

# **LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG**

(nach § 6 BNatSchG/§§ 1 und 1 a BauGB)

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)  
„Gesundheitszentrum Idstein“  
der Stadt Idstein**

**Auftraggeber:**

Wittgensteiner Klinik AG  
Emser Straße 29-31  
65307 Bad Schwalbach

**Planungsstand:**

März 2003

**Bearbeiter/ Planungsbüro:**

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Garten- und Landschaftsarchitekt

Erhard Wilhelm

Jahnstraße 2

65558 Heistenbach

Tel.: 06432- 98 98 42

Fax: 06432- 83 809

e-mail: [Wilhelm.Gartenarchitekt@T-Online.de](mailto:Wilhelm.Gartenarchitekt@T-Online.de)

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>TEIL A: GUTACHTERLICHER TEIL</b>	
<b>1. Naturschutzrechtliche u. planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1.1 Anlaß und Aufgabenstellung	4
1.2 Geltungsbereich/ Abgrenzung der Untersuchungsräume	4
1.3 Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan/ Landschaftsrahmenplan	5
1.3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene	5
1.4 Schutzgebiete	5
<b>2. Analyse und Bewertung von Landschafts- und Nutzungsstruktur</b>	<b>5</b>
2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung	5
2.1.1 Lage im Stadtgebiet	5
2.2 Standortbedingungen	5
Ökotox-Steckbrief	7
2.3 Siedlungs- und Landschaftsbild, Landschaftsstruktur	11
Tabelle 1: Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope	13
<b>3. Potentialbewertung</b>	<b>17</b>
3.1 Arten- und Biotopschutz	17
3.2 Boden	19
3.3 Wasser, Wasserhaushalt	20
3.4 Klima, Umwelthygiene	20
3.5 Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, Erholungsfunktion	21
<b>4. Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur (Status quo- Prognose)</b>	<b>23</b>
<b>5. Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept <i>ohne</i> Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung</b>	<b>23</b>
<b>6. Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung</b>	<b>23</b>
6.1 Arten- und Biotopschutz	24
6.2 Bodenfunktion, Bodenschutz	25
6.3 Wasserhaushalt, Wasserschutz	26
6.4 Klima, Umwelthygiene	26
6.5 Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, natürliche Erholungseignung	27

## TEIL B: FACHPLANERISCHER TEIL

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>28</b>
1.1	Naturschutzrechtliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	28
<b>2.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b> <b>Darstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes</b>	<b>28</b>
<b>3.</b>	<b>Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes</b>	<b>29</b>
	Tabelle 2: Konflikt- und Maßnahmentabelle	30
	Tabelle 3 Flächenbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsprognose	37
<b>4 .</b>	<b>Hinweise für die Textlichen Festsetzungen – Teil: Grünordnung</b>	<b>41</b>
4.1	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen- Funktionsgerechte Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	43

## TEIL C: ANHANG **49**

Anhang 1: Erläuterungen zum Ökotoop-Steckbrief	49
Anhang 2: Erläuterungen der Bewertungskriterien	50

### Planverzeichnis

- <b>Bestand, Biotoptypen und Nutzungsstrukturen</b>	<b>M. 1 : 1.000</b>
Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung	
- <b>Maßnahmenplan</b>	<b>M. 1 : 1.000</b>

## **TEIL A: GUTACHTERLICHER TEIL**

### **1. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. vom 21. Sep. 98, zuletzt geändert am 5. Sep. 2001

§§ 6, 8

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) i.d.F. vom 16.04.1996, Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechts vom 18. 06. 2002

§§ 4 – 6

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. Aug. 97, zuletzt geändert am 15.12.2001  
§1

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. vom 05. Sep. 2001

#### **1.1 Anlaß und Aufgabenstellung**

Der Vorhabenträger, die Wittgensteiner Klinik AG, beabsichtigt den Neubau eines Gesundheitszentrums/ Krankenhauses am südlichen Siedlungsrand der Stadt Idstein.

Zur Herstellung des Baurechts stellt die Stadt Idstein eine Bebauungsplan auf (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt den Titel „Gesundheitszentrum Idstein“.

Die städtebauliche Planung wird vom Planungsbüro Uhle bearbeitet.

Aufgabe des landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist die Darlegung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag liefert damit die Grundlage für die Abwägung der Belange von Naturschutz und Landespflge.

Verfahrenshinweis:

Form und Inhalt des landschaftsplanerischen Fachbeitrags orientiert sich an den Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes; Abschnitt 2 „Landschaftsplanung“ findet besondere Berücksichtigung.

#### **1.2 Geltungsbereich/ Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Der vorläufige Geltungsbereich umfasst Teile der Parzelle 4/1 in der Flur 64 „Am Auroffer Weg“ sowie die angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Größe des vorläufigen Geltungsbereichs beträgt 2,1 ha. Er wird begrenzt durch die Holzstraße im Norden. Im Süden und Westen endet der Geltungsbereich an der geplanten Erschließungsstraße bzw. Verbindungsstraße. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an z.Zt. ackerbaulich genutzte Flächen an.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) findet keine Anwendung.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der Anlage 1 (§ 3 UVPG) bzw. eine umfassende UVP ist nicht erforderlich.

#### **1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan/ Landschaftsrahmenplan**

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen weist die Fläche als „Siedlungsfläche Zuwachs“ aus.

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene**

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird z.Zt. fortgeschrieben. Die erforderlichen Änderungen für den Bereich des Plangebiets werden im Parallelverfahren durchgeführt.

### **1.4 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach § 11 ff HeNatG sind nicht betroffen.

## **2. ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR**

### **2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung**

#### **2.1.1 Lage im Stadtgebiet (vgl. Übersichtslageplan M. 1 : 10.000)**

Das Plangebiet grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung am Erlenweg, am Espenweg, am Akazienweg und am Ulmenweg an. Der zwischen den Wohnbauflächen und dem geplanten Gesundheitszentrum liegende Wirtschaftsweg ist als Schotterweg ausgebaut und dient als Verbindungsweg zwischen Höllgraben und Engenhahner Pfad.

Die z.Zt. ackerbaulich genutzte Fläche ist über den Engenhahner Pfad, Holzstraße/ Höllgraben und den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Insgesamt stellt die Parzelle 4/1 eine zusammenhängende Ackerfläche zwischen Engenhahner Pfad und Bahndamm dar, die im Süden durch die vorhandene Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen begrenzt wird.

### **2..2 Standortbedingungen**

Im nachfolgenden Ökotopt-Steckbrief werden die vorherrschenden Standortbedingungen der landschaftsökologischen Raumeinheit getrennt nach abiotischen und biotischen Bedingungen dargestellt.

Eine differenzierte Beschreibung der Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope

erfolgt in der Tabelle 1.

Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Bei den aufgeführten Tierarten handelt es sich um Beobachtungen, die während der Kartierarbeiten gemacht wurden und nur einen Ausschnitt aus dem Tierartenspektrum abbilden<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Die landschaftsplanerischen Aufnahmen basieren z.T. auf Erhebungen, die bereits bei den Voruntersuchungen zur Trassierung der Südtangente durchgeführt wurden. Im Jahr 2003 fand eine partielle Überprüfung und Ergänzung von Nutzungsänderungen statt.

Stadt Idstein Gemarkung Idstein		ÖKOTOP-STECKBRIEF Landschaftsökologische Raumeinheit		
STANDORT/ LAGE	FLUR: 64 Am Auroffer Weg FLURSTÜCK: vgl. Bestandsplan	GEMARKUNG Stadt Idstein		
NATURRAUM 1) Idsteiner Senke	NATURRÄUMLICHE UNTEREINHEIT 2) Idsteiner Grund	NUTZUNGSSTRUKTUR 3) Landwirtschaftliche Nutzflächen: Acker		
BESTEHENDER SCHUTZ 4) - Naturpark Rhein-Taunus		LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN 5) vgl. Karte 1, Übersichtsplan - Schutz der Böden mit mittlerem bis hohem natürlichem Ertragspotential - Erhaltung von Kleinstrukturen und Habitaten mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Schutzgebiet, Ziele und Maßnahmen vgl. Landschaftsplan Stadt Idstein		
ABIOTISCHE ←		FAKTOREN	→ BIOTISCHE	
GEOLOGIE 6) SCHICHTENFOLGE vgl. geologische Übersichtskarte Teil der Idsteiner Senke 'Galgenberg-Scholle' zwischen Wörsdorf – Idsteiner Scholle und Schanzen Scholle.  Schwall-Schichten und Spitznachsichten aus schluffig-feinsandigem Tonschiefer der Unterems-Stufe (Unterdevon) zum überwiegenden Teil überlagert von pleistozänem Löß, Lößlehm und Fließerde sowie von holozänen Ablagerungen		HpnV 11)  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Karbonatfrei, mittel bis flachgründige Para- braunerden mit geringem Lößlehmanteil → frische bis wechselfeuchte Hainsimsen- Buchenwälder mit Übergängen zu Perlgras- (Waldmeister-)Buchen-Mischwald</li> <li>• Tiefgründige, schwach saure Parabraunerden aus Lößlehm → Übergänge von Hainsimsen- Buchenwälder zu Perlgras-Waldmeister- Buchenwälder</li> <li>• Braunes Kolluvium aus kolluvial umgelagertem, lößlehmhaltigem Schutt oder Lößlehm → feuchte Edellaubholz-Buchen- Mischwälder</li> <li>• Parabraunerde, Pseudogley-Parabraunerde → mäßig frischer bis frischer Hainsimsen- Buchenwald mit Eiche</li> </ul>		

Fortsetzung Ökotox-Steckbrief

<p><b>RELIEF / GEOMORPHOLOGIE 7)</b></p> <p>Verebnetes, leicht gewellter Unterhang des Wörsbachtals, im Bereich des Wirtschaftswegs leicht überformt</p> <p>Exposition: Linke Talseite: NO - O Rechte Talseite: W - NW</p> <p>Hangneigung: schwach geneigt, 5,5 – 7,5 %</p> <p>Höhenlage: 292,5 – 305 m ü. NN</p> <p>Hanglängsprofil: gestreckt, z.T. leicht konkav</p>	<p><b>REALE VEGETATION 12)</b> <b>(Ersatzgesellschaft)</b></p> <p>Ruderal- und Segetalgesellschaften: Tanaceto vulgaris: Arrhenatherum elatioris, Dauco Meliotion, Galio-Urticetea dioica, Stellarietea mediae - Aperion spicae-venti, Aphano-Matricarietum</p>
<p><b>MAKROKLIMA MESOKLIMA/ 8) GELÄNDEKLIMA</b></p> <p>Talklima, überwiegend Offenland Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussbereich, windgeschützt</p> <p>Ø Lufttemperatur: 8-9°C</p> <p>Ø Vegetationsdauer: 220 – 230 Tage</p> <p>Beginn des Vorfrühlings: ca. 10.05.</p> <p>Vorherrschende Windrichtung: NW</p> <p>Ø Trockenheitsindex/ Jahr: 40 – 50</p> <p>Ø Niederschläge 600 – 650 mm</p> <p><b>BIOKLIMA:</b> teils belastend</p>	



