

# **Bebauungsplan der Stadt Idstein**

## **Kernstadt Idstein**

### **„Schützenhausstraße“**

Begründung  
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stand 12/2007

#### **Magistrat der Stadt Idstein**

Bau- und Betriebsamt  
König-Adolf-Platz 2

65510 Idstein

Tel.: 06126-78-0  
Fax.: 06126-78-275  
info@idstein.de

## Inhalt:

Teil I - Begründung .....	1
1. Vorbemerkungen .....	1
1.1. Veranlassung der Planaufstellung.....	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.3 Verfahrensstand .....	3
1.4 Bestehendes Planungsrecht .....	3
1.5 Übergeordnete Planungen .....	3
2. Ziele des Bebauungsplanes .....	5
3. Inhalt und Festsetzungen .....	6
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Höhe der baulichen Anlagen und Geländeanschluss .....	7
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Garagen .....	9
3.5 Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen .....	10
3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans .....	10
3.7 Sonstige Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen.....	10
4. Umweltbericht – Zusammenfassung (gem. § 2a Abs. 3 BauGB) .....	11
5. Verkehr sowie Ver- und Entsorgung .....	12
5.1 Verkehr .....	12
5.2 Ver- und Entsorgung .....	12
6. Gewässer und Grünflächen.....	12
6.1 Gewässer .....	12
6.2 Grünflächen .....	12
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
7. Bodenordnung sowie Altlasten.....	13
8. Städtebauliche Vorkalkulation .....	13

Teil II - Umweltbericht.....	14
1. Einleitung.....	14
1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung.....	14
1.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	15
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes.....	17
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	21
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
2.3 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen .....	28
2.4 Bewertung der Umweltauswirkungen.....	33
2.5 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	35
2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	38
2.7 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen .....	38
3. Zusätzliche Angaben.....	39
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	39
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring .....	39
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41

## **Teil I - Begründung**

### **1. Vorbemerkungen**

Die Stadt Idstein ist Bestandteil der Region Südhessen, ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Wiesbaden und ca. 40 km nordwestlich von Frankfurt a.M.. Verkehrstechnisch ist Idstein an die wichtigen überörtlichen Verbindungslinien BAB 3 (Köln-Frankfurt) und DB Strecke Limburg-Frankfurt mit jeweils direkten Auffahrten bzw. Haltepunkten angeschlossen.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die Stadt Idstein als Mittelzentrum im Ordnungsraum und Endpunkt einer Nahverkehrsachse ausgewiesen. Sie ist damit auch Entwicklungsschwerpunkt für über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnungsansiedlungen. Darüber hinaus liegt Idstein mittig in der regionalplanerischen Entwicklungsachse Frankfurt – Limburg.

#### **1.1. Veranlassung der Planaufstellung**

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Schützenhausstraße“ ist eng mit der städtebaulichen Entwicklung des Wolfsbachtals verbunden. Im Bereich des Wolfsbachtals wurden in den letzten Jahren im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens verschiedene Hochwasserschutz- sowie Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schützenhausstraße“ wurde im Vorfeld dieser bereits realisierten Planungen bisher jahrelang als Campingplatz benutzt. Diese Nutzung wurde im Anschluss an die baulichen Veränderungen im direkten Umfeld des Areals nicht mehr aufrechterhalten. Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich der vorliegenden Planungen befindet sich ein Wohngebiet mit einer ausgeprägten Einfamilienhausbebauung, das ebenfalls durch die Schützenhausstraße erschlossen ist.

Nach der Aufgabe der Nutzung als Campingplatz soll nunmehr auch am südlichen Rand der Schützenhausstraße eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund ist der Anlass der Planung die Bereitstellung von Wohnbauflächen mit der Zielsetzung, dies an zentrumsnahen, städtebaulich integrierten Standorten und unter effizienter Nutzung von vorhandenen Infrastrukturen ohne Überschreitung der bestehenden Siedlungsausdehnung zu realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schützenhausstraße“ wird nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzbuches (BauGB<sub>2004</sub>) in der Fassung vom 21. Juli 2004 durchgeführt.

#### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

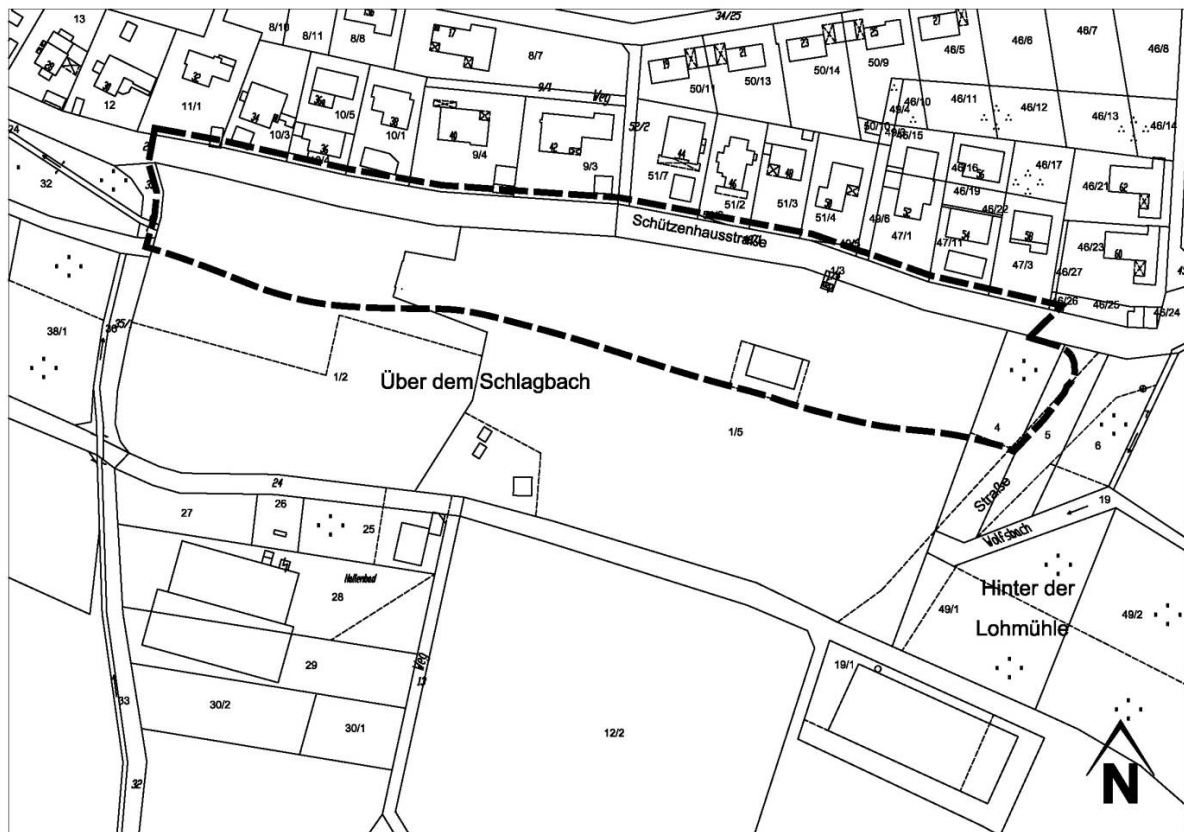
Das Plangebiet „Schützenhausstraße“ liegt im Südosten der Kernstadt von Idstein. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Norden:	Siedlungsbereich Schützenhausstraße i.d.R. Einfamilienhausbebauung
Osten:	Wolfsbachtal
Süden:	Renaturierte Wolfsbachaue sowie südlich hinaus Hallenbad und Reitanlage
Westen:	Siedlungsbereich Schützenhausstraße sowie Bauhof der Stadt Idstein

Der Geltungsbereich umfasst die nördlich des planfestgestellten Bereiches des Wolfsbaches gelegenen Teilflächen der folgenden Flurstücke in der Flur 47: Flurstücke 1/1, 1/2 und 4

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan das Flurstück 1/3 der Flur 47 sowie in der Flur 22 Teilbereiche der Straßenparzellen 23 bzw. 48/1.

Abb. 1: Planausschnitt Katasterplan – Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Das Gelände fällt im Anschluss an die Schützenhausstraße nach Süden im ersten Drittel ab und behält dann weitestgehend das entsprechend tiefere Niveau bei. Das Plangebiet wurde bislang als Freibad und Campingplatz genutzt. Die Nutzung wurde im Jahr 2003 aufgegeben, seitdem unterliegt das Gebiet keiner konkreten Folgenutzung. Im Vorgriff einer anstehenden Nutzungsänderung des Areals sind bis auf ein Sanitärgebäude mittlerweile alle baulichen Anlagen der früheren Freibad- sowie Campingplatznutzung beseitigt worden. Das Gebiet ist an seinem nördlichen Rand mit einer Laubgehölzhecke von der angrenzenden Schützenhausstraße abgeschirmt. Auf den Freiflächen des ehemaligen Campingplatzes sind insbesondere standortfremde Gewächs- und Gehölzgruppen anzufinden. Weitere Angaben zur Bestandssituation und zur Umgebung können dem entsprechenden Abschnitt in Teil II – Umweltbericht entnommen werden.

### 1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	Bekanntmachung am 20. Juni 2005
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Bürgerversammlung am 28. Juni 2005
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Behörden- und Trägertermin am 09. November 2005
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Offenlage vom 15. Dezember 2006 bis 19. Januar 2007
Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	parallel zur Offenlage
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Dezember 2007
Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25. April 2008

Die Bekanntmachungen erfolgen ortsüblich in der Idsteiner Zeitung.

### 1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schützenhausstraße“ besteht keine Überlappung mit Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne. Der Bereich der Wolfsbachaue unterliegt den Bestimmungen einer Planfeststellung aus dem Jahr 1998. Die Planfeststellung erfolgte primär mit dem Ziel eine dem Plangebiet vorgelagerte Hochwasserrückhaltung für den Wolfsbach zu ermöglichen. Die Planfeststellung beinhaltet aber auch über die eigentliche Hochwasserrückhaltung hinaus den Bereich des Wolfsbaches, der südlich an die neuen Wohnbauflächen „Schützenhausstraße“ angrenzt. Dieser Bereich wurde in die Planfeststellung mit dem Ziel der weitgehenden Renaturierung des Wolfsbaches integriert.

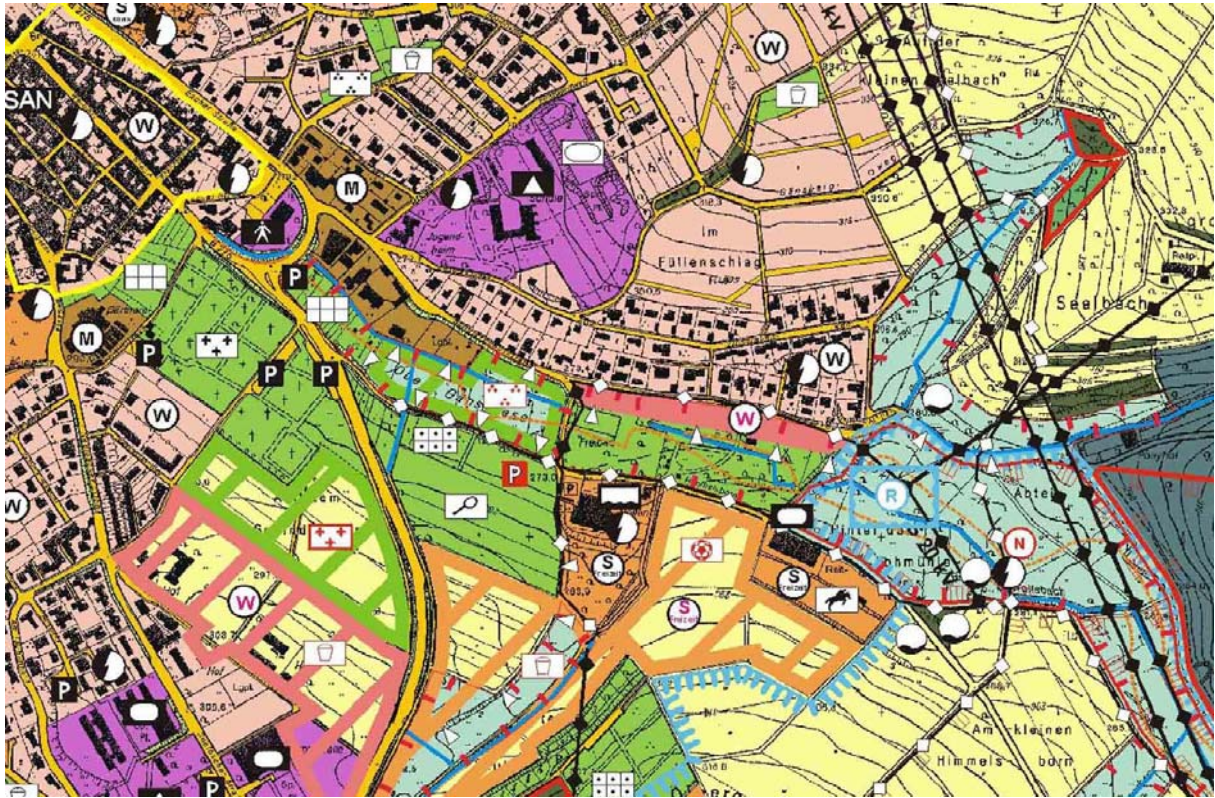
### 1.5 Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne sind sowohl aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung zu entwickeln als auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB<sub>2004</sub> sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der **Regionalplan Südhessen 2000** stellt das gesamte Plangebiet als Siedlungsbereich Zuwachs dar. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind bei verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten. Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn sich dies durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten oder das Vorliegen ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB2004 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der neue **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein mit Rechtskraft vom 6. Juli 2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche – Planung dar. Vor diesem Hintergrund sind die städtebaulichen Ziele wie die konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan der Stadt Idstein (ohne Maßstab)



