



---

Stadt Idstein, Stadtteil Idstein

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seelbacher Str. 70“**

**Satzung**

Planstand: 15.12.2010

Bearbeitet:  
Dipl.-Biol. Urs Reif

## Inhalt:

VORBEMERKUNGEN .....	3
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....	5
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden.....	6
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	6
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	6
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	6
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	7
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER MAßNAHMEN ZU IHRER VERMEIDUNG, VERRINGERUNG BZW. IHREM AUSGLEICH.....</b>	<b>7</b>
2.1 Boden und Wasser .....	7
2.2 Klima und Luft.....	8
2.3 Biotop- und Nutzungstypen .....	8
2.4 Artenschutz.....	12
2.4.1 Allgemeines .....	12
2.4.2 Rechtliche Grundlagen .....	12
2.4.3 Durch die Planung (potenziell) betroffene relevante Arten .....	13
2.4.4 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen: .....	15
2.5 Biologische Vielfalt.....	15
2.6 Landschaft .....	15
2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	16
2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	16
2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	17
<b>3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG .....</b>	<b>18</b>
3.1 Kompensationsbedarf.....	18
3.2 Eingriffskompensation .....	18
<b>4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG BZW. NICHTDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>5 ANGABEN ZU IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>20</b>
<b>6 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>20</b>
<b>7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN .....</b>	<b>21</b>
<b>8 ANHANG .....</b>	<b>24</b>
8.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert) .....	24

## Vorbemerkungen

Die Stadt Idstein beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seelbacher Str. 70“ die Erweiterung der bestehenden Hofanlagen um ein Wohngebäude sowie eine landwirtschaftliche Produktionshalle planungsrechtlich vorzubereiten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

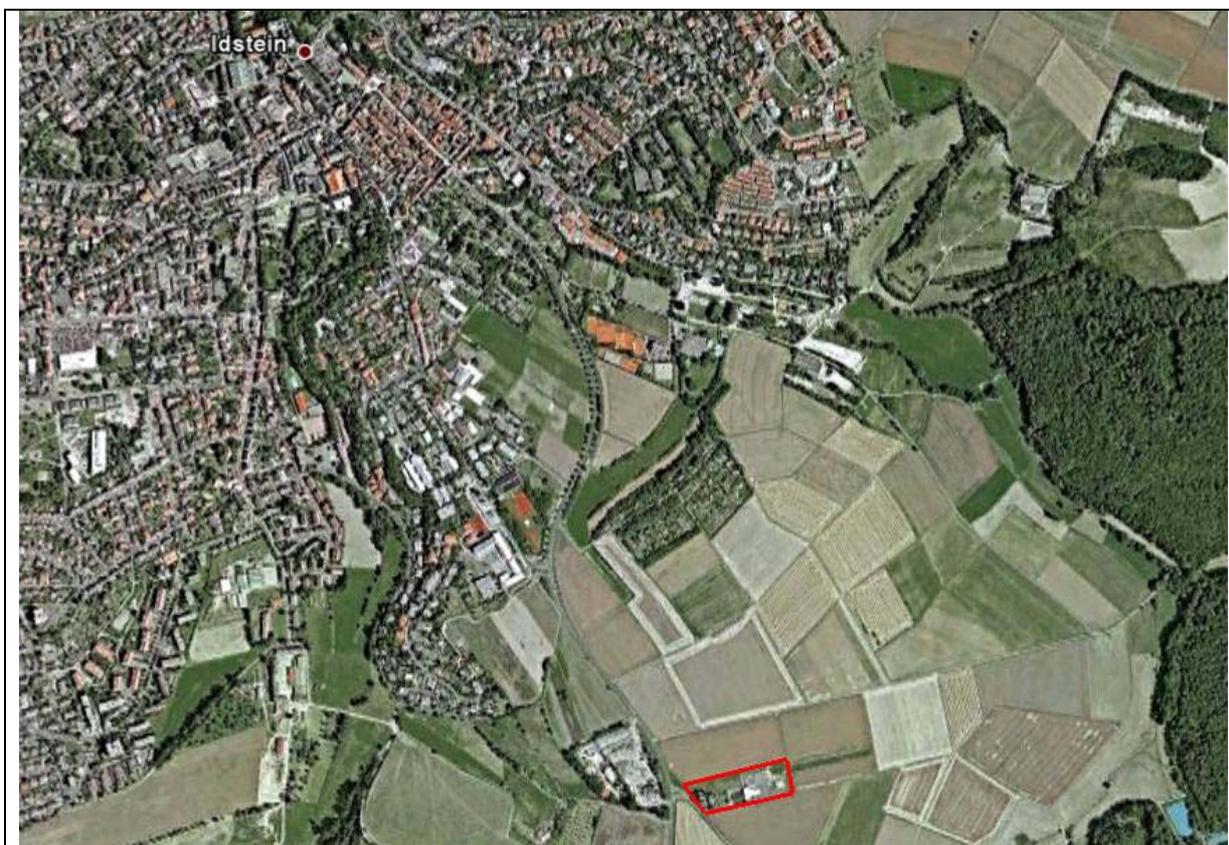
#### 1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kapitel 1 der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt südöstlich von Idstein im Außenbereich. Der derzeitige Bestand ist durch ein Wohn- bzw. Gaststättenhaus, Ferienwohnungen sowie eine landwirtschaftliche Gerätehalle gegeben und soll nun im Zuge der vorliegenden Planung um einen Mutterkuhstall, zwei Folienhallen (bereits genehmigt) und ein weiteres Wohngebäude ergänzt werden. Im direkten Umfeld des Plangebiets finden sich vor allem nördlich, östlich und südlich Ackerflurbereiche, während sich im Westen jenseits der L 3026 ein bebauter Bereich anschließt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit Idsteiner Wald (Untereinheit 303.3, Haupteinheit 303 Idsteiner Senke). Die Höhenlage beträgt ca. 350 m ü. NN.