Fortsetzung Ökotoptop-Steckbrief

<p><b>BODEN 9)</b></p>	<p>vgl. Übersichtskarte</p>	<p><b>BIOTOPTYP 13)</b></p>	<p>vgl. Karte Bestandsplan Biotoptypen/ Nutzungsstrukturen sowie Tabelle 1: Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope</p>
<p><b>Bodentyp</b></p>	<p><b>Bodenart</b></p>		
<p>Braunes Kolluvium, stellenweise vergleht, aus überwiegend umgelagerten, lößlehmhaltigem Schutt oder Lößlehm</p>	<p>Schluffig-sandiger Lehm bis toniger Lehm</p>		
<p>Parabraunerde, stellenweise mit schwachen Pseudogleymerkmalen aus Lößlehm, meist umgelagert</p>	<p>Lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm, schwach steinig-grusig</p>	<p>Krautbestände:</p>	<p>Säume, Raine, ausdauernde Ruderalfluren, an Wegrainen</p>
<p>Parabraunerde, stellenweise mit schwachen Pseudogleymerkmalen aus Lößlehm, meist umgelagert</p>	<p>Lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche:</p>	<p>Acker, Nutzung intensiv, wildkrautarm</p>
		<p>Verkehrsflächen:</p>	<p>unbefestigte Wege mit Trittrassen, Schotterwege, versiegelte Straßen und Plätze</p>

Fortsetzung Ökotop-Steckbrief

<p><b>HYDROLOGIE/ WASSERHAUSHALT: 10)</b></p> <p>Ehemals geplantes Wasserschutzgebiet (WSG III) Kalmenhof Grundwasser nicht erbohrt, tiefer 7 m unter Geländeoberkante<sup>2</sup> Schichtwasser zwischen 1,6 m und 4,1 m unter GOK Vorfluter im Gebiet: keine Durchlässigkeitswert <math>k_f \leq 0,00006</math> m/s</p>	<p><b>CHARAKTER/-LEITARTEN</b></p> <p><b>TIERE:</b> <u>Vögel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amsel</li> <li>- Bachstelze</li> <li>- Feldlerche</li> <li>- Feldsperling</li> <li>- Grünfink</li> <li>- Haussperling</li> <li>- Mäusebussard</li> <li>- Mehlschwalbe</li> <li>- Rabenkrähe</li> <li>- Rauschschwalbe</li> <li>- Rotmilan</li> <li>- Turmfalke</li> </ul>
<p><b>KENNZEICHNENDE PFLANZEN- GESELLSCHAFTEN DOMINANTE PFLANZENARTEN, KENN-/CHARAKTERARTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Säume und Raine mit: Arrhenatherum elatius Cichorium intybus Dactylis glomerata Medicago sativa Taraxacum officinale Trifolium pratense Trifolium repens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatzgesellschaft der Getreideäcker Relikte der Aphano-Matricarietum-chamomillae Gesellschaft mit: Apera spica-venti Capsella bursa-pastoris Chenopodium hybridum Convolvulus arvensis Euphorbia helioscopia Fumaria officinalis Galinsoga parviflora Galium aparine Matricaria chamomilla Myosotis arvensis Papaver dubium Papaver rhoeas Senecio vulgaris Solanum dulcamara Stellaria media Thlaspi arvense Veronica hederifolia Veronica persica</li> </ul>

Erläuternde Hinweise vgl. Anhang 1

<sup>2</sup> vgl. gutachterliche Stellungnahme „Neubau Gesundheitszentrum/ Krankenhaus Idstein“ - Baugrund und Gründung  
Bearbeitung: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH

### 2.3 Siedlungs- und Landschaftsbild, Landschaftsstruktur

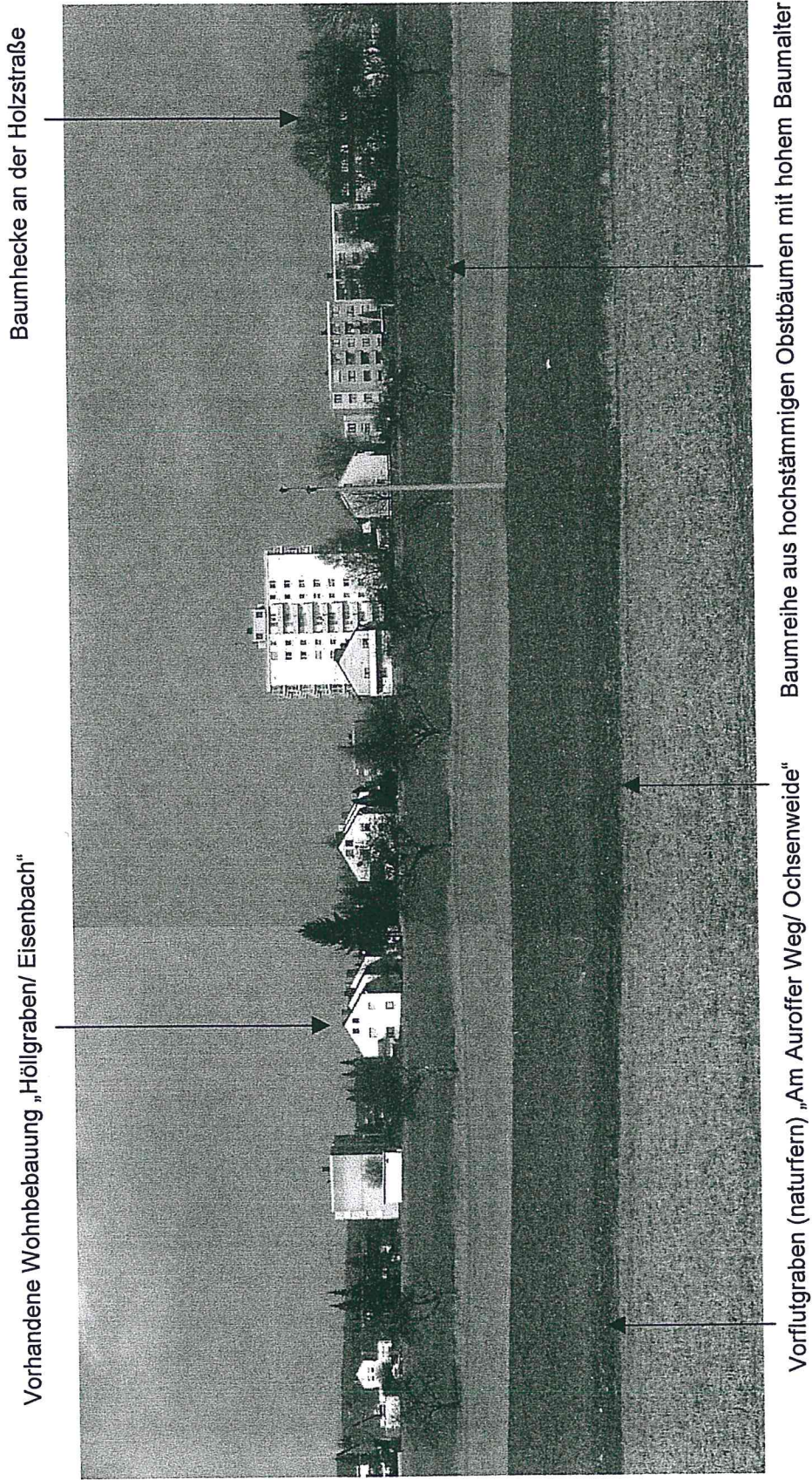
Abbildung 1 zeigt das Plangebiet aus der Blickrichtung Süden→ Norden.

Im Bildvordergrund ist die Baumreihe aus hochstämmigen Apfelbäumen zu erkennen, welche den Übergang von der Ackerfläche zum Grünland markiert. Die Baumreihe liegt außerhalb der vorläufigen Geltungsbereichs. Die vorhandene Wohnbebauung im Anschluß an die Holzstraße setzt sich aus ein- und mehrgeschossigen Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Einzelgebäuden mit Sattel- und Flachdächern zusammen.

In Höhe des Geltungsbereichs wechselt die offene Kulturlandschaft übergangslos mit der Wohnbebauung ab, während entlang des Höligrabens als westliche Fortsetzung der Holzstraße eine Baumallee aus Laubbäumen mittleren bis hohen Baumalters die Kulisse des Siedlungsrandes prägt.

Die Baumhecke entlang der Holzstraße setzt sich bis zum Hof Gassenbach fort und säumt gleichzeitig die südlich angrenzende Streuobstwiese.

Die schwach geneigte, nach Südosten exponierte ackerbaulich genutzte Fläche mit großer Schlaglänge hat eine gestreckte bis leicht konvexe Form.