Als **weitere übergeordnete Planungsvorgaben** ist festzuhalten, dass Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des 2003 von dem RP Darmstadt festgestellten Überschwemmungsgebietes des Wolfsbaches liegen. Gemäß den Planungsüberlegungen werden diese Bereiche jedoch mit Hilfe der Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksflächen von Bebauungen freigehalten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet jedoch weder in einem Wasserschutzgebiet noch in geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet befinden sich nach der Verdachtsflächenkartei der hessischen Landesanstalt für Umwelt keine altlastenverdächtige Flächen. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen sind bei der Stadt Idstein nicht bekannt.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenhausstraße“ verfolgt die Stadt Idstein das Ziel, auf dem ehemaligen Schwimmbad- und Campingplatzgelände die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Das Gelände befindet sich in städtischem Besitz. Vor dem Hintergrund der Bebauung im direkten Umfeld sowie der Ausprägung des Landschaftsbildes der Umgebung sieht die vorliegende Entwurfskonzeption die Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern vor.

Das Grundprinzip des städtebaulichen Entwurfs ist die Anordnung der Wohnbauflächen entlang der bestehenden Erschließungsflächen. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Erschließung sämtlicher Grundstücke über die bereits bestehende Schützenhausstraße, die im Zuge der Schaffung des Bauplanungsrechts in ihrem Querschnitt vereinheitlicht und in Teilbereichen sogar geringfügig zurückgenommen werden kann. Durch die geplanten Wohnbaumaßnahmen wird der Wohnstraßencharakter der Schützenhausstraße verstärkt. Vor diesem Hintergrund beinhaltet die Planungskonzeption eine geringfügige Reduzierung des Querschnitts sowie eine Anpassung und Modellierung der Schützenhausstraße in diesem Bereich in Richtung Anliegerstraße bzw. Spielstraße.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Dadurch bildet das neue Plangebiet „Schützenhausstraße“ zusammen mit den schon bestehenden Wohnbereichen in der Umgebung im Hinblick auf die realisierbaren Nutzungen ein homogenes Wohnquartier. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksbereiche entlang der Schützenhausstraße wird der Eingriff in die Strukturen der Wolfsbachaue minimiert. Gleichzeitig bildet die neue Wohnbebauung einen städtebaulich sinnvollen Abschluss der intensiv genutzten baulichen Bereiche.

Die Planungskonzeption beinhaltet die vollkommene Integration des verbleibenden Ausgleichs und Ersatzes auf Grund der planungsimmanenten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Vor diesem Hintergrund ist zwischen dem Bereich der wohnbaulichen Entwicklung entlang der Schützenhausstraße und dem renaturierten Lauf des Wolfbaches eine öffentliche Grünfläche geplant. In diesem südlichen Bereich des Planungsgebietes werden sich die zu leistenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konzentrieren. Es ist beabsichtigt, mit Hilfe der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, räumlich wie inhaltlich, die bereits im Zuge des Planfeststellungsverfahrens durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen sinnvoll und nachhaltig zu ergänzen.



### **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB<sub>2004</sub> sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen eines Bebauungsplanes können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt und differenziert werden. Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung wird sowohl die Art der baulichen Nutzung festgelegt als auch eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten vorgenommen.

#### **Zulässige Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den in Kapitel 2 dargelegten Planzielen erfolgt für weite Teile des Geltungsbereiches die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 Abs. 1 BauNVO dient nach seiner Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Vor dem Hintergrund der stadträumlichen Lage und Einbindung des Plangebietes wird die vorwiegende Ausrichtung des Allgemeinen Wohngebietes auf das Wohnen dahingehend weiter ausdifferenziert, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schützenhausstraße“ Gewerbebetriebe generell ausgeschlossen werden. Der mit dem Wohnen verbundene Schutzanspruch vor unzumutbaren Störungen in der Nachbarschaft ist hierbei ebenso zu berücksichtigen wie besondere Standortanforderungen und nicht zuletzt der zu- und abfließende Verkehr in Verbindung mit dem Stellplatzbedarf.

#### **Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten**

Die Beschränkung auf zwei Wohnungen je freistehendem Einfamilienhaus sowie auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB<sub>2004</sub> soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und ist als elementarer Planungsgrundsatz des Bebauungsplans zu verstehen. Darüber hinaus wird dabei die Zielsetzung der städtebaulichen Integration in die Umgebungsbebauung unterstrichen. Des Weiteren werden durch diese Beschränkung Parkraumprobleme aufgrund zu hoher Wohnungszahlen vermieden.

Sofern es überhaupt zur Einplanung von zwei Wohnungen in einem Gebäude kommt, werden diese in den meisten Fällen aus einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung bestehen – in der Regel dürfte das Raumvolumen für zwei Hauptwohnungen nicht ausreichen. Der Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück ist zu beachten.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Zusätzlich werden Aussagen zur Höhenentwicklung der Baukörper getroffen. Dies liegt in der Lage und der besonderen Topografie des Plangebietes sowie der Einfügung in die städtebauliche Ausprägung der Umgebungsbebauung begründet.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ), die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, für das Allgemeine Wohngebiet „Schützenhausstraße“ festgesetzt. Die Festsetzung von GRZ = 0,4 beinhaltet neben einer Beschränkung des eigentlichen Hauptbaukörpers auch eine Beschränkung der Grundstücksversiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen u.ä. im Sinne §§ 12 und 14 BauNVO. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an das in § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete formulierte Höchstmaß.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Ergänzend zur maximal zulässigen Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, die angibt wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese zusätzliche Festsetzung von GFZ = 0,8 ist notwendig, um eine Beschränkung der Nutzungsintensität hinsichtlich der Gebäudenutzflächen zu erzielen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird u.a. durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von 2,3m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss und ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an die Lage des Plangebietes mit Z = 1 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der topographischen Rahmenbedingungen des Planbereiches dürfen Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse ausgebaut werden.

### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen und Geländeanschluss

Nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (wie z.B. Festsetzungen zu Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Geländeanschlüsse, usw.) die Festsetzung der Höhenlage möglich. Aufgrund der topografischen Lage ist die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Höhenbegrenzung an diesem Standort unzureichend. Daher erfolgt die ergänzende Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe, die in Bezug zum Verlauf der Straßenverkehrsfläche eine absolute Höhenbegrenzung liefern und damit eine verträgliche Höhenentwicklung im Hinblick auf die umgebende Bebauung und den angrenzenden Landschaftsraum sicherstellen sollen. Darüber hinaus wird der Geländeanschluss der baulichen Anlagen zwischen dem Gebäude und der Straßenverkehrsfläche sowie nach Süden definiert. Durch diese Festsetzung sollen Aufschüttungen in den freien Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Gebäude auf ein verträgliches Maß verringert werden.

### **Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe**

Wesentlich ist, dass über die festgelegte Geländeoberfläche der Bezugspunkt der Höhen mit der Oberkante der Straßenverkehrsfläche jeweils in Gebäudemitte eindeutig definiert ist und andererseits die zulässigen Höhen immer an der straßenseitigen Wand abgetragen werden.

Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte bis zur Schnittkante verlängerte Außenwand – Oberkante Dachhaut, wird mit 6 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe bzw. Oberkante Dachhaut beträgt maximal 8 m. Die Festsetzungen ermöglichen vor dem Hintergrund der möglichen Ausnutzung ausreichend Spielraum bei der Dachgestaltung.

### **Festsetzung der Höhe von Garagen und Carports**

Für Garage und Carports wird eine grenzseitige mittlere Wandhöhe von nicht höher als 3 m festgesetzt. Die Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche in Mitte der jeweiligen baulichen Anlage.

### **Festsetzung über den Geländeanschluss**

Vor dem Hintergrund der topographischen Situation des Plangebietes ist der Bereich zwischen Straße und Gebäude sowie darüber hinaus in den seitlichen Abstandsflächen bis zu einem Abstand von 12 m zur Erschließungsstraße aufzufüllen. Als Bezugshöhe wird hierbei das festgelegte Niveau der Straßenverkehrsfläche herangezogen.

Zur Wahrung der talseitigen Geländestrukturen im Umfeld des Wolfsbaches sieht der Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässigen Geländeanschlüsse der Baukörper vor. So sind vor den talseitigen Gebäudefronten Aufschüttungen unzulässig, es sei denn es handelt sich um Geländemodellierungen bis zu 0,50 m.

### **Festsetzung einer festgelegten Geländeoberfläche**

Die direkte Festsetzung einer generellen Geländeoberfläche ist per Bebauungsplan nicht möglich. Sofern die Geländeoberfläche mit ebenerdigen baulichen Anlagen (Stellplätzen, Zufahrten, aus Baustoffen hergestellte befestigte Flächen) zusammenfällt, kann sich jedoch durch die Festsetzung dieser baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB eine neue, festgelegte Geländeoberfläche für die bauordnungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ergeben.

Vor diesem Hintergrund wird sich über die Festlegung der Bezugshöhe für den Rohfußboden Erdgeschoss, für die Geländemodellierungen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche sowie für Stellplätze und Carports bzw. Garagen in den seitlichen Grenzabständen in diesen Bereichen eine festgelegte Geländeoberfläche für die eigenständige bauordnungsrechtliche Beurteilung der baulichen Anlagen ergeben.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Vollgeschossigkeit und die Abstandsflächen werden sich daher nach dem durch die zulässigen Auffüllungen veränderten Gelände ergeben. Dabei wird für die Berechnung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsfläche des Hauptgebäudes das Gelände zugrunde gelegt, das sich durch die Verlängerung des Schnittpunktes der Gebäudeaußenkante Straßenseite und des Schnittpunktes Gebäudeaußenkante Rückseite (Südseite) ergibt.

Außerhalb dieser Bereiche, wie in den südlich an das Baufenster anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksbereichen werden keine Bezugshöhen festgelegt, so dass in diesem Bereich für die planungsrechtliche Beurteilung die natürliche Geländeoberfläche heranzuziehen ist.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Garagen**

Die Festsetzung von Bauweise und Baugrenzen ist von erheblicher Bedeutung für die Charakteristik eines Plangebietes. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, in der die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Die Festsetzung einer Bauweise beinhaltet gemäß § 22 BauNVO Aussagen über den einzuhaltenden Grenzabstand und die Gebäudelänge. Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Garagen und Carports beschränkt das Auftreten dieser Nebengebäude auf ein verträgliches Maß und führt zu einer besseren Integration der Anlagen in das städtebauliche Gesamtbild der neuen Bebauung.

#### **Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise, in der gemäß der zulässigen Hausformen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Festsetzung erfolgt, um überdimensionierte Gebäudkörper zu verhindern und den bisherigen Gebietscharakter zu sichern. Die neue Bebauung südlich entlang der Schützenhausstraße soll der Eigenart der Umgebungsbebauung Rechnung tragen. Vor diesem Hintergrund sind über die offene Bauweise hinaus als Hausformen nur freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht errichtet werden, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese wurde derart getroffen, dass die zukünftigen Baukörper sich entlang der Schützenhausstraße orientieren und eine maximale Tiefe von 13 m haben werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Schützenhausstraße wurde gewählt, um die bereits bestehende Erschließung optimal zu nutzen. Dies führt zur Kostenreduzierung bei der Erschließung und zur Verringerung der zu versiegelnden Flächen.

#### **Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist neben dem Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und hinterer Baugrenze zusätzlich in einem sich daran anschließenden 3 m tiefen Bereich, jedoch außerhalb des dargestellten 10-m-Uferbereichs gemäß § 12 Hessisches Wassergesetz, beschränkt.

#### **Garagen und Carports**

Die Errichtung von Garagen und Carports sind auf Grundlage der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<sub>2004</sub> i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in explizit dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Durch diese Festsetzung werden die entsprechenden Nebenanlagen des ruhenden Verkehrs besser in die städtebauliche Konzeption der neuen Bebauung integriert und können nur im räumlichen Zusammenhang mit der Erschließungsstraße errichtet werden. Zudem werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Garagen freigehalten. Vor dem Hintergrund der vorgeschriebenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser besteht für jedes Bauvorhaben die Möglichkeit die notwendigen Stellplätze in Form einer Garage bzw. Carports und eines vorgelagerten Stellplatz nachzuweisen.

