

Rechtskraft: 21. Jan. 2021



Stadt Idstein, Stadtteil Dasbach

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Auf dem Baemel“  
1. Änderung**

Planstand: 01.10.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roeßing, Stadtplanerin AKH

**Inhalt**

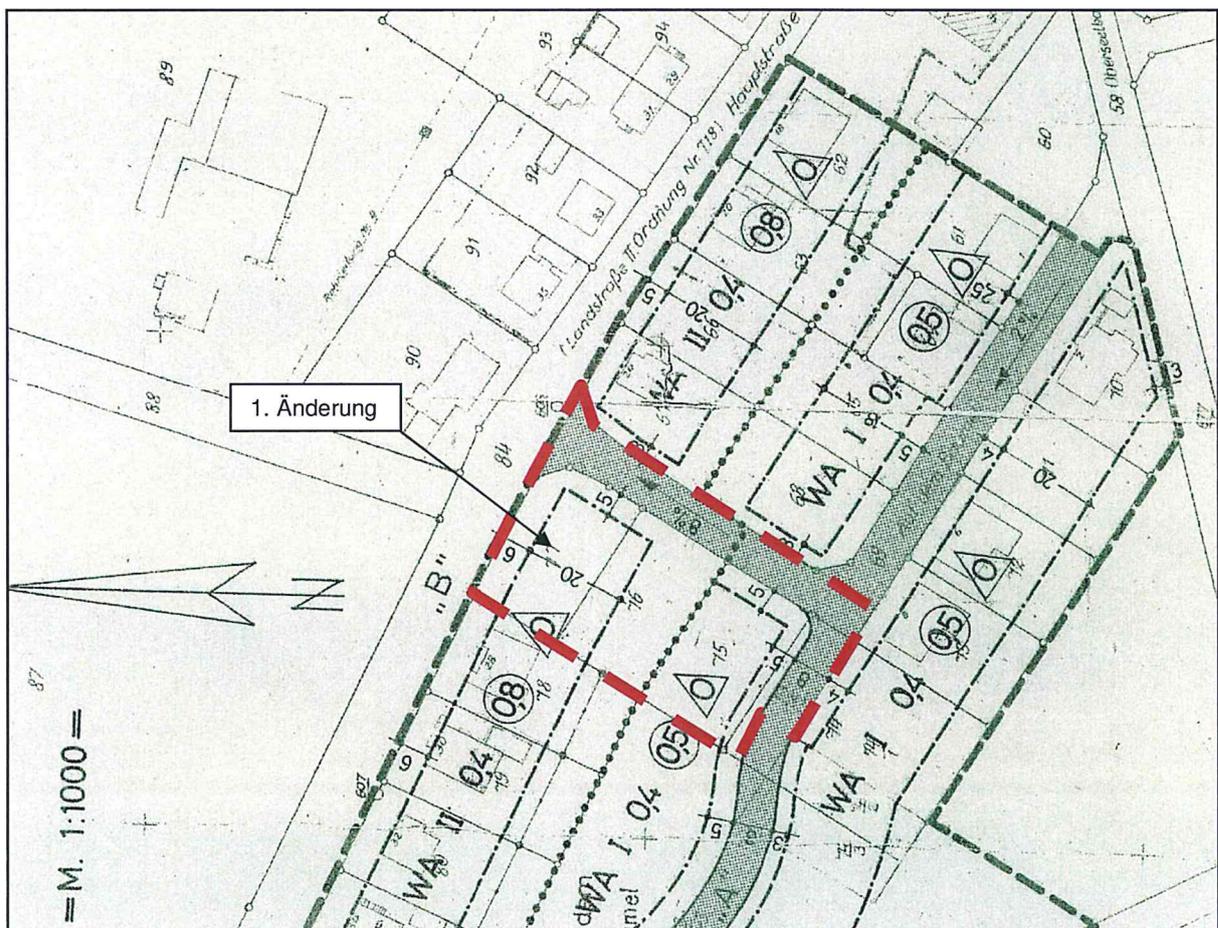
|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1       | Veranlassung und Planziel.....  | 3         |
| 1.2       | Räumlicher Geltungsbereich.....   | 4         |
| 1.3       | Verfahren.....  | 4         |
| 1.4       | Regionalplanung .....   | 5         |
| 1.5       | Vorbereitende Bauleitplanung.....   | 5         |
| 1.6       | Innenentwicklung und Bodenschutz .....  | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>                               | <b>6</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>                            | <b>6</b>  |
| 4.1       | Umweltprüfung und Umweltbericht .....   | 6         |
| 4.2       | Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....   | 6         |
| 4.3       | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB..... | 7         |
| <b>5</b>  | <b>Immissionsschutz.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>                                | <b>8</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen.....</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Denkmalschutz.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>9</b>  | <b>Sonstige Infrastruktur .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>10</b> | <b>Bodenordnung .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>11</b> | <b>Kosten.....</b>  | <b>10</b> |