**Landschaftsbild/ Landschaftsstruktur**

**Abb. 1: Blickrichtung S → N**

**LFB zum VEP „Gesundheitszentrum Idstein“  
der Stadt Idstein**

© GbA und Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Jehnstraße 2, 6655 Idsteinbach

Tabelle 1: Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope

<b>Eigenschaftsmerkmale</b>	<b>Einzelbiotope L 1000 L 1120, L 1150, L 1200 n1, k1</b>
<b>Definition</b>	<b>Lehmacker</b>
<b>Haupteinheit</b>	<b>landwirtschaftlich genutzte Fläche, Ackerland</b>
<b>Untereinheit</b>	<b>Sommergetreide, Wintergetreide, Hackfrucht</b>
<b>Vorkommen, Verbreitung</b>	<b>verbreitet</b>
<b>Größe, Ausbreitung</b>	<b>Ackerschläge zwischen 2 ha und 5 ha</b>
<b>Vegetationstypologische Merkmale (elementare Teile)</b>	<b>Ackerunkrautgesellschaft je nach Hauptfrucht: Halm- oder Hackfruchtgesellschaft</b>
<b>Gesellschaftszugehörigkeit</b>	<b>Aphano-Matricarietum chamomillae, Aperion spicae-venti, einjährige Ruderal- und Ackerunkrautgesellschaft auf mäßig bis gut nährstoff- und basenreichen, wärmebegünstigten Böden</b>
<b>Arteninventar (dominante Arten)</b>	<b>Apera spica-venti, Alopecurus myosuroides, Avena fatua, Capsella bursa-pastoris, Cirsium arvense, Centaurea cyanus, Convolvulus arvensis, Chenopodium album, Equisetum arvense, Euphorbia helioscopia, Fallopia convolvulus, Myosotis arvensis, Matricaria chamomilla, Papaver dubium, Polygonum aviculare, Papaver rhoeas, Polygonum hydropiper, Senecio vulgaris, Sinapis arvensis, Stellaria media, Thlaspi arvense, Veronica persica, Veronica hederifolia, Vicia angustifolia, Viola tricolor, Viola arvensis, Vicia hirsuta</b>
<b>Aufbau, Schichtung</b>	<b>einförmig (Monokultur), zeitweise ohne Vegetationsdecke, individuenarme Ackerflur</b>
<b>Altersstruktur</b>	<b>einjährig</b>
<b>Fauna</b>	<b>Turmfalke, Mäusebussard, Feldlerche, Feldsperling, Rauch-, Mehlschwalbe, Roter Milan, Rabenkrähe</b>
<b>Nutzung, Pflege</b>	<b>intensiv, Bodenbearbeitung, Ernteentzug, regelmäßiger Pestizideinsatz zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung bei konventioneller Bewirtschaftung; maschinelle Unkrautregulierung und Einsatz biologischer Mittel bei ökologisch ausgerichteter Bewirtschaftung</b>
<b>Hemerobie/ Naturnähe</b>	<b><math>\beta</math>-euhemerob (stark kulturbetont) bis <math>\alpha</math>-euhemerob (stark kulturbetont), Unkrautflora stark reduziert</b>
<b>Milieutyp</b>	<b>offen-sonnig bis schattig, Boden neigt zum Austrocknen bei fehlender Vegetationsdecke</b>
<b>Funktion im Naturhaushalt</b>	<b>suboptimal, spezifische Insektenfauna auf Ackerbegleitflora</b>
<b>Ganz-/Teillebensraum</b>	<b>flugfähige Laufkäfer, phytophage Insekten Feldvögel: Sperling, Feldlerche, Rebhuhn, Nahrungsbiotop für Greifvögel, Samenfresser, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe</b>
<b>- im Komplex</b>	<b>Ackerraine, Säume, Ruderaffluren, Gebüsche,</b>

**Streuobstbestände, Wirtschaftswiesen**

Fortsetzung Blatt 1

<b>- Zusatzstrukturen</b>	<b>Ackerraine, Säume</b>
<b>Beeinträchtigungen</b>	<b>Monokultur, hoher Pestizid- und Düngemittleinsatz bei konventioneller Bewirtschaftung, Nivellierung der Standortverhältnisse, Bodenverdichtung, Schadstoffbelastung infolge Straßenverkehr und Gewerbe/ Industrie gering</b>
<b>Besondere Hinweise</b>	<b>verwandte Lebensgemeinschaften: baumfreie Sonderstandorte, Steppen</b>

<b>Eigenschaftsmerkmale</b>	Einzelbiotope X 2300, X 2400
<b>Definition</b>	Säume, Raine, Ruderalfluren, mesotroph, mäßig trocken
<b>Haupteinheit</b>	Krautbestände
<b>Untereinheit</b>	Säume und Raine, ruderalisierte Krautbestände, ausdauernde Ruderalfluren
<b>Vorkommen, Verbreitung</b>	wenig verbreitet, auf ungenutzten Flächen, Wegen, Straßenrändern
<b>Größe, Ausbreitung</b>	vorwiegend linear, < 0,1 ha
<b>Vegetationstypologische Merkmale (elementare Teile)</b>	trockene Glatthaferbestände mit Übergängen zu ausdauernden Beifußgesellschaften auf gestörten, meso- bis eutrophen Standorten, Ackerwinden-Quecken-Rasen mit Knäuelgras, Wiesen-Rispe, Glatthafer, Wiesenlieschgras
<b>Gesellschaftszugehörigkeit</b>	Dauco-Arrhenatheretum, Agropyro-Convolvuetum, Artemisio-Tanacetum
<b>Arteninventar (dominante Arten)</b>	Arrhenatherum elatius, Arctium lappa, Achillea millefolium, Agropyron repens, Agrimonia eupatoria, Artemisia vulgaris, Carduus crispus, Calystegia sepium, Convolvulus arvensis, Cichorium intybus, Dactylis glomerata, Daucus carota, Dipsacus fullonum, Epilobium hirsutum Galium aparine, Hypericum perforatum, Lamium maculatum, Lamium album, Linaria vulgaris, Phleum pratense, Rumex crispus, Rumex obtusifolius, Silene alba, Solidago canadensis, Tanacetum vulgare, Urtica dioica, Vicia cracca
<b>Aufbau, Schichtung</b>	durch Hochstauden und Obergräser dominierte krautige Vegetationsgesellschaften
<b>Altersstruktur</b>	mehrfährige (ausdauernde) Arten 5-25 Jahre
<b>Fauna</b>	Amsel, Feldlerche, Feldsperling, Grünfink Falter: Tagpfauenauge, Kleiner Fuchs, Kleiner Heufalter, Schachbrettfalter
<b>Nutzung, Pflege</b>	nicht oder wenig genutzt, z.T. überfahren, Krautsäume, Mahd in großen Abständen
<b>Hemerobie/ Naturnähe</b>	β-euhemeroob- mesohemeroob, bedingt naturfern
<b>Milieutyp</b>	offen-sonnig bis halbschattig, Boden ganzjährig bedeckt
<b>Funktion im Naturhaushalt</b>	Entwicklungshabitat für Wirbellose; Refugialfunktion (Rückzugs- und Ausbreitungsgebiet) für Wiesen und Äcker Nahrungsbiotop für Samenfresser, Falter
<b>Ganz-/Teillebensraum</b>	Deckung für Niederwild, Überdauerungsquartier für Nützlinge
<b>- im Komplex</b>	Äcker, Wiesen, Gehölzränder

Fortsetzung Blatt 2

<b>- Zusatzstrukturen</b>	<b>offene Böschungen, Stein-, Holzhaufen</b>
<b>Beeinträchtigungen</b>	<b>Dünge- und Pestizidbelastung, Verlust durch Umbruch, Befestigung, Schadstoffe, Hundekot</b>
<b>Besondere Hinweise</b>	<b>Wesentlicher Bestandteil von Kulturökosystemen mit hoher Funktionserfüllung für den Naturhaushalt; verzahnt mit Äckern, Wiesen und Gebüschrändern, Ausprägung im Gebiet gering, überwiegend an Wegeböschungen</b>



### **3 Potentialbewertung**

#### **3.1 Arten- und Biotopschutz**

Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Lehmacker, wildkrautarm) sind derzeit von eingeschränkter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der große Ackerschlag wird intensiv genutzt und weist keine agrarzoologischen Besonderheiten auf. Hinweise auf seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden. Unter den Tierarten ist es die Feldlerche, die auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Plangebiets brütet und zu den Arten gehört, die auf der Roten Listen der bedrohten Tierarten steht (Vorwarnstufe). Ferner sind die Offenlandflächen für Turmfalke, Mäusebussard, Rauchschwalbe bevorzugte Jagdgebiete. Im Komplex mit dem Streuobstbestand, Baumreihen und Baumhecken dienen sie zeitweilig Doppelbiotopbewohnern als Nahrungsraum.

Die Saumstrukturen und Ackerraine sind nur schmal ausgebildet und starken Vorbelastungen ausgesetzt, so dass sie als eigenständiger Lebensraum keine besondere Funktion einnehmen.

**BEWERTUNGSMATRIX BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ**

NUTZUNGS-/ BIOTOPTYPEN	Typ/ Nr.	Gefährdung s-grad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität) (1)	nat. Arten- und Struktur- vielfalt (2)	Hemerobie/ Maturität (3)	Isolation/ Vernetzung (4)	Repräsentanz z. Verbreitung im Natur/ kulturraum (5)	Ersetzbarkeit (6)	Entwicklung s-potential (7)	Bemerkung/ Schutzkate- gorie/ Sicherungsran- g (8)	Gesamtbewertun- g (9)
Biotopkomplex Ackerland - Ackerland (intensiv) auf Lößboden	L 1000	3	3	3	3-4	4	1	5	RLD (V)	gering-mittel
Biotopkomplexe Krautbestände - Säume, Raine, Ruderalfluren, mesotroph	X 2300 X 2400	5-6	4-5	4-5	4-5	5	5	6-7	-	mittel

Erläuterungen der Bewertungskriterien siehe Teil C

### 3.2 Boden

Die Bodenkarte von Hessen, Blatt Idstein weist im Geltungsbereich Parabraunerden und braunes Kolluvium, stellenweise noch mit schwachen Pseudogleymerkmalen auf. In der Bodenkarte noch gekennzeichnet ist ein linsenförmiges Vorkommen von Gleyböden, welches sich in der Örtlichkeit anhand von feuchtegeprägten Pflanzenarten nicht verifizieren lässt und vermutlich durch die ackerbauliche Bewirtschaftung und Bodenmelioration nivelliert wurde.

Die anstehenden Böden sind regional mäßig verbreitet, im Hinblick auf die Standorteigenschaften weisen sie keine besonderen Eigenschaftsmerkmale auf und zählen nicht zu den besonders seltenen oder gefährdeten Bodenvorkommen.

