

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 UmReG**

**Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg**

Absender dieses Schreibens: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nidda ,den 05.04.2022

Per E-Mail : info@fischer-plan.de

Ihr Zeichen : Adler/Gerhard

Ihre Nachricht vom 28.02.2022

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Nidda , Stadtteil Borsdorf  
Hier: Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“**

**Sehr geehrter Herr Adler**

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

***Gegen eine Bebauung in diesem Bereich ergeben sich u.E. erhebliche Bedenken:***

\*Weder der vorliegende Bebauungsplan noch der Flächennutzungsplan, auf den sich mehrmals berufen wird, stimmen mit dem Regionalplan überein – es werden deutlich mehr Flächen des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ für den Gewerbepark überplant. Bezeichnender Weise liegen auf der gegenüberliegenden Seite der B.455 größere Flächen im Gewerbegebiet unbebaut. Das Ziel der Regierungen, den „Verbrauch“ von Landschaft bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag durch diverse Bebauungen zu reduzieren , ja in weiterer Zeit sogar auf NULL hin zu begrenzen, wird hier deutlich verfehlt.

\*Betroffen sind ebenfalls Kleingärten, die ihren Namen verdienen. Sie dienen hier tatsächlich dem Anbau von Nahrungsmitteln für den Eigenbedarf. Leider wird nicht angegeben, wohin diese Flächen verlegt werden sollen, falls dies überhaupt vorgesehen ist.

\*Es fehlen Vorgaben zur ökologischen Bauweise wie z.B. Verwendung umweltschonender Materialien, Maßnahmen zur Energieeinsparungen....

\*Ebenfalls kritisch sehen wir , dass „Für die Umsetzung ... voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe eingesetzt“ .werden sollen . ( Umweltbericht S. 14 Punkt 1.3.6. )

\*Kritisch sehen wir auch die Aussage: „Darüber hinaus werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie Energieeinsparungen zunächst keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen“. Damit werden die Vorgaben zu Solarmindestflächen auf 50% der Dachflächen an den verschiedenen Stellen in den Planunterlagen ausgebremst, wenn Eigentümer oder Mieter dieser Anlagen nicht wissen, was sie mit dem Strom anfangen können. Eine Vernetzung innerhalb des Gebietes sollte möglich sein.

\*Wir vermissen eine zentrale Heizungsanlage für die Nahwärmeversorgung.

\* Wir vermissen Aussagen dazu, ob in den am Gewerbepark beteiligten Kommunen weitere Gewerbegebiete, Logistikanlagen etc.( die in Borsdorf unzulässig sind) über diese Flächen hinaus vorgesehen sind.

Darüber hinaus begrüßen wir die grünordnerischen Festsetzungen, die angestrebten Maßnahmen zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“, die Einschränkungen von zusätzlichen Bodenversiegelungen über die baulichen Maßnahmen hinaus.  
Hier bitten wir folgenden Anregungen zu berücksichtigen:

**-Punkt 2.3.1** (S. 7 Textliche Festsetzungen)

„Mauer-, Betonsockel und Gabionen sind unzulässig.“ Diese heizen sich im Sommer auf und beeinträchtigen das Kleinklima ungünstig.

**-Punkt 2.3.2** „Eine Bodenfreiheit von Einfriedungen von mindestens 10 cm für Kleintierwanderungen ist einzuhalten.“

**-Punkte 1.6** (Öffentliche Grünflächen), **1.7** (Maßnahmen zum Schutz ....) **2.6.1** (Gestaltung von Grundstücksfreiflächen): *Bei der Anlage von Grünflächen ist Wildsaatgut (Blumenwiese, Insektenwiese etc.) regionaler Herkunft zu verwenden, die Flächen sind entsprechen zu Pflegen und zu erhalten.* Dies ist ein Beitrag zum Erhalt und zu Förderung der Artenvielfalt.

**-Punkt 2.6.2** u.a. „Versickerung von Niederschlagswasser“, **Punkt 3** „Wasserrechtliche Festsetzungen“ **5.4.1.** „Niederschlagswasser soll versickert, verrieselt ... werden“

An anderer Stelle wird darauf hingewiesen, *dass Untersuchungen ergeben haben, dass Versickerung wegen der schwach durchlässigen Böden nicht möglich ist.*

Also nicht erst versuchen ?

**-Punkt 5.12 Artenliste** : In der Auswahlliste sind folgende Arten als UNZULÄSSIG zu vermerken: Thuja, Kirschlorbeer, Bambus und Japan. Knöterich

-Die Eingrünung am Randes des geplanten Baugebietes ist auf öffentlichen Flächen durchzuführen. Im Falle einer Durchführung auf privatem Gelände sind diese Maßnahmen dinglich zu sichern.

-Zum Erhalt und Förderung der lokalen ländlichen Flora und Fauna regen wir an, neben den Anpflanzungen und Wildblumenwiesen dafür zu sorgen, dass entsprechende Nisthilfen für Vogelarten, Fledermäuse und Insekten an den Gebäuden und am Boden ( Sandarien ) anzubringen und einzubauen sind. Bedingt durch die Bauweisen und -materialien sowie die Bodenbearbeitung bleiben oft keine Ritzen, Spalten, Vorsprünge und vegetationsarme, unverdichtete Böden, wo die Tiere Unterschlupf und Brutplatz finden könnten.

Mit freundl. Grüßen

i.A.

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg

Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises,

Vertreter der Naturschutzverbände im Wetteraukreis



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-22-027336-BV13.3

Magistrat der  
Stadt Nidda  
Postfach 12 50  
63659 Nidda

Bearbeiter/in  
Telefon  
Fax  
E-Mail

Datum 08. April 2022

**Bauleitplanung der Stadt Nidda,  
Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ im Stadtteil  
Borsdorf**

**frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB**

**gemeinsame Videobesprechung am 01.12.2021**

**Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 28.02.2022**

**gegenseitiger E-Mailverkehr in 03/04-2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Bauleitplanung der Stadt Nidda keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraßen B455 und B457 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Interkommunalen Gewerbepark als gemeinsames Projekt der Kommunen Nidda, Hungen, Gedern, Ortenberg, Schotten und Echzell geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen zu den einzelnen zulässigen Nutzungen auf einer Fläche von 19,5ha.