### 3.5 Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan sieht keine Ausweisung von neuen Verkehrsflächen vor. Als Erschließung für die neuüberbaubaren Flächen dient die Schützenhausstraße als Erschließungsfläche. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt in der Regel 8,5 m und ist somit für eine Anliegerstraße ausreichend dimensioniert. Die städtebauliche Zielvorstellung einer Anliegerstraße „Schützenhausstraße“ wird im Rahmen entsprechender Ausbau- und Umbaumaßnahmen im Zuge der Verwirklichung der Wohnbaubebauung durchgeführt werden. Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Festsetzung des Umbaus und der Anpassung der entsprechenden Verkehrsfläche erfolgt nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auch eine Trafostation der Süwag AG, die durch eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität bauplanungsrechtlich abgesichert wird. Die Festsetzung orientiert sich strikt an der Örtlichkeit und weist den Bestand aus.

### 3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden in den Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert. Über diese Vorgehensweise wird eine weitgehende stadtgestalterische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und gewährleisten eine harmonische Integration neuer Gebäude in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Im Plangebiet sind nur Satteldächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 – 45° zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptbaukörpern, untergeordneten Anbauten und Wintergärten ist eine Dachneigung von 0° - 20° zulässig. Wenn deren Dachflächen für eine aktive oder passive Sonnenenergienutzung beansprucht werden, sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

### 3.7 Sonstige Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

Teile des Plangebietes sind Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Wolfsbaches. Gemäß den Planungsüberlegungen werden diese Bereiche jedoch über die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauungen freigehalten. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung des 10m-Uferbereiches gemäß § 12 Hessischem Wassergesetz (HWG) als Hinweis.

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schützenhausstraße befindet sich der Geltungsbereich der Planfeststellung „Hochwasserrückhaltung Wolfsbach“. Der Bebauungsplan entfaltet auf den entsprechenden Bereich keine Rechtskraft. Die durch die Planfeststellung festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind insbesondere bei der Festsetzung der ergänzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ berücksichtigt worden.

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 4. Umweltbericht – Zusammenfassung (gem. § 2a Abs. 3 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG-Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig (vgl. § 2a BauGB<sub>2004</sub>). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten 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

Das Gebiet der vorliegenden Bauleitplanung wurde bislang nicht in der nunmehr geplanten Form genutzt und ist auch nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB<sub>2004</sub> zuzuordnen. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer eingehenden Auseinandersetzung mit der Thematik der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das Gelände des ehemaligen Campingplatzes von Idstein wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch eine Wohnbaufläche entlang der Schützenhausstraße sowie mit einem Grünbereich entlang des Wolfsbaches überplant. Der Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ bereitet dabei grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Diesem ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a BauGB<sub>2004</sub> Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung des Geländes als Campingplatzes und Freibadgelände sowie dem damit einhergegangenen Versiegelungsgrad durch interne Erschließungswege sowie Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die von der beabsichtigten Planung ausgehen, begrenzt.

Unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange ist aus planerischen Gesichtspunkten jedoch zu konstatieren, dass durch die beabsichtigte städtebauliche Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft besteht. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Maßnahmen in Form von Wohnbebauung, in Teilbereichen erstmalig, zulässig. Die dadurch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft haben unterschiedlich intensive Einwirkungen auf die in der Bauleitplanung relevanten Schutzgüter. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird den dargestellten Sachverhalten hinsichtlich der Eingriffs- sowie Einwirkungsproblematik insbesondere durch die Ausweisung eines Grünbereiches entlang des Wolfsbaches Rechnung getragen. Die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Ausweisung in ausreichendem Maße quantitativ wie qualitativ kompensiert werden.

Darüber hinaus wird angestrebt, wertvolle Bereiche zu schützen (Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung) und die Baumaßnahmen so behutsam wie möglich durchzuführen (Minimierung im Sinne der Eingriffsregelung).

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Der Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ erfüllt nicht die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale, somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## **5. Verkehr sowie Ver- und Entsorgung**

Durch den Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ werden keine neuen Infrastrukturmaßnahmen hinsichtlich verkehrlicher Anbindung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlich.

### **5.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Schützenhausstraße erschlossen. Ein Neubau von Straßen oder die Erweiterung vorhandener Erschließungstrassen ist nicht erforderlich. Vor dem Hintergrund des stärkeren Wohnstraßencharakters ist eine Neuordnung der Schützenhausstraße sinnvoll. Daher ist es vorgesehen die Schützenhausstraße im Zuge der Baulandentwicklung dementsprechend umzugestalten.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschlüsse an die städtischen Netze sichergestellt. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Mischsystem über die innerhalb der Schützenhausstraße vorhandene Kanalisation. Die für die Ver- und Entsorgung der neuen Bebauung entlang der Schützenhausstraße erforderlichen Kapazitäten stehen im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur bereit. Insbesondere im Hinblick auf das Kanalnetz und die Versorgung mit Trinkwasser ist keine Notwendigkeit für Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ersichtlich.

## **6. Gewässer und Grünflächen**

Das Plangebiet grenzt direkt an den Geltungsbereich der planfestgestellten Hochwasserrückhaltung Wolfsbachtal an. Oberirdische Gewässer werden jedoch direkt durch die Planung nicht berührt.

### **6.1 Gewässer**

Das Plangebiet wird südlich durch den Wolfsbach begrenzt. Der Wolfsbach ist im Zuge der Planfeststellung Hochwasserrückhaltung Wolfsbachtal renaturiert worden. Der Bereich der Planfeststellung ist durch einen zwischen 5 und 10 m breiten Korridor bestimmt, in dem sich der renaturierte Lauf des Wolfsbaches bewegt.

Gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist im Uferbereich und in Überschwemmungsbereichen sowohl die Ausweisung von neuen Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig als auch unter anderem die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen verboten. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Geländemodellierungen und Einfriedungen, die diese Festlegungen beachten und bauplanungsrechtlich umsetzen.

### **6.2 Grünflächen**

Durch die Planfeststellung Hochwasserrückhaltung Wolfsbachtal wurden über den eigentlichen Bachlauf hinaus Grünzonen als Renaturierungs- und Pufferzonen ausgewiesen. Diese Zonen befinden sich in dem beschriebenen 5 bis 10 m Streifen des planfestgestellten Bereiches. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Schützenhausstraße“ werden nunmehr diese Grünzonen zur verbesserten Abschirmung

im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung sowie zur Verbesserung der naturräumlichen Funktionsfähigkeit und Wertigkeit durch weitere extensive Grünflächen verbreitert und arrondiert. Die Maßnahmen, die durch die Planfeststellung erfolgen, stellen den Grundstock der naturräumlichen Aufwertung und sollen durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes sinnvoll ergänzt sowie optimiert werden.

### 6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ein Bestandteil der städtebaulichen Konzeption der vorliegenden Planung ist der planimmanente Ausgleich und Ersatz der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund sieht der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen sowohl im Bereich der Wohnbebauung als auch im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vor.

Die vorgesehene Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird dabei sowohl über die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als auch über die konkrete Beschreibung der Maßnahme planungsrechtlich abgesichert.

Darüber hinaus wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein Bereich mit Gehölzpflanzungen als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB<sub>2004</sub> planungsrechtlich festgesetzt.

Des Weiteren sind im Allgemeinen Wohngebiet pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

### 7. Bodenordnung sowie Altlasten

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich besteht hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen sowie Altlasten kein Gefahrenverdacht.

### 8. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Idstein entstehen beim Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Anpassung der Schützenhausstraße ist optional. Darüber hinaus ist eine Erneuerung der Schützenhausstraße im Straßenerneuerungsprogramm der Stadt Idstein kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

### Flächenbilanzierung

Vorhandene/Geplante Nutzung	Flächengrößen des Bebauungsplanes
WA-Gebiet	7.835 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (öffentlich)	2.528 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche - Trafostation	20 m <sup>2</sup>
Grünfläche (öffentlich – Fl. für Ausgleich und Ersatz)	2.426 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.809 m<sup>2</sup></b>



## **Teil II - Umweltbericht**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a S. 2 in Verb. mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

### **1. Einleitung**

Im Rahmen der Einleitung des Umweltberichtes werden die wesentlichen umweltrelevanten Inhalte und Ziele der vorliegenden Bauleitplanung dargestellt. Darüber hinaus werden die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes zusammenfassend dargestellt.

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schützenhausstraße“ befindet sich im Südosten des Stadtgebietes der Kernstadt Idstein. Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Campingplatzes von Idstein abzüglich der Flächen, die Rahmen einer vorgelagerten Planfeststellung für die Hochwasserrückhaltung und die Renaturierung des Wolfsbaches herangezogen worden sind.

Das nördlich sowie nordwestlich anschließende Gebiet ist überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Im Südwesten befinden sich in einiger Entfernung verschiedene Freizeiteinrichtungen wie eine Tennisanlage und eine Kleingartenanlage. Im Süden befindet sich das Idsteiner Hallenbad, im Südosten die Gebäude des Idsteiner Reit- und Fahrvereins. Neben diesen solitären Nutzungen schließt sich in östlicher wie südlicher Richtung an das Plangebiet nahezu unbebauter Landschaftsraum an. Zu weiteren Aussagen in Bezug auf Inhalt und Ziele der Planung wird auf Kapitel 2 des Teil I – Begründung verwiesen.

#### **Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen**

Bei dem Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ handelt es sich um einen Bauleitplan, der primär die Verwirklichung von wohnbaulichen Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes von Idstein vorsieht. Der Bebauungsplan sieht folgende Nutzungsformen vor:

- im wesentlichen eine WA-Fläche mit einer GRZ von 0,4
- die bauplanungsrechtliche Absicherung der Schützenhausstraße als Erschließungsstraße
- eine Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation
- eine öffentliche Grünfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entlang des Wolfsbaches

### Umfang des Vorhabens

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle verdeutlicht:

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Vorhandene/Geplante Nutzung	Flächengrößen des Bebauungsplanes	in %
WA-Gebiet	7.835 m <sup>2</sup>	61,2 %
Verkehrsfläche	2.528 m <sup>2</sup>	19,7 %
Versorgungsfläche - Trafostation	20 m <sup>2</sup>	0,2 %
Grünfläche (öffentlich – Fl. für Ausgleich und Ersatz)	2.426 m <sup>2</sup>	18,9 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.809 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

In dem Kapitel 3 des Teil I – Begründung finden sich weitere Erläuterungen zu den Festsetzungen. Aus diesen Erläuterungen lassen sich unter anderem Aussagen zu Standort, Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden der geplanten Bauvorhaben entnehmen.

### 1.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht erfüllt sind, besteht eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Umfang und Detaillierungsgrad sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen, bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange zu erwarten sind. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung ist daher zunächst zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB am 09. November 2005 als Behördentermin durchgeführt.