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Bodenart/ Schutzbedürftigkeit		
	Kolluvium	Parabraunerde	
Bodenart, Bodenklasse	IU-usL III	IU-uL III	sU-IU III
Seltenheit/Verbreitung Regenerierbarkeit <sup>3</sup>	gering	gering	gering
Trophie (verfügbare Nährstoffe)	eutroph	meso- bis eutroph	meso- bis eutroph
Natürlichkeit/Naturnähe (Störung des Profilaufbaus)	gering	gering	gering
Natürliches Ertrags- potential	hoch	hoch-mittel	mittel
Gründigkeit	tiefgründig	tiefgründig	tiefgründig
Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen <sup>4</sup> (Regelungsfunktion)			
a. mechanische Filtereigenschaften	hoch	hoch	hoch
b. physiko-chemische Filtereigenschaften	hoch	hoch	hoch
Biotop-/Lebensraumfunktion	mittel	mittel	mittel-hoch
Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion	gering	gering-mittel	gering- mittel
Bodenverdichtung	hoch	hoch	hoch
Bodenversiegelung	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch
Boden-/Naturdenkmal	/	/	/

#### Erläuterung zur vorangegangenen Tabelle

sL =	sandiger Lehm	uL =	schluffiger Lehm
tL =	toniger Lehm	IU =	lehmiger Schluff
sU =	sandiger Schluff	L =	Lehm

<sup>3</sup> vgl. Bodenschutz: ergänzbares Handbuch der Maßnahmen und Empfehlungen für Schutz, Pflege und Sanierung von Boden, Landschaft und Grundwasser, Hrsg. D. Rosenkranz, Berlin, Band 1-3

<sup>4</sup> Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes, BA LVL R. Marks, M.J. Müller, H. Leser, H.-J. Klink (Hrsg.), Trier 1989, Band 229

U = Schluff

### 3.3 Wasser, Wasserhaushalt

Die Grundwasserergiebigkeit des Festgesteins aus devonischen Tonschiefer wird als gering eingestuft. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine Entnahmestellen für Grundwasser ausgewiesen. Die im Untersuchungsraum anstehenden Gleye und Pseudogleye weisen auf flach anstehenden Stauwasserhorizont hin.

Gesetzlich ausgewiesene Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht tangiert, jedoch liegt die Fläche des Geltungsbereichs in dem ehemals geplanten Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage des Kalmenhofs.

Aus der nicht mehr genutzten Quelfassung südlich des Plangebiets fließt ein dünnes Rinnsal in den Vorfluter.

Eignungs-/Bewertungskriterien	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
Grundwasserneubildungsrate	gering	mittel
Grundwasserflurabstand Schichtwasser	hoch mittel	mittel hoch
Durchlässigkeit des Untergrundes	gering	mittel
Wasserschutzgebiet, Trinkwasser- einzugsgebiet, Heilquellenschutzgebiet	hoch	hoch
Vorflutgräben, Fließgewässer	außerhalb	-

### 3.4 Klima, Umwelthygiene

Von der Fläche geht kein unmittelbarer klimameliorativer Einfluß auf die angrenzende Wohnbebauung aus. Gegenüber der Siedlungsfläche liegt sie im Leebereich.

Als Offenlandbereich gehört sie zu den kaltluftproduzierenden Flächen, auf denen insbesondere während windschwacher Strahlungswetterlage, Kaltluft entsteht, die sich talwärts sammelt und abfließt.

Eignungs-/Bewertungskriterien	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
klimatische Ausgleichsfunktion	gering	gering
Kaltluft-/Frischlufitentstehungsgebiet ohne/mit Einfluß auf örtliche Klimaverhältnisse	gering	gering
Immissionsschutzfunktion, Filterfunktion für Schadstoffe	sehr gering	gering
Inversionsgefährdung des Siedlungsraumes	mittel	hoch
Lärm-/Schadstoffimmissionen	gering-mittel	mittel

### 3.5 Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, Erholungsfunktion der Landschaft

Die Flächen üben keine direkte Funktion für an Natur und Landschaft gebundene Erholungsformen aus. Als Teil der offenen Kulturlandschaft werden sie von Spaziergängern und Wanderern wahrgenommen und prägen zusammen mit den vertikalen Vegetationselementen (Bäume, Baumhecken), den Wohngebäuden und den Infrastrukturanlagen das Erscheinungsbild des derzeitigen Siedlungsrandes.

Die Holzstraße in Verlängerung des Höllgrabens mit dem separaten Fußweg wird von Fußgängern und Radfahrern häufig genutzt und stellen für die angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Verbindung zur offenen Kulturlandschaft dar.

Für die Freizeitverbringung, für Spiel und Sport sind Flächen ohne Bedeutung.

Erlebniswirksame Strukturen 1. Einzelemente und Strukturen	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
- Gebüsch, Hecken Gehölzränder	außerhalb	hoch	hoch
- markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	außerhalb	hoch	hoch
- Nutz- und Freizeitgärten mit Laub- und Obstbäumen	außerhalb	mittel	mittel
- Pioniervegetation, Ruderalfluren	gering	gering	mittel
- Infrastrukturausstattung Fußgängerzone, Fuß- und Radwege	vorhanden	hoch	hoch
- kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Strukturen und Anlagen	keine	gering	gering
- geomorphologische Kleinstrukturen, Böschungen, Terrassen, Mauern	nicht markant	gering	gering
- Bodendenkmäler	kein Eintrag	-	-
- Wasserflächen, Teiche, Weiher	außerhalb	-	-
- Fließgewässer	außerhalb	-	-
- Spielflächen	außerhalb	-	-

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit/ Empfindlichkeit
- Naturnähe/-ferne	gering	gering	gering
- landschafts-/ siedlungs-kulturelle Eigenart	mittel	mittel	mittel
- Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	gering	gering	gering
- landschaftliche/räumliche Vielfalt	mittel	mittel	mittel
- Harmonie der Landschaft/ Siedlungsraum	mittel-gering	mittel	mittel
- Sichtbeziehungen, Sichtachsen	vorhanden	mittel	mittel
- räumlich verbindende Strukturen, Gliederungs-elemente	vorhanden	mittel	hoch
- bioklimatische Bedingungen	teilbelastet	mittel	hoch
- Störung durch Geruch	gering	mittel	hoch
- Störung durch Lärm	mittel	mittel	hoch
- Störung durch Zerschneidung	mittel	mittel	mittel
- Störung durch Verfremdung (industrielle Großbauwerke)	mittel	mittel	gering
- Freizeiteinrichtung Sportanlagen	außerhalb	-	-
- kulturelle Einrichtungen	außerhalb	-	-
- Erholungsanlagen	außerhalb	-	-

#### **4 Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur (Status quo- Prognose)**

Die Flächen im Geltungsbereich verfügen über eine hohe Lagegunst. Bedingt durch die Bonität, Hangneigung, Schlaggröße und räumliche Lage weisen sie für die landwirtschaftliche Nutzung günstige Eigenschaften auf.

Für den Arten- und Biotopschutz sind sie ohne besondere Bedeutung. Nur im Komplex mit den sie umgebenden Offenlandflächen und Gehölzen erfüllen sie eine wichtige Funktion als Lebensraum für bestimmte Offenlandarten und als Nahrungsbiotop.

Bezüglich des Boden- und Wasserhaushalts kommt den Flächen eine mittlere Bedeutung zu. Auch wenn der Profilaufbau und die stoffliche Zusammensetzung der Böden durch die ackerbauliche Nutzung verändert wurden, können die Flächen noch als weitgehend natürliche Böden angesprochen werden, die im Hinblick auf die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des Wasserhaushalts ihre Funktion generell erfüllen.

Auf die stadtklimatischen Verhältnisse haben die Flächen keinen signifikanten Einfluß. Ebenso wenig sind die für die Freizeitverbringung, für Spiel und sportliche Aktivitäten von Relevanz. Bei entsprechender Ausstattung und Strukturierung können sie jedoch die Siedlungsrandgestaltung wesentlich prägen und somit den Wohn- und Freizeitwert des Teillandschaftsraums wesentlich verbessern.

#### **5 LANDSCHAFTSPLANERISCHES ZIEL- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER GEPLANTEN NUTZUNGSÄNDERUNG**

Das unabgewogene Ziel- und Entwicklungskonzept berücksichtigt nicht die geplante Nutzungsänderung, sondern stellt die Zielvorstellungen der Landschaftsplanung heraus, die sich aus der Bewertung der Standortverhältnisse und der potentiellen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ergeben.

Daraus ergeben sich die Grundlagen für die Ableitung des 'Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes' im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, in dem auch die übergeordneten Planungsziele und Leitvorstellungen ihren Niederschlag finden.

Die Darstellung erfolgt im beigefügten Plan, in dem sowohl der Bestand als auch die Planungsziele grafisch und textlich dargestellt werden.

#### **6 GEBIETSSPEZIFISCHE ZIELSETZUNGEN UND HINWEISE FÜR DIE PLANUNG**

Ermittlung und Darstellung der landschaftsplanerischen Ziele und Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung

##### **Vorbemerkungen**

Die gebietsspezifischen Zielsetzungen und Hinweise für die Planung basieren auf der Grundlage der vorausgegangenen Analyse und Bewertung der natürlichen Standortvoraussetzungen, unter Einbeziehung der übergeordneten Planungsaussagen.

Der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros Uhle hinsichtlich der Erschließung, der Art und dem Maße der baulichen Nutzung sowie der Zuordnung innergebietlicher Grün- und Freiflächen wurde als Grundlage für die Bearbeitung des Maßnahmenplans übernommen und ist auch Basis für die obligatorische Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung nach § 5 ff HeNatG.

Zur Herleitung der städtebaulichen Konzeption und der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebiets vgl. Begründung Städtebaulicher Teil, Planungsbüro Prof. Uhle.

## **6.1 Arten- und Biotopschutz**

### **6.1.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Nach § 1 Nr. 1 HeNatG sind Natur und Landschaft in der besiedelten und unbesiedelten um ihrer selbst willen und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln.

Wild lebenden Tieren und Pflanzen ist ein ausreichender Lebensraum zu sichern. Die für den Naturschutz bedeutenden Grundflächen sind so zu vernetzen, dass wild lebende Arten die notwendigen Ausbreitungs- und Lebensbedingungen vorfinden.

Vorrangig sind wertvolle Biotope, insbesondere Feuchtgebiete, Trocken- und Magerstandorte, zu erhalten. Unter besonderen Schutz stehen unter anderem<sup>5</sup>:

- naturnahe Bach- und Flussabschnitte, seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
- Feldgehölze und Hecken auf trockenwarmen Standorten mit autochthonem Gehölzbestand sowie Ufergehölze und Auwälder
- Streuobstbestände mit einer Mindestgröße von 1000 m<sup>2</sup> oder mindestens 10 Bäumen

Im besiedelten Bereich sind Lebensräume für wild lebende Pflanzen und Tiere zu erhalten, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Neben der gegenwärtigen Funktion des Lebensraumes im Naturhaushalt ist das standörtliche Biotopentwicklungspotential zu berücksichtigen sowie die Empfindlichkeit und Belastbarkeit durch anthropogene Einflüsse

### **6.1.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Aus der Bewertung des Landschaftshaushalts im Untersuchungsraum und seiner Funktion für den Arten- und Biotopschutz sind keine Folgerungen für den Erhalt bestimmter Strukturen und Habitate abzuleiten. Die Gehölzbestände mit hoher bioökologischer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Der Verlust von Offenland (Ackerflächen) wiegt weniger schwer, da hierdurch keine spezifischen Biotopstrukturen von stenöken Arten betroffen sind bzw. der Offenlandlebensraum nicht in dem Umfang eingeschränkt wird, dass für Arten wie Feldlerche das Minimumareal unterschritten würde.