Am 01.12.2021 fand hinsichtlich der Verkehrserschließungsthematik anhand einer ersten Vorentwurfs-Bebauungsplandarstellung eine gemeinsame Videobesprechung statt. Hier wurde durch Hessen Mobil u.a. gefordert, dass die gesicherte Verkehrserschließung über die Bundesstraßen 455 und 457 unter Einbeziehung des teilsignalisierten Knotenpunktes B455/B457 und der beabsichtigten (bislang noch nicht umgesetzten) Nachnutzungen des ehemaligen Kahle-Geländes qualifiziert nachzuweisen ist. Hinsicht-

lich des gewünschten Kreisverkehrsplatzes in der Bundesstraße 455 wurde auf den Einführungserlass der RAL 2012 und die bestehende Streckencharakteristik der Bundesstraße –hier bestehen in räumlicher Nähe keine Kreisverkehrsplätze- hingewiesen. Weiterhin wurden die Fuß- und Radverkehrserschließung und deren sichere Führung einschließlich Quermöglichkeiten an den Bundesstraßen sowie die Einhaltung der bestehenden anbaurechtlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes besprochen. Angerissen wurde darüber hinaus die Thematik Bereiche entlang der Bundesstraßen ggf. auch als Ortsdurchfahrt-Erschließungsbereich zu behandeln. Es wurde vereinbart, dass die Ergebnisse dieser Besprechung durch die Stadt Nidda protokolliert werden. Dieses liegt Hessen Mobil bis heute nicht vor. Diesbezüglich hat die Stadt auf Nachfrage aktuell mitgeteilt, dass ein solches auch nicht mehr erstellt wird.

Die gesicherte Verkehrserschließung kann seitens Hessen Mobil derzeit nicht bestätigt werden.

Im Bebauungsplan wurden keinerlei Aussagen zu den bestehenden und geplanten Verkehren infolge der Gebietsausweisung vorgenommen. Daher und unter Verweis auf die gemeinsame Videobesprechung vom 01.12.2021 ist die gesicherte Verkehrserschließung für alle geplanten Anschlüsse an die Bundesstraßen 455 und 457 sowie den Knotenpunkt B455/B457 unter Beachtung der bestehenden Verkehre auf den Bundesstraßen sowie bestehender Zufahrten zu diesen, der infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung für die kommenden 10-15 Jahre leistungsfähig nachzuweisen. Dieser ist dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Hieraus resultierende Ausbaumaßnahmen an den betreffenden Knotenpunkten der Bundesstraßen 455 und 457 sind im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

Dabei sind darüber hinaus alle Knotenpunkte im Stadtteil Harb, die im Zusammenhang mit der Gebietserschließung der Bebauungspläne H9 A „Kahle-Grundstück Nordost“, H9 B „Kahle-Grundstück Süd“, H9 C „Kahle-Grundstück West“ stehen und im Rahmen der dortigen Bauleitplanungen verkehrlich nachgewiesen, aber bisher noch nicht umgesetzt wurden, in die verkehrlichen Betrachtungen einzubeziehen.

Weiterhin sind auch die Fußgängerquerungen über die Bundesstraßen 455 bzw. 457 konkret zu betrachten. Es ist Sorge dafür zu tragen, dass diese gesichert geführt werden. Analog gilt dies auch für die Radverkehrserschließung.

Für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen sind dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement richtlinienkonforme straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß RAL 2012 und RE 2012 zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Diese bilden die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Nidda (bzw. der beteiligten Kommunen) und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung.

Sämtliche Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Straßenaus- und -umbauten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung etc. sowie auch ggf. erforderliche Lichtsignalisierung/en) gehen zu Lasten der Stadt Nidda (bzw. der beteiligten Kommunen).

Alle erforderlichen Ausbaurbeiten an den Bundesstraßen 455 und 457 müssen vor bzw. spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Ob der vonseiten der Stadt Nidda (bzw. der beteiligten Kommunen) gewünschte Kreisverkehrsplatz in der Bundesstraße 455 zur Ausführung gelangen kann, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar/prüfbar.

Bundesfernstraßen und Landesstraßen dienen dem weiträumigen Verkehr. Somit ist die bevorrechtigte Führung dieser Straßen ausdrücklich erwünscht (Vorrangregelung). Eine gleichrangige Verknüpfung mit Straßen des nachgeordneten Straßennetzes über einen Kreisverkehrsplatz ist nicht zweckmäßig, wenn damit der ungestörte, sichere und leistungsfähige Verkehrsablauf der übergeordneten Straße beeinträchtigt wird. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn eine Gemeindestraße bzw. ein Gewerbegebiet angebunden wird. Sollte von diesem Grundsatz abgewichen werden, ist dies gesondert zu begründen.

Für den Knotenpunkt B455/B457 sind die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen u.E. zu gering bemessen. Entsprechend der Prüfergebnisse zu der vorzulegenden Verkehrsuntersuchung sind erforderliche Anpassungen zur Schaffung des Baurechts dann noch vorzunehmen.

Analog gilt dies für die insgesamt festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der beiden Bundesstraßen. Ob die heute bestehenden Parzellengrenzen der Bundesstraßen für die künftigen erforderlichen Verkehrsflächen ausreichend sind, wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt, kann erst anhand der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und der daraus resultierenden Straßenbautechnischen Erfordernisse für erforderliche Straßenaus bzw.-umbauten eingeschätzt werden. Hierauf basierend müssen dann die erforderlichen Flächenfestsetzungen erfolgen. Wir gehen davon aus, dass hier in jedem Fall noch entsprechende größere Straßenverkehrsflächen zur Ausweisung gelangen müssen.

Im Bebauungsplan wurden die geltenden fachgesetzlichen Bestimmungen des §9 Bundesfernstraßengesetzes durch Eintrag der Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie des Zufahrtsverbotes bereits weitgehend beachtet. Wir bitten die Baubeschränkungszone analog Ziffer 5.9 der Textlichen Festsetzungen dort ebenfalls entsprechend zu erläutern. Wir weisen darauf hin, dass diese auch im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, sofern dieser zur Umsetzung gelangen kann, einzuhalten sind. Wir bitten um entsprechende Anpassung in der Bebauungsplandarstellung. Da die befestigten Fahrbahnränder der Bundesstraßen gemäß der Bebauungsplandarstellung nicht eingemessen sind, ist die Einhaltung des gesetzlich festgelegten Abstandes zur Bundesstraße im Vollzug des Bebauungsplans mit jedem Einzelantrag nachzuweisen und sicherzustellen. Wir bitten diesbezüglich Sorge dafür zu tragen/Festsetzung im Bebauungsplan, dass Hessen Mobil an den Bauantragsverfahren für die Einzelbauvorhaben entlang der Bundesstraßen beteiligt wird.

Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Bundesstraßen 455 und 457 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände die Bundesstraßen 455 und 457 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Äußerungen bezüglich einer Anbindung des Rad- und Fußwegenetzes des ausgewiesenen Bebauungsplanes an das vorhandene Netz ist nicht gegeben. Wir bitten um entsprechende Beachtung in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan sind im Bereich der geplanten Anbindungen an die Bundesstraßen 455 und 457 sowie den Knotenpunkt B455/B457 die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAL 2012 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sicherzustellen.

Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestehen hinsichtlich der vom Plangebiet auf die freien Strecken der Bundesstraßen 455 und 457 nicht auszuschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) erhebliche Bedenken. Aus Verkehrssicherheitsgründen bitten wir um eine diesbezügliche Ergänzung. Analog gilt dies ebenfalls für die getroffenen Festsetzungen für Beleuchtungsanlagen.