**Abb. 1:** Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang von Idstein.  
Quelle: Google Earth, eigene Bearbeitung, genordet, unmaßstäblich.

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Zulässige Nutzungen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB*

Folgende Nutzungen sind innerhalb der verschiedenen Baufenster zulässig:

- *Baufenster A: Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbestuhlung und max. 1 Wohneinheit für Betriebsangehörige mit einer max. Firsthöhe von 5,5 m über dem natürlichen Gelände,*
- *Baufenster B: Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten für den Betriebsinhaber und Familienangehörige mit max. II Vollgeschossen und einer max. Firsthöhe von 9,30 und einer Traufhöhe von 7,5 über dem natürlichen Gelände,*
- *Baufenster C: Ferienwohnungen mit max. I Vollgeschoss, einer max. Firsthöhe von 4,0 m über dem natürlichen Gelände und einer Gesamtgrundfläche bis 195 m<sup>2</sup>,*
- *Baufenster D: eine Maschinen- und Lagerhalle mit einer max. Firsthöhe 5,0 m über dem natürlichen Gelände und einer Grundfläche 455 m<sup>2</sup>,*
- *Baufenster E: zwei landwirtschaftliche Lagerhallen (Folienleicthallen) mit einer Grundfläche von jeweils max. 152 m<sup>2</sup> und einer max. Gebäudeoberkante von 4,0 m,*
- *Baufenster F: Mutterkuhstall für insgesamt 75 Mutter- und Jungtiere mit einer Grundfläche von 650 m<sup>2</sup> und einer max. Firsthöhe von 9,30 m über dem natürlichen Gelände,*
- *Baufenster G: Eine landwirtschaftliche Maschinenhallen mit einer Grundfläche von 540 m<sup>2</sup> und einer max. Firsthöhe von 9,30 m über dem natürlichen Gelände.*

Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze und 1 Doppelgarage mit einer Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch Stellplätze und Nebenanlagen darf eine GRZ = 0,5 nicht überschritten werden. PKW-Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche und betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne in nicht glänzende Materialien zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

- *Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der *Seelbacher Straße* aus erschlossen. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich keine Änderungen erforderlich.