Die landschaftsplanerischen Zielvorstellungen sind in erster Linie danach

---

<sup>5</sup> vgl. § 15d HeNatG sowie Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 23 HeNatG vom Dez. 1997



ausgerichtet, unter dem Aspekt sich verändernder Nutzungsbedingungen möglichst vielfältige und funktionsgemäße neue Lebensraumbedingungen für zumeist euryöke Arten mit guter Anpassung an städtisch geprägte Randzonen zu schaffen.

In diesem Kontext wird auch berücksichtigt, dass räumlich getrennte Gehölzstrukturen miteinander verbunden werden können und damit in Teilen die kleinräumige Vernetzung verbessert wird.

## **6.2 Bodenfunktion, Bodenschutz**

### **6.2.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Im Landschaftshaushalt nimmt der Boden, als Bestandteil natürlicher und kulturbeeinflusster terrestrischer Ökosysteme, eine Schlüsselstellung ein.

Über Stoffaustausch und Energieprozesse, Akkumulations- und Transformationsvorgänge stehen Böden in vielfältiger Wechselbeziehung zu den Landschaftsfaktoren und beinhalten die wesentlichen Eigenschaftsmerkmale zur Bildung komplexer, differenzierter Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren.

Im Vordergrund der landschaftsplanerischen Zielsetzung steht der Schutz und die Erhaltung der ökologischen Bodenfunktion, die Vorsorge vor schädlichen Veränderungen sowie die Vermeidung der Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Bodenverunreinigungen.

Die Nutzungsfunktion wie Standort für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse oder als Siedlungs-, Erholungs- oder Gewerbefläche ist nur indirekt von Relevanz für die landschaftsplanerische Betrachtung.

Auf die Vorrangfunktion der Erhaltung von sehr guten und guten Böden für die Landwirtschaft wurde a.a.S. hingewiesen.

Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen sowie Siedlungen und Bauten sind im Rahmen ihrer Zweckbestimmung so zu planen, dass sie so wenig Flächen wie möglich in Anspruch nehmen, vgl. HeNatG § 1, Nr. 2.

### **6.2.2 Ableitung der gebietspezifischen Zielsetzungen**

Unter dem Aspekt des beabsichtigten Nutzungswandels ist die Erhaltung der ökologischen Funktion der Böden nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Die Überbauung führt zum Verlust der Bodenfunktionen, für den in der Regel auch kein funktionaler Ausgleich möglich ist; es sei denn, an anderer Stelle ließen sich devastierte Flächen rekultivieren oder überbaute oder versiegelte Flächen werden rückgebaut und rekultiviert. Daher ist es ein vorrangiges Ziel der Landschaftspflege, die Überbauung und Versiegelung der Fläche soweit als möglich zu reduzieren.

Teilfunktionen des Bodens lassen sich erhalten, wenn auf eine flächenhafte Versiegelung verzichtet werden kann und stattdessen durchlässige Befestigungsarten gewählt werden, auf denen sich, wenn auch spärlich, eine niedrige Vegetation entwickeln kann.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit bestehen in der sorgsamem Behandlung des Oberbodens oder in der Übererdung von Gebäuden

und baulichen Anlagen.

## **6.3 Wasserhaushalt, Wasserschutz**

### **6.3.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Ziel der Landschaftsplanung ist der Schutz von Gewässern vor Verunreinigungen, die Erhaltung des Selbstreinigungsvermögens sowie die Sicherung und Wiederherstellung natürlicher Abläufe im Grund- und Oberflächenwassersystem.

Fließende und stehende Gewässer sind in einem naturnahen Zustand zu erhalten oder wieder in einen solchen Zustand zu versetzen.

Talauen sind zu schützen und zu erhalten.

### **6.3.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts finden vor allem in der Form statt, dass offene Bodenflächen überbaut, befestigt und versiegelt werden und damit die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden ganz oder teilweise verhindert wird.

Qualitative Beeinträchtigungen können weitgehend ausgeschlossen werden, da Fließgewässer oder wasserführende Bodenzonen nicht unmittelbar tangiert werden und bei gegebenen Grundwasserflurabstand bzw. der Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten das Gefährdungspotential für das Grundwasser als gering eingestuft werden kann.

Grundsätzlich wird angestrebt, möglichst das Niederschlagswasser auf der Fläche rückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Da dies aufgrund der Bodenbedingungen nicht im erforderlichen Umfang möglich erscheint, wird vorgeschlagen, das überschüssige Niederschlagswasser über einen offenen Graben talseitig abzuleiten und in ausreichend dimensionierten Rückhalte- und Versickerungsmulden dem Vorfluter zuzuleiten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen über den Bebauungsplan „Südtangente“ hergestellt werden. Dieser sieht vor, den Vorflutgraben zu renaturieren und im Nebenschluß Feuchtwiesensenken mit typischen feuchtegeprägten Hochstaudenfluren zu schaffen.

Dessen ungeachtet wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit von befestigten Flächen so weit als möglich zu erhalten und den größtmöglichen Teil des Niederschlagswassers als Brauchwasser zu nutzen.

## **6.4 Klima, Umwelthygiene**

### **6.4.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Neben Boden und Wasser zählt das Klima zu den natürlichen Lebensgrundlagen. Nachhaltige Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse zu vermeiden, zählt zu den Aufgaben der Landespflege, implizit von Lärmeinwirkungen und Luftverunreinigungen.

Im Vordergrund steht das klimameliorative Leistungsvermögen der Landschaft, anthropogen bedingte Belastungen der Siedlungsbereiche zu mindern und Umweltbeeinträchtigungen durch Schadstoffe und Lärm entgegenzuwirken. Gegenstand der Betrachtung sind die regionalen und standortspezifischen Gegebenheiten und ihr Einfluß auf die örtlichen Klimaverhältnisse.

#### **6.4.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Die Auswirkungen der Planung auf die bioklimatischen Verhältnisse der Siedlungsflächen werden als gering bzw. nicht signifikant eingestuft, während sich innerhalb des Plangebiets die standortklimatischen Bedingungen verändern.

Um nachhaltige Beeinträchtigungen zu vermeiden, soll durch eine gute Durchgrünung der Bauflächen für einen entsprechenden Ausgleich gesorgt werden.

Erhöhte Schadstoffbelastungen durch Kfz-Verkehr oder Feuerungsanlagen in einem maßgeblichen Umfang sind nicht zu erwarten. Die Einflussmöglichkeit durch landespflegerische Maßnahmen sind überdies sehr gering.

### **6.5 Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, natürliche Erholungseignung der Landschaft und Wohnumfeldqualität**

#### **6.5.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen Eigenart des Raumes in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit an kultur- und naturbedingten Elementen als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung ist das Leitziel der Landschaftsplanung.

#### **6.5.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Bei der Ableitung der gestalterischen Maßnahmen zur Neugestaltung und Einbindung der baulichen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass sich im Umfeld des Plangebiets ein wesentlicher Nutzungswandel vollziehen wird.

Konkret heißt das, dass der Siedlungsbereich nach Süden hin erweitert wird und der Siedlungsrand zunächst mit der Gradienten der Südtangente zusammenfällt. Derzeit markante Siedlungsrandstrukturen wie die Baumreihe und die Baumhecke an der Holzstraße und die Obstbaumreihe in der Flur „Am Auroffer Weg“ werden an gestalterischer Wirkung verlieren oder fallen z.T. auch der Siedlungsentwicklung zum Opfer.

Gestalterisches Leitbild ist nicht die Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes, sondern eine den Nutzungsansprüchen und Umgebungsbedingungen angemessene Begrünung der Frei- und Grünflächen, die in Übereinstimmung mit den abgeleiteten Anforderungen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes und lokalklimatischen Bedingungen steht.

Die Möglichkeiten für Erholung und Freizeitverbringung, hohe Wohn- und Lebensqualität sind eng mit der Ausstattung des Raums an Grün- und Freiflächen verknüpft. Für die Erholungsfunktion noch besonders wichtig ist die Nutzbarkeit, die Erreichbarkeit und räumliche Verteilung von Grünanlagen, Spielplätzen, Spazier- und Wanderwegen. Von der Planung tangiert werden bestehende Wegeverbindungen, deren Funktion im vollem Umfang erhalten

bleibt. Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Sondergebiets wird die Nutzbarkeit für die Klinikbesucher im Vordergrund stehen; ein breiter öffentlicher Zugang sollte nicht ermöglicht werden.

## **TEIL B: FACHPLANERISCHER TEIL**

### **1 Vorbemerkungen**

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Idstein sollen die geplanten Sondergebietsflächen mit der Erschließungsstraße aufgenommen werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Ebenfalls in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden soll die geplante Südtangente sowie ein eingeschränktes Gewerbe- und Mischgebiet südlich und westlich des Sondergebiets.

Auf die städtebaulichen Entwicklungsabsichten wird in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan explizit eingegangen<sup>6</sup>.

### **1.1 Naturschutzrechtliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) i.d.F. vom 16.04.1996, Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechts vom 18. 06. 2002,  
§§ 4 – 6

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. vom 21. Sep. 98, zuletzt geändert am 5. Sep. 2001,  
§§ 6, 8

Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 2 UVPG nach Art, Größe und Leistung des Planvorhabens nicht erforderlich.

### **2 Umweltverträglichkeit Darstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

Auf der Eingriffsseite sind zu unterscheiden:

#### **1. Baubedingte Auswirkungen:**

Anlage der Erschließungsstraßen inklusive Versorgungsanlagen, Straßennebenflächen, etc.

