



Stadt Idstein, Kernstadt

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Seelbacher Straße 70“

Planstand: 15.12.2010

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.3	Verkehrsflächen	6
2.4	Orts- und Gestaltungssatzung	6
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	6
3.1	Eingriffsregelung	6
3.2	Umweltprüfung	7
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten.....	7
5	Immissionsschutz.....	8
6	Denkmalschutz	9
7	Sonstige Infrastruktur.....	9
8	Bodenordnung	9
9	Städtebauliche Vorkalkulation	9

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Ein in der Altortslage der Stadt Idstein ansässiger Landwirt hat mit dem Erwerb des Flurstückes 3/1 in der Gemarkung Idstein „Links vom Dasbacher Weg“ die Voraussetzungen dafür geschaffen, seinen Betrieb an einen Standort im baulichen Außenbereich zu verlagern. Die Notwendigkeit ergibt sich insbesondere daraus, dass Nutztierhaltung (im vorliegenden Fall Kühe) aus immissionsschutzrechtlichen sowie nachbarschutzrechtlichen Gründen i.d.R. in innerstädtischen Kernbereichen nicht mehr möglich ist und darüber hinaus Expansionsmöglichkeiten grundsätzlich nicht gegeben sind. Aus Gründen der Sicherung des vorhandenen Betriebs soll dieser daher an den Planstandort Seelbacher Straße 70 verlagert und dort entsprechend der heute üblichen Standards ausgebaut werden.

Die ersten Schritte für die Errichtung der notwendigen baulichen Anlagen wurden bereits unternommen und auch tlw. umgesetzt: Mit Bescheid vom 11.11.2009 wurde der Neubau eines Mutterkuhstalls für 24 Mutterkühe und Nachzucht (insgesamt 75 Mutter- und Jungtiere) sowie mit Bescheid vom 31.08.2009 die Errichtung von 2 landwirtschaftlichen Lagerhallen für Heu und Stroh (Folienleithallen) durch die Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreis genehmigt. Die Folienleithallen wurden bereits baulich umgesetzt und werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt. Neben diesen Nutzungen sollen im Plangebiet eine weitere landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten für den Betriebsinhaber sowie seine Familie errichtet werden. Auch diese Nutzungen sind dem Nutzungszweck des landwirtschaftlichen Betriebs zugeordnet und unterliegen somit grundsätzlich dem Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB.

Im Plangebiet sind allerdings bereits weitere bauliche Anlagen vorhanden, die nur tlw. der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet werden können. Es handelt sich hierbei um eine Gaststätte mit Betriebswohnung, mehrere Ferienwohnungen sowie eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen daher zum einen diese bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet erfasst und in ihrem Bestand gesichert werden, Erweiterungsmöglichkeiten hierfür werden nicht vorbereitet, zum anderen aber auch Normenklarheit hinsichtlich Art und Umfang der noch geplanten Nutzungen geschaffen werden, um im Bereich der sichtsexponierten Außenbereichslage unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Dass in diesem Kontext auch die bereits genehmigten baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan erfasst und planungsrechtlich gesichert werden, bedarf keiner weitergehenden Begründung.

Um dem genannten Planziel gerecht werden zu können, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückgegriffen. In Ausführung der sich daraus ergebenden rechtlichen Möglichkeiten werden die zulässigen baulichen Anlagen durch einzelne Baufenster verortet und hinsichtlich ihres Umfangs begrenzt. Durch diese restriktive Art der Festsetzung wird der zulässige Eingriff auf das notwendige Maße begrenzt und die Eingriffswirkungen des Planvorhabens werden minimiert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Kernstadt von Idstein unmittelbar östlich angrenzend an den Einmündungsbereich der K 711 auf die L 3026. Das Plangebiet liegt auf einem Hochplateau mit einer daraus resultierenden vergleichsweise hohen Sichtexposition. Das Plangebiet selbst fällt leicht in südwestliche Richtung ab. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits mehrere bauliche Anlagen (Gaststätte, Ferienwohnungen, Lagerhalle, Folienhallen) vorhanden. Darüber hinaus wird das Gelände als Lager- und Freifläche für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Fotodokumentation des Plangebietes (04/2010)