- *Ableitung von Wasser*

Wasserentsorgungsanlagen haben Bestand und müssen durch die vorbereiteten Änderungen zum derzeitigen Planstand nicht geändert werden. Die Planung empfiehlt jedoch die Errichtung einer unterirdischen Regenwasserzisterne zur Regenrückhaltung mit einer Größe von 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche.

- *Ein- und Durchgrünung*

Zur Ein- und Durchgrünung setzt der vorliegende Bebauungsplan den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern entlang der westlichen Plangebietsgrenze fest. Zudem soll entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze in einem Mindestabstand von 6 m zu den Gebäuden eine 3-reihige Baumhecke mit einer Mindestbreite von 9 m angepflanzt werden. Weiterhin sollen entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine einreihe Feldahornhecke (*Acer campestre*) entwickelt werden und im Bereich der Hofanlagen 4 solitäre Laubbäume (2 x Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und 2 x Sommerlinde (*Tilia cordata*)) gepflanzt werden. Abschließend wird eine interne Ausgleichsfläche mit Streuobst-Ergänzungspflanzungen im nordwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzt, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe zu kompensieren.

#### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst insgesamt ca. 1,7 ha (17.159 m<sup>2</sup>). Die neuen Bauvorhaben nehmen insgesamt eine Fläche von 2.042 m<sup>2</sup> ein (davon genehmigte Eingriffe – Mutterkuhstall, Folienhallen: 1.256 m<sup>2</sup> und bisher nicht genehmigte Eingriffe – Wohnhaus, Lagerhalle: 786 m<sup>2</sup>). Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nimmt 2.292 m<sup>2</sup> ein, die Fläche zum Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen nimmt 415 m<sup>2</sup> ein und die Ausgleichsfläche nimmt eine Fläche von 2.355 m<sup>2</sup> ein.

#### 1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planungsaufstellung

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.

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

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

#### 1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- *Immissionsschutz*

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Diese können bei der vorliegenden Planung vor allem durch den landwirtschaftlichen Betrieb hervorgerufen werden. Da jedoch aus der vorliegenden Planung kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, sieht der Bebauungsplan keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

- *Abfälle*

Die im Bereich des Plangebiets anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

- *Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung*

Wasserver- und -entsorgungsinfrastruktur ist Bestand. Weitere Anlagen sind zum derzeitigen Planstand nicht nötig. Deshalb enthält der Bebauungsplan hierzu keine gesonderten Festsetzungen. Die Planung empfiehlt jedoch die Errichtung einer unterirdischen Regenwasserzisterne zur Regenrückhaltung mit einer Größe von 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche.

#### 1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

## 1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt/Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung bereitet eine Erweiterung schon genutzter Flächen vor. Somit berücksichtigt sie den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet wird auf GRZ = 0,5 begrenzt.

## 2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

### 2.1 Boden und Wasser

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 5715 „Idstein“) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich aus Pseudogley-Parabraunerden, Braunerden und Pseudogley-Kolluvisolen. Die Pseudogley-Parabraunerden und Braunerden sind aus lösslehmhaltigen Solifluktuonsdecken, also hangabwärts gerichteten Fließbewegungen großer Erdmassen, die hier zum Teil verbunden mit basenarmen Gesteinanteilen auftreten, entstanden. Sie zeichnen sich im Falle der Pseudogley-Parabraunerden durch ein hohes im Falle der Braunerden hingegen durch ein geringes Ertragspotenzial sowie ein mittleres Wasserspeichervermögen aus. Die Pseudogley-Kolluvisole sind hingegen aus Abschwemm Massen solifluidaler Substrate entstanden. Sie weisen ein sehr hohes Ertragspotenzial sowie ein hohes Wasserspeichervermögen auf.