Gemäß der fachgesetzlichen Bestimmung bleibt die Bepflanzung des Straßenkörpers dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Verkehrsgrünflächenfestsetzungen sind daher nur außerhalb der Bundesstraßenparzellen zulässig.

Bezüglich dem vorgesehenen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den freien Strecken der beiden Bundesstraßen 455 und 457 weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend !) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt (bzw. der beteiligten Kommunen) obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zur klassifizierten Straße dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Lässerungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben jeweils vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den Bundesstraßen 455 und 457 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Nidda (bzw. die beteiligten Kommunen) hat/haben Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gezeichnet*

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



Empf. **07. April 2022**

Zu  
E  
L

Auskunft erteilt  
Tel.-Durchwahl  
E-Mail

Fax / PC-Fax  
Zimmer-Nr.  
Aktenzeichen **60060-22-TÖB**  
Sprechzeiten

Datum 05.04.2022

<b>Az.:</b>	<b>60060-22-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan Nr. B 7 "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" Nidda, Stdttl. Borsdorf -</b>
Gemarkung:	Borsdorf
Flur:	2
Flurstück:	56

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### **FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

#### **Ansprechpartner:**

Zum oben genannten Vorentwurf nehme ich für die Fachstelle Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten wie folgt Stellung:

Die Leichtigkeit des Verkehrs muss grundsätzlich gewährleistet sein. Daher werden das Mobilitätskonzept sowie die Machbarkeitsstudie, wie in den Planungsunterlagen beschrieben, begrüßt.

Auf den ordnungsgemäßen Standort der Ortstafel nach Maßgabe der Verwaltungsvorschrift zu Verkehrszeichen 310 und 311 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO weise ich besonders hin.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

#### **Adresse**

Europaplatz  
61169 Friedberg

#### **Bankverbindungen**

Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de).

USt-IdNr.: DE112591443

Des Weiteren sind aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens lärmreduzierende Maßnahmen baulicherseits (z.B. Lärmschutzwände) bei den Planungen zu berücksichtigen. Einer nachträglichen Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit kann meinerseits nicht entsprochen werden.

#### **FSt 2.3.4 Infektionsschutz und Hygiene**

##### **Ansprechpartner:**

1. Einwendungen und Bedenken  
Hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken.
2. Anregungen  
Keine.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

##### **Ansprechpartner:**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

##### **Möglichkeiten der Überwindung:**

##### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

3200 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

##### **Hydranten:**

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

##### **Folgende Abstände sind einzuhalten:**

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.



Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

**Sonstige Maßnahmen:**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner:**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Unsere Bedenken zur umfangreichen Inanspruchnahme von Flächen werden für den Bereich, in dem das Gebiet im Regionalplan als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ dargestellt ist, zurück gestellt.

Hinsichtlich der darüber hinaus gehenden Inanspruchnahme von Flächen im Umfang von ca. 6 ha erheben wir Bedenken. Bei diesem übrigen Flächenanteil handelt es sich um „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mit mittleren Bodenqualitäten. In den Unterlagen wird in keiner Weise darauf eingegangen, wie der planerische Konflikt bewältigt wird. Es wird lediglich auf den Flächennutzungsplan verwiesen, der ebenfalls nicht mit den Darstellungen des Regionalplans übereinstimmt. Zudem ist es ein übergeordnetes politisches Ziel, die Neu-Inanspruchnahme von Flächen bis 2030 in Hessen auf 2,5 ha pro Tag und bis 2050 auf 0 zu begrenzen. In diesem Zusammenhang gilt es, bereits jetzt äußerst sparsam mit der Flächeninanspruchnahme umzugehen und keinesfalls über die bereits planerisch vorgegebenen Maße hinaus zu gehen. Flächeninanspruchnahme muss zugunsten der Artenvielfalt, Landwirtschaft und nicht zuletzt des Wasserhaushalts unbedingt begrenzt bleiben.

Zum Entwurf des Bebauungsplans ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorzulegen. Zu untersuchen sind die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Feldhamster, Reptilien und zur Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsregelung Laufkäfer, Heuschrecken und Tagfalter, möglichst auch Wildbienen.

Zu ergänzen ist auch die Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

**Rechtsgrundlage:**

§ 1a BauGB, §§ 1, 18, 44 BNatSchG

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Neben der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes sind auch Kleingärten betroffen. Diese waren bisher nicht rechtlich abgesichert. Sofern die Gärten umgesiedelt werden sollen, weisen wir auf die Notwendigkeit der bauleitplanerischen Absicherung hin.

Textliche und zeichnerische Festsetzungen:

Die umfangreichen grünordnerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen mit hohen Pflanzqualitäten werden begrüßt. Wir vermissen jedoch einen Hinweis auf die Verwendung von Wildsaatgut für Ansaaten von Rasenflächen etc.

Betriebe, die sich im Gebiet ansiedeln sind explizit auf die Vorgaben hinzuweisen, damit eine entsprechende Ausführung der Pflanzungen sichergestellt ist und durchgesetzt werden kann.

Die Randeingrünung des Gebietes sollte nicht auf Flächen Dritter sondern nur auf öffentlichen Flächen festgesetzt werden. Ansonsten ist eine dingliche Sicherung erforderlich (vgl. Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N).

Die Grünanlage im Südosten ist als „fußläufige Eingangssituation“ in das Plangebiet gedacht. Dort ist kein Gehweg zeichnerisch dargestellt. Zudem müssten dann im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen entsprechende Querungshilfen für Fußgänger geschaffen werden.

Die Artenauswahlliste für Pflanzungen sollte um eine Liste mit explizitem Ausschluss von Pflanzenarten erweitert werden. Auszuschließen sind Thuja, Zypressen, Lorbeer-Kirsche, Bambus.

Die umfangreiche Grünplanung erfüllt entscheidende Funktionen für das Siedlungsklima und die Aufenthalts- und Arbeitsqualität. Nichtsdestotrotz sind die Grünflächen und geplanten Gehölze auch Lebensraum zahlreicher Arten. Während diese „grüne Infrastruktur“ bereits durch die Auswahl heimischer Arten vorteilhaft für die Biodiversität ist, fehlt hier noch in letzter Konsequenz für ein ökologisch optimiertes Gewerbegebiet die Schaffung eines Nistplatz- und Quartierangebotes für Tierarten der Siedlungsgebiete. Hierfür gibt es bereits viele Beispiele und Informationsmaterialien, wie z. B. Nisthilfen in die Fassaden integriert werden können. Eine entsprechende Festsetzung fehlt bisher in den Unterlagen. Verwiesen sei auch auf das Forschungsprojekt „Animal Aided Design“ der TU München. Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange ist es äußerst wünschenswert, die bisherigen Planungen auch auf die tierischen Mitbewohner des Gewerbegebietes auszudehnen.

