

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER HOCHSCHULSTADT IDSTEIN

Bauleitplanung der Hochschulstadt Idstein

Bebauungsplan "Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr", Idstein-Wörsdorf und Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich „Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“; Idstein-Wörsdorf

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 04. Juli 2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“ sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich „Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“; Idstein-Wörsdorf gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,62 Hektar (ha) und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Wörsdorf, Flur 3, Flurstücke 102/1 und 104 (beide teilweise).

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans „Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“; Idstein-Wörsdorf umfasst hingegen nur eine Fläche von rund 0,58 ha im Bereich des Flurstücks 102/1, Flur 3, Gemarkung Wörsdorf.

Die genaue Lage der beiden Plangebiete ist den beigelegten Übersichtskarten zu entnehmen.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans "Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr" liegt in der Schaffung des Planungsrechts für einen neuen Standort der Feuerwehr Wörsdorf.

Der Flächennutzungsplan ist im Bereich dieser künftigen Gemeinbedarfsfläche anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Erstellung des Umweltberichtes wurden die in der Praxis bewährten Prüfverfahren eingesetzt. Diese ermöglichen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in diesem Teilbereich geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründungen, Umweltbericht, wesentliche vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen, umweltrelevanter Gutachten sowie der Inhalt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung werden in der Zeit vom

Montag, den 22. Dezember 2025 bis einschließlich Freitag, den 06. Februar 2026

auf der Internetseite der Stadt Idstein unter <https://www.idstein.de/umwelt-bauen/stadtentwicklung-stadtplanung/bebauungsplaene/im-verfahren/> veröffentlicht.

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Idstein wird auch im zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen im **Rathaus der Stadt Idstein, König-Adolf-Platz 2, Bürgerbüro**, während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 15:30 Uhr sowie

Freitag von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr

eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Folgende Fachplanungen und Gutachten sind den Unterlagen beigelegt:

1. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit der Betrachtung der folgenden Schutzgüter:
 - Boden und Fläche: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden.
 - Wasser: Beschreibung der Bestandsituation Lage am Gewässer und im Überschwemmungsgebiet sowie Eingriffsbewertung.
 - Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
 - Pflanzen, Biotope und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung.
 - Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Beschreibung der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz und Beurteilung der potenziellen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, Formulierung und Beschreibung von Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG.
 - Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Feststellung, dass keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete tangiert werden.
 - gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Beschreibung, dass im Plangebiet weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege vorhanden sind.
 - biologische Vielfalt: Beschreibung der Begrifflichkeit und Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
 - Landschaft: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
 - Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Wohnstandortqualität des Umfelds sowie das Naherholungspotenzials.
 - kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter.
 - Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Bewertung der Anfälligkeit der zulässigen Bauvorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).
2. Umweltrelevante Stellungnahmen
 - Anerkannte Naturschutzverbände (19.02.2024): Hinweis auf Lage in der Bachaue und im Regionalen Grünzug sowie auf die Klimafunktion. Hinweis auf die regionalplanerischen Ziele zur Siedlungsstruktur, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung und der klimatischen Verhältnisse. Hinweis auf mögliche Einschränkung des Hochwasserabflusses. Hinweis auf Erfordernis der Prüfung von Standortalternativen. Hinweis auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen. Forderung von differenzierten Festsetzungen für Maßnahmen des Arten- und Naturschutzes sowie von grünordnerischen Festsetzungen und zum Umgang mit Niederschlagswasser. Forderung einer ausführlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie von Maßnahmen des Artenschutzes.