Die Pseudogley-Parabraunerde ist ein durch Staunässe geprägter Boden. Die Staunässe sorgt für einen jahreszeitlichen Wechsel von Vernässung und Austrocknung. In Pseudogleyen kann Niederschlagswasser wegen teilweise verdichteter Schichten häufig nicht oder nur unvollständig versickern. Pseudogleye sind oft relativ günstige Grünlandstandorte. Die Braunerde ist einer der typischen Böden der europäischen Mittelbreiten und kennzeichnet sich durch eine große Variationsbreite des Ausgangsgesteins. Über Granit oder Sandstein bilden sich häufig eher saure und basenarme Formen aus, die jedoch meist einen günstigen Wasserhaushalt besitzen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III für die Brunnen Lohmühle 1 und 2 der Stadt Idstein. Die entsprechenden Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 22. Juli 1987 sind zu beachten.

Die neuen Bauvorhaben nehmen insgesamt eine Fläche von 2.042 m<sup>2</sup> ein (davon genehmigte Eingriffe – Mutterkuhstall, Folienhallen: 1.256 m<sup>2</sup> und bisher nicht genehmigte Eingriffe – Wohnhaus, Lagerhalle: 786 m<sup>2</sup>). Die Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich demnach auf ein geringes Maß. Zudem empfiehlt die Planung die Errichtung einer unterirdischen Regenwasserzisterne zur Regenrückhaltung mit einer Größe von 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche.

## 2.2 Klima und Luft

Die Flächen des Plangebietes sind in den gehölzarmen Offenbereichen von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Entstehende Kalt- und Frischluft fließt vornehmlich in westlicher – südwestlicher Richtung ab.

Die geplante Bebauung im Anschluss an bestehende Bebauung sorgt jedoch nicht für eine wesentliche Veränderung der klimatischen Bedingungen, jedoch sind durch die Flächenbeanspruchung und die damit verbundene Reduktion klimarelevanter Vegetationsstrukturen kleinräumige Erhöhungen der Durchschnittstemperatur zu erwarten. Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche sind dabei nicht erkennbar.

## 2.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im April 2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch dargestellt.

Der derzeitige Bestand ist gekennzeichnet durch einerseits die Nutzungen des Gaststättenbetriebes im südwestlichen Bereich des Plangebietes sowie durch die landwirtschaftlich genutzten Bereiche in den nordöstlichen Bereichen.

Die Bereiche des Gaststättenbetriebes sind durch das Wohnhaus mit Gaststätte sowie zweier dem Haus westlich vorgelagerten Gartenlauben innerhalb einer gepflasterten bzw. asphaltierten Hoffläche geprägt. Anschließend an die Hofflächen findet sich ein Gehölzriegel vornehmlich aus Laubbäumen (Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), etc.), welcher im weiteren Verlauf auf der nördlichen Seite in einen nahezu reinen Fichtenriegel (*Picea abies*) übergeht (Abb. 2 und Abb. 3). Südlich des Hauses finden sich ebenfalls einige Fichten (*Picea abies*). Östlich des Hauses schließen sich kleinere Ziergartenbereiche mit einzelnen Zier- und Laubgehölzen an, auf welche in nördlicher Richtung ein eingezäunter Teich folgt (Abb. 4 und Abb. 5).



**Abb. 2:** Blick auf den südwestlichen Laubgehölzriegel, im Hintergrund links die Gartenlaube und das Wohn- bzw. Gaststättenhaus.



**Abb. 3:** Blick auf den nördlichen Fichtenriegel, im Hintergrund links das Wohn- bzw. Gaststättenhaus.



**Abb. 4:** Ziergartenflächen und Teich östlich des Wohn- bzw. Gaststättenhauses.



**Abb. 5:** Teich östlich des Wohn- bzw. Gaststättenhauses.

In dem Übergangsbereich zu den landwirtschaftlichen Hofflächen folgen an den Ziergarten des Gaststättenhauses fünf kleine Ferienwohnungen / -häuser, an welche sich direkt die bestehende Maschinen- bzw. Lagerhalle anschließt. Die Ferienwohnungen sind umgeben von kleinen Grünflächen mit Vielschnittrasen und einzelnen Ziergehölzen (Abb. 6 und Abb. 7).



