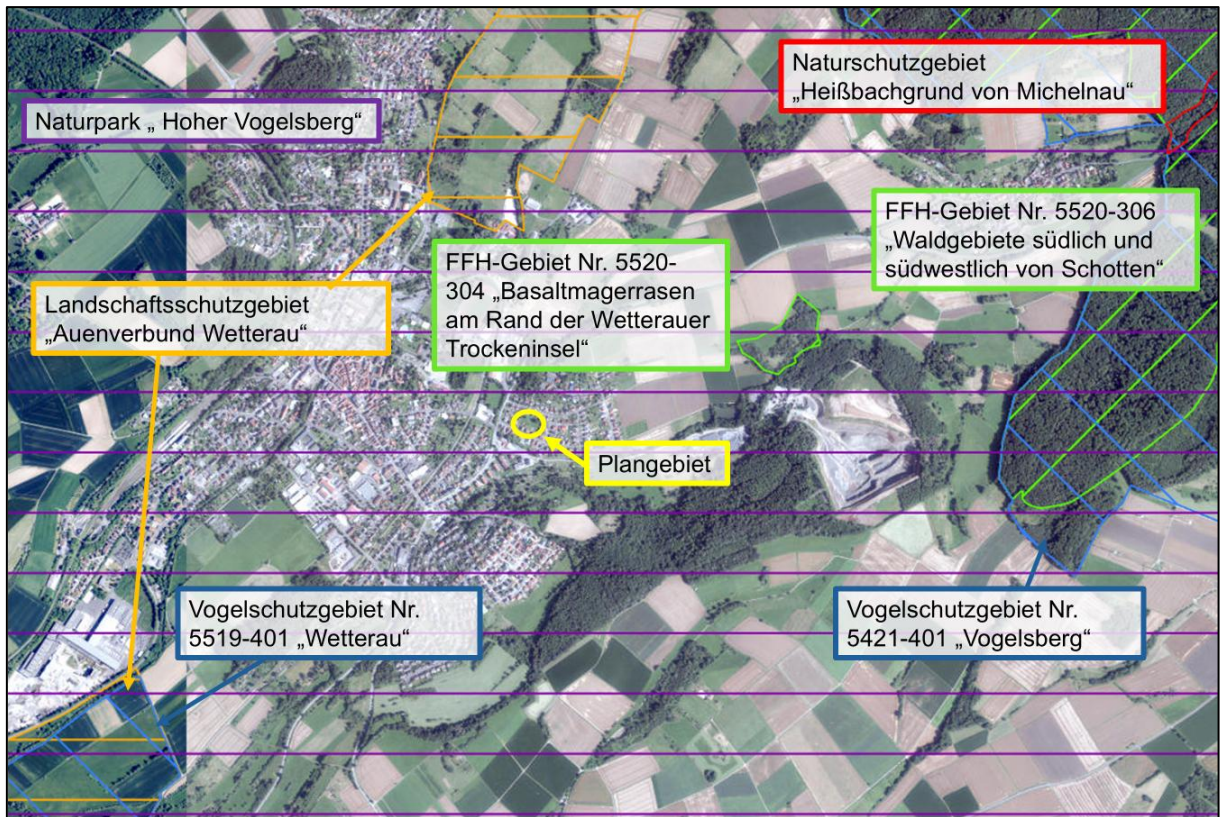


Abb. 20: Lage des Plangebietes (gelbe Umrandung) zu den im NaturegViewer verzeichneten Natura-2000-Gebieten und weiteren Schutzgebieten (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Naturpark „Hoher Vogelsberg“

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Das Gebiet des Naturparks „Hoher Vogelsberg“ umfasst eine Größe von circa 88.338 Hektar und wird im Westen begrenzt durch das Lahntal sowie dem Gießener Becken, Im Norden durch die Oberhessische Schwelle (Marburger Bergland etc.), im Osten durch Fliede- und Fuldataal. Im Südosten und Süden besteht über den sogenannten Hessischen Landrücken eine Verbindung zu Spessart und Rhön. Im Südwesten öffnen sich die Täler zur Wetterau (festgesetzt am 28.06.2006: StAnz. 29/2006, S. 1517). Zweck der Unterschutzstellung ist die dauerhafte Sicherung der Kulturlandschaft mit der damit einhergehenden Artenvielfalt. Gleichzeitig soll aber auch Tourismus, Naherholung und Regionalentwicklung auf nachhaltige Art und Weise gefördert werden.

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

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

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

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

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

Eingriffsbewertung

Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und nachteilige Einwirkungen aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge zwischen diesem sowie anderen Schutzgebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist mit keinen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu rechnen. Aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge ist ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes auszugehen. Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche inmitten des Siedlungsbereiches, weshalb keine negativen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten sind.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich gemäß NaturegViewer keine gesetzlich geschützten Biotope, so dass negative Beeinträchtigungen durch die Planung diesbezüglich ausgeschlossen werden können. In rd. 200 m nördlicher sowie rd. 280 m nordöstlicher Entfernung befindet sich gemäß NaturegViewer das gesetzlich geschützte Biotop „Streuobst östlich Nidda“. Außerdem befinden sich in rd. 180 m südöstlicher Entfernung vom Plangebiet weitere gleichnamige gesetzlich geschützte Biotope.

Zudem befindet sich in rd. 220 m südöstlicher Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop „Bach östlich Nidda“. Im Rahmen der Bestandskartierung konnten keine gesetzlich geschützten Biotope nachgewiesen werden.

Flächen mit rechtlichen Bindungen

Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die nächstgelegene Kompensationsfläche befindet sich gemäß NaturegViewer in rd. 200 m südöstlicher Entfernung vom Plangebiet. In rd. 170 m nördlicher Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Kompensationsfläche „Streuobst Neuanlage“. In rd. 170 m westlicher Richtung befindet sich die Fläche mit der Kompensationsmaßnahme „Ufergehölze Neuanlage“.