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Idstein hat zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Süden des Stadtteils Dasbach Ende der 60er Jahre die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Baumel“ betrieben. Am 16.02.1971 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Nach erfolgter Genehmigung hat der Bebauungsplan am 04.01.1972 Rechtskraft erlangt. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wurden derart festgelegt, dass eine zeilenförmige Bebauung entstehen sollte, wobei sich die Hauptgebäude zu den jeweiligen Erschließungsstraßen hin orientieren. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind der Gartennutzung vorbehalten. Dies spiegelt sich in der Festlegung der überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von 18 m bis 20 m wider. Ferner wurde das Maß der baulichen Nutzung zur Schaffung eines zur freien Landschaft hin abgestuften Übergangs differenziert festgesetzt.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf dem Baumel“



genordet, ohne Maßstab

Die derzeitige Situation im Plangebiet stellt sich derart dar, dass im Planbereich drei bauaufsichtlich genehmigte Wohngebäude vorhanden sind. Die Erteilung der Baugenehmigung für das Wohngebäude im Bereich des Flurstücks 76 erfolgte, da durch die Stadt Idstein im Jahr 1973 der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gefasst wurde, um eine Bebaubarkeit des Flurstücks 76 zu ermöglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht. Der Eigentümer des Flurstücks 76 beabsichtigt nun, das bestehende Wohngebäude entsprechend der zulässigen Vorga-

ben zum Maß der baulichen Nutzung auszubauen. Aufgrund der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan, steht dies der Umsetzung des Planvorhabens gegenwärtig entgegen.

Die Stadt Idstein ist grundsätzlich daran interessiert, die Siedlungsentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Aus diesem Grund gilt es, insbesondere bestehende Flächenpotentiale (z.B. Baulücken, Brachflächen, etc.) in den bebauten Ortsbereichen baulich zu aktivieren oder durch städtebaulich vertretbare Nachverdichtungsmöglichkeiten die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken weiter zu optimieren. Hierdurch kann ein Beitrag zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen geleistet werden. Da zum damaligen Zeitpunkt bereits die Intention zur Änderung des Bebauungsplanes bestand und zudem das besagte Flurstück bereits einer baulichen Nutzung unterliegt und durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden können, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 19.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Baumel“ gefasst. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hierbei ausschließlich die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 76. Des Weiteren sind die beiden angrenzenden Flurstücke 77 und 131 zur Klarstellung der überbaubaren Grundstücksfläche in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf dem Baumel" gelten unverändert fort.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Dasbach und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 69/1 und 135 (beide teilweise) sowie die Flurstücke 76, 77 und 131. Das Plangebiet ist bereits durch eine Wohnbebauung, einschließlich Hausgärten und zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen geprägt. Die angrenzenden Nutzungen stellen sich ebenfalls als Wohnbebauung dar.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,28 ha, wovon rd. 0,2 ha auf das Allgemeine Wohngebiet und rd. 0,08 ha auf die Straßenverkehrsflächen entfallen.

## 1.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass mit der Anpassung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die bauliche Ausnutzbarkeit eines bereits bebauten Grundstückes im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Dasbach optimiert wird und hierdurch Nachverdichtungsmög-

lichkeiten geschaffen werden können. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,28 ha, wodurch auch die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Stadt Idstein kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 4.3).