Tab. 2: Übersicht über den Umfang der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele u. der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-

*Fortsetzung nächste Seite*

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Analogieüberlegungen auf Basis eines bestehenden schalltechnischen Gutachtens
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Bezüglich der Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen wird auf die Nr. 7a verwiesen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix (s. Pkt. 2.4)
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages

### 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe Tab. 3).

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgebietsebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte und schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung von Relevanz:

Tab. 3: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Anwendung, Beachtung
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der Freizeit und Erholung, insbesondere Emissionsvermeidung	Zusammenstellende Betrachtung der sich aus den einzelnen Fachgesetzen ergebenden zu berücksichtigenden Zielaussagen
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)	Herausstellung der Erholung in Natur und Landschaft für die Sicherung der Lebensgrundlagen	Maßnahmen zur Einpassung der Gebäude und Infrastrukturanlagen in das Siedlungsbild, Erhaltung und Förderung der Wohn- und Freiraumqualität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt landschaftsbildprägender Strukturen</li> <li>▪ Entwicklung einer Randeingrünung</li> <li>▪ Begrenzung der Gebäudehöhen</li> </ul>
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	Berücksichtigung von Emittenten in der Umgebung und Analogieüberlegungen aus vorliegenden Immissionsbetrachtungen für die direkte Umgebung des Plangebietes
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	Berücksichtigung von Emittenten in der Umgebung und Analogieüberlegungen aus vorliegenden Immissionsbetrachtungen für die direkte Umgebung des Plangebietes
	DIN 18005	Schallschutz als notwendige Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung, Verringerung der Immissionen insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung	Berücksichtigung von Emittenten in der Umgebung und Analogieüberlegungen aus vorliegenden Immissionsbetrachtungen für die direkte Umgebung des Plangebietes

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Anwendung, Beachtung
Tiere und Pflanzen	BNatSchG HeNatG	Dauerhafte Sicherung der <ul style="list-style-type: none"> <li>Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>Tier- und Pflanzenwelt inkl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>Vielfalt, Eigenart u. Schönheit sowie Erholungswert von Natur u. Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung von (Teil-)Lebensräumen</li> <li>Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen im Gebiet</li> <li>Durchführung einer „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ gemäß Kompensationsverordnung</li> </ul>
	BauGB	Berücksichtigung des Umweltschutzes inkl. Naturschutz und Landschaftspflege, insb. <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> <li>Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)</li> <li>Biologische Vielfalt</li> </ul>	<p>Durchführung einer „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ gemäß Kompensationsverordnung unter Berücksichtigung der aufgeführten Belange.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von Gehölz- und Grünstrukturen</li> <li>Randeingrünung</li> <li>Vernetzungsfunktion der Wolfsbachaue wird v.a. durch standortgerechte Vegetationsstrukturen aufgewertet, die bebaubaren Bereichen befinden sich im bislang schon intensiv genutzten Bereich</li> </ul>
	FFH-Richtlinie Vogelschutzrichtlinie (VogSchRL)	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	Flächen nach Natura-2000 werden nicht tangiert und befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes
	Fachplanerische Grundlagen	Landschaftsplan der Stadt Idstein: Schutz des wertvollen Vernetzungselementes und Unterlassung weiterer Siedlungsentwicklung  Hessische Biotopkartierung	<p>Vernetzungsfunktion der Wolfsbachaue wird v.a. durch standortgerechte Vegetationsstrukturen aufgewertet, die bebaubaren Bereichen befinden sich im bislang schon intensiv genutzten Bereich</p> <p>Keine zu beachtenden Darstellungen bzw. Erhebungen</p>

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Anwendung, Beachtung
Boden	Bodenschutzgesetz (BodSchG)  BNatSchG HeNatG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt</li> <li>• der Schutz des Bodens vor sowie Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen u. Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt von Teilfunktionen des Bodens</li> <li>▪ Ermöglichung einer natürlichen Bodenentwicklung auf Teilflächen (standortgemäße Begrünung, Entwicklung einer randlichen Grünfläche, Erhaltung von Teilbereichen des Gehölzbestandes)</li> </ul>
	BauGB	Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme	Arrondierung des bestehenden Siedlungsraums unter Verwendung bestehender Infrastrukturen und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  Hessisches Wassergesetz (HWG) inkl. Verordnungen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Schutz von Gewässern vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wolfsbach wird direkt nicht tangiert</li> <li>▪ Uferbereich sowie Überschwemmungsbereich des Wolfbaches liegen in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen</li> <li>▪ Schutz der Uferbereiche durch Aufweitung u. Anlage standortgerechter Vegetationsstrukturen in der Uferzone</li> </ul>
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.	Integration der fachrechtlichen Anforderungen der Wasserwirtschaft im Bebauungsplan
Klima, Luft	BImSchG inkl. VO	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen	Berücksichtigung von Emittenten in der Umgebung Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus	Berücksichtigung von Emittenten in der Umgebung Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen
	BNatSchG  HeNatG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der örtlichen Klimaverhältnisse (Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen, Entwicklung einer Randeingrünung, Schutz der Uferzone und des Überschwemmungsbereiches des Wolfbaches)
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Berücksichtigung von Emittenten in der Umgebung Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Anwendung, Beachtung
Land-schaft	BNatSchG HeNatG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch	Maßnahmen zur Einpassung der Bebauung und Infrastrukturplanung in das Siedlungsbild, Erhaltung und Förderung der Wohn- und Freiraumqualität.
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
Kultur- / Sach-güter	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
	BNatSchG	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart	Unbeachtlich, da keine historischen Kulturlandschaftsteile von bes. charakteristischer Eigenart vorhanden sind

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich **die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele Berücksichtigung finden**. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. So werden beispielsweise bestimmte schutzgebietsspezifische Raumeinheiten (z.B. Biotoptypen, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad.

Damit stellen die gesetzlichen und fachplanerischen Ziele innerhalb der Umweltprüfung den finalen Maßstab für die Frage dar, welche Umweltauswirkungen aus ökologischer Sicht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Es spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wieder, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf ein bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung dann auch immer über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Nach der Ziffer 1 b der gesetzlichen Anlage des BauGB soll in der Einleitung des Umweltberichtes auch die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargestellt werden. Diese Art ergibt sich aus der Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im nachfolgenden Teil des Umweltberichtes. Dieser ist bei der bauleitplanerischen Abwägung zu dem hier anstehenden Bebauungsplan berücksichtigt worden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung (UP), die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

- Geologie und Boden,
- Grundwasser,
- Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotope und Pflanzen,
- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild und Erholung,
- Mensch,
- Kultur- und Sachgüter.

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden als weitere Prüfkriterien Rahmenbedingungen und Kriterien hinsichtlich des Standortes des Vorhabens und der Merkmale des Vorhabens herangezogen. Im Hinblick auf den **Standort des Vorhabens** ist vor allem die bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere für Siedlung, Erholung, Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen wie Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) zu beachten. Darüber hinaus ist die Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien) sowie die Belastbarkeit der Schutzgebiete von Bedeutung.

Für die Bewertung der **Merkmale des Vorhabens** werden Kriterien wie Größe; Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft herangezogen. Daneben sind auch die Bereiche Abfallerzeugung; Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien zu beachten.

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt aus den heutigen Nutzungen, der daraus resultierenden Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Darüber hinaus ist die Ausprägung der natürlichen Faktoren von besonderem Belang.

Die heutige Nutzung des Plangebietes für den Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ ist stark durch die Strukturen der mittlerweile aufgegebenen Campingplatznutzung geprägt. In diesem Zusammenhang sind die durch entsprechende Anlagen wie interne Erschließungswege oder z.B. Sanitärgebäude baulich in Anspruch genommenen Bereiche von den Freiflächen zu unterscheiden. Der nördliche Rand des Plangebietes wird durch eine straßenbegleitende Hecke von der Schützenhausstraße abgeschirmt.

Die Darstellung der Ausprägung der natürlichen Faktoren wird im Rahmen der Beschreibung der Schutzgüter dargestellt.

#### Schutzgut Mensch und Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. In diesem Zusammenhang sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten der ortsansässigen Bevölkerung zu nennen. Daraus



abgeleitet sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion zu berücksichtigen:

Für den Bereich der Schützenhausstraße liegen grundsätzlich günstige Wohnumfeldbedingungen vor. Aufgrund der homogenen Struktur sowie dem Fehlen störender Nutzungen innerhalb des Gebietes und seiner unmittelbaren Umgebung ist von einer günstigen Immissionssituation, insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen, auszugehen.

Durch die Lage am Rand der Kernstadt von Idstein und der räumlichen Nähe zum Naherholungsgebiet entlang des Wolfsbaches bestehen darüber hinaus für den Bereich der Schützenhausstraße sehr günstige Möglichkeiten zur Naherholung.

Neben Belastungen, die innerhalb des Plangebietes selbst generiert werden könnten, sind auch Vorbelastungen in der Umgebung auf ihre möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu überprüfen. Im Zusammenhang mit den sich weiter südlich befindlichen Freizeitnutzungen wie einer Tennisanlage und dem städtischen Hallenbad haben dabei vorangegangene Bauleitplanverfahren die Verträglichkeit mit der nahen Wohnbebauung in der Schützenhausstraße dokumentiert. Darüber hinaus sind südöstlich des Plangebietes noch die Installationen des Idsteiner Reit- und Fahrvereins anzutreffen. Im weiteren Umfeld befindet sich die L 3026, die Niedernhausen mit Idstein verbindet. Hierbei ist neben Lärm auch von weiteren Immissionen auszugehen, die jedoch vor dem Hintergrund der Entfernung und des täglichen Verkehrsaufkommens von 5.800 KfZ/24h nicht als erheblich einzustufen sind.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind insbesondere die Biotopfunktionen und die Biotopvernetzungsfunktionen zu berücksichtigen.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u.a. die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o.g. Schutzgedankens.

Das Plangebiet ist vor dem Hintergrund der Überformung durch die langjährige Freizeitnutzung als naturferne Bachaue einzustufen. Am nördlichen Saum des Plangebietes besteht als Abgrenzung zur Schützenhausstraße eine straßenbegleitende Hainbuchenhecke. Auf den Freiflächen des ehemaligen Campingplatzgeländes finden sich darüber hinaus kleinere Gehölzgruppen, die zu großen Teilen aus standortfremden Arten wie Koniferen bestehen. Des Weiteren finden sich vereinzelt auch noch Großbäume wie Kastanien, Pappeln und Eschen ebenso wie Birken und Vogelbeeren.

Neben diesen Gehölzbiotoptypen sind für einen großen Teil des Plangebietes typische anthropogen geprägte Lebensräume festzuhalten, wie insbesondere die talseitig in den unversiegelten Bereichen befindlichen Rasen- und mehrschürige Wiesenflächen.

Als potenziell natürliche Vegetation ohne landwirtschaftliche Nutzung ist ein nasser bis staunasser Schwarzerlen-Bruchwald anzunehmen. In den landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Wolfsbachauen sind vorwiegend Glatthaferwiesen anzutreffen.

Durch den lichten Baumbestand können auf dem ehemaligen Campingplatzgelände verschiedene Vogelarten, wie Grünling, Buchfink, Wacholderdrossel, Kernbeißer, Stieglitz, Kohlmeise und Zilpzalp zumindest als Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Reptilien und Amphibien konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. An Säugetieren konnten insbesondere kleinere Gattungen wie Eichhörnchen und Mäuse beobachtet werden.

Hinweise auf das Vorkommen seltener oder bestandsgefährdeter Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor. Bestandsgefährdete bzw. seltene Lebensräume sind nicht anzutreffen. Flächen nach Natura 2000 werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im Umfeld des Plangebietes. Schützenswerte

Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope nach § 15d HENatSchG, Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen durch den teilweise hohen Grad an Versiegelung und Überbauung durch die ehemalige Nutzung als Campingplatz. In gleichem Maße ist die Vegetation innerhalb des Plangebietes durch diese Nutzung vorbelastet und in hohem Maße durch standortfremde Gehölze geprägt. Vor diesem Hintergrund sind innerhalb des Plangebietes keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden.

### **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Als wesentlichste und bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen sind daher die Biotopbildungsfunktion, die Grundwasserschutzfunktion und die Abflussregulationsfunktion zu berücksichtigen. In der schmalen Bachau des Wolfsbaches und somit im Plangebiet sind überwiegend Gleye anzufinden, die laut Bodenkarte von Hessen (Blatt 5715, Idstein) aus sandigem Lehm bis tonigem Lehm, schwach bis mittel steinig-grusig ausgebildet sind.

Im Anschluss an die Böschung entlang der Schützenhausstraße ist das Gelände in der Regel als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhen am nördlichen Rand des Plangebietes steigen entlang der Schützenhausstraße von 274 m ü. NN im Westen auf 278 m ü. NN im Osten an. Talseitig liegen die Geländehöhen bei 272,50 m ü. NN im Westen und bei 275 m ü. NN im Osten.

Die ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und der Bodenart ab. Der Biotopbildungsfunktion kommt im gesamten Planungsgebiet auf Grund der starken Überformung der natürlichen Bodenbeschaffenheit durch die ehemalige Campingplatznutzung keine besondere Funktion zu. Bei der Grundwasserschutzfunktion spielen die Sorptionseigenschaften der Böden, der Grundwasserflurabstand und damit die Mächtigkeit des auflagernden Bodenkörpers als Filterschicht eine Rolle. Vor dem Hintergrund der lediglich mittleren bis geringen Durchlässigkeit der vorzufindenden Bodenschichten ist von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Die Abflussregulation der Böden ist, soweit sie nicht durch Überbauung sowie interne Erschließung, etc. versiegelt ist, in nahezu dem gesamten Plangebiet aufgrund der Nutzung, der Vegetation, der Hangneigung und der Bodenbeschaffenheit normal. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass auf Grund der Bodenbeschaffenheit nur eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet anzutreffen ist, die schnell den Sättigungsgrad erreicht. Weitere Funktionen sind nicht gegeben. So sind z.B. auch keine Bodendenkmäler aus dem Planungsgebiet bekannt.

Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, erstreckt sich der Schutzgedanke der gesetzlichen Vorschriften auch auf weitere Umweltaspekte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und § 1 a Abs. 2 S.1 BauGB.

Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen heute durch die Versiegelung und Überbauung insbesondere im Bereich des ehemaligen Sanitärgebäudes. In diesen Bereichen sind alle bodenökologischen Funktionen unterbunden. Des Weiteren wurden im Zuge der Erstellung des Hochwasserrückhaltebeckens in der Wolfsbachau einige bauliche Anlagen als Vorgriff auf die nunmehr erfolgende Bauleitplanung beseitigt. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich innerhalb des Plangebietes Altlasten oder schadstoffbelastete Baustoffe befinden.