Gebäude mit Gaststätte und Wohnung



vorhandene Ferienwohnungen



Folienleithallen



Lager- und Freifläche

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2001** stellt das Plangebiet als Bereich für die Landwirtschaft überlagert mit einem Regionalen Grünzug dar. Der im Entwurf vorliegende Regionalplan 2009 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ebenfalls überlagert mit einem Regionalen Grünzug dar. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen um Bestandteile eines landwirtschaftlichen Betriebs handelt (Mutterkuhstall, landwirtschaftliche Lagerhallen, zweckgebundenes Wohnen usw.) geht die Stadt Idstein davon aus, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Diese Einschätzung wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Stellungnahme vom 2.08.2010 bestätigt.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch hierfür gilt, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt ist, da es sich überwiegend um Nutzungen handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 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.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) ergebenden Nutzungsabsichten für das Plangebiet werden kleinräumig differenziert überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, für die Art und Umfang der dort zulässigen baulichen Anlagen benannt werden. Im Einzelnen werden die folgenden Nutzungen zugelassen:

Im Baufenster A: Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbestuhlung und max. 1 Wohneinheit für Betriebsangehörige der Schank- und Speisewirtschaft mit einer max. Firsthöhe von 5,5 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster B: Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten für den Betriebsinhaber und Familienangehörige des landwirtschaftlichen Betriebs mit max. II Vollgeschossen und einer Traufhöhe von max. 7,5 m und einer Firsthöhe von max. 9,3 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster C: Ferienwohnungen mit max. I Vollgeschoss und einer max. Firsthöhe von 4,0 m über dem natürlichen Gelände und einer Gesamtgrundfläche von max. 195 qm.

Im Baufenster D: Eine landwirtschaftliche Maschinen- und Lagerhalle mit einer max. Firsthöhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände und einer Grundfläche von max. 455 qm.

Im Baufenster E: Zwei landwirtschaftliche Lagerhallen (Folienleithallen) mit einer Grundfläche von jeweils max. 152 qm und einer Gebäudeoberkante von max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster F: Mutterkuhstall für insgesamt 75 Mutter- und Jungtiere mit einer Grundfläche von max. 650 qm und einer max. Firsthöhe von 9,3 m über dem natürlichen Gelände.

Im Baufenster G: Eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit einer Grundfläche von max. 540 qm und einer max. Firsthöhe von 9,3 m über dem natürlichen Gelände.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Nebenanlagen, Stellplätze sowie eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von max. 50 qm innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen darf im Plangebiet eine GRZ = 0,5 nicht überschritten werden. Diese Festsetzung zielt darauf ab, auch durch ungeordnete Nebenanlagen keine übermäßige Versiegelung zuzulassen, wodurch wiederum das Prinzip der Eingriffsminimierung verfolgt wird.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen aus den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans. Soweit Gebäude bereits vorhanden sind, erfassen sie den gebauten Bestand und lassen allenfalls geringfügige An- und Umbauten zu. Für die Nutzungen, die bereits bauaufsichtlich genehmigt bzw. durch den Bebauungsplan erstmalig planungsrechtlich vorbereitet werden sollen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Die Vermaßung der Bauflächen vereinfacht die Handhabbarkeit der Plankarte im Vollzug des Bebauungsplanes.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen landwirtschaftlichen Weg ausgehend von dem Daisbacher Weg, ehemals K 711. Die Einmündung liegt ca. 60 m von dem als Kreisverkehr ausgebauten Knotenpunkt Daisbacher Wegs / L 3026 / Südtangente entfernt.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung

Aufgrund der vergleichsweise sichtexponierten Lage des Plangebietes gilt es Gestaltungsvorschriften insbesondere hinsichtlich der Dächer in den Bebauungsplan aufzunehmen, um negative Fernwirkungen der baulichen Anlagen zu minimieren. Daher gilt, dass zur Dacheindeckung dunkle Farbtöne in nicht glänzenden Materialien zu verwenden sind. Klarzustellen ist, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen zulässig sind.