Beseitigung von Vegetationsbeständen, Abschieben von Oberboden, Lagern von Baumaterial außerhalb der Baustellen, Eintrag von Schadstoffen in Boden und Grundwasser, Lärm von Baufahrzeugen auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes, Anlage von Baubetriebswegen

Entwässerung, Dränierung von Feuchtstellen und wasserzügigen Bodenzonen

---

<sup>6</sup> vgl. dazu Begründung zum V+E-Plan; Bearbeitung: Planungsbüro Uhle

## **2. Anlagebedingte Auswirkungen:**

Flächenentzug für andere Nutzungen, Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge, Sichtbarkeit von Gebäuden, Veränderungen des Gelände-, Standortklimas

Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser

Verlust von Teillebensräumen und Habitaten

Barrierewirkung durch Baukörper

## **3. Betriebs- und nutzungsbedingte Auswirkungen:**

Eintrag wassergefährdender Stoffe in Boden und Grundwasser, Bewegungsunruhe durch Lärm und Verkehr

Veränderungen der Standortfaktoren Boden und Wasser durch Maßnahmen zur Bodenverbesserung durch Dünger, Beregnung, Pflanzenschutz

Veränderung der Vegetationszusammensetzung durch Pflanzung standortfremder Pflanzen

Ersatz der Ackerbegleitvegetation durch Zierrasen, Zierstauden, Ziergehölze

Verstärkte visuelle und akustische Einwirkungen auf sensible Lebensräume und Habitate im Umfeld des Plangebiets

3

## **Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds**

In der nachfolgenden Tabelle werden den jeweiligen Konflikten/ Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sowie für eine landschaftsgerechte Neugestaltung und Einbindung der Sondergebietsfläche sorgen sollen.

Die Eingriffserheblichkeit, die aus der Bewertung der Potentiale des Naturhaushaltes hervorgeht, wurde bei der Gegenüberstellung berücksichtigt.

Die flächenbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsprognose der Tabelle 3 ermöglicht einen quantitativen Vergleich von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche auf der Grundlage der Bewertung nach Standard-Nutzungstypen.

Danach wird annähernd ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich des vorläufigen Bebauungsplans erreicht.

Die Maßnahmen sind, soweit zweckmäßig, im Maßnahmenplan dargestellt und erläutert. Sie werden ergänzt und konkretisiert durch die „Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen“ und sind, nach Abwägung aller Belange, in den Bebauungsplan verbindlich zu übernehmen.

Anlage:           Maßnahmenplan M. 1 : 1.000

Tabelle 2: Konflikt- und Maßnahmentabelle

Eingriffe/Konflikte		Landespflegerische Maßnahmen						
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m²/St.	Bl	Maß Nr.	Fläche m²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
1	A+B	<p>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen mit eingeschränkter Habitatfunktion:</li> <li>- Ackerflächen, Nutzung intensiv, wildkrautarm</li> </ul> <p><u>Vorbelastung:</u> mittel</p>	ca. 0,195 ha	±	M1 (A)	1.200 m²	<p>Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensraumbedingungen für an urbane Siedlungsränder angepasste Pflanzen- und Tierarten, Maßnahmen zum Ausgleich zu erwartender nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:</p> <p>Kleinräumige Vernetzung von Gehölzstrukturen Herstellung einer Grünverbindung aus einer Baumreihe und eines durchgehenden Gehölzstreifens mit krautigem Saumbereich zwischen bestehenden Gehölzelementen</p> <p>Ausbildung einer strukturreichen Übergangszone zwischen Sondergebiet und Ackerflächen mit einzelnen Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern sowie von Einzelbäumen und Baumgruppen</p>	<p>Lokale Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Halboffenlandarten und Doppelbiotopbewohner durch Anlage vielfältiger Vegetationsstrukturen aus Bäumen, Gebüsch und krautigen Saumbereichen</p> <p>Entwicklung geeigneter Kleinstrukturen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Halboffenlandarten und Doppelbiotopbewohner</p>

Eingriffe/Konflikte		Landespflegerische Maßnahmen						
Lfd. Nr.	Poten- tial	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 1	A+B				M3 (A)	4.782 m <sup>2</sup>	Funktionsgemäße Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Bereich des Gesundheitszentrums in Form einer locker von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen durchsetzten, kleinen Parklandschaft mit vielfältig gestalteten Pflanzbeeten, artenreichen Wiesenflächen und Staudensäumen	Entwicklung multifunktionaler Grünflächen mit der Funktion als Teil Lebensraum im Komplex mit Gehölzstreifen und Baumgruppen aus autochthonen Gehölzen
					M4 (A)	675 m <sup>2</sup>	Anlage einer Baumreihe aus heimischen Laubbäumen mit Unterpflanzung aus bodendeckenden Stauden, Gehölzen oder Wiese	Ergänzung der geplanten Gehölzstrukturen
					M5 (A)		Überstellung der Stellplätze mit hochkronigen Laubbäumen	Entwicklung geeigneter Kleinstrukturen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen
					M6 (A)	190 m <sup>2</sup>	Anlage einer durchgehenden, mind. einreihigen Laubholzhecke zur optischen Abschirmung der Straße und zur gesamtträumlichen Einbindung	

LFB zum VEP „Gesundheitszentrum Idstein“  
der Stadt Idstein

Eingriffe/Konflikte			Landespflegerische Maßnahmen				
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
2	B	<p>Boden</p> <p>Verlust der ökologischen Funktion der Böden im Bereich der neu überbauten, versiegelten und befestigten Flächen</p> <p>-überbaute und versiegelte Flächen</p> <p>-befestigte, wasserdurchlässige Flächen</p> <p>Veränderung der Struktur und Zusammensetzung der Böden im Bereich des Baufelds</p> <p>Minderung des ökologischen Leistungsvermögens (temporär)</p> <p><u>Vorbelastung:</u> gering bis mittel</p>	<p>ca. 1 ha</p> <p>ca. 0,16 ha</p> <p>ca. 1000 m<sup>2</sup></p>	<p>B1 (M)</p> <p>B2 (M)</p> <p>B3 (M)</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>ges. 7.257 m<sup>2</sup></p>	<p>Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Bodenfunktion.</p> <p>Begrenzung der versiegelten und überbauten Fläche, Minimierung der Flächeninanspruchnahme</p> <p>Erhaltung des kulturfähigen Oberbodens, getrennter Abtrag und fachgerechte Zwischenlagerung bis zum späteren Wiedereinbau.</p> <p>Offenhaltung und Begrünung nicht überbauter und befestigter Grundstücksflächen; standortgemäße Begrünung der Grün- u. Freiflächen, vgl. M1-M4</p>	<p>Minimierung der Eingriffsfläche und Eingriffserheblichkeit.</p> <p>Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit planexternen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen</p>



Eingriffe/Konflikte			Landespflegerische Maßnahmen					
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
3	W	Veränderung des örtlichen Wasserhaushalts durch Überbauung und Versiegelung offener Böden Verlust des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser Einschränkung der produktiven Verdunstung Erhöhung des Oberflächenabflusses Vorbelastung: gering	ca. 1 ha  ca. 1,16 ha	>  <  <	M7 (A)  V  M5 (M)	-  -  -	Maßnahmen zur Erhaltung der örtlichen Wasserbilanz, der qualitativen und quantitativen Eigenschaften des Wasserhaushalts: Möglichst offene Ableitung des überschüssigen Niederschlagswasser in die Feuchtwiesensenke im Bereich des Vorflutgrabens  Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser; keine Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen (Baumaterial, Bodenverbesserungsstoffe, Dünge- und Pflanzenschutzmittel).  Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien. Überstellung der Stellplatzanlage mit hochstämmigen Laubbäumen, Erhöhung der Transpirationsrate. Rückhaltung und Nutzung von	Vermeidung zusätzlicher Belastungen der Vorfluter, keine Verstärkung der Abflussspitzen  Minderung der Grundwassergefährdung  Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen  Einsparung von Trinkwasser

LFB zum VEP „Gesundheitszentrum Idstein“  
der Stadt Idstein

									gefasstem Niederschlagswasser als Brauchwasser
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Eingriffe/Konflikte		Landespflegerische Maßnahmen						
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
4	K+U	Verlust klimatisch wirksamer Offenlandflächen für Kaltluftentstehung Veränderung des Standortklimas, erhöhte Wärmespeicherung und Verringerung der Evapotranspiration  <u>Vorbelastung:</u> gering	ca. 1,16 ha	<	M1- M4	ges. 7.257 m <sup>2</sup>	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der örtlichen Klimaverhältnisse, zur Erhaltung und Verbesserung des klimameliorativen Leistungsvermögens der Vegetation, zur Verringerung von Lärmbeeinträchtigungen und Schadstoffemissionen:  Erhaltung, Aufbau eines funktionsfähigen Grünsystems aus geschichteten Vegetationsbeständen aus Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern und krautigen Pflanzen im Bereich der Grün-, Frei- und Verkehrsflächen.  Sparsame Erschließung der Stellflächen und standortgemäße Durchgrünung.  Förderung der Nutzung	Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der standortklimatischen Bedingungen
					M5	-		
					V	-		

											regenerativer Energiequellen.		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------	--	--

Eingriffe/Konflikte		Landespflegerische Maßnahmen						
Lfd. Nr.	Poten- tial	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
5	L+E	<p>Veränderung der Wahrnehmung des Teilandschaftsraums</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprägung des natürlichen Geländes durch Gebäude und bauliche Anlagen</li> <li>• Verlagerung des Siedlungsrandes in die offene Kulturlandschaft</li> <li>• Minderung der Gestaltwirkung bestehender Vegetationsstrukturen</li> </ul> <p><u>Vorbelastung:</u> gering</p>	ca. 4.900 m <sup>2</sup>	> > >	M1 (G)	1.200 m <sup>2</sup>	<p>Städtebauliche Integration der Klinik in das Landschafts- und Siedlungsgefüge. Maßnahme zur Erhaltung und Förderung der Wohn- und Freiraumqualität, Einpassung der Gebäude und Infrastrukturanlagen in das Siedlungsbild:</p> <p>Kleinräumige Vernetzung von Gehölzstrukturen Herstellung einer Grünverbindung aus einer Baumreihe und eines durchgehenden Gehölzstreifens mit krautigem Saumbereich zwischen bestehenden Gehölzelementen</p> <p>Ausbildung einer strukturreichen Übergangszone zwischen Gewerbegebiet und Ackerflächen mit einzelnen Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern sowie von Einzelbäumen und Baumgruppen</p>	Rahmenvorgaben für die gesamtgestalterische Einbindung (Großgrün)
					M2 (G)	600 m <sup>2</sup>		

Eingriffe/Konflikte			Landespflegerische Maßnahmen					
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 5	L+E				M3 (G)	4.782 m <sup>2</sup>	Funktionsgemäße Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Bereich des Gesundheitszentrums in Form einer locker von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen durchsetzten, kleinen Parklandschaft mit vielfältig gestalteten Pflanzbeeten, artenreichen Wiesenflächen und Staudensäumen	
					M4 (G)	675 m <sup>2</sup>	Anlage einer Baumreihe aus heimischen Laubbäumen mit Unterpflanzung aus bodendeckenden Stauden, Gehölzen und Wiese	
					M5 (G)	-	Einbindung der Stellflächen ins Grünkonzept	

Erläuterung:

**Konflikte**

- A + B = Arten- und Biotopschutz
- B = Bodenschutz
- W = Wasserhaushalt
- K+U = Klima/Umwelthygiene
- L + E = Siedlungsgestalt, Erholung

**Maßnahmen**

- A = Ausgleichsmaßnahmen
- V = Vermeidungsmaßnahmen
- M = Minderungsmaßnahme
- G = Gestaltungsmaßnahme

**BI**

- = >>
- = >
- = ±
- = <
- = <<

**Beeinträchtigungsintensität**

- = sehr hoch
- = hoch
- = mittel
- = gering
- = sehr gering

**LFB zum VEP „Gesundheitszentrum Idstein“  
der Stadt Idstein**

**Tabelle 3 Flächenbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsprognose** (in Anlehnung an AAV)

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Idstein“.