Niederschlagswasser: Statt der Festsetzung einzelner Zisternen je Gebäude sollte eine zentrale Anlage zum Auffangen von Niederschlagswasser und Bereitstellen von Brauchwasser über ein zweites Leitungsnetz bevorzugt werden. Dieses ließe sich mit dem geplanten Regenrückhaltebecken am Massohlgraben kombinieren. Auf/in den öffentlichen Grünflächen könnte Niederschlagswasser in offenen Gräben geführt werden, statt durch unterirdische Rohre. Ein entsprechendes Beispiel ist im Gewerbepark Ost der Gemeinde Wettenberg zu finden.

Die Einleitmenge in den Gräben muss auf jeden Fall ausreichend gedrosselt sein, damit es bei Starkniederschlägen nicht zu einer Überlastung und Hochwasser im weiteren Verlauf des Massohlgrabens kommt.

Einfriedungen: Die Einschränkungen für die Errichtung von Einfriedungen werden begrüßt. Es fehlt eine Festsetzung zur Bodenfreiheit (mind. 10 cm) von Einfriedungen, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger bis Igelgröße zu gewährleisten.

Eingriffsminimierung / Lichtemissionen (Hinweis Nr. 5.11.1): Der Hinweis unter Verweis auf §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und §§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB ist wie folgt zu ergänzen:

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen;
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Gewerbe- und Industriegebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m<sup>2</sup>.
- 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.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahrende 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 flächiger Anstrahlung 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.

**Bodenschutz:** Neben den Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen usw. sollte ein Hinweis auf die im Umweltbericht aufgelisteten Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz im Rahmen der Ausführung aufgenommen werden. Weiterhin sollte ein Verwendungskonzept für überschüssigen Aushub Bestandteil der Planung werden.

**Redaktioneller Hinweis:** Im Umweltbericht, Kapitel 1.3.1 ist fälschlicherweise eine maximale potenzielle Versiegelung von 2,6 ha in den Gewerbegebieten angegeben.

#### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

##### **Ansprechpartner:**

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus Sicht der fachlich von uns vertretenden Belange bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Zur Entschärfung des Niederschlagswasserabflusses wird empfohlen, in der textlichen Festsetzung die Vorgabe aufzunehmen, die Einrichtung von Dachbegrünung verpflichtend zu machen.

#### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

##### **Ansprechpartner:**

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen.

##### **Bedenken:**

1. Nach der aktuellen Planung gehen ca. 20 ha sehr gut nutzbare landwirtschaftliche Ackerflächen verloren. Dies halten wir nicht nur aufgrund der aktuellen politischen Lage (Ukraine-Krieg mit möglichen Getreideengpässen) für grundsätzlich bedenklich. Wir schlagen aus diesem Grund vor, das Gewerbegebiet stark zu verkleinern.
2. Durch den o.g. Bebauungsplan wird stark in das bestehende Feldwegenetz eingegriffen, so dass es Probleme gibt die restlichen landwirtschaftlichen Flächen ungehindert zu erreichen. Dies muss weiterhin gewährleistet sein. Wir schlagen vor, am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes einen entsprechenden vergleichbaren asphaltierten landwirtschaftlichen

Ersatzweg zu schaffen. Dieser Weg muss im westlichen Teil so angelegt sein, dass er im Falle von Starkregen (Hochwassergefährdung!) nicht überflutet oder unterspült wird. Die Lage des entsprechenden Ersatzweges sollte eng mit dem zuständigen Ortslandwirt, Herrn Quirin Gericke, Tel.: 06043-6985, 0171-6523934, abgesprochen werden.

3. Durch den hohen Verlust von Ackerflächen ist ein Landwirt, Herr Andreas Müller, mit mehr als 5 % seiner Ackerflächen betriebsgefährdend betroffen. Ihm muss entsprechendes Ackerland als Ausgleich zur Verfügung gestellt werden.

Anregungen:

1. Die nördlich entstehende Restackerfläche ist nicht mehr wirtschaftlich als Ackerfläche zu nutzen. Wir regen an, die Fläche in den Geltungsbereich mit hineinzunehmen und sie über eine Ausgleichsmaßnahme in Grünland umzuwandeln. Dann könnte sie mit der angrenzenden Grünlandfläche zusammen als ein Grünlandschlag genutzt werden.
2. Da insgesamt 20 ha gut zugeschnittenes und gut nutzbares Ackerland (AZ 60) verloren geht, sollten keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) für evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

#### **FD 4.5 Bauordnung**

##### **Ansprechpartnerin:**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

##### **Fachliche Stellungnahme:**

1. Wir gehen davon aus, dass geprüft wurde, ob es aufgrund der zulässigen Arten der geplanten Nutzungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Den Unterlagen ist keine UVP beigefügt.
2. Weiterhin empfehlen wir aufgrund der Lage des Gebietes Gewerbebetriebe, die der Seveso III Richtlinie unterliegen, auszuschließen.
3. Mit der textlichen Festsetzung 1.1.4 wurden in dem Gebiet GE3 der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Betriebe oder Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks von jeweils max. 200 qm für zulässig erklärt. Aus der Begründung geht aber nicht hervor, auf welcher rechtlichen Grundlage die Beschränkung von 200 qm gewählt wurde.
4. Mit der textlichen Festsetzung 1.2.2 wurde die Höhe von Pylonen oder Stelen beschränkt. Als unterer Bezugspunkt wurde die natürliche Geländeoberfläche bzw. bei verändertem Gelände die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche gewählt. Wir machen darauf aufmerksam, dass mit der Regelung "durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche" Manipulationen der Höhen möglich sind.

#### **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

##### **Ansprechpartner:**

Keine Einwendungen

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Eingang: 12. April 2022

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 28.02.2022

Datum 06.04.2022

**Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf  
Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunales Gewerbegebiet“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im beplanten Gebiet ist eine Luftbildfundstelle vorhanden, die auf frühere Siedlungstätigkeit hinweist. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, 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 Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Polizeipräsidium Mittelhessen  
Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste  
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau  
Roter Lohweg 29  
35510 Butzbach**

**VNr. ERS/0267987/2022  
Datum 11.03.2022**

Telefon  
Fax

Wenn Empfänger verzogen, zurück  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste  
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Butzbach

**Firma  
Planungsbüro Fischer  
Adler / Gerhard  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg**

## Bauleitplanung

### **Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es folgenden Einwände zur Bauleitplanung der Stadt Nidda, Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ Stadtteil Borsdorf.