### **Schutzgut Wasser**

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Als wesentliche und bewertungsrelevante Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet sind die Grundwasserdargebotsfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion und die Hochwasserrückhaltungsfunktion zu berücksichtigen.

Aus hydrologischer Sicht ist das Plangebiet weitgehend einheitlich aufgebaut. Kennzeichnend für die Böden ist neben der geringen Durchlässigkeit der Böden, der hohe Grundwasserstand im talseitigen Bereich von max. 1,6 m unter Flur.

Wesentliches Merkmal für die Versickerungsleistung der Böden bzw. die bodenbedingte Abflussbildung ist die Bodentextur (Bodenart – Korngrößenverteilung – Porenvolumen), die die Durchlässigkeit bzw. Feldkapazität des Bodens bestimmt. In der schmalen Bachau des Wolfsbaches sind überwiegend Gleye anzufinden. Dementsprechend ist nur eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit, die schnell den Sättigungsgrad erreicht, im Plangebiet anzutreffen. Daher ist auch für das Plangebiet nur von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist anzumerken, dass vor dem Hintergrund der geringen Neubildungsrate auf Grund der gehemmten Versickerungsmöglichkeiten ein relativ hoher Grundwasserschutz angenommen werden kann.

Südlich entlang des Plangebietes verläuft der Wolfsbach, der im Rahmen der Planfeststellung „Hochwasserrückhaltung Wolfsbach“ entlang des ehemaligen Campingplatzgeländes renaturiert wurde. Das Plangebiet ist teilweise Bestandteil eines förmlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Wolfsbaches. Die Grenze dieses Bereiches liegt in etwa 20 m südlich der Schützenhausstraße und somit deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen heute durch die Versiegelung und Überbauung insbesondere im Bereich des ehemaligen Sanitärgebäudes. Dadurch wird in diesen Bereichen die Grundwasserneubildung vollständig eingeschränkt, soweit diese Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind. Des Weiteren wurden im Zuge der Erstellung des Hochwasserrückhaltebeckens in der Wolfsbachau einige bauliche Anlagen als Vorgriff auf die nunmehr erfolgende Bauleitplanung beseitigt. Das Vorkommen von Altlasten oder schadstoffbelasteten Baustoffen ist nicht bekannt, daher ist nicht von einer Grundwasserkontamination innerhalb des Plangebietes auszugehen.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund sind die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulierungsfunktion zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan der Stadt Idstein ist das Tal des Wolfsbaches als mäßig ausgeprägte Kaltlufttrinne bezeichnet. Der von den Ackerflächen talwärts strömende Kaltluftabfluss wird durch den als Barriere wirkenden Straßendamm des Hochwasserrückhaltebeckens am östlichen Rand des Plangebietes unterbrochen.

Im Gegensatz zu den Zentren des Rhein-Main-Gebietes kommt dem klimatischen Aspekt auf Grund der relativ günstigen lufthygienischen Situation der Stadtlage Idsteins eine nur untergeordnete Bedeutung zu. Sonderkulturen, die hinsichtlich klimatischer Veränderungen besonderes Augenmerk verdienen, liegen nicht vor. Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktion sind im Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung. Das Gebiet liegt weder in einem wichtigen Belüftungskorridor noch übernimmt es auf Grund umfangreicher Gehölzbestände eine besondere Funktion im Hinblick auf die Luftreinhaltung. Auch die Wärmeregulationsfunktion besitzt auf Grund der unmittelbaren Nähe zu freier Landschaft und den kaum ausgeprägten negativen urbanen Klimaeffek-

ten durch die Bebauungen in der Umgebung eine allenfalls marginale Bedeutung, die in diesem Zusammenhang nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Innerhalb des Schutzgutes Luft ist auch eine Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen zu prüfen. Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anhaltspunkte für besondere Belastungen, auch nicht durch die Anlagen des sich südöstlich des Plangebietes befindlichen Idsteiner Reit- und Fahrvereines. So dürften auch innerhalb des Plangebietes die Werte einer üblichen Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes entsprechen.

### **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist vor allem die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Zu beachten sind hierbei die grundsätzlichen Aussagen des Landschaftsplanes, aber auch die bestehenden Vorbelastungen, z.B. durch Immissionen und die bauliche Nutzung des Plangebietes durch den Betrieb des ehemaligen Campingplatzes.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde und wird heute primär durch die baulichen Anlagen der Campingplatznutzung und den Veränderungen durch die Maßnahmen im Zuge der Hochwasserrückhaltung geprägt. Besonders prägend sind hierbei die Gebüschpflanzungen entlang der Schützenhausstraße und die verbleibenden baulichen Anlagen, wie das Sanitärgebäude. Darüber hinaus wird das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes insbesondere durch die beiden Straßenkörper beeinflusst, die im direkten Anschluss an das Gebiet im Westen und Osten die Wolfsbachaue queren. Eine Erholungsfunktion innerhalb des Gebietes ist nicht gegeben, da nach der Aufgabe der Freibad- und Campingplatznutzung das Areal für die allgemeine Öffentlichkeit grundsätzlich nicht wieder zugänglich gemacht wurde.

Die landschaftsästhetische Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Teilgebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie, der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung wie z.B. durch künstliche Elemente, Lärm, Gerüche. Die Landschaftsbildqualitäten innerhalb des Plangebietes sind stark geprägt durch die ehemalige Nutzung als Campingplatz und Freibad. Eine deutliche anthropogene Überprägung ist im Grunde für das gesamte Plangebiet festzuhalten. Vor diesem Hintergrund sind die Landschaftsbildqualitäten in die Kategorie gering bis mittel einzustufen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- und Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile zu verstehen. Weiteres Kriterium hierbei ist der geschichtliche, wissenschaftliche, künstlerische, archäologische, städtebauliche oder die Kulturlandschaft prägende Wert.

Das sich heute darstellende Gelände besitzt weder aufgrund seines Alters noch auf Grund besonderer Strukturen einen geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Wert. Mögliche archäologische Besonderheiten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Kulturgüter im Sinne der o.g. Definition sind somit nicht vorhanden.

Sachgüter im Plangebiet bestehen allenfalls in Form der noch vorhandenen Bausubstanz, wie z.B. das Sanitärgebäude. Vor dem Hintergrund der explizit auf die mittlerweile Nutzung ausgerichtete Bauweise und Konzeption, die eine Umnutzung stark erschwert, ist die noch vorhandene Bausubstanz als nur bedingt erhaltenswert einzustufen und nicht als in dieser Hinsicht empfindliches Schutzgut aufzufassen.

## Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind insbesondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Um diese verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ergründen, wurden die Beziehungen der Schutzgüter in ihrer Ausprägung im Plangebiet ermittelt und miteinander verknüpft, so wie dies die folgende Abbildung zeigt. Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand aufgrund des Fehlens handhabbarer Bewertungsmaßstäbe nicht möglich.

Abb. 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter

Wirkung von / Wirkung auf	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
Mensch	Konkurrierende Raumsprüche, anthropogen bedingte Immissionen	Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggfs. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, damit Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängung von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenvers	Konkurrenz um Standort Artenerhalt/Synergien	Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und teils für Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderungen, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenlebewelt, Einfluss auf Bodengenese	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	Steuerung der Grundwasserneubildung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt
Klima/Luft	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaft	Neubaustrukturen, Nutzungsänderungen, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	Struktur-/ Gestaltungselement	Landschaftsbildner	Natur/ Kulturlandschaft

Demnach ergeben sich vielfältige Wechselbeziehungen, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere mögliche Beeinträchtigungen auf Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes als Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere/Pflanzen und dem Schutzgut Mensch sowie den endogenen Wechselbeziehungen des Schutzgutes Mensch hervorzuheben.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf Grund einer mangelnden anderweitigen wirtschaftlichen Perspektive keine weitere Nutzung des ehemaligen Campingplatzgeländes gegeben. Unter Umständen könnte sich noch eine Freizeitnutzung auf dem Gelände etablieren, mit der die noch bestehenden Anlagen zumindest in ihrem Bestand gesichert werden könnten. Dies ist jedoch wenig wahrscheinlich.

Es ist daher anzunehmen, dass die Flächen allmählich verbrachen. Aufgrund des Versiegelungsgrades wird dieser Prozess allerdings nur langsam vonstatten gehen. Neben Ritzenvegetation in den versiegelten Wegeflächen werden die versiegelten Flächen deutlich schneller verbuschen. Die noch verbliebenen baulichen Anlagen werden u.U. lokal von Bauschäden betroffen sein, einzelne Gehölze werden sich dann dort, soweit ausreichendes Substrat, z.B. durch Laubfall vorhanden sein wird, einstellen.

Auf Grund der starken Überformung durch die ehemalige Nutzung als Freizeitgelände muss jedoch damit gerechnet werden, dass sich die ursprüngliche Vegetation in Form einer Auenlandschaft durchsetzen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der überformte Charakter auch weiterhin sichtbar bleiben wird.

Gegenüber dem aktuell anzutreffenden Zustand sind dabei grundsätzlich folgende Auswirkungen auf die Umweltmedien zu prognostizieren, deren Intensität je nach baulicher Ausprägung variieren kann:

- Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, Funktionsverlust als (Teil-)Habitat
- Verlust an Bodenfunktionen
- Verringerung der Versickerungsmöglichkeit, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, Zunahme von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Ziel- und Quellverkehr
- Veränderung des örtlichen Erscheinungsbildes

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt die voraussichtlichen Entwicklungstendenzen der betroffenen Schutzgüter bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auf.

Tab. 4: Entwicklungstendenzen der Schutzgüter bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

Schutzgut, Leitparameter	Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	Durchführung der Pla- nung
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	±>	<±
Boden	±	<±
Wasser	±	<±
Klima/Luft	±	<
Landschafts-/Siedlungsbild	±	<
Mensch und Gesundheit	?	?

### Entwicklungstendenz:

- < = negativ  
 > = positiv  
 ± = unverändert  
 ? = nicht eindeutig bestimmbar

### 2.3 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c u. d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e - i BauGB und nach § 1 a Abs. 2 u. 3 BauGB zu untersuchen.

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet über die Festsetzungen planerische Elemente und städtebauliche Zielvorgaben, die als Verursacher teils sehr unterschiedlicher umweltrelevanter Wirkungen auftreten. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungstypen und die damit verbundenen baulichen Elemente bzw. Element der technischen Infrastruktur.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und Teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die o.g. Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 S. 7 BauGB. Für die Ermittlung der zu erwartenden Wirkungen wird die folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Beziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen aufzeigt.

Tab. 5: Gefüge zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen

Schutzgüter	Schutzgut-bezogene Funktionen/Faktoren	Zu erwartende Wirkungen durch ...								
		Überbauung	Versiegelung	Freiflächeninanspruchnahme	Reliefferänderung	gas-/staubf. Emissionen	Lärm	Abfall	Abwasser	zukünft. Nutzung
		erzeugen Auswirkungen auf ...								
Mensch	Wohn- und Wohnumfeldfunktion					x	x			
	Erholungsfunktion/ Freizeit									
	Gesundheit der Bevölkerung	keine Auswirkungen zu erwarten								
Tiere und Pflanzen	Biotopfunktion	x	x	x						
	Vernetzungsfunktion	x	x							
	Biologische Vielfalt									x
	FFH-/Vogelschutz	keine Auswirkungen zu erwarten								
	Landschaftsplan									x
Boden	Bodenfunktionen	x	x			x		x		x
	Abfall							x		x
	Bodenschutz	x	x							
Wasser	Grundwasser	x	x		x					
	Oberflächengewässer	x		x					x	
	Abwasser	x	x		x				x	x
Klima	Klimafunktionen	x	x							
	Energieeffizienz	keine Auswirkungen zu erwarten								
Luft	Lufthygiene	x				x				
	Emission					x				x
	Luftqualität					x				x
Landschaft	Landschafts-/Ortsbild	x	x	x	x		x			
Kultur und Schgüter	Denkmäler	keine Auswirkungen zu erwarten								
Wechselwirkungen	Beziehungen zwischen Schutzgütern	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Das hier gezeigte Verursacher-Wirkungs-Betroffenen-Gefüge ist ein erster Arbeitsschritt innerhalb der Wirkungsanalyse. Dort, wo in der oben aufgezeigten Matrix entsprechende Beziehungen gekennzeichnet sind, ergeben sich Auswirkungen sowohl positiver als auch negativer Art, die nachfolgend – getrennt für die Schutzgüter und sonstigen Belange – erläutert werden.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die benachbarten Wohngebiete zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Nutzungsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Individualverkehr zu erwarten. Die zu erwartende Zunahme wird jedoch aller Voraussicht alleine durch die zukünftigen Bewohner des Gebietes erzeugt werden. Vor diesem Hintergrund ist nur mit einer unerheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens im direkten Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Neben durch Verkehr erzeugte Belastungen sind in den Überlegungen auch zusätzliche gas- und staubförmige Immissionen, die innerhalb des Wohngebietes durch Heiztätigkeit im Winter entstehen, zu nennen. Daraus resultierende erhebliche Auswirkungen lassen sich vor dem Hintergrund der zu erwartenden Ansiedlung allerdings nicht ableiten

Insgesamt ist bei der Zusammenschau aller durch nutzungs-, anlage- und baubedingter Prozesse entstehenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen so gering, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind. Im übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung, etc. teilweise entfernt werden müssen. Neben der in Anspruchnahmen von Bereichen mit einem nur eingeschränkten ökologischen Wert, werden insbesondere entlang der Schützenhausstraße auch ökologisch wertvolle Gehölzflächen, wie Heckenstrukturen zumindest partiell zerstört.