Beabsichtigte Nutzung: Bau eines Gesundheitszentrums

Eingriffs-/ Ausgleichskonzept		Bestand				Planung				Bilanz		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Kennung im Plan	Flächenart/ qualität Nutzungs- bzw. Biotyp (Typ-Nr.)	landes- pflegerische Bewertung	Bemerkungen zur Bewertung	Flächen- anteil vorher (m²)	Flächenart/-qualität Nutzungs- bzw. Biotyp (Typ-Nr.)	landes- pflegerische Bewertung	Bemerkungen zur Bewertung	Flächen- anteil nachher (m²)	landes- pflegerischer Flächenwert vorher (Sp. 4 x Sp. 6)	landes- pflegerischer Flächenwert nachher (Sp. 8 x Sp. 10)	Bilanz der einzelnen Flächenarten und -qualitäten nachher - vorher (Sp. 12 - Sp. 11)
<b>I. Eingriff</b>	L 1000 L 1100 - 1220	Lehmäcker intensiv genutzt, wildkrautarm 11.191	13	B ±, K <, L <, W ±, A ±, E <	19.547					- 254.111		- 254.111
	S 6200 03	Asphaltstraße, völlig versiegelte Fläche 10.510	3	A <<, B <<, K <<, W <, L <<	315					- 945		- 945
	X 2300	Feldraine, Wiesentraine, linear 09.150	36	A ±, B >, K ±, W ±, L ±	721	Säume, Raine 09.150	36	unverändert	721	- 25.956	+ 25.956	0
	S 6200 03	Schottenweg 10.530	6	A <, B <, K <, W <, L <, E ±	459	Fußwege 10.530	6	unverändert	459	- 2.754	+ 2.754	0
						SO-Gebiet, Gebäude, bauliche Anlagen 10.715	6	A <<, B <<, K <, W <, L <, E < mit Regen- wasserversickerung	5.700		+ 34.200	+ 34.200

**LFB zum VEP „Gesundheitszentrum Idstein“  
der Stadt Idstein**

Fortsetzung

Eingriffs-/ Ausgleichskonzept	Bestand			Planung				Bilanz				
	2 Kennung im Plan	3 Flächenart/ qualität Nutzungs- bzw. Biotyp (Typ-Nr.)	4 landes- pflegerische Bewertung	5 Bemerkungen zur Bewertung	6 Flächen- anteil vorher (m²)	7 Flächenart/ qualität Nutzungs- bzw. Biotyp (Typ-Nr.)	8 landes- pflegerische Bewertung	9 Bemerkungen zur Bewertung	10 Flächen- anteil nachher (m²)	11 landes- pflegerischer Flächenwert vorher (Sp. 4 x Sp. 6)	12 landes- pflegerischer Flächenwert nachher (Sp. 8 x Sp. 10)	13 Bilanz der einzelnen Flächenarten und -qualitäten nachher - vorher (Sp. 12 - Sp. 11)
<b>I. Eingriff</b>						äußere Erschließung sstraße 10.510	3,5	mit Bäumen überstellt	913	+ 3.196	+ 3.196	+ 3.196
						äußere Erschließung 10.510	6	Wasserabfluss versickert	441	+ 2.646	+ 2.646	+ 2.646
						innere Erschließung sstraße 10.510	3,5	mit Bäumen überstellt	2.932	+ 10.262	+ 10.262	+ 10.262
						Fuß-/ Gehwege Stellplätze 10.530	6 14	mit Bäumen überstellt	771 1.230	+ 4.626 + 17.220	+ 4.626 + 17.220	+ 4.626 + 17.220
<b>Eingriffswert</b>											<b>- 182.906</b>	
<b>II. Minimierung:</b>												
<b>Minimierungswert</b>											<b>/</b>	

**LFB zum VEP „Gesundheitszentrum Idstein“  
der Stadt Idstein**

Fortsetzung

Eingriffskonzept		Bestand				Planung				Bilanz		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Kennung im Plan	Flächenart/-qualität bzw. Biotoptyp (Typ-Nr.)	landes-pflegerische Bewertung	Bemerkungen zur Bewertung	Flächenanteil vorher (m²)	Flächenart/-qualität bzw. Biotoptyp (Typ-Nr.)	landes-pflegerische Bewertung	Bemerkungen zur Bewertung	Flächenanteil nachher (m²)	landes-pflegerischer Flächenwert vorher (Sp. 4 x Sp.6)	landes-pflegerischer Flächenwert nachher (Sp. 8 x Sp. 10)	Bilanz der einzelnen Flächenarten und -qualitäten nachher - vorher (Sp.12 - Sp.11)
<b>III. Ausgleich:</b>												
						Verkehrsgrün fläche außerhalb SO 09.160	13	A >, B ±, K >, W ±, L >>, E >	428		+ 5.564	+ 5.564
						Flächen mit Pflanzbindung, Randeingrünung 04.210 09.150 interpolierter Mittelwert: 35	33 36	A >, B >, K >, W >, L >>, E >	2.665		+ 93.27	+ 93.275
						Private Grünfläche, Park 11.221	15	A ±, B ±, K ±, W ±, L ±, E >	4.782		+ 71.730	+ 71.730
<b>Ausgleichswert</b>												<b>+ 170.569</b>

**IV. Prognose**  
 Ein Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe im Plangebiet wird nicht erreicht.  
 Das Defizit beträgt **12.337 Punkte**

Summe: Eingriffs-,  
 Minimierungs- und  
 Ausgleichswert



Erläuterung zur Tabelle:

B = Bodenfunktion  
K = Klima/ Luft  
L = Landschafts-/Siedlungsbild

W = Wasserhaushalt  
A = Arten- und Biotopschutz  
E = Erholungsvorsorge

<< = sehr gering  
< = gering  
± = mittel  
> = hoch  
>> = sehr hoch

#### 4. Hinweise für die Textlichen Festsetzungen – Teil: Grünordnung

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern.
- Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und von 3,0 x 4 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Zulässig sind Schotterrasen, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken.
- Soweit nicht besonders gefordert, dürfen Stellplätze, Wege und Platzflächen nicht versiegelt werden. Zulässig sind Schotterrasen, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder vergleichbare Materialien.
- Anfallendes Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in ausreichend großen Behältern aufzufangen und als Brauchwasser für die Bewässerung vorzuhalten. Empfohlen wird die Verwendung des Brauchwassers für die Beregnung der Grünflächen etc. als Substitut für Trinkwasser.

##### Flächen und Maßnahmen, die vorrangig dem Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie der Gestaltung der Grün- und Freiflächen dienen

- M1** Auf dem Grünstreifen entlang der Holzstraße ist eine Baumreihe aus Laubbäumen I. Ordnung vorzusehen.
- Auf einem Streifen von mindestens zwei Metern Breite im Bereich der Baumreihe ist der Wiesenstreifen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- Zu dem Klinikgelände hin ist eine zwei- bis dreireihige Heckenpflanzung aus standortgemäßen Sträuchern anzulegen. Die Zaunanlage ist in die Bepflanzung zu integrieren.
- M2** Die im Plan gekennzeichnete Fläche mit Pflanzbindung ist zu mindestens einem Drittel mit Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern zu bepflanzen. Es sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen anzulegen.
- Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mit Pflanzbindung ist zusätzlich mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
- M3** Die nicht überbauten und für die Erschließung erforderlichen befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und parkartig zu gestalten und zu bepflanzen.
- Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- M4** Auf der im Plan mit „M4“ gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer Baumreihe vorzusehen.

Pflanzabstand: 10-12 m

Die verbleibende Grünfläche ist als Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

**M5** Soweit im Plan nicht geregelt, sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.  
Es sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

**M6** Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist eine mindestens einreihige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern vorzusehen.

Pflanzabstand: 1m

Sortierung: vgl. Pflanzliste

**M7** Das überschüssige Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist soweit wie möglich in Teichen, Bodenmulden oder Gräben zur Versickerung zu bringen und/ oder über einen offenen Wasserlauf der Feuchtwiesensenke innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche am Vorfluter zuzuführen (Maßnahme M 6 und M9, Bebauungsplan „Südtangente“)

#### **Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern - Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität)**

- Bäume, 3 x v., StU 16 – 18 cm
- Obstbäume (Hochstamm), StU 12 – 14 cm
- Heister, 150 – 200 cm Höhe
- Sträucher, 2 xv., 80 – 100 cm Höhe

## 4.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

### Funktionsgerechte Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen können zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen, insbesondere der Bodenfunktion, herangezogen werden<sup>7</sup>:

- Rekultivierung befestigter und devastierter Flächen
- Umwandlung insbesondere erosionsgefährdeter Ackerflächen in Dauergrünland, biotopgemäße Nutzung und Pflege
- Anlage von Feldgehölzen und Feldholzhecken aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern mit krautigen Saumstrukturen
- Anlage von Säumen, Ackerrainen, Rotationsbrachen
- Anlage von Streuobstwiesen, Obstbaum- oder Laubbaumreihen mit Wiesenstreifen
- Extensivierung von intensiv genutzten Wiesen- und Weideflächen; Reduzierung der Nutzungsintensität, der Nährstoffbelastung und Pestizidapplikation
- Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung

Der Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen beträgt beispielsweise bei der Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesenflächen:

Ökologischer Zugewinn: 8 Wertpunkte

Defizit: 12.337 Punkte: 8 Wertpunkte = 1.542 m<sup>2</sup>

Davon entfallen auf den Bereich der äußeren Erschließung 12,5 %; das entspricht einer Fläche von 193 m<sup>2</sup>.