Wie in Ihrer Begründung aufgeführt, wird unter dem Punkt 3 die verkehrliche Erschließung und Anbindung zu diesem Vorhaben beschrieben. Hierbei soll auf der B 455 ein Verkehrskreisel (Wetterauer Str./ Alois-Thums-Str. /Lilienthalstr./Planstraße A) gebaut bzw. eingeplant werden. Dieser ist ca. 250 – 300 Meter von der Einmündung B 455/ B 457 entfernt. Diese Einmündung ist zur Zeit durch eine Bedarfsampel geregelt. In der Beuthener Straße (B 457) haben Sie eine weitere Aus-/Einfahrt eingeplant. Diese würde sich auch ca. 250 – 300 Meter von der Einmündung entfernt befinden. Da beide Bundesstraßen überörtlich sind und zudem auch stark frequentiert werden, muss hier eine andere Lösung geschaffen werden. Die Einmündung B 457 / B 455 müsste deshalb neu geplant werden. Ob ein weiterer Kreisel sinnvoll erscheint, oder eine mit feste Lichtsignalanlage müsste entsprechend erhoben werden. Die zweite geplante Zufahrt von der B 457 in das geplante Industriegebiet ist vorliegend aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht zielführend. Ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen in Fahrtrichtung Gießen müsste errichtet werden. Die Ortstafel kann nach aktueller Bestimmung nicht versetzt werden, da es ja eine Gemeindestraße ist, in die eingebogen werden müsste. Hier sollte im Vorfeld ein schlüssiges Konzept, die den überörtlichen Verkehr entsprechend berücksichtigt in Abstimmung mit Hessen-Mobil erarbeitet werden.

Eine Zustimmung in der jetzigen Form/Planung kann aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht erfolgen.

Weiterhin wird auf die Park- /Stellplatzproblematik in der heutigen Zeit hingewiesen. Bei vielen Städten und Gemeinden bestehen noch alte Regelungen die weit überholt sind.

Die Stellplatzgröße muss zwingend an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

Bereits ein VW Golf 7 hat eine Breite von ca. 210 cm/ein SUV hat dann entsprechend mehr, so dass eine Mindestgröße von 250 cm x 500 cm als Minimalstandart anzusehen ist.



Eine Stellplatzgröße ab 275 cm und einer Länge von 600 cm würde heutigen Ansprüchen eher gerecht werden. Die Verkehrsunfallzahlen, die sich im Zusammenhang mit dem Parken (Ein –und Aussteigen) ereignen, steigen jährlich an. Parkplätze einer Fa. entsprechend der Mitarbeiter sollten auch Berücksichtigung finden.

In Bezug auf mögliches Überschreiten von Verkehrslärmwerten wird darauf hingewiesen, dass hier bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände o. ä.) vorzunehmen und einzuplanen sind. Eine nachträgliche Reduzierung der Geschwindigkeit aufgrund erforderlichem Lärmschutz wird aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Zustimmung finden.

Mit freundlichen Grüßen

**11.03.2022**

Datum



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
N 1829-2022

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de  
Datum: 28.03.2022

### Nidda, Stadtteil Borsdorf "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. B 7 Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-  
maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf-  
mittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel)  
vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf  
den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen  
bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte  
Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder  
sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-  
räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner  
Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://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

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.**

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [j.gerhard@fischer-plan.de](mailto:j.gerhard@fischer-plan.de)

Magistrat der Stadt Nidda  
Wilhelm-Eckhardt-Platz  
63667 Nidda

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/10-2022/1  
Dokument-Nr.: 2022/485034  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum: 7. April 2022

**Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf  
Bebauungsplanentwurf Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 28. Februar 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Plangebiet hat eine Größe von 21,2 ha und ist im Regionalplan Südhes-  
sen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) mit ca. 15,0 ha bereits  
als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ ausgewiesen. Der nördliche Be-  
reich ist mit ca. 6,2 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert  
von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet  
für besondere Klimafunktionen“.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda stellt die nun in Anspruch  
zu nehmenden Flächen zwar bereits als Gewerbeflächen (Planung) dar, weshalb der  
vorgelegte Bebauungsplanentwurf als aus dem FNP der Stadt Nidda entwickelt ange-  
sehen werden kann, allerdings ist die Planung in Teilen nicht an die Ziele der Raumord-  
nung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Für den nördlichen Teilbereich gilt die regionalplanerische Zielsetzung Z10.1-10, wonach  
auf den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vor-  
rang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Zur Klärung dieses Widerspruches ist die  
Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 8 Abs. 3 HLPG erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda im Jahr 2007 genehmigt wurde und zur

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://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



Rechtskraft gebracht wurde, hätte die vorgesehene Fläche eigentlich in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 übernommen werden müssen. Warum dies nicht geschehen ist, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Es bedarf daher rein formal der Zulassung einer Abweichung, um diese Unstimmigkeit zu korrigieren. Das Verfahren zur Zulassung einer Abweichung kann parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen. Die Stadt Nidda müsste hierzu einen von den Gremien der Stadt Nidda beschlossenen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für eine Teilfläche des o.g. Bebauungsplanes stellen.

Aus regionalplanerischer Sicht wird die geplante interkommunale Zusammenarbeit vor dem Hintergrund des Grundsatzes G3.4.2-2, wonach die Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten gemeindeübergreifend betrieben werden soll, ausdrücklich unterstützt. Das Mittelzentrum Nidda übernimmt mit seiner Lage im östlichen Teil der Wetterau eine wichtige Funktion zur Stärkung des ländlichen Raums und kann mit der Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks einen wichtigen Beitrag für die gesamte Region Oberhessen leisten.

Zum Thema Windenergienutzung gebe ich folgende Hinweise: Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf liegt weniger als 1.000 m und mehr als 600 m vom Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie (VRG) 2-825 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 entfernt. Laut schlüssigem Plankonzept des TPEE 2019 wurden die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe des geltenden Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie Bauflächen mit gewerblichen Charakter (Bestand und Planung) inklusive eines Mindestabstands von 600 m zur Festlegung der Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie ausgeschlossen:

Dieser 600 m - Puffer wurde festgelegt, da gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO auch in gewerblichen Bauflächen – und damit innerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe – Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Abstand wurde mit 600 m geringer gewählt als bei Wohnbauflächen. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass Wohnnutzungen in Gewerbegebieten – ähnlich wie im Außenbereich – vor schädlichen Umwelteinwirkungen generell einen schwächeren Schutz genießen (siehe Text des TPEE 2019, Seite 33).

Da der geplante Bebauungsplan Nidda Nr. B 7 den Mindestabstand von 600 m einhält bestehen aus Sicht der Regionalplanung – Bereich Energie - keine Bedenken.

Zu der vorgelegten Planung nehme ich aus **naturschutzfachlicher Sicht** wie folgt Stellung:

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Gegen die Inanspruchnahme der im Regionalen Südhessen 2010 ausgewiesenen Fläche mit der Festlegung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“, bestehen keine Bedenken.

Für die darüberhinausgehenden Flächen bestehen grundsätzliche Bedenken, da u.a. ein Widerspruch zu dem raumordnerischen Grundsatz 3.4.2.1 besteht, wonach die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben. Als Beispiel ist eine auf der gegenüberliegenden Seite der Straße seit ca. 15 Jahren brachliegende nicht mehr genutzte Gewerbefläche zu nennen.