- Hessen Mobil Wiesbaden (20.02.2024): Hinweis auf vorhandene Kompensationsmaßnahmen. Hinweis zur Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt und damit auf das Vorliegen einer Bauverbotszone.
 - Industrie- und Handelskammer Wiesbaden (22.02.2024): Hinweise zur Lage im Überschwemmungsbereich und zur Bodenbeschaffenheit.
 - Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg – Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz (02.02.2024): Hinweis zu Schutzgebieten und den Darstellungen des Regionalplans Südhessen. Informationen zur Grünlandfläche und zum Ertragspotential. Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.
 - Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises (26.02.2024): Hinweis zur Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens des Wörsbachs sowie die Lage im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hinweis, dass Aussagen zum Immissionsschutz erforderlich sind. Hinweise zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung. Keine Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes.
 - Kläranlagenbetriebsverband Ems- und Wörsbachtal (07.05.2024): Hinweise zur Abwasserbeseitigung.
 - Kreisbauernverband Rheingau-Taunus e.V. (21.02.2024): Aussagen und Hinweise zur Bedeutung des Planungsgebiets für die Landwirtschaft und zur Inanspruchnahme von Flächen für Kompensationsmaßnahmen.
 - Regierungspräsidium Darmstadt (05.03.2024): Hinweis auf den Kompensationsbedarf für die Inanspruchnahme von Flächen, die im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen sind. Hinweis auf die Lage im förmlich festgesetzten Überschwemmungsbereich, die Notwendigkeit einer Alternativenprüfung sowie einer Retentionsraumbetrachtung. Überplanung des Gewässerrandstreifens des Wörsbachs gemäß Wasserhaushaltsgesetz. Hinweis auf zwei Maßnahmen aus dem Programm der Wasserrahmenrichtlinie im Plangebiet. Hinweis auf die Lage unmittelbar angrenzend an ein Trinkwasserschutzgebiet sowie zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz. Hinweise zur Entwässerung und Einleitbeschränkung. Hinweise zum Immissionsschutz und Empfehlung zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose. Keine Hinweise seitens der Bergaufsicht. Naturschutzfachliche und -rechtliche Hinweise.
 - Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (14.02.2024): Vorliegende Erkenntnisse ergeben keinen Verdacht auf ein Auffinden von Kampfmitteln.
3. weitere umweltrelevante Informationen:
- Überprüfung Überschwemmungsbereich (06.2023): Überprüfung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse.
 - Retentionsraumbetrachtung (11.2025): Ermittlung des notwendigen Retentionsraumausgleichs und Verortung des neu zu schaffenden Volumens.
 - Faunistisches Gutachten (18.10.2023/24.05.2024): Darstellung und Bewertung der faunistischen Erhebungen.
 - Artenschutzrechtliche Prüfung (24.05.2024): Prüfung des Plangebiets auf artenschutzrechtliche Betroffenheiten und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG.
 - Immissionsberechnung (30.08.2024): Untersuchung und Beurteilung der Auswirkungen der Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen durch die Planung auf die Umgebung.
 - Verkehrsuntersuchung (06.2025): Verkehrszählung und Berechnung der Leistungsfähigkeit bei Ausbildung eines neuen Knotenpunktes und Anordnung neuer Grundstückszu- und -ausfahrten.
 - Abfalltechnische Untersuchung (11.07.2022): Untergrundbeprobung und Analyse des Bodenmaterials.
 - Baugrunduntersuchung (11.07.2022): Erkundung und Beurteilung der örtlichen Untergrundverhältnisse.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Emailadresse oder/und

Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Stellungnahmen sollen elektronisch an stadtplanung@idstein.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten an die Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH; Wettenberg übertragen worden ist.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Abgabe einer Stellungnahme die Einwilligung der Verarbeitung aller angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse – gegeben wird. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt Idstein und dem mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg für die gesetzlich vorgegebenen Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