Nach Fertigstellung aller Vorhaben und der Errichtung der Gebäude werden unter Ausnutzung der Grundflächenzahlen im Bereich neuversiegelter Flächen zukünftig die Biotopfunktionen vollständig unterbunden. Verbleibende Biotopstrukturen werden u.U. isoliert werden. Bestimmte tierökologische Funktionen werden dort eingeschränkt bzw. für einige Arten gänzlich unterbunden.

Durch die Veränderung der Standortfaktoren wird eine Verschiebung der bisher typischen Pflanzengesellschaften erfolgen. Insgesamt gesehen ist damit sowohl aus tierökologischer als auch aus pflanzensoziologischer Sicht mit einer Verschiebung des Artenspektrums innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Auch auf Grund der ansteigenden Bevölkerungszahlen ist anzunehmen, dass der Nutzungsdruck auf heute in dieser Hinsicht wenig belastete Flächen zunimmt.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von potenziellen FFH-/Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden wird schon während der Bauphase deutlich beeinträchtigt. So werden der Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte im Bereich zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen. In diesen Bereich werden die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Eigenschaften der Böden verändert werden und verloren gehen.



Anlagebedingt werden die natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet überbaut oder durch künstliche Materialien (z.B. Zufahrten) versiegelt oder teilversiegelt. Damit manifestieren sich die schon o.g. baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens langfristig. Die Biotopbildungs- und Abflussregulationsfunktionen gehen im Bereich der neuversiegelten Flächen verloren. Hierdurch wird das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben mit der Konsequenz eines schnellen und stark ansteigenden Oberflächenabflusses bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen. Die Größenordnung dieser Beeinträchtigungen wird durch die Grundflächenzahl sowie den davon abhängigen Anteil möglicher Versiegelungen in Form von Zuwegungen, Einfahrten, Terrassen, etc. gesteuert.

Bei der vorliegenden Planung ist anhand der maximal zulässigen städtebaulichen Ausnutzungskennziffern von einer Gesamtfläche für Versiegelung und wohnbauliche Nutzungen von maximal 7.250 m<sup>2</sup> auszugehen. Für den Bestand ergeben 3.600 m<sup>2</sup> an komplett versiegelter Fläche. Innerhalb des Plangebietes wird der Anteil versiegelter Flächen daher zukünftig zunehmen. Die Neuversiegelungen können nicht durch die geplanten Entsiegelungen kompensiert werden. Allerdings erfolgt eine deutliche Aufwertung der verbleibenden Freiflächen.

Nach Fertigstellung des Vorhabens sind nutzungsbedingt bzw. nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden bzw. seiner Funktionen nicht auszuschließen. Hier sind eine stärker anthropogen beeinflusste Bodenentwicklung mit einer draus resultierenden Verschiebung der heutigen Standortbedingungen, u.a. Änderung des Bodenmilieus zu nennen.

Im Hinblick auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB ist festzuhalten, dass die bei der Beseitigung der sich momentan noch auf dem ehemaligen Campingplatzgelände befindlichen Anlagen die anfallenden Abbruchmaterialien sachgerecht entsorgt werden, so dass keine Reststoffe oder Abfälle verbleiben.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt wird und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen oder Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verschmutzungsgefährdung des Grundwasserkörpers an.

Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden, soweit das Niederschlagswasser wie bisher auch zukünftig der Kanalisation zugeleitet werden soll. Auf den Straßenverkehrsflächen wie zukünftig versiegelten Wohnbauflächen von insgesamt ca. 7.200 m<sup>2</sup> wird das entsprechend anfallende Regenwasser dem Grundwasserkörper nicht zugeführt bzw. durch die Kanalisation als Abwasser aus dem Gebiet herausgeführt wird. Da das Plangebiet jedoch keiner wasserwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, sind diesbezügliche keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft der renaturierte Wolfsbach. Die Planung sieht zwischen dem eigentlichen Wohnbauflächen und dem Wolfsbach eine lang gestreckte Grünfläche als ökologische Pufferzone vor. Vor diesem Hintergrund sind lediglich geringe Auswirkungen auf die lebensräumlichen- sowie hydrologischen Funktionen des Wolfbaches anzunehmen.

Teile des Plangebiets sind darüber hinaus Bestandteil eines festgesetzten Hochwasserschutzgebietes des Wolfsbaches. Diese Bereiche liegen jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen. Zudem werden im Zuge der Realisierung des Wohnbaugebietes baulichen Anlagen abgebrochen, die momentan noch innerhalb des Hochwasserschutzgebietes liegen und dadurch dessen Funktionalität u.U. einschränken. Vor diesem Hintergrund ist mit keinen Auswirkungen auf die Funktionalität des Hochwasserschutzgebietes zu rechnen.

### **Auswirkungen auf die Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Versiegelungen von Flächen und die Anlage von Gebäuden werden künstliche Stoffe und Strukturen in die heute in dieser Hinsicht unbelasteten Freiflächen eingebracht. Da diese völlig andere Wärme- und Strahlungseigenschaften besitzen, werden sich die Oberflächen- und Lufttemperaturen und somit der gesamte energetische Haushalt der Flächen ändern. In der Übergangszone zwischen Bebauung und Freiraum treten diese Veränderungen allerdings innerhalb kurzer Distanzen schnell zurück. Vor diesem Hintergrund ist allenfalls im direkten Umfeld der Bebauung eine unbedeutende thermische Belastung zu konstatieren, die allerdings im Hinblick auf bioklimatische Ausgleichsfunktionen keine Bedeutung besitzt.

Durch die Anlage von Gebäuden und Nebenanlagen werden darüber hinaus Beeinträchtigungen für das bodennahe Windfeld erzeugt. So wird bei austauscharmen Wetterlagen der bodennahe Wind durch die erhöhte Rauigkeit (Gebäude als Hindernisse) und durch zunehmende Vertikalbewegungen (Erhöhung des konvektiven Austausches aufgrund höherer Oberflächentemperaturen) gebremst. Da sich das Plangebiet bzw. die im Gesamtkontext verhältnismäßig geringfügige zusätzliche Bebauung aber außerhalb von in dieser Hinsicht wichtigen Ventilationsbahnen befindet, besitzt auch diese Auswirkung eine nur geringe Bedeutung.

Eine weitere Rolle im Rahmen der Beschreibung der Auswirkungen für diese Schutzgüter spielen die Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e – i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung des klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, da alle diese Maßgaben im Sinne der allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. CO<sub>2</sub>) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Russ, etc.).

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass im Plangebiet vor dem Hintergrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Hinblick auf potenziell emittierende gewerbliche Nutzungen ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus ist durch in der Schützenhausstraße liegende zentrale Gasleitung ein Anschluss an das Gasnetz des Versorgungsträgers möglich. Insgesamt ist dadurch keine wesentliche Verschlechterung der ansonsten als günstig einzustufenden Immissionssituation zu erwarten.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Veränderungen im Ortsbild werden sich schon während der Bauphase vollziehen. Durch die Baumaßnahmen wird der Charakter der ehemaligen Campingplatznutzung den architektonischen Merkmalen einer Wohnnutzung weichen. Dabei werden durchaus prägende Gehölzstrukturen, die sich entlang der Schützenhausstraße befinden, entfernt werden. Demgegenüber werden in den hangseitigen Bereichen heute bisher nicht vorhandene Elemente hinzukommen. Neben den Strukturen der Hausgärten oder kleiner gestalteter Grünflächen ist dies insbesondere der Fall bei der lang gezogenen Grünfläche zwischen der eigentlichen Wohnbebauung und dem Wolfsbach.

Letztendlich wird die monotone überformte, campingplatzorientierte Freiraumgestaltung des Geländes aufgebrochen sowie durch kleinteilige Strukturen in Bereich der Wohngärten und bandartige Strukturen entlang des Wolfsbaches angereichert bzw. im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen einer Änderung der Eigenart unterzogen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter die planungsrelevant sind. Demzufolge sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden eine Reihe unterschiedlicher Wechselwirkungen festgestellt. Mögliche Auswirkungen auf diese ergeben sich insbesondere durch die Neuversiegelung und Überbauung. Dabei ist allerdings zu konstatieren, dass das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Überbauung und Versiegelung bzw. durch die ehemalige intensive Freizeitnutzung innerhalb des Plangebietes schon nachhaltig gestört ist bzw. war. Zusätzliche gravierende Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind daher – bedingt durch die Planung – nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf potentielle Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zeigt sich, dass für das Wirkungsgefüge zwischen Tiere/Pflanzen und dem Menschen entsprechende Auswirkungen mit u.U. hoher Intensität zu erwarten sind. Hierbei ist insbesondere das Wirkungsgefüge im Hinblick auf die Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes von Bedeutung. Die angesprochene Wechselwirkung ist zumindest in Teilbereichen durch Inanspruchnahme und Versiegelung, d.h. letztendlich durch Beeinträchtigung und Verlust, potenziell bedroht.

### **Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB**

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1 a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung i.V. mit § 21 BNatSchG abzuhandeln. Für diesen Arbeitsschritt wurde zunächst der das Plangebiet prägende Biotopbestand im Rahmen einer Geländebegehung kartiert und in der beiliegenden Biotopkarte des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (siehe Anlage) dargestellt. Die Codierung der dort aufgezeigten Biotoptypen basiert auf den Biotoptypenschlüsseln der Kompensationsverordnung des Landes Hessen.

Die Eingriffsermittlung erfolgte auf der gleichen Basis unter der Berücksichtigung der Biotope/Biotopwertigkeiten der durch die Bauleitplanung betroffenen Plangebietes sowie der durch die Bauleitplanung vorgesehenen baulichen Nutzung, der daraus ableitbaren positiven und negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt und der zukünftigen ökologischen Wertigkeit. Grundlage des Verfahrens ist eine Gegenüberstellung des Wertes des Plangebietes vor und nach Realisierung der Bebauungsplanung. Dafür werden zunächst die vorhandenen Biotoptypen, deren Flächengrößen und deren aktueller Wert ermittelt. Die Multiplikation von Größe und Wert führt zum Biotopflächenwert. Die Summation aller Biotopflächenwerte ergibt den abschließenden Gesamtflächenwert als Ausdruck des derzeitigen Ausgangswertes des Plangebietes. Für die geplanten Nutzungen, denen ebenfalls aus naturschutzfachlicher Sicht ein zukünftiger Wert zugeordnet wird, wird analog verfahren. Hier werden die verschiedenen Nutzungstypen über ihren Versiegelungs- und Überbauungsgrad unter Berücksichtigung der üblichen Grundflächenzahlen eingestuft. Die Summe aller Flächenwerte der geplanten Nutzung führen zum zukünftigen Gesamtwert des Plangebietes.

Die Höhe des Eingriffs ist somit abhängig zum einen von dem heutigen Biotopwert der betroffenen Flächen und zum anderen von der Intensität der Beeinträchtigung, die durch den zukünftigen ökologischen Wert der geplanten Nutzung sowie konkreten räumlichen Ausgestaltung zum Ausdruck kommt. Die Differenz auszeitigem und zukünftigem Gesamtflächenwert gibt Auskunft über das entstehende externe Kompensationsdefizit. Die Aufstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zeigt, dass der durch den Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ planungsrechtlich vorbereitete Eingriff planintern durch geeignete Maßnahmen vollständig im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 und § 18 – 20 BNatSchG ausgeglichen wird.

## 2.4 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen. Um hier eine fundierte und genauere Einschätzung vornehmen zu können, werden die Kriterien Reichweite, Dauer und Stärke, soweit dies sinnvoll ist, ebenfalls bewertet und letztendlich zur Erheblichkeit zusammengefasst.

Deren Ausprägung wird – so wie auch die vorgeschalteten Bewertungskriterien – in verschiedenen Wertstufen zum Ausdruck gebracht. Bei einer entsprechend hohen Einstufung ist insgesamt die Erheblichkeit der Auswirkungen im Sinne eines notwendigen Handlungsbedarfs gegeben.