Eingriffsbewertung

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

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

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

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

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

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

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes im westlichen Bereich der Stadt Nidda. Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Haupteinheit „Unterer Vogelsberg“ (Nr. 350) des osthessischen Berglandes und wird dem Naturraum „Westlicher Unterer Vogelsberg“ (Nr. 350.4) zugeordnet. Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Norden nach Süden ab und bewegt sich im Bereich von rd. 135 - 133 m über Normalhöhennull (NHN).

Das Plangebiet umfasst Flächen, die als Grünfläche mit Vielschnittrasen bewachsen sind und stellenweise Einzelbäume sowie Heckstrukturen beinhalten. Südlich befinden sich ruderal bewachsene Flächen mit stellenweisen Gehölzen, aber auch Schotter- und vollständig versiegelten Flächen. Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind durch bereits vorhandene Wohnsiedlungen geprägt. Das Plangebiet ist aufgrund seiner topographischen Lage insbesondere aus südlicher Richtung gut einsehbar. Die angrenzende Wohnbebauung trägt teilweise zur Reduzierung der Sichtbarkeit bei. Bei Umsetzung der Planung bleiben einzelne größere Laubbäume im Norden und Nordwesten des Plangebietes erhalten. Diese wirken sich geringfügig eingriffsmildernd aus.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend der vorgesehenen Bauungskonzeption mit bis zu vier Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,6$ und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine reduzierte Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,2$ fest. Die Festsetzung entspricht dabei im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, überschreitet diesen Wert aber aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Nachverdichtung mit dem Ziel der flächensparenden innerörtlichen Schaffung von Wohnraum für soziales Wohnen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 1 und ermöglicht somit die Umsetzung der geplanten

Bebauungskonzeption in einer noch mit dem näheren Wohnumfeld verträglichen Dimensionierung, zumal für das Allgemeine Wohngebiet auch ergänzend Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudeoberkante demnach ein Maß von OKGeb. = 13,0 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante).

Im Rahmen des Bebauungsplanes bleibt die nordwestlich gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bestehen. Zudem werden die Einzelbäume im Norden sowie Nordwesten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt sowie weitere Gehölze zur Anpflanzung im nördlichen Bereich festgesetzt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ befindet sich in rd. 690 m nördlicher sowie in rd. 1,7 km südwestlicher Richtung zum Plangebiet. Aufgrund der bereits anthropogenen Überprägung des Plangebietes und seiner Umgebung im Siedlungsbereich sowie der räumlichen Trennung des Plangebietes und des Landschaftsschutzgebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Insgesamt ist mit einem geringen bis mittlerem Konfliktpotenzial in Bezug auf das Ortsbild zu rechnen. Die Begrenzung zur Höhenentwicklung sowie der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Laubbäumen wirkt eingriffsmildernd. Grundsätzlich ist vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen wirken insgesamt eingriffsmildernd.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet umfasst im nördlichen Bereich eine Grünfläche mit einem öffentlich zugänglichen Spielplatz, die eine gewisse Erholungsqualität bieten. Im Zuge der Planung, in der ein Wohngebiet ausgewiesen wird, bleibt der vorhandene Spielplatz bestehen. Die beiden bestehenden Fußwege ausgehend von der Oderstraße im Süden und der Elbestraße im Norden werden zur Erreichbarkeit der künftigen öffentlichen Grünflächen im rückwärtigen westlichen Bereich des Plangebietes im Zuge der Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich als solche gesichert.

Im Zuge der Planung ist zudem die Errichtung von zwei Gebäuden mit Wohnungen für soziales Wohnen mit zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geplant. In diesem Bereich befand bereits zurückgenommene Bebauung, sodass sich die Fläche derzeit als ruderal überwachsener Bereich darstellt und insgesamt keine Erholungsmöglichkeit aufweist. Bei Umsetzung der Planung kommt es somit nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Erholungsqualität.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Oderstraße“ und der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden oder geplant sind und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung wird es durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der geplanten Bebauung mit zwei Gebäuden mit Wohnungen für soziales Wohnen

sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen Verkehrsmengen grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie auf die Wohn- und Erholungsqualität innerhalb und im weiteren Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Außerdem bleibt die Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bestehen, sodass direkte Flächen zur Freizeitgestaltung vorhanden sind. Des Weiteren bleiben die ausgedehnten Freiflächen im Umfeld des Plangebietes sowie die dazugehörigen Wege vollständig erhalten und stehen weiterhin zur Verfügung für Erholungssuchende.

4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

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

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

5. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Davon unberührt bleiben die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die im Bedarfsfall auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. durch die Bereitstellung von Nisthilfen) beinhalten können.

Die Eingriffswirkungen der Planung wird auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering angesehen. Es werden vorwiegend Nutzungstypen geringer (versiegelte sowie nahezu versiegelte Bereiche), mittlerer (artenarme Ruderalvegetationen, bewachsene Feldwege) bis erhöhter (heimische Gehölze, Hecken und Gebüsche frischer Standorte) ökologischer Wertigkeit beansprucht und ein Teil der vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölze, insbesondere im Nordosten sowie Nordwesten sowie die Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes) kann weiterhin erhalten werden.

6. Quellenverzeichnis

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

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH (Stand: 29.04.2024): Geotechnisches Gutachten, Geo-Consult II.

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

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

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

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

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

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

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

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

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden. Plan Ö (11/2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Oderstraße“.

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

Planstand: 23.10.2025

Projektnummer: 24-2883

Projektleitung: Franziska Fuchs, M.Sc. Nutzpflanzenwissenschaften.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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