Weitergehende gestalterische Vorgaben für Gebäude werden nicht notwendig, da durch die Eingriffsfestsetzungen im Westen, Norden und Osten des Plangebietes diese optisch nicht wahrnehmbar sein werden.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die bereits bauaufsichtlich genehmigten Anlagen wurde durch die Untere Naturschutzbehörde bereits Maßgaben für auf dem Grundstück durchzuführende Kompensationsmaßnahmen getroffen. Diese finden als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan. Soweit durch den Bebauungsplan ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird (insbesondere durch zweckgebundenes Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Maschinenhalle), finden zusätzliche Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich Eingang in den Bebauungsplan. Ziel der Festsetzung ist die Entwicklung einer Streuobstwiese am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsplanung einschl. der Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen wird auf den in den Umweltbericht integrierten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Um Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes machen zu können, wurde durch das Büro Grandpierre&Wille, Idstein, eine fachspezifische Stellungnahme mit dem nachfolgend wiedergegebenen Inhalt erarbeitet. Im Übrigen sei auf den im Anhang beigefügten Lageplan verwiesen.

1. Wasserversorgung:

Die bereits bestehenden Gebäude werden derzeit mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadt Idstein versorgt. Der Anschluss an das öffentliche Netz erfolgt über die, in der Landesstraße L 3026 (Westseite) verlegte Falleitung DN 300 des Hochbehälters Galgenberg der Stadtwerke Idstein.

Die neue Stallanlage kann über den bestehenden Anschluss, mittels Verlegung einer weiteren Anschlussleitung auf dem privaten Grundstück, mit versorgt werden.

2. Löschwasserversorgung:

Für die Löschwasserbereitstellung ist auf dem Grundstück eine Zisterne installiert.

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist nicht unmittelbar gegeben, jedoch befindet sich auf der bereits erwähnten Falleitung ein Hydrant, der ca. 300 m vom Grundstück entfernt ist. Eine ggf. im Brandfall erforderliche Nachspeisung der Löschwasserzisterne über diesen Hydrant ist grundsätzlich möglich.

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück ist für das Befahren mit Löschfahrzeugen geeignet.

3. Entwässerung:

3.1. Schmutzwasser:

Das Grundstück ist derzeit über einen Schmutzwasserhausanschluss Dimension DN 150 an das städtische Kanalnetz mit Anschluss an das Mischsystem im Neubaugebiet Taunus-Viertel der Stadt Idstein angeschlossen.

Für die Entwässerung der Stallungen muss ein separates Güllesystem hergestellt werden. Ein Anschluss dieses Systems an die Kanalisation ist ausgeschlossen.

3.2. Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser verbleibt jetzt und in Zukunft auf dem Grundstück und wird dort einer Versickerung (Mulden, Rigolen) zugeführt. Ggf. werden zusätzliche Zisternen zur Brauchwassernutzung angelegt. Die Detailplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Gesundheitsverwaltung des Rheingau-Taunus-Kreis weist auf die Anzeigepflicht für Brauchwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung hin.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen Lohmühle 1 und 2 der Stadt Idstein. Die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 22.07.1987 sind zu beachten.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

5 Immissionsschutz

Der Mindestabstand des bereits genehmigten Mutterkuhstalls zu Wohnbauflächen der Stadt Idstein beträgt gemäß Bauantragsunterlagen mindestens 300 – 500 m. Folgende Auflage des Immissionsschutzes wurden in der Baugenehmigung vom 11.11.2009 für den Mutterkuhstall formuliert:

- Der gesamte landwirtschaftliche Betrieb (einschließlich Wohnräume und Gaststätte) ist so zu gestalten und so zu betreiben, dass Belästigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen vermieden werden. Insbesondere dürfen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden.
- Die Anzahl der Tiere ist für den gesamten Bereich auf 24 Mutterkühe mit Nachzucht und Zuchtbullen und 15 Mastschweinen zu begrenzen.
- Zur Geruchsbindung ist auf eine ausreichende Einstreumenge zu achten (pro Großvieheinheit und Tag wird eine Einstreumenge von 8-10 kg empfohlen).
- Wohnräume auf dem gesamten Betriebsgelände sind als Betriebs- und/oder Ferienwohnungen zu deklarieren und nur von den Eigentümern bzw. Familienangehörigen, eigenem Betriebspersonal oder Feriengästen mit zeitlich begrenzter Mietdauer zu nutzen. Dauerhafte Vermietung oder Veräußerung von Wohnräumen an Dritte ist nicht zulässig.
- Falls Nachbarschaftsbeschwerden auftreten, denen mit den o.a. Auflagen nicht abgeholfen werden kann, können weitere Maßnahmen gemäß § 22 – 25 Bundesimmissionsschutzgesetz angeordnet werden.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht hinsichtlich des Nachweises der Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse daher kein weiterführender Handlungsbedarf.