Die Ergebnisse der Bewertung können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Tab. 6: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung	Reichweite	Dauer	Stärke	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch baubedingte Immissionen	gering	rel. kurz	mittel	gering
	Beeinträchtigung des zukünftigen Wohnumfeldes durch Lärm	mittel	lang	mittel	gering
	Beeinträchtigung eines Teils des zukünftigen Wohnumfeldes durch Gerüche	mittel	lang	gering	gering
Tiere und Pflanzen	Baubedingter Verlust von Vegetation und von Gehölzstrukturen	gering	s. lang	s. hoch	hoch
	Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme	gering	lang	s. hoch	hoch
	Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch Zerschneidung und Inanspruchnahme	mittel	lang	mittel	mittel
	Verschiebung des Artenspektrums durch Veränderung von Standortfaktoren	mittel	lang	mittel	mittel
	Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen durch zunehmenden Erholungsdruck	hoch	häufig	gering	gering
	Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch zunehmenden Erholungsdruck	hoch	häufig	gering	gering
	Konflikte mit den Zielaussagen des Landschaftsplanes	mittel	häufig	gering	gering
Boden	Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung	gering	s. lang	mittel	mittel
	Verlust/Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung	gering	s. lang	mittel	mittel
	Verlust/Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion der Böden durch Versiegelung	gering	s. lang	mittel	mittel
	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung	gering	s. lang	mittel	mittel
Wasser	Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung	mittel	befristet	hoch	mittel
	Reduzierung der Grundwassererneubildung durch Neuversiegelung	gering	s. lang	hoch	hoch
	Veränderung der natürlichen Abflussfunktion	hoch	s. lang	hoch	hoch
	Produktion von Abwasser	-	s. lang	hoch	mittel
	Beeinträchtigung des Hochwasserretentionsraumes	mittel	s. lang	mittel	mittel
Klima und Luft	Beeinflussung des lokalen Wärmehaushaltes / Wärmeregulationsfunktion durch Neuversiegelung	gering	s. lang	s.gering	gering
	Störung des bodennahen Windfeldes / der Durchlüftungsfunktion durch Gebäudeneubau	gering	s. lang	mittel	gering
	Produktion von Luftschadstoffen	s.gering	s. lang	gering	gering
Landschaft	Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen	mittel	s. lang	hoch	hoch
	Veränderung der Eigenart des Ortsbildes	mittel	s. lang	mittel	mittel
	Verlust von Freiraum	gering	s. lang	mittel	mittel
	Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen	mittel	häufig	gering	mittel
Kultur-/ Sachgüter					
Wechselwirkungen	Verlust von vegetationsbezogenen Wohnumfeldstrukturen	mittel	s. lang	hoch	hoch

## Zusammenfassung

Durch die geplanten Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung werden fast alle Schutzgüter betroffen werden. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen sowie durch betriebsbedingte Faktoren bestimmt und ist abhängig von der bestehenden Vorbelastung sowie der heutigen Ausprägung vor allem der biotischen Elemente.

Es ist festzuhalten, dass dadurch die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und Wechselwirkungen erheblich betroffen sein werden. Als erhebliche Auswirkungen mit Umweltrelevanz sind abschließend nochmals zusammenzufassen:

- Baubedingter Verlust von Vegetation und von Gehölzstrukturen
- Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme
- Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung
- Verlust/Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung
- Verlust/Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion der Böden durch Versiegelung
- Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung
- Veränderung der natürlichen Abflussfunktion
- Beeinträchtigung des natürlichen Hochwasserretentionsraumes
- Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen
- Veränderung der Eigenart des Ortsbildes
- Verlust von vegetationsbezogenen Wohnumfeldstrukturen

Neben den angeführten Beeinträchtigungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art sind allerdings auch positive Auswirkungen von erheblichem Ausmaß zu nennen. Durch den schon vollzogenen und darüber hinaus geplanten Rückbau bestehender baulicher Anlagen werden insbesondere im hangseitigen Bereich des Areals Flächen entsiegelt, die im Zuge der Gestaltung als gewässerbegleitender Grünzug nach ökologischen Gesichtspunkten gleichzeitig auch deutliche Entlastungen für den Naturhaushalt sowie als direkter Ausgleich für die oben aufgezeigten Beeinträchtigung der Schutzgüter und ihrer Funktionen zu verzeichnen ist.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass für das Plangebiet ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleich erreicht wird. Vor diesem Hintergrund verbleiben zumindest für die Schutzgüter Natur und Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch die Planung keine Inanspruchnahme weiteren Freiraums vollzogen wird. Vielmehr wird ein Areal gemäß seinen städtebaulichen Rahmenbedingungen nach Aufgabe der vorangegangenen Freizeitnutzung einer neuen Nutzung zu geführt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die bestandsorientierte Nutzung und geringfügigen Modifikationen im Hinblick auf die infrastrukturellen Anforderungen der Planung hinzuweisen. Trotz dieser positiven Gesichtspunkte sind für die oben genannten, als erheblich festgestellten Umweltauswirkungen entsprechende Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zur deren Verringerung zu entwickeln.

## 2.5 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die nachteiligen Auswirkungen von städtebaulichen Planungen sind auf potentielle Ansatzpunkte sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu hinterfragen und zu prüfen. Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die (z.B. aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten) als Hinweise aufgenommen werden sollen.

### Vermeidungsmaßnahmen

Effektive Vermeidungsmaßnahmen lassen sich insbesondere auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Auswahl geeigneter Standorte z.B. für geeignete Wohnbauflächen realisieren. Im Fall des Bebauungsplanes „Schützenhausstraße“ stellt die Planungsabsicht als solche, d.h. die geplante Umnutzung des ehemaligen Campingplatz- und Freibadgeländes schon ein Vermeidungsinstrument dar. Durch die Neuausrichtung der Nutzung des Plangebietes kann die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen mit entsprechenden ökologischen Funktionen vermieden werden. Dieser Planungsansatz folgt demnach dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung) nach § 1 a Abs. 2 BauGB.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauung wird die bauliche Nutzung nach BauNVO als „Allgemeinem Wohngebiet“ festgesetzt. Hierdurch ist gesichert, dass das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird und nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören.

Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft basieren insbesondere auf der bachbegleitenden Grünfläche. In diesem Bereich entsteht eine hochwertige Freifläche, die sich mit dem Gehölz- und Baumbestand an den Baumsaumstrukturen orientiert. Darüber hinaus sind zum allgemeinen Freiraumschutz die überbaubaren Bereiche des Plangebietes entlang der Schützenhausstraße orientiert. Auf diese Weise wird der von Bebauung freigehaltene Korridor mit dem Wolfsbach in der Mitte aufgeweitet.

Die angesprochene Orientierung der Bebauung entlang der Schützenhausstraße vermeidet bzw. verringert zudem Auswirkungen auf die Hochwasserretention im Zusammenhang mit dem Wolfsbach. Durch die im Bebauungsplan konkret fixierten überbaubaren Bereiche stehen die entsprechenden Retentionsräume potenziell weiter zur Verfügung.

Im Bezug auf die Vermeidung weiterer Emissionen als Belang aus dem Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist zunächst festzuhalten, dass mit der Planung von Wohnbauflächen nach deren Realisierung immer auch zusätzliche Emissionen entstehen werden. Ziel ist es daher, die entsprechenden Mengen auf ein Minimum zu beschränken. Im konkreten Fall der vorliegenden Planung wird diese Zielvorstellung unterstützt, durch

- die zentrumsnahe Schaffung von Wohnbauflächen im Rahmen einer Nachverdichtung im innerstädtischen Gefüge,
- die Ausrichtung der Parzellen nach Süden zur Berücksichtigung der Grundprinzipien solaren Bauens und
- die Nutzung bestehender Infrastrukturen insbesondere im Hinblick auf die Erschließung.

### Verringerungsmaßnahmen

Bei der Betrachtung der potentiellen Auswirkungen der städtebaulichen Planung sind eine Reihe potentieller Verringerungsstrategien feststellbar. Dazu zählen sehr unterschiedliche Maßnahmen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und ihrer Funktionen sowie das Landschaftsbild, von denen der Mensch mittelbar oder unmittelbar profitieren kann. Dabei kann es sich um folgende Maßnahmen handeln:

- Reduzierung des Anteils versiegelter und teilversiegelter Flächen des privaten Raumes im Bereich von Wegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen sowie Terrassen
- Verwendung von offenporigem, breitfugigem Pflaster zur Aufrechterhaltung bestimmter Bodenfunktionen
- Verbot von Pestiziden und sonstigen Giften etc. im Bereich öffentlicher Grünflächen
- Berücksichtigung von lokalklimatischen und globalen Effekten (Treibhausgase) durch Verwendung heller Baustoffe, Vegetationsverhüllung der Baumaterialien zur Verhinderung einer starken Aufheizung der Gebäude und einer entsprechenden Heiz- und Warmwasseraufbereitungstechnik.
- Ausrichtung der Gebäude in Richtung Süden zur passiven Sonnenenergieausnutzung und Berücksichtigung solaren Bauens
- Berücksichtigung der Prinzipien ökologischen Bauens bei der Umsetzung der Baumaßnahmen
- Umgestaltung des Straßenraumes, der nur geringe Fahrgeschwindigkeiten zulässt mit der Folge geringerer Lärm- und Schadstoffemissionen und eines geringeren Unfallrisikos.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB zur Verringerung weiterer Umweltbelastungen insbesondere außerhalb des Plangebietes hat grundsätzlich zwei Ebenen zu unterscheiden. Zum einen sind hier die Abfälle, die im Rahmen der Realisierungsphase meistens in Form von Abbruchmaterialien entstehen und zum anderen die Abfälle, die danach während der Nutzung des Wohngebietes anfallen, zu nennen.

Erstere sind zum größten Teil als Recyclingmaterial z.B. für den Straßenunterbau nach entsprechender Vorbehandlung oder über die örtliche Bauwirtschaft wiederverwertbar. Verbleibende Restmaterialien, die diesbezüglich nicht genutzt werden können, sind abzutransportieren und entsprechend zu entsorgen. Die zweite Gruppe von Abfällen unterliegt der örtlichen Abfallbeseitigung, die in der Regel turnusmäßig erfolgt.

Im Rahmen des sachgerechten Umgangs mit Abwasser im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB ist in Bezug auf die Beseitigung von Niederschlagswasser zunächst die Nutzung des städtischen Mischkanals in der Schützenhausstraße vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollte jedoch zur Verringerung weiterer Umweltbelastungen eine Prüfung der Möglichkeiten zur Versickerung im Bereich der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünfläche entlang des Wolfsbaches durchgeführt werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen können im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Wolfsbaches umgesetzt werden. In diesem Bereich stehen ausreichend große Flächen zur Verfügung, deren Entsiegelung, Umnutzung und ökologische Aufwertung einen Ausgleich für viele unterschiedliche Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft) etablieren wird. Durch die Ausgestaltung dieses Bereiches nach ökologischen Gesichtspunkten können die wesentlichsten Ausgleichsansprüche im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert werden. Die geplanten, ökologisch orientierten Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- Aufbrechen der versiegelten Flächen und Abtransport des anfallenden Materials insbesondere im hangseitigen Bereich des Geländes
- Anlage von Biotopstrukturen durch die Anpflanzung von Baumgruppen und -reihen, Einzelbäumen und Gebüsch, Ansaat von Landschaftsrasen sowie Ermöglichung einer natürlichen Sukzession

Als positive Auswirkungen dieser Maßnahmen innerhalb des Grünzuges entlang des Wolfsbaches für die meisten anderen Schutzgüter lassen sich festhalten:

- Schaffung eines durch natürliche Elemente geprägten Wohnumfeldes ohne Emittenten und Störungen
- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume, Anreicherung mit ökologisch wirksamen Strukturen sowie Etablierung eines Biotopverbundsystems
- Wiederherstellung und Aufrechterhaltung ökologischer Bodenfunktionen (Niederschlagsrückhaltung, Lebensraum für die Bodenwelt und Standort für die Vegetation) durch die Entsiegelung der Flächen
- Erhöhung der Grundwasserneubildung und Vergleichmäßigung des Oberflächenabflusses im Bereich des Grünzuges
- Schaffung natürlicher Klimaverhältnisse
- Anlage von Strukturen zur Luftreinhaltung und -erneuerung
- Wiederaufnahme der natürlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern
- Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen, Gliederung des Plangebiets und insbesondere Schaffung einer abschirmenden Eingrünung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und den umgebenden Freizeitnutzungen
- Erweiterung der biologischen Vielfalt durch die Anlage unterschiedlicher Strukturelemente und Standortfaktoren
- Verbreiterung des Schutzbereiches für den Wolfsbach vor anthropogenen Nutzungen



## 2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen lassen sich effektiv nur auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchführen. Sie stellen ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes/Mikrostandortes und einer Trasse/Feintrassierung die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

Für den Bebauungsplan „Schützenhausstraße“ wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und auch der Vorgabe des Baugesetzbuches nach dem sparsamen Umgang von Grund und Boden durch die Umnutzung eines ehemaligen Campingplatzgeländes in eine Wohnbebauung Rechnung getragen. Auf diese Weise findet an anderer Stelle kein Freiraumverbrauch statt.

Anderweitige Standortalternativen kommen insofern schon aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes nicht in Betracht, insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen einer Arrondierung der Kernstadt Idsteins unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen.