**Abb. 6:** Ferienwohnungen mit Ziergartenbereichen westlich der bestehenden Maschinenhalle.



**Abb. 7:** Ferienwohnungen mit Ziergartenbereichen.

Die nun folgenden landwirtschaftlichen Hofbereiche werden aus der bestehenden Maschinenhalle (Abb. 8), zwei bestehenden und genehmigten Folienhallen (Abb. 9) sowie großen unterschiedlich genutzten vornehmlich geschotterten Flächen gebildet.



**Abb. 8:** Bestehende Maschinen- und Lagerhalle.



**Abb. 9:** Neu errichtete genehmigte Folienhallen nördlich der bestehenden Maschinen- und Lagerhalle.

Die geschotterten Flächen sind teilweise als Schotterrassen ausgebildet, auf kleinen Teilflächen findet sich eine Ruderalflur. Die geschotterten Flächen sind zum Teil mit Werkzeug-Containern, Anhängern und sonstigen landwirtschaftlichen Geräten und zum Teil von Schutt- und Geröllhaufen, Holzlagern und größeren Bereichen mit Silageballen überlagert (Abb. 10 - Abb. 15).



**Abb. 10:** Geräte-Container und Silageballen auf den geschotterten Flächen.



**Abb. 11:** Getränkeanhänger auf den geschotterten Flächen.



**Abb. 12:** Anhänger und landwirtschaftliche Geräte auf den geschotterten Flächen.



**Abb. 13:** Holzlager auf den geschotterten Flächen.



**Abb. 14:** Silagelager auf den geschotterten Flächen.



**Abb. 15:** Landwirtschaftliche Geräte und Schutt- und Geröllhaufen auf den geschotterten Flächen.

Abschließend befinden sich nördlich des Gaststättenhauses und der Ferienwohnungen / -häuser größere Grünlandbereiche, welche zum Teil mit Streuobstneupflanzungen und einzelnen Laub-, Zier- sowie Nadelgehölzen bewachsen sind (Abb. 16 - Abb. 18). Hier findet sich ebenfalls entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine durchgehende Fichtenhecke (*Picea abies*) als randliche Eingrünung (Abb. 17). Die Obstbäume werden vornehmlich von Apfel- (*Malus domestica*) und Kirschbäumen (*Prunus avium*) gebildet. Die Grünlandbereiche sind kurzgeschnitten und weisen durch die, eines Vielschnittrasen ähnliche Nutzung ein recht beschränktes Artenspektrum auf. Im Bereich der Grünflächen wurden folgende Arten als charakteristisch aufgenommen:

Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>	(vereinzelt am Rand)
Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>	
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>	
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>	
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>	
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>	
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>	
Scharfgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	



**Abb. 16:** Grünflächen mit neuangepflanzten Obst- und Nadelbäumen.



**Abb. 17:** Grünflächen mit neuangepflanzten Obst- und Nadelbäumen, links die geschlossene Fichtenhecke als randliche Eingrünung.



**Abb. 18:** Grünflächen mit neuangepflanzten Obst- und Laubbäumen.

Die Bereiche des Plangebietes sind von unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit. Es finden sich innerhalb der Flächen derzeit schon bebaute Bereiche, die im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen erfahren und durch die bestehende Bebauung sowie durch die intensiv genutzten umliegenden Flächen lediglich von geringer Wertigkeit sind. Dies sind vor allem die Bereiche des Gaststättenhauses sowie der direkt umliegenden Flächen (Ziergarten, Gartenlauben, Hofflächen), die Flächen der Ferienwohnungen und ihrer Ziergartenbereiche, die Flächen der bestehenden Maschinenhalle sowie der bestehenden Folienhallen und schließlich der Großteil der geschotterten und durch verschiedene Geräte etc. überlagerten Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Ausgenommen hiervon sind die westlichen Gehölzbereiche, die Ruderalfluren der östlichen Schotterflächen sowie vor allem die Grünflächen mit Obst- und weiteren Baumneuanpflanzungen. Diese sind von erhöhter Wertigkeit, da sie die ökologischen Bedingungen des Plangebietes wesentlich aufwerten. Dennoch ist festzustellen, dass die Grünflächen eine ähnliche Mahdhäufigkeit wie ein Vielschnittrasen aufweisen, die Gehölze zu nicht unwesentlichen Teilen aus Fichten bestehen und die Ruderalfluren in höchstem Maße von den sie umgebenden Nutzungen und Lagerungen beeinflusst sind und demnach als sehr kurzlebig zu bezeichnen sind.