6 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

7 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

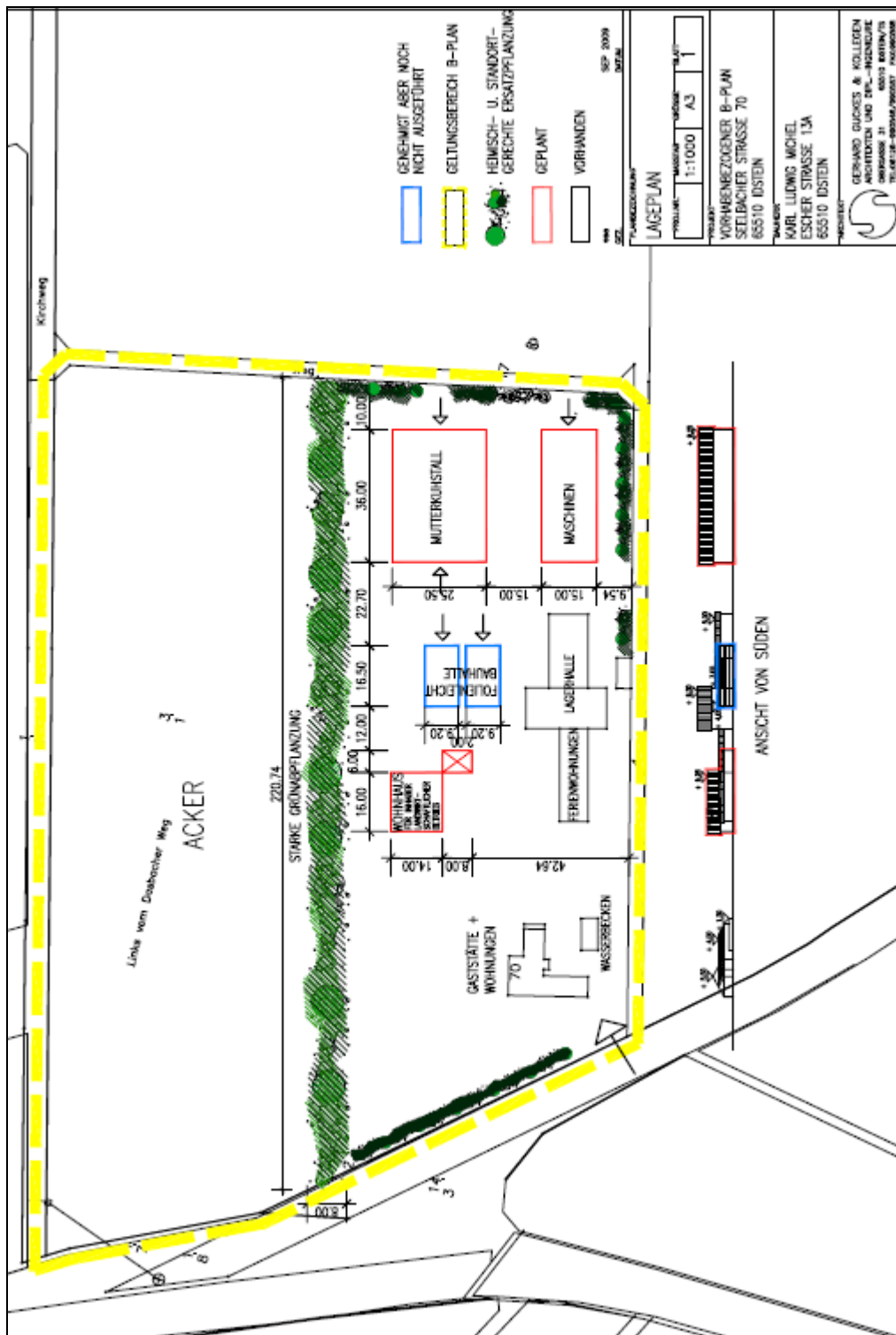
8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Vorkalkulation