Da noch kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorliegt, kann zu diesem Thema noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Aufgrund der Größe der geplanten Flächeninanspruchnahme ist mit dem Erfordernis von CEF Maßnahmen zu rechnen, die frühzeitig einzuplanen und umzusetzen sind.

Aus Sicht des vom Dezernat V 51.1 zu wahren öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ wie folgt Stellung:

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 21,2 ha, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) überwiegend bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ festgesetzt ist. Der nördliche Bereich ist jedoch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Gegen eine Inanspruchnahme dieses nördlichen Teilbereichs bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Daran ändert auch nichts, dass das gesamte Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ dargestellt ist.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Das Plangebiet wird gegenwärtig durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (aktuelle Fortschreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt sind. Damit haben diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion!

Das Vorhaben führt zu einem erheblichen unwiederbringlichen Verlust von ausgesprochen ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen. In den Planunterlagen ist diese

landwirtschaftliche Betroffenheit allerdings unzureichend und zudem fachlich nicht korrekt bewertet worden (vgl. Seite 9 der Begründung). Die Inanspruchnahme von rund 21 ha gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Flächen wird mit der Aussage, dass „der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen“ abgetan und der enorme Flächendruck, der insbesondere in Südhessen stetig und rasant zunimmt, wird völlig verkannt. Hier übersteigt die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschlägt.

Gerade im Wetteraukreis werden landwirtschaftliche Flächen überwiegend von entwicklungsfähigen Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet, die dringend auf eine ausreichende Flächenausstattung angewiesen sind, denn die landwirtschaftlichen Flächen tragen auch zur Aktivierung der Zahlungsansprüche und der damit verbundenen Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe wesentlich bei.

Die Aussage: „Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt“ stellt lediglich eine Behauptung dar, die im weiteren Verfahren zu begründen bzw. nachzuweisen ist.

Hierzu ist die einzelbetriebliche landwirtschaftliche Betroffenheit der im Planbereich wirtschaftenden Betriebe zu untersuchen und darzustellen, um deren mögliche Existenzgefährdung auszuschließen. Der zuständige Ortslandwirt sollte eingebunden werden. Generell gilt, dass bei einem Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen (Eigentums- und Pachtflächen) von mehr als 5 % der Gesamtbewirtschaftungsflächen eines Betriebs eine Existenzgefährdung zu prüfen ist. Bei einem Flächenverlust von mehr als 10 % ist regelmäßig von einer Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs auszugehen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob die einzelnen Landwirte durch andere flächenbeanspruchende Maßnahmen in den nächsten Jahren eventuell weitere landwirtschaftliche Flächen verlieren bzw. in den letzten Jahren schon verloren haben.

Durch das o. a. Vorhaben wird der öffentliche Belang der Landwirtschaft hinter die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gestellt. Im Hinblick auf die aktuellen Konflikte in Osteuropa muss die Sicherstellung einer regionalen bzw. nationalen Nahrungsmittelversorgung gegenwärtig und zukünftig jedoch einen deutlich höheren Stellenwert erlangen! Die Schutzbedürftigkeit sowie Bedeutung von der Lebensmittelproduktion dienenden fruchtbaren Ackerflächen und die Endlichkeit des bewirtschaftbaren Bodens muss in Politik und Bevölkerung ein neues Bewusstsein erlangen. Daher ist die von den an der Planung beteiligten Kommunen vorliegend vorgenommene Abwägung nicht mehr zeitgemäß und dringend zu überprüfen. Fakt ist auch, dass im Rhein-Main-Gebiet gegenwärtig und auch auf absehbare Zeit kein Arbeitsplatzmangel vorliegt bzw. erkennbar ist und der Landwirtschaft ebenfalls eine Ar-

beitsplatz- und Einkommensfunktion zukommt. Darüber hinaus trägt eine Freihaltung der Flächen zum Klimaschutz bei.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest, wobei ein Teilgebiet (Gewerbegebiet Nr. 1 entlang der Alois-Thums-Straße (B 455) und der Beuthener Straße (B 457) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Zudem setzt der Bebauungsplan im Sinne einer sog. Feinsteuerung fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weitestgehend unzulässig sind.

Sollte die Planung in vollem Umfang weiterverfolgt werden, wird aus landwirtschaftlicher Sicht eine abschnittsweise Entwicklung des Gewerbegebietes gefordert, um die landwirtschaftlichen Flächen noch möglichst lange in einer Bewirtschaftung zu belassen.

Die Antragsunterlagen enthalten noch keine Angaben zur Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung. Notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen dürfen nicht weitere „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ beanspruchen. Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Daher wird gefordert, die noch nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen möglichst innerhalb des Planbereichs umzusetzen. Ansonsten werden Maßnahmen im Wald, an Gewässern sowie die Nutzung von Ökokonten begrüßt; auf die Möglichkeit einer Nutzung externer Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** bestehen aus den vorgeannten Gründen Bedenken gegen eine Inanspruchnahme des gesamten Plangebietes sowie erhebliche Bedenken gegen eine Beanspruchung des nördlichen Teilbereichs der im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

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

### **Grundwasser**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

#### 1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Be-



bauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

## 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG Wasserwerk Kohden, Orbes, Rainrod“ (St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987).

Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in der Quantitativen Schutzzone D als auch in der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ festgesetzt am 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 S. 2836 v. 09.11.1992).

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

### **Oberflächengewässer**

Die Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes verläuft im nordwestlichen Bereich auf einer kleinen Teilstrecke innerhalb des im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) geregelten „Gewässerrandstreifen“ des Gewässers „Massohlgraben“. Im vorliegenden Fall beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens 10 Meter (Außenbereich).

Nach den vorgelegten Planungsunterlagen sind sämtliche Baugrenzen der geplanten baulichen Anlagen in ausreichendem Abstand zu dem Gewässer angeordnet. Die Fläche innerhalb des Gewässerrandstreifens soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Aus meiner Sicht bestehen somit gegen den Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ im Stadtteil Borsdorf der Stadt Nidda keine Bedenken. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass im Gewässerrandstreifen auch keine Baunebenanlagen, wie Mauern, Zäune, oder sonstige Einfriedigungen zulässig sind. Auch sind Veränderungen an der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen unzulässig.

### **Abwasser, Gewässergüte**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der ARA Nidda des AVOH zugeführt werden. Gemäß § 1 der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden -WasserZustVo- ergibt sich somit die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt (obere Wasserbehörde) für abwassertechnische Belange, die im Zusammenhang mit der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes stehen.

Zu dem Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

Das Plangebiet wird im Wesentlichen nicht in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda berücksichtigt. Somit ist eine Aktualisierung der SMUSI erforderlich.