---

<sup>7</sup> Die Maßnahmen dienen in erster Linie dem Schutz, der Förderung und Erhaltung der ökologischen Bodenfunktionen, tragen aber gleichzeitig zur Verbesserung des Naturhaushalts für Tier- und Pflanzenwelt der Kulturlandschaft bei und fördern den Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft. In diesem Sinn handelt es sich um multifunktionale Maßnahmen, die der Kompensation der unterschiedlichen Eingriffe in den Naturhaushalt dienen.

Pflanziiste

Verwendungsbereiche		Ziergehölze mit Eignung für innerstädtischen Bereich	Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Pflanzflächen	auf Dachgärten verwendbar	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher Bo. = Boden-Decker
Zu pflanzende Art										
	Acer campestre			X	X	X	X	X	X	B/Str.
	Acer platanoides		X	X			X	X		B
	Acer plat. 'Globosum'	X	X		X		X	X		B
	Acer pseudoplatanus		X	X			X	X		B
	Aesculus hippocastanum		(X)	X			X	X	X	B
	Amelanchier lamarckii	X		X		X	X	X	X	Str.
	Betula pendula		X	X			X			B
	Buddleia-Hybriden	X		X	X		X			Str.
	Buxus sempervirens			X	X	X	X	X	X	Str.
	Carpinus betulus		(X)	X	X	X	X	X	X	B
	Cornus mas	X	(X)	X	(X)	X	X			Str.
	Cornus sanguinea		X	X		X	X	X	X	Str.
	Corylus avellana			X		X	X	X		Str.
	Corylus colurna		X	X		X	X	X		B
	Crataegus monogyna		X	X		X	X	X		Str./B
	Crataegus crus-galli	X	X	X	X	X	X	X		Str./B
	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	X	X	X			X	X		B
	Crataegus x prunifolia		X	X		X	X	X		Str./B

Verwendungsbereiche		Ziergehölze mit Eignung für innerstädtischen Bereich	Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Pflanzflächen	auf Dachgärten verwendbar	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher Bo. = Boden-Decker
<b>Zu pflanzende Art</b>										
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster		X	X	X		X			Str.
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen			X		X	X	X		Str.
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			X		X	X	X		B
<i>Fragula alnus</i>	Faulbaum		(X)			X	X	X		Str.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche		X	X			X	X		B
<i>Hedera helix</i>	Efeu			X		X	X	X	X	Str./Kl./Bo.
<i>Hydrangea paniculata</i>	Rispenhortensie	X		X	X			X	(X)	Str./Kl.
<i>Juglans regia</i>	Walnuß			X			X	X		B
<i>Kerria japonica</i>	Ranunkelstrauch	X		X		X	X	X		Str.
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		(X)	X	X	X	X	X		Str.
<i>Lonicera nitida, Maigrün'</i>	Heckenkirsche	X		X		X	(X)	X	X	Str./Bo.
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche			X		X	(X)	X	(X)	Str.
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie	X	X	X	X		X	X	X	Str.
<i>Malus „Hilfieri“</i>	Zierapfel	X		X			X	X		B.
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch	X		X			X	X		Str.
<i>Pyrus calleryana, Canticleer'</i>	Stadtbirne/Chinesische Wildbirne	X	X	X			X	X		B.
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne			X			X	X		B/Str.
<i>Pyrus malus</i>	Holzapfel			X	X			(X)		B/Str.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche			X			X	X		B
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe			(X)		X	X	X		Str.

Verwendungsbereiche		Ziergehölze mit Eignung für innerstädtischen Bereich	Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Pflanzflächen	auf Dachgärten verwendbar	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher Bo. = Boden-Decker
Zu pflanzende Art										
	Prunus laurocerasus	X		X	X		(X)	X	X	Str.
	Quercus petraea		X	X		(X)	X	(X)		B
	Quercus robur		X	X		X	X	X		B
	Ribes nigrum			X		X		X	X	Str.
	Ribes alpinum 'Schmidt'		X	X		X		X	X	Str.
	Ribes uva-crispa			X		X		X	X	Str.
	Robinia pseudoacacia		X				X			B
	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	X	X		X		X			B
	Rosa canina			X		X	X	(X)		Str.
	Rosa ssp.	X		X				X		Str.
	Rubus fruticosus			X		X		X	X	Str.
	Rubus idaeus			X			X	X		Str.
	Salix aurita		(X)	X		X	X	X		Str.
	Salix caprea		X	X		X	X	X		Str.
	Sambucus nigra		X	X		X	X	(X)		Str.
	Sambucus racemosa				X	X	X	X		Str.
	Sorbus aucuparia			X	(X)	X	X	X		B
	Sorbus aria			X	(X)		X	X		B
	Spiraea x arguta	X		X	X	X	X	X		Str.

Verwendungsbereiche		Ziergehölze mit Eignung für innerstädtischen Bereich	Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Pflanzflächen	auf Dachgärten verwendbar	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher Bo. = Boden-Decker
Zu pflanzende Art										
	Spiraea nipponica	x		x	x	x	x	x		Str.
	Jap. Strauch-Spiere									
	Fliegender Flieder	x	(x)	x		x	x	(x)		Str.
	Schneebeere	x	x	x		x	x	x		Str.
	Symphoricarpos racemosus									
	Winter-Linde		(x)	x			x	x		B
	Sommer-Linde		(x)	x			x	x		B
	Feld-Ulme			x			x	x		B
	Duftender Schneeball	x		x			x	x		Str.
	Wollig. Schneeball									
	Gem. Schneeball									
	Viburnum lantana			x		x	x	x		Str.
	Viburnum opulus			x	x	x	x	x	x	Str.



Rank- und Kletterpflanzen		Wuchsform					sonnig ○	halb- schattig ◐	schattig ●	B = Bäume Str. = Sträucher r Kl. = Kletter- pflanze
Verwendungsbereiche	Zu pflanzende Art Abk.	selbst- klimmend	mit Rankhilfe	über- lagernd	Höhe in m					
	Clematis vitalba		x		2-4	x	x		Kl.	
	Clematis-Hybriden		x		-8	x	x		Kl.	
	Hedera helix	x		x	20-30		x	x	Kl.	
	Hydrangea petiolaris	(x)	x	x	5-7 (9)		x	x	Kl.	
	Jasminum nudiflorum		(x)	x	2-3	x	x		Kl.	
	Lonicera x heckrotii		x		3-4	(x)	x	x	Kl.	
	Lonicera henryi		x		3-4		x	x	Kl.	
	Parthenocissus quin- quefolia	x	(x)	x	8-9 (15)	x	x		Kl.	
	Parthenocissus tricus- pidata		x	x	12-15	x	x		Kl.	
	Polygonum aubertii		x	x	8-14	x	x	x	Kl.	
	Rosa ssp.		x		2-4	x			Kl.	
	Rubus fruticosus		x	x	3-4	x	x	x	Str.	
	Vitis ssp.		x	x	5-6 (10)	x	x		Kl.	
	Wisteria sinensis		x		10-12 (15)	x	x		Kl.	

## TEIL C: ANHANG

### Anhang 1

#### Erläuterungen zum Ökotox-Steckbrief:

- 1) Naturräumliche Einheit  
Einteilung nach Müller-Ming
- 2) Naturräumliche Untereinheit/Ökologische Raumeinheit  
Untergliederung nach geomorphologischen, bodengenetischen und  
vegetationstypologischen Merkmalen
- 3) Vorrangige Nutzung, Landnutzung
- 4) Bestehender Schutz  
Wasserschutzgebiete, Naturpark, besonders geschützte Lebensräu-  
me nach BNatSchG/HeNatG, Landschaftsschutzgebiete
- 5) Übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung, Landschaftsplan,  
Raumordnungsplan
- 6) Geologie, geologischer Aufbau, Auswertung geologischer Karten
- 7) Reliefmerkmale, Oberflächenform, Geländeneigung, Exposition
- 8) Gelände-/Mesoklima  
Charakterisierung unter Beachtung von Relief, Exposition,  
Vegetationsstruktur
- 9) Bodentyp, Bodenart
- 10) Wasserhaushalt des Bodens, hydrogeologische Merkmale
- 11) HpnV: Heutige potentielle natürliche Vegetation
- 12) Nutzungsbedingte Ersatzgesellschaften je nach Natürlichkeitsgrad
- 13) Lebensraum einer speziellen Lebensgemeinschaft von Pflanzen und  
Tieren mit einheitlichen Lebensbedingungen

## Anhang 2

### Erläuterungen der Bewertungskriterien:

#### - Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)

- Parameter: Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume  
Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
- Wertstufe 1-9 pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
- Wertstufe 1 = vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
- Wertstufe 2 = sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
- Wertstufe 3 = Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
- Wertstufe 4 = Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte) Ubiquisten der Siedlungen.
- Wertstufe 5 = Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
- Wertstufe 6 = artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
- Wertstufe 7 = extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste-Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
- Wertstufe 8 = extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
- Wertstufe 9 = Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.

- Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität)

Abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhaufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.

geringster Wert: vegetationslose, teilversiegelte Flächen

höchster Wert: vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder

- Hemerobie, Maturität

Grad der menschlichen Einflußnahme (metahemerobe Ökosysteme bis ahemerobe Systeme, ohne menschliche Einflußnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).

- Isolation, Vernetzung, Flächengröße

räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen

- Repräsentanz im Naturraum

un-/typisches Ökosystem des Naturraums

- Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit

räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.

- Entwicklungspotential

Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.

- Schutzkategorien

Die Spalte Nr.8 enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien.

§ 15d - nach § 15d HENatG besonders geschützte Biotoptypen

x - nach BartSchVo besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

RL (1-4) - in der Roten Liste aufgenommene Pflanzen- und Tierarten  
Gefährdungsart 1-4 (vom Aussterben bedroht bis potentiell gefährdet)

V = - Arten der Vorwarnliste

FFH - nach FFH-Richtlinie besonders ausgewiesene Schutzgebiete, Tier- und Pflanzenarten

VSch-

RL - nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesene Schutzgebiete bzw. in Anhang 1 aufgeführte Arten der Vogelschutzrichtlinie