#### 1.4 Regionalplanung

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gilt unverändert fort. Mit der 1. Änderung erfolgt ausschließlich die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gilt unverändert fort. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einem bereits bebauten Grundstück in der bebauten Ortslage von Dasbach. Mit der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt es sich insofern um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die auch der Vermeidung und Verringerung von Flächeninanspruchnahmen im baulichen Außenbereich dient.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Wie eingangs bereits dargelegt, ist Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Baumel" ausschließlich die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf dem Baumel" gelten unverändert fort. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche betrifft ausschließlich das Flurstück 76. Die angrenzenden Flurstücke sind zur Klarstellung der überbaubaren Grundstücksfläche in den räumlichen einbezogen. Hierbei werden die bisher geltenden Abstände zu den umgebenden Erschließungsstraßen mit 6 Metern bzw. 5 Metern unverändert übernommen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sind nachrichtlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und gelten unverändert fort.

## **3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Dasbach. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die städtische Erschließungsstraße Auf dem Baumel. Gegenstand der 1. Änderung ist lediglich die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen in den bereits durch Wohnzwecken genutzten Planbereich. Insofern wird es im Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung kommen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 100 m, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr.

## **4 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu

erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

### **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### **Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und der vorhandenen Wohnbebauung mit den zugehörigen Garagen, Stellplätzen und sonstigen versiegelten Flächen baulich geprägt und somit stark anthropogen vorbelastet. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Hausgärten genutzt, wobei auch hier bauliche Anlagen in Form von Carports und Gartenhütten im Bestand vorhanden sind. Die Grundstücksfreiflächen stellen sich überwiegend als Vielschnittrasen mit überwiegend Ziergehölzen dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit wertgebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine geringe (Vielschnittrasen, überbaute Bereiche) Bedeutung zu, so dass durch die nur teilräumige Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

#### **Artenschutzrecht**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine konkreten Anhaltspunkte und Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten im Zuge der vorliegenden Planung vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gelten.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind folgende Punkte zu beachten.

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bzw. Oktober – November.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überprägt und durch die bestehende Wohnbebauung mit zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen entsprechend versiegelt. Gegenstand der 1. Änderung ist ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Flurstücks 76, welches einer baulichen Nutzung unterliegt. Das Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes gilt unverändert fort.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Planfläche liegt in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Des Weiteren werden Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund seiner Kleinflächigkeit und Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammengangs kommt dem Plangebiet keine nennenswerte klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Vielmehr handelt es sich aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.

Zusammenfassend gilt es daher festzuhalten, dass in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima zu rechnen ist.

#### **Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattelbachtal“ in rd. 1,8 km nordöstlicher Entfernung und wird durch die Planung nicht negativ berührt.

#### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Belange von Wohnen bzw. Siedlung der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

#### **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### **5 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

### **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung, einschließlich Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist im Plangebiet im Bestand vorhanden. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung werden nicht erforderlich.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) hingewiesen:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da der § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

## **7 Altlastenverdächtige Flächen, Bodenbelastungen und Bergbau**

### **Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen**

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Idstein zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 zu verständigen. Bei Wasserhaltungen im Rahmen von Tiefbauarbeiten ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

### **Bergbau**

Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Untersuchungsbergbau in bis zu 27 m tiefen Schächten stattgefunden hat. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

## **8 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Der Fachdienst III.4 – Denkmalschutz weist in seiner Stellungnahme vom 13.12.2019 darauf hin, dass das Plangebiet sich im Bereich des Limes-Grenzwalls, mit 550 km das längste Bodendenkmal Europas befindet. Bei der Durchführung werden archäologische Funde erwartet. Eine vorbereitende Untersuchung/Grabung und Begleitung durch Hessen Archäologie wird für erforderlich erachtet.

## **9 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme die üblichen Hausanschlüsse nicht vorhanden.

## **10 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **11 Kosten**

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden anteilig (jeweils 50%) von der Stadt Idstein und von einem privaten Bauherrn getragen.

Idstein und Wettenberg, den 01.10.2020