In Bezug auf die internen Alternativen zur Ausgestaltung des Plangebietes ist festzuhalten, dass seitens der Verwaltung der Stadt Idstein verschiedene städtebauliche Varianten untersucht worden sind. Die konsequente Nutzung der vorhandenen Erschließungsachse der Schützenhausstraße beinhaltet eine Minimierung des Eingriffs und ermöglicht gleichzeitig vor dem Hintergrund der verbleibenden Flächenzuschnitte die Anlage des Grünzuges entlang des Wolfsbaches. Dieses Konzept ist damit als die umweltverträglichste Lösung aus einer Reihe unterschiedlicher Gestaltungskonzepte mit differierenden ökologischen Effekten ausgewählt worden.

## 2.7 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Über die Bilanzierung zwischen Eingriff und Ausgleich wird die Bewertung der Umweltauswirkungen vollzogen. In diesem Zusammenhang zeigen sich neben dem Verlust bestimmter Funktionen insbesondere vielfach starke Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schutzgüter mit insgesamt erheblicher Auswirkung. Neben anderen Beeinträchtigungen ist das Schutzgut Mensch durch den im Rahmen der geplanten Wohnbauflächen ansteigenden Verkehr durch zusätzliche Immissionen betroffen, denen durch entsprechende Maßnahmen begegnet wird. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, dass viele der Auswirkungen durch ein effektives Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsprogramm, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, neutralisiert werden können.

Abschließend sind die wenigen verbleibenden Auswirkungen erheblicher Art festzuhalten, bei denen entsprechende Handlungen bzw. ein effektiver Maßnahmenvollzug notwendig ist. In der vorliegenden Planung ist dies insbesondere für die Veränderung der natürlichen Abflussfunktion der Fall. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden vorzunehmen. Für den Fall, dass eine Versickerung in den Wohngärten sowie im Bereich des Grünzuges entlang des Wolfsbaches sinnvoll ist, könnte dort das anfallende Niederschlagswasser der überbauten Flächen eingeleitet werden. Auf diese Weise kann einer Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse entgegnet werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter der besonderen Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert. Die daraus resultierenden Konflikte werden ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich) werden wiederum durch die ermittelten Konflikte gesteuert. Dabei haben die zu entwickelnden Maßnahmen die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag basiert auf einer der Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungsstruktur durch örtliche Begehung. Die Methode bei der Durchführung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgt analog zu den Ausführungen der Kompensationsverordnung des Landes Hessen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring**

Durch Bauleitplanverfahren werden je nach Art und Zielsetzung der Bauleitplanung verschiedenste Schutzgüter tangiert bzw. beeinträchtigt. In der Regel werden vor allem die Schutzgüter aus den Bereichen „Natur und Landschaft“ sowie „Mensch“ besonders betroffen. Integrativer Bestandteil der Bauleitplanverfahren ist dabei, dass in einer endgültigen Bilanz die durch die Planungen entstehenden Auswirkungen ausgeglichen werden können. Werden nun die in der Bauleitplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt oder ändern sich im Nachgang an das Bauleitplanverfahren entscheidende umweltrelevante Rahmenbedingungen, würden die Bauleitpläne zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden. Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei der planerischen Entscheidung bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen.

Vor diesem Hintergrund sind von der Stadt Idstein im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Verfahren die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt darzulegen. Die in ihrem Zusammenspiel als Monitoring bezeichneten Überwachungsmaßnahmen sind dabei für jedes bauplanungsrechtliche Verfahren in der Begründung vor dem Hintergrund des einzelnen Verfahrens darzulegen und einzustellen.

#### **Erfolgskontrolle mit Umsetzungs- und Zustandsermittlungen**

Für die sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der oft umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf das Instrument der Erfolgskontrolle mit Umsetzungs- und Zustandsermittlungen zu verweisen. Auf diese Weise kann eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und fachlich fundierten Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Es ist

hierbei zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Bilanzierung festgelegten Zeiträume zur Wertentfaltung erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund ist es also umso wichtiger, dass ökologische Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird kein Vollausgleich entstehen können und damit verbleiben u.U. erhebliche Umweltauswirkungen. Insofern ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Monitoringmaßnahme. Die Durchführung und Erfassung von Erfolgskontrollen ist in die Abnahmen sowie in die turnusmäßige Pflege sowohl bei internen als auch bei externen Umsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen zu integrieren.

### **Fortschreibung von Fachplänen und -konzepten der Stadt Idstein**

Neben den konkreten Verfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung verfügt die Stadt Idstein über eine Reihe von Fachplänen und -konzepten, die viele wesentlichen Belange der im Rahmen von Bauleitplanverfahren betroffenen Schutzgüter in der Regel im Kontext der Gesamtstadt inhaltlich erfassen und aufbereiten. Als wesentliche Fachpläne und -konzepte der Stadt Idstein sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung zu nennen:

- Integriertes Verkehrskonzept der Stadt Idstein
- Landschaftsplan der Stadt Idstein
- Lärminderungsplanung der Stadt Idstein
- Generelle Entwässerungsplanung
- Generelles Wasserversorgungskonzept (in Vorbereitung)

Bei der Erstellung, Aktualisierung sowie Fortschreibung der Fachpläne und -konzepte ist zu prüfen inwieweit die jeweilige Planung und Aufbereitung einzelner inhaltlicher Themenkomplexe auch für die Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen von Bedeutung sein können.

### **Kontrollmöglichkeiten durch Verfahren anderer Behörden**

Die Möglichkeiten, die sich durch bauordnungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren sowie durch nachgeschaltete turnusmäßige bzw. regelmäßig wiederkehrende Kontrollen wie Bauschauen und Verkehrsschauen ergeben, sind als Optionen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen zu überprüfen und gegebenenfalls in den Katalog der Überwachungsmaßnahmen einzustellen. Insbesondere die Überwachung von emissionsbedingten Auswirkungen kann zumeist im Zuge von Genehmigungsverfahren, die in der Regel den bauplanungsrechtlichen Verfahren nachgelagert sind, durchgeführt werden. Dabei ist die Einhaltung geltender Grenz- und Richtwerte sicherzustellen. In Einzelfällen kann sich auch ein ausdrücklicher Hinweis auf Regelprüfungen von Fachbehörden für einzelne Umweltschutzgüter anbieten.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bauleitpläne können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bauleitpläne entstehen oder bekannt werden. Diese Auswirkungen sind in der Regel nicht prognostizierbar und konnten deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen der Bauleitpläne können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Idstein permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Idstein keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen. In diesem Zusammenhang ist auf die Informationspflicht auf die im Baugesetzbuch geregelte Informationspflicht der Umweltbehörden hinzuweisen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die städtebauliche Zielsetzung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenhausstraße“ verbunden ist, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen und effiziente Nutzung von vorhandenen Infrastrukturen an zentrumsnahe Standorte ohne Überschreitung der bestehenden Siedlungsausdehnung. Die Entwicklung des Bebauungsplans „Schützenhausstraße“ ist eng mit der städtebaulichen Entwicklung des Wolfsbachtals verbunden. Im Bereich des Wolfsbachtals wurden in den letzten Jahren im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens verschiedene Hochwasserschutz- sowie Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Nach der Aufgabe der Campingplatznutzung soll die Schützenhausstraße nunmehr auch an ihrem südlichen Rand mit einer Wohnbebauung versehen werden.

Neben der damit verbundenen Ausweisung einer Wohnbaufläche entlang der Schützenhausstraße wird eine lang gestreckte öffentliche Grünzone entlang des Wolfbaches planungsrechtlich abgesichert. Durch dieses Planungskonzept wird eine Pufferzone zwischen dem Wolfsbach sowie dem sich daran anschließenden Landschaftsraum und den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen geschaffen. Des Weiteren werden entsprechend flächenmäßig ausgeprägte und strukturierte Freiräume mit hoher Wohnumfeldqualität geschaffen. Die Gesamtfläche umfasst eine Größe von ca. 1,28 ha.

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlagen- und betriebsbedingter Art sowie zum Teil Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des Baugesetzbuches. Im Einzelnen ist mit folgenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen:

- Baubedingter Verlust von Vegetation und von Gehölzstrukturen
- Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme
- Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung
- Verlust/Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung
- Verlust/Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion der Böden durch Versiegelung
- Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung
- Veränderung der natürlichen Abflussfunktion
- Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen
- Veränderung der Eigenart des Ortsbildes
- Verlust von vegetationsbezogenen Wohnumfeldstrukturen

Neben den angeführten Beeinträchtigungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art sind allerdings auch positive Auswirkungen von erheblichem Ausmaß zu nennen. Durch die geplante Entsiegelung und die Gestaltung des Grünbereiches sind entlang des Wolfbaches nach ökologischen Gesichtspunkten gleichzeitig auch deutliche Entlastungen für den Naturhaushalt zu verzeichnen.

Darüber hinaus sind für die als erheblich festgestellten Umweltauswirkungen entsprechende und effektive Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zur deren Verringerung entwickelt worden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauung wird die bauliche Nutzung nach BauNVO mit „Allgemeinem Wohngebiet“ festgesetzt. Hierdurch ist gesichert, dass das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird und nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Darüber hinaus sind zum allgemeinen Freiraumschutz die überbaubaren Bereiche des Plangebietes entlang der Schützenhausstraße orientiert. Auf diese Weise wird der von Bebauung freigehaltene Korridor mit dem Wolfsbach in der Mitte aufgeweitet. Die angesprochene Orientierung der Bebauung entlang der Schützenhausstraße vermeidet bzw. verringert zudem Auswirkungen auf die Hochwasserretention im Zusammenhang mit dem Wolfsbach. Durch die im Bebauungsplan konkret fixierten überbaubaren Bereiche stehen die entsprechenden Retentionsräume potenziell weiter zur Verfügung.

Als Verringerungsmaßnahmen sind insbesondere die Reduzierung des Anteils versiegelter und teilversiegelter Flächen des privaten Raumes im Bereich von Wegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen sowie Terrassen anzusehen. Darüber hinaus führt die beabsichtigte Umgestaltung des Straßenraumes der Schützenhausstraße, der nur geringe Fahrgeschwindigkeiten zulässt, zu geringeren Lärm- und Schadstoffemissionen und einem geringeren Unfallrisiko.

Die zentrale Ausgleichsmaßnahme besteht in der vorgesehenen Entsiegelung und Gestaltung des öffentlichen Grünbereiches entlang des Wolfsbaches nach ökologischen Gesichtspunkten. Dadurch kann ein Ausgleich für viele unterschiedliche Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft) geschaffen werden. Als Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang das Aufbrechen der versiegelten Flächen und Abtransport des anfallenden Materials insbesondere im hangseitigen Bereich des Geländes sowie die Anlage von Biotopstrukturen durch die Anpflanzung von Baumgruppen und -reihen, Einzelbäumen und Gebüsch, Ansaat von Landschaftsrasen sowie Ermöglichung einer natürlichen Sukzession anzumerken.

Insgesamt kann mit diesen Maßnahmen ein Vollaussgleich für die oben aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie ihrer Funktionen erreicht werden. Dies wird durch die Bilanzierung zwischen Eingriff und Ausgleich dokumentiert, so dass vor diesem Hintergrund zumindest für diese Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Anderweitige Standortalternativen kommen auf Grund der Vorstrukturierung des Plangebietes, auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen, die eine Bereitstellung von Wohnbauflächen und effiziente Nutzung von vorhandenen Infrastrukturen an zentrumsnahen Standorte ohne Überschreitung der bestehenden Siedlungsausdehnung vorsieht, nicht in Betracht.

In Bezug auf die internen Alternativen zur Ausgestaltung des Plangebietes ist festzuhalten, dass im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens verschiedene städtebauliche Varianten untersucht wurden. Letztendlich ist zu konstatieren, dass die Ausrichtung der Bebauung entlang der Schützenhausstraße in Verbindung mit der Schaffung eines lang gestreckten öffentlichen Grünbereiches entlang des Wolfsbaches vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen zu einer ökologisch orientierten Gestaltungsvariante mit Ausgleichswert geführt hat. Die vorliegende Planung kann daher sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus ökologischer Sicht als tragfähig beurteilt werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass die oben aufgezeigten Auswirkungen durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Letztendlich verbleiben somit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Vor diesem Hintergrund ist jedoch auch die Durchführung und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen, die durch entsprechende Festsetzungen und Bestimmungen in dem Bebauungsplan verankert sind, wichtiger Bestandteil einer aus Sicht der Umwelt verträglichen Planung. Um dies sicherzustellen, wurde gleichzeitig für die erheblichen planbedingten Umweltauswirkungen ein Überwachungsinstrumentarium entwickelt. Hierdurch werden die Maßnahmen kontrolliert und etwaige Gegenmaßnahmen bei künftig eintretenden Auswirkungen, die z.B. infolge fehlgeschlagener Prognosen entstehen, können so in Gang gesetzt werden.