Gemäß Ziffer 9.4 der Begründung zum Bebauungsplan sollen die gesetzlichen Vorgaben § des § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- (Trenngebietenentwässerung) und des § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- bei der abwassertechnischen Erschließung des Gewerbegebietes umgesetzt werden.

Hinsichtlich der geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in den Massohlgraben ist noch die mögliche Einleitemenge bzw. Behandlung abzuklären. Evtl. ist der Zugriff auf eine bestehende Leitfadensbetriebsführung möglich.

#### 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!

Details der Entwässerungsplanung sollten möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

### **Nachsorgender Bodenschutz**

Der Vorentwurf enthält die Aussage, dass evtl. vorhandenen Bodenbelastungen im Plangebiet nicht bekannt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir ebenfalls im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin am 22.03.2022 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationen nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Vorentwurf werden diese größtenteils behandelt. Aussagen zu den Bausteinen Erheblichkeit, Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung, Ausgleich sowie evtl. Methoden/Lücken/Schwierigkeiten sind ergänzend zu bearbeiten.

### 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/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/kompensation\\_des\\_schutzguts\\_boden.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/kompensation_des_schutzguts_boden.pdf)).

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht des Dezernates **Abfallwirtschaft West** anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

## **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Laut den Angaben in Kap. 12 der Begründung zum Bebauungsplan wird im Rahmen der weiteren Planung ein Schallimmissionsgutachten erstellt.

Es wird empfohlen (wie auch bereits vorgesehen) hierin Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen durchzuführen, um sicherzustellen, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierbei ist die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Die berechneten Emissionskontingente sollten dann in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Außerdem sollten im Schallimmissionsgutachten Untersuchungen zu den Auswirkungen des Verkehrslärms durch die angrenzenden Straßenverkehrswege auf das Plangebiet vorgenommen werden.

Sollten an den umliegenden vorhandenen Straßenverkehrswegen (z. B. B 455, B 457) bauliche Eingriffe vorgenommen werden, sind ebenfalls die Anforderungen der 16. BIm-SchV hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu prüfen.

Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage des Lärmgutachtens erfolgen.

### **Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

#### Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 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 hiesi-

gen 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 Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird im Bereich des im Südwesten geplanten Kreisverkehrs von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Ende des 19. Jh. Untersuchungsarbeiten in Schürfschächten stattgefunden haben. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus meinen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Den zentralen **Kampfmittelräumdienst** habe ich nicht beteiligt. In den Unterlagen sind in der Begründung unter Punkt 11. bereits Hinweise zum Thema Kampfmittel enthalten, die auf eine gesonderte Abstimmung mit meinem Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst hindeuten.

Für eine zeitnahe Abstimmung der Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren stehe ich Ihnen gerne 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: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen: Adler/ Gerhard  
Ihre Nachricht: 28.02.2022  
Unser Zeichen: Nidda 4/22/Bp

**Per E-Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de)**

29. März 2022

**Nidda 4/22/Bp**  
**Bebauungsplan Nr. B 7 "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" in Nidda-Borsdorf,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich den vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

Die Stadt Nidda beabsichtigt mit den Städten Hungen, Gedern, Ortenberg, Schotten und der Gemeinde Echzell die Ausweisung eines ca. 21,3 ha großen Gewerbegebietes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ in Nidda-Borsdorf.

Neben der Festsetzung „GE“ mit diversen Ausschlüssen (u.a. Logistik, Einzelhandel), soll in den Bereichen des Plangebiets, die an bestehende Siedlungsräume unmittelbar angrenzen, die Festsetzung „GEe“ gewählt werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll der Eindämmung der Lärmemission aus dem Plangebiet auf den Bestand dienen, daher ist geplant, die Errichtung von wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Anlagen auszuschließen.

Es soll ein „Mobilitätszentrum“ auf einer Fläche für den besonderen Nutzungszweck errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht eine Ergänzung der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda vor und möchte einen zentralen Stellplatznachweis an dieser Stelle oder an anderer Stelle, mit Stellplatzkonzentration im Plangebiet, ermöglichen. Daneben soll es weitere Verkehrsangebote geben.

Eine nördliche Teilfläche des Plangebiets von ca. 6,2 ha Größe liegt außerhalb des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung“ des Regionalplan Südhessen 2010. Der genehmigte FNP der Stadt Nidda stellt die nun in Anspruch zu nehmenden Flächen aber bereits als Gewerbeflächen (Planung) dar. Somit kann der vorgelegte Bebauungsplanentwurf als aus dem

FNP der Stadt Nidda entwickelt angesehen werden. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.03.2022 werde die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens derzeit geprüft.

Eine nördliche Teilfläche des Plangebiets von ca. 3,4 ha Größe liegt innerhalb der Pufferzone 1000 m (Wohnen) und außerhalb der Pufferzone 600 m (Gewerbe) des Vorranggebiets zur Nutzung der Windenergie mit Ausschlusswirkung Nr. 2-825 des Teilplan Erneuerbare Energien 2019 (TPEE 2019). Somit kann die Maßnahme nur realisiert werden, wenn die Art der baulichen Nutzung für den nördlichen Teilbereich im Entwurf zur Offenlage unverändert bei GE bleibt und keine Wohnnutzungen außerhalb der im Plangebiet zulässigen stattfinden.

Der Regionalverband gibt ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen:

Die Größenangaben zu Gesamt- und Teilflächen decken sich z.T. nicht in den Texten und innerhalb von Tabellen (fehlerhafte Aufsummierung) (BG S. 3, Tabelle S.40; UB S. 3, S. 4, Tabelle S. 10).

Es wird empfohlen zu prüfen, in wie weit der im Rahmen der Feinsteuerung getroffene Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und Logistik jeder Art ggf. auch gewünschte Betriebsansiedlungen verhindern könnte. Viele Gewerbebetriebe benötigen solche Einrichtungen, zumindest als ein Teil des Gewerbebetriebs. Ggf. kann es daher sinnvoll sein z.B. eine Gleichrangigkeit oder Untergeordnetheit dieser Nutzungsarten nach Fläche festzulegen.

Es wird empfohlen den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet mit einer Aussage zur deren Bestandssituation und den Entwicklungsmöglichkeiten in anderen Lagen eingehender zu begründen.