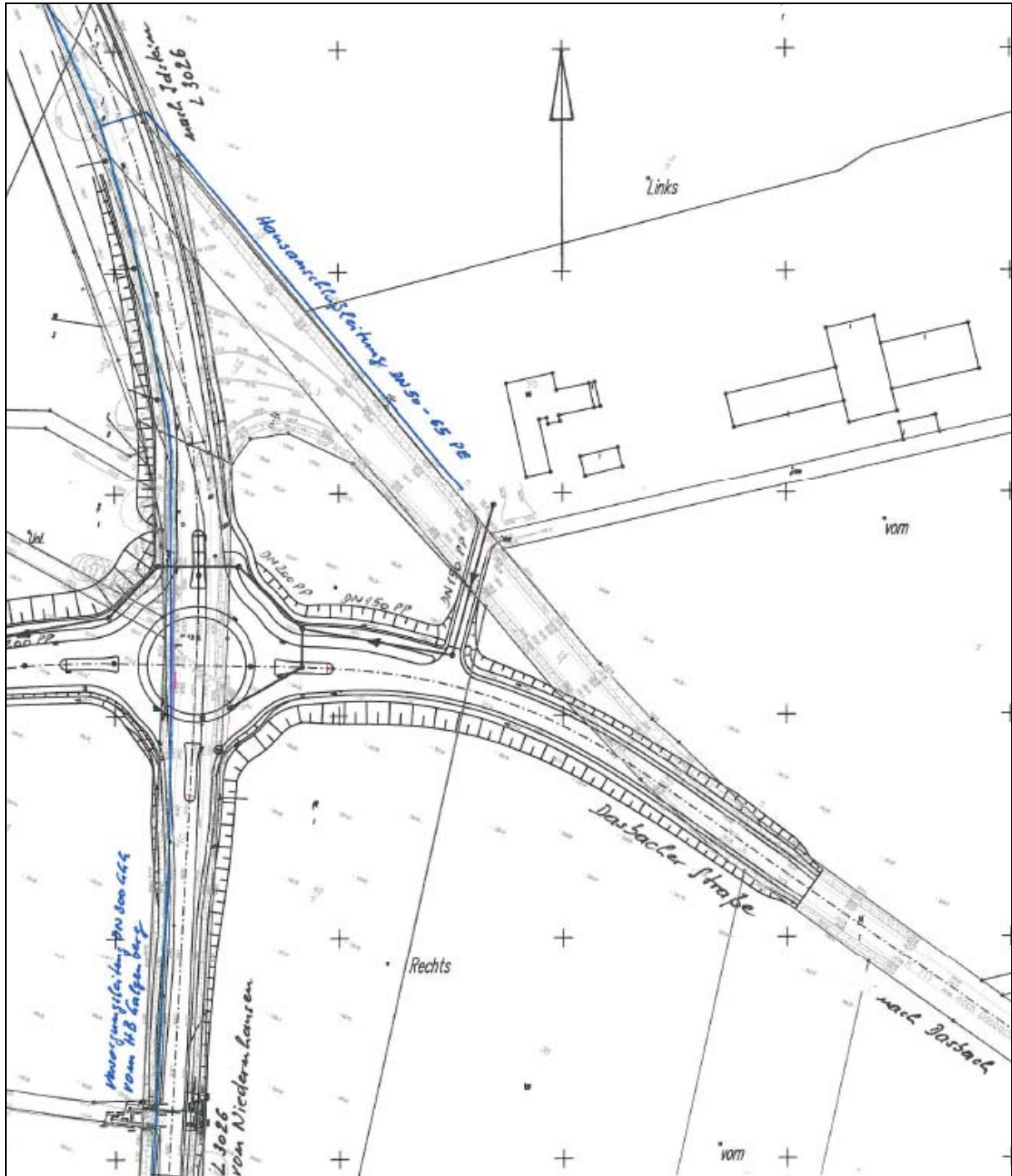
Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein voraussichtlich keine Kosten.

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan



Architekturbüro Guckes&Kolegen, Idstein

Anlage 2: Lageplan zur Wasserversorgung



Ingenieurbüro Grandpierre&Wille, Idstein