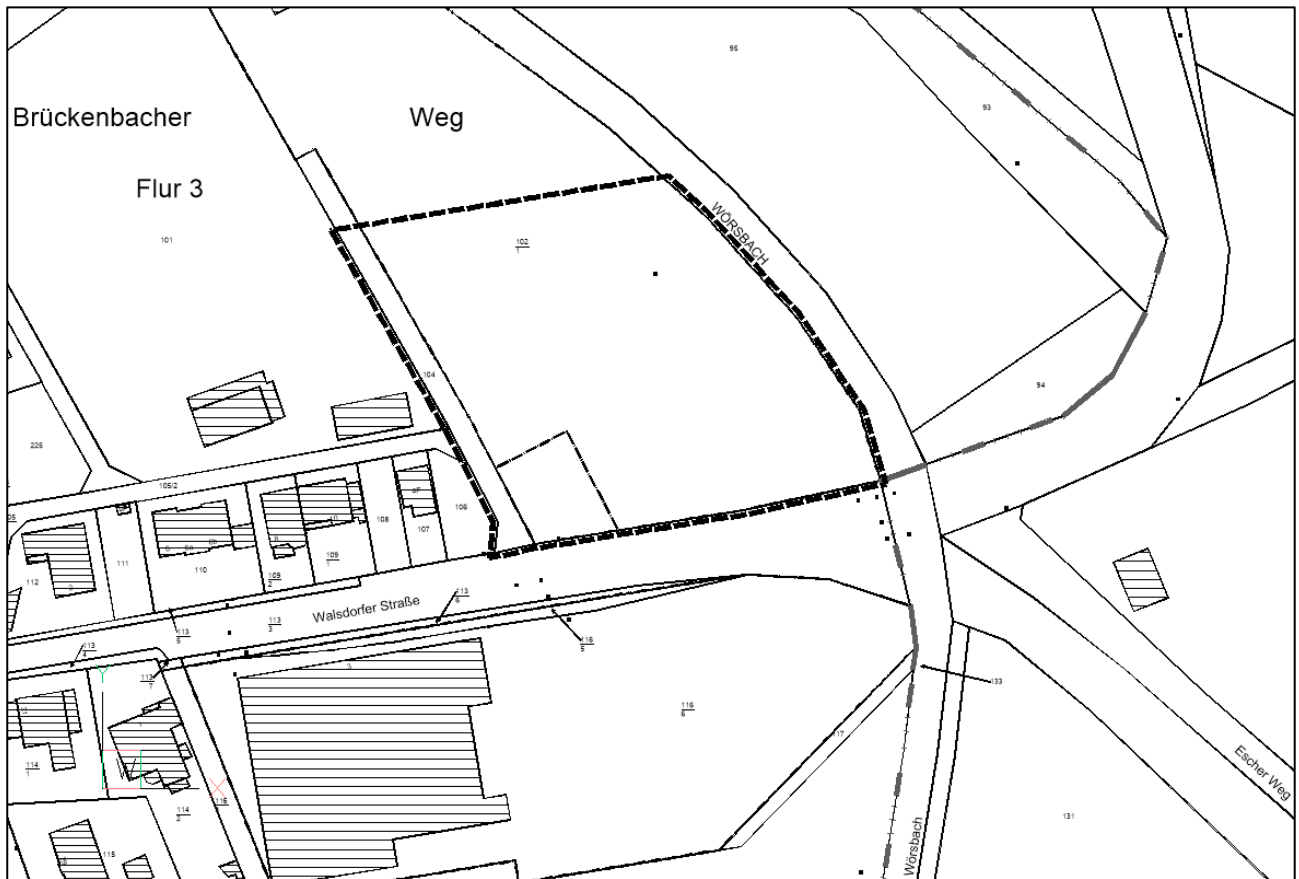
Idstein, den 11. Dezember 2025

Magistrat der
Hochschulstadt Idstein

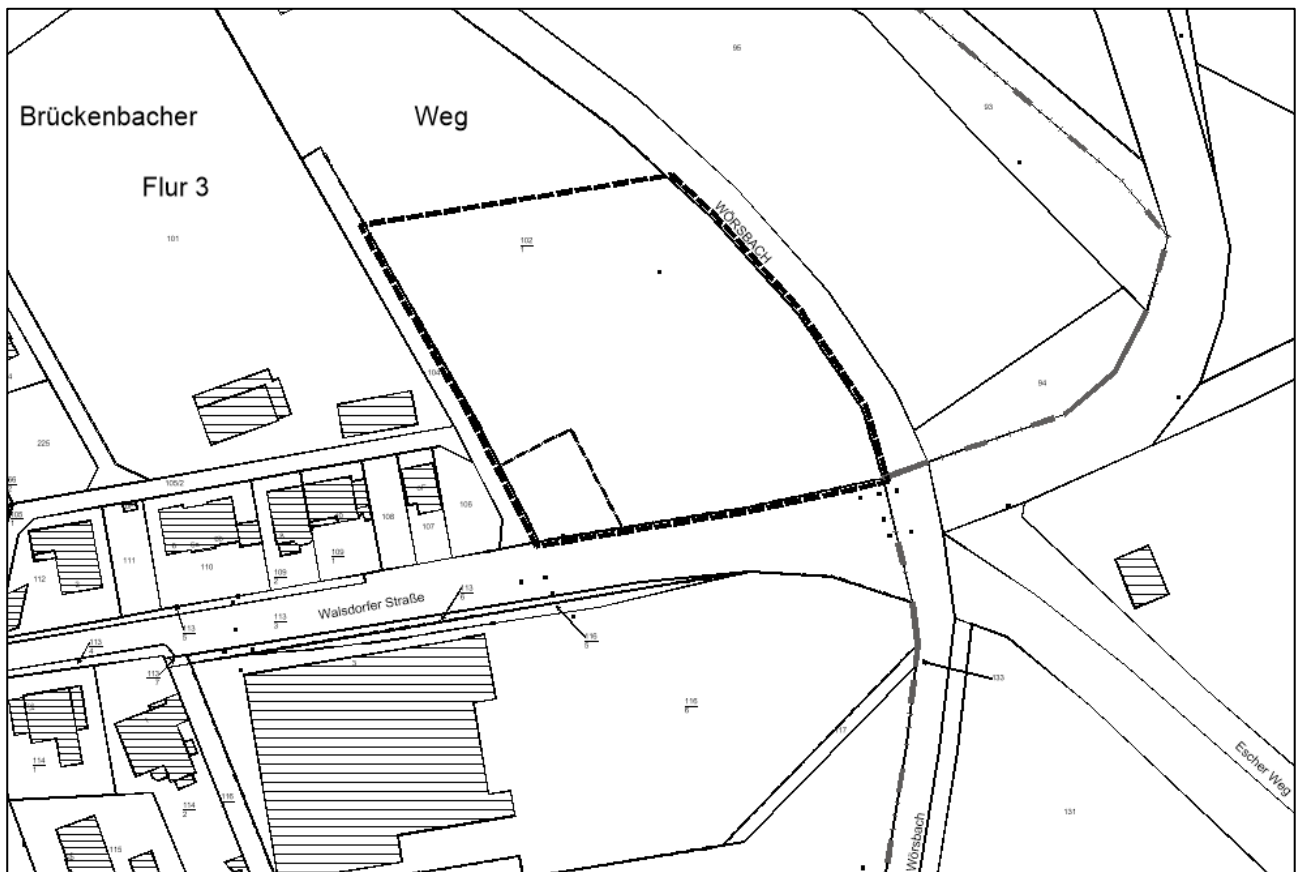
gez. Christian Herfurth
Bürgermeister

Vfg.

1. Vorstehende Verfügung ist ortsüblich bekannt zu machen
2. Per E-Mail an mediasales-wi@vrm.de
zusätzlich für den redaktionellen Teil an <mailto:untertaunus-lokales@vrm.de>
3. Veröffentlichung auf der Homepage
4. Zusätzlicher Aushang in Idstein und allen Stadtteilen
5. Abgespeichert unter:
Z:\4AMT\Abt40\Raumordnung\Bebauungspläne\Brückenbacher Weg\09 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung



Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“, Idstein-Wörsdorf (unmaßstäblich)



Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung des Flächennutzungsplans „Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“, Idstein-Wörsdorf (unmaßstäblich)