Die geplanten Eingriffe sind zum Teil schon über bestehende Bauanträge genehmigt und ausgeglichen. Neue Eingriffe der vorliegenden Planung beschränken sich vor allem auf die Errichtung des Wohnhauses mit Garage und umliegenden Flächen nördlich der Ferienwohnungen sowie die Errichtung einer weiteren Maschinenhalle im südöstlichen Teil des Plangebietes. Diese Eingriffe sind im Bereich des Wohnhauses durch die Überplanung von Grünflächen und Gehölzen nicht unerheblich und im Bereich der neuen Lagerhalle als recht unbedenklich zu bewerten. Im Gesamten werden jedoch gleichzeitig über die Ausgleichs- und Minimierungsfestsetzungen der vorliegenden Planung wesentliche Verbesserungen vorbereitet, vor allem was die Eingrünung sowie die Ergänzung und Komplettierung der Streuobstbereiche nördlich des Gaststättenhauses betrifft. Somit weist die vorliegende Planung hinsichtlich der Biotoptypen im Gesamten ein mittleres Eingriffsausmaß auf.

## **2.4 Artenschutz**

### **2.4.1 Allgemeines**

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in Anlehnung an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>2</sup> durchgeführt.

### **2.4.2 Rechtliche Grundlagen**

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. BNatSchG in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

---

<sup>2</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2009

### 2.4.3 Durch die Planung (potenziell) betroffene relevante Arten

Durch die vorliegende Planung werden Eingriffe in

- a.) Grünflächen mit jungem (Obst-)Baumbestand (Stammdurchmesser der Obstbäume ca. 5 bis max. 15 cm)
- b.) sowie Eingriffe in Schotterflächen mit stellenweise kurzlebiger Ruderaflur

vorbereitet.

a.) Die betroffenen Grünflächen sind kurzgeschnitten und der Baumbestand ist zumeist als jung zu beschreiben und weist demnach stark eingeschränkte Habitatmöglichkeiten auf (Abb. 19 - Abb. 21). Lediglich die zwei etwas älteren Obstbäume direkt angrenzend an die Folienhallen (Abb. 20) sowie die einzelne Korkenzieher-Hasel (*Corylus avellana* 'Contorta') (Abb. 19) bieten überhaupt grundsätzlich Habitatmöglichkeiten bzw. Nistmöglichkeiten. Die restlichen Obstbäume weisen einen Stammdurchmesser von ca. 5 cm auf und können aufgrund ihrer Größe und ihres Alters keine Lebens- oder Bruträume bieten (Abb. 21).



**Abb. 19:** Von neuen Eingriffe betroffene Grünflächen mit jungem Baumbestand.



**Abb. 20:** Zwei etwas größere Obstbäume direkt angrenzend an die Folienhallen.



**Abb. 21:** Die restlichen Obstbäume weisen Stammdurchmesser von ca. 5 cm auf.

Potenzielle Arten der Grünflächenbereiche beschränken sich aufgrund der vorgefundenen Strukturen auf die Artengruppe der Vögel. Die Grünflächen selbst können dabei als Nahrungsraum genutzt werden, während für Brutvorgänge ältere Gehölzstrukturen benötigt werden. Die jungen Obstbäume bieten nicht genügend Struktur um erfolgreiche Bruten durchzuführen. Einzig die Korkenzieher-Hasel und die zwei etwas älteren Obstbäume im Bereich der Folienhallen können grundsätzlich Nist- bzw. Brutmöglichkeiten eröffnen.