Hinweise zur Mobilität/ zum Verkehr:

Eine verkehrliche Stellungnahme kann aufgrund der noch ausstehenden Untersuchungen (Verkehrsgutachten, Mobilitätskonzept und Machbarkeitsstudie zur äußeren Verkehrerschließung) erst im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Hinweise zum Umweltbericht und zum Artenschutz:

Zum Umweltbericht und den vorliegenden Unterlagen kann nicht abschließend Stellung genommen werden, da zum vorliegenden Vorentwurf folgende Fachgutachten noch nicht vorliegen:

- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Verkehrsuntersuchung
- Mobilitätskonzept/ Machbarkeitsstudie
- Schallimmissionsgutachten

Aufgrund der Vorhabensgröße wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Starkregenereignisse als mögliche Folge des Klimawandels sollten ggfs. im Umweltbericht thematisiert und bei der Dimensionierung der Niederschlagswasserentsorgung berücksichtigt werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes (faunistische Betrachtung) sollten aufgrund des Vorkommens von *Sanguisorba officinalis* insb. Tagfaltervorkommen (*Maculinea spec.*) abgeprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



ZOV • Hanauer Str. 9-13 • 61169 Friedberg

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



07.04.2022

Eingang: 1. April 2022

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

### **Bauleitplanung der Stadt Nidda**

- **Bebauungsplan B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ im Stadtteil Borsdorf**
- **Stellungnahme ZOV zur Entwässerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Bauleitplanung in Nidda - Borsdorf erhalten Sie im Folgenden die Stellungnahme des ZOV zur Entwässerung.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes, welches die Stadt Nidda gemeinsam mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell zu erschließen beabsichtigt.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung soll laut Vorentwurf durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz erfolgen, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.

Eine abschließende Bewertung ist uns derzeit aufgrund fehlender Informationen nicht möglich. Um dieses bewerten zu können, muss bekannt sein, welchem Mischwasserkanal das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet zugeführt werden soll. Hierfür käme das Abwassernetz der Stadtteile Harb oder Borsdorf in Frage.

Folglich ergibt sich daraus u.a. auch die Zuständigkeit des Abwasserverbandes, in dessen Kläranlage das Abwasser gereinigt werden soll. Bei der Einleitung des Schmutzwassers in das Abwassernetz des Stadtteiles Harb wäre dies der Abwasserverband Oberhessen. Sofern eine Einleitung in das Abwassernetz des Stadtteiles Borsdorf vorgesehen ist, wäre der Abwasserverband Hungen ergänzend einzubeziehen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem vorzusehen.

Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 WHG verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In diesem Fall könnte das Niederschlagswasser in den Massohlgraben eingeleitet werden, der das Plangebiet nördlich begrenzt.

Die Einleitung in ein Gewässer sowie die Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen nach § 57 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde.

Auch die örtlich zuständige Obere Wasserbehörde ergibt sich daraus, welcher Kläranlage das Abwasser zugeführt wird. Bei der Einleitung des Abwassers in das Abwassernetz des Stadtteils Harb

erfolgt die Abwasserreinigung über die Kläranlage Nidda des Abwasserverbandes Oberhessen, für den die Obere Wasserbehörde des RP Darmstadt zuständig ist. Hingegen findet bei einer Einleitung des Abwassers in das Abwassernetz des Stadtteils Borsdorf die Abwasserreinigung in der Kläranlage Utpho des Abwasserverbandes Hungen statt, für die die Obere Wasserbehörde des RP Gießen zuständig ist. Daraus folgt, dass der Antrag auf Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Massohlgraben bei jener Wasserbehörde (RP Darmstadt oder RP Gießen) zu stellen ist, die sich aus dem Ort der Abwasserreinigung ableitet.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die Einleitungserlaubnis von Niederschlagswasser aus einem Trenngebiet in ein Gewässer eine Immissionsbetrachtung (Leitfadenbetrachtung) erforderlich werden kann, um zu prüfen, ob die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften vertretbar ist. Bei einer negativen Nachweisführung kann die Wasserbehörde entsprechende Maßnahmen fordern, die eine Änderung der Bauausführung (z.B. Vergrößerung des Rückhaltevolumens, etc.) und somit eine Kostenerhöhung der Erschließungsmaßnahmen bewirken können. Wir empfehlen daher frühzeitig die zuständigen Regierungspräsidien mit in die Planung einzubeziehen.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die vorhandene öffentliche Kanalisation die Abwassermengen aus dem Plangebiet schadlos aufnehmen und ableiten kann. Sofern dieser Nachweis nicht geführt werden kann, ist innerhalb des Plangebietes ein entsprechendes Rückhaltevolumen mit gedrosselter Ableitung vorzusehen. Auch können die zusätzlich eingeleiteten Abwassermengen Auswirkungen auf bestehende Mischwasserentlastungsanlagen haben, da sich das den Mischwasserentlastungsanlagen zugeordnete Teileinzugsgebiet verändert. Hierfür ist die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) gegebenenfalls anzupassen, um diesen Nachweis zu führen.

Das Planziel verfolgt die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes. Demzufolge ist abzustimmen, wer die im Plangebiet vorgesehenen Abwasseranlagen betreibt, unterhalten und ggfs. erneuern wird. Aus unserer Sicht sollte dieser Sachverhalt bei der geplanten Gründung eines Zweckverbandes unter Beteiligung mehrerer Kommunen, insbesondere auch mit Blick auf die Auswirkungen auf den Abwassergebührenhaushalt, bewertet und berücksichtigt werden.

Zusammenfassend sehen wir die Notwendigkeit, dass in einem ersten Schritt näher untersucht und bewertet wird, welcher Schmutzwasserkanalisation das Abwasser des geplanten Gewerbebereichs zugeführt werden soll. Daraus ergibt sich weiterer Abstimmungsbedarf mit dem zuständigen Abwasserverband und der zuständigen Oberen Wasserbehörde. Deren zeitnahe Hinzuziehung wir empfehlen.

Beigefügt erhalten Sie einen Bestandsplan der öffentlichen Kanalisation für den betreffenden Bereich in Nidda – Borsdorf zu Ihrer Kenntnis und weiteren Verwendung. Die Lage der Schächte und die Maße sind vor Ort zu überprüfen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die beiliegenden Freizeichnungshinweise des ZOV.

Zweckverband Oberhessische  
Versorgungsbetriebe

Anlagen: - Bestandsplan  
- Freizeichnungshinweise



Zweckverband Oberhessische  
Versorgungsbetriebe  
Hof Grass 1  
35410 Hungen

Maßstab: 1:2.500

Bearbeiter:

Datum: 15.03.2022

Hinweis: Die Lagen und Höhen sind vor Ort zu überprüfen. ALKIS-Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



## **Freizeichnungshinweise**

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Das Entnehmen von Maßen aus dem Plan als Grundlage zur Durchführung von Arbeiten ist nicht zulässig.

Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe von Überdeckungen nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen.

Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Wasser-/ Kanalleitungen des ZOV, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Außerbetrieb genommene Anlagen / Leitungen sind unter Umständen nicht im Plan dargestellt und können unter Umständen noch in der Örtlichkeit vorhanden sein.

## **ZWECKVERBAND OBERHESSISCHE VERSORGUNGSBETRIEBE**

### **Datenschutz**

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen über die Erhebung personenbezogener Daten nach Art. 12 ff. Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie auf unserer Internetseite [www.zov.de/Datenschutz](http://www.zov.de/Datenschutz). Auf Wunsch schicken wir Ihnen die Informationen gerne auf dem Postweg zu.