Diesbezüglich wurden zum Schutz der eventuell in den Bäumen brütenden Vogelarten, die vorhandenen größeren Bäume zum Erhalt festgesetzt. Dadurch reduzieren sich die möglichen Eingriffe und

damit die Auswirkungen auf die Avifauna auf die Grünflächen und einige der jungen Obstbäume ohne Nistmöglichkeiten. Somit sind vorliegend einzig kleine Bereiche der Nahrungsräume der potenziellen Brutvögel direkt betroffen. Da wiederum weitere gleich gestaltete Nahrungsräume in der direkten Umgebung bestehen bleiben bzw. aufgewertet werden, können im Gesamten erhebliche negative Auswirkungen auf die Avifauna weitestgehend ausgeschlossen werden und die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

b.) Die betroffenen kurzlebigen Ruderalbereiche sind in hohem Maße von den in dem gesamten Bereich durchgeführten unterschiedlichen intensiven Nutzungen mit hoher Störungsintensität beeinflusst. Die potenziell relevanten Artengruppen dieser Bereiche beschränken sich aufgrund der vorgefundenen Strukturen allenfalls auf die Artengruppe der Reptilien.



**Abb. 22:** Direkt von dem Lagerhallen-Neubau betroffene Schotter- bzw. Ruderalbereiche.

Entsprechend der Habitatbedingungen ist von den heimischen Reptilienarten im Bereich der betroffenen Flächen lediglich die Zauneidechse potenziell zu erwarten. Die Habitatansprüche der Art werden nach ALFERMANN & NICOLAY (2004)<sup>3</sup> wie folgt beschrieben:

*„Die wärmeliebende Art gilt als primärer Waldsteppenbewohner und besiedelt heute eine Vielzahl von Standorten wie extensiv bewirtschaftete Weinberge, Steinbrüche, Ruderalflächen, Industriebrachen, Straßenböschungen, Bahndämme sowie Trocken- und Halbtrockenrasen.*

**Wichtig ist allen Habitaten ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen. Eine bedeutende Rolle spielen lineare Strukturen wie Hecken, Waldsäume oder Bahntrassen. Auf der einen Seite fungieren diese als beliebte Kernhabitate, auf der anderen Seite stellen sie wichtige Vernetzungskorridore dar.“**

Da die vorgenommene Ortsbegehung der Fläche keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen der Zauneidechse lieferte, lässt sich unter Berücksichtigung der o.g. Habitatansprüche bezüglich der betroffenen Flächen des Plangebietes folgern, dass durch die intensive Nutzung der Flächen mit ständigen Veränderungen, Umlagerungen der Materialien, Befahrung der Flächen sowie durch die fehlenden beständigen (linearen) Strukturen als Unterschlüpfen etc. keine aktuellen Vorkommen der Art innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. zu erwarten sind.

<sup>3</sup> ALFERMANN & NICOLAY 2004: Artensteckbrief Zauneidechse, FENA-Hessen.

#### 2.4.4 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen:

Die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen sowie durch vorsorgliche Minimierungsmaßnahmen ermöglicht. Die nachfolgende Tabelle führt die eingeplanten bzw. potenziellen Möglichkeiten auf:

<b>Mögliche Maßnahmen:</b>	<b>Möglichkeit der Durchführung:</b>
- Erhalt der älteren Obstbäume, um eventuelle Brutvorkommen nicht zu gefährden.	- in die Planung integriert.
- Einplanung eines Pufferstreifens aus Gehölzen zur Schaffung weiterer Strukturen zur Förderung der Habitatqualität.	- Durchführung möglich und schon derzeit Bestandteil der Planung.

#### 2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut Bundesamt für Naturschutz<sup>4</sup> drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- *die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,*
- *die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,*
- *die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.*

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- *den Erhalt der biologischen Vielfalt,*
- *die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und*
- *den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.*

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist durch die recht kleinräumigen Erweiterungen der derzeit schon genutzten Flächen nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für die biologische Vielfalt zu rechnen.

#### 2.6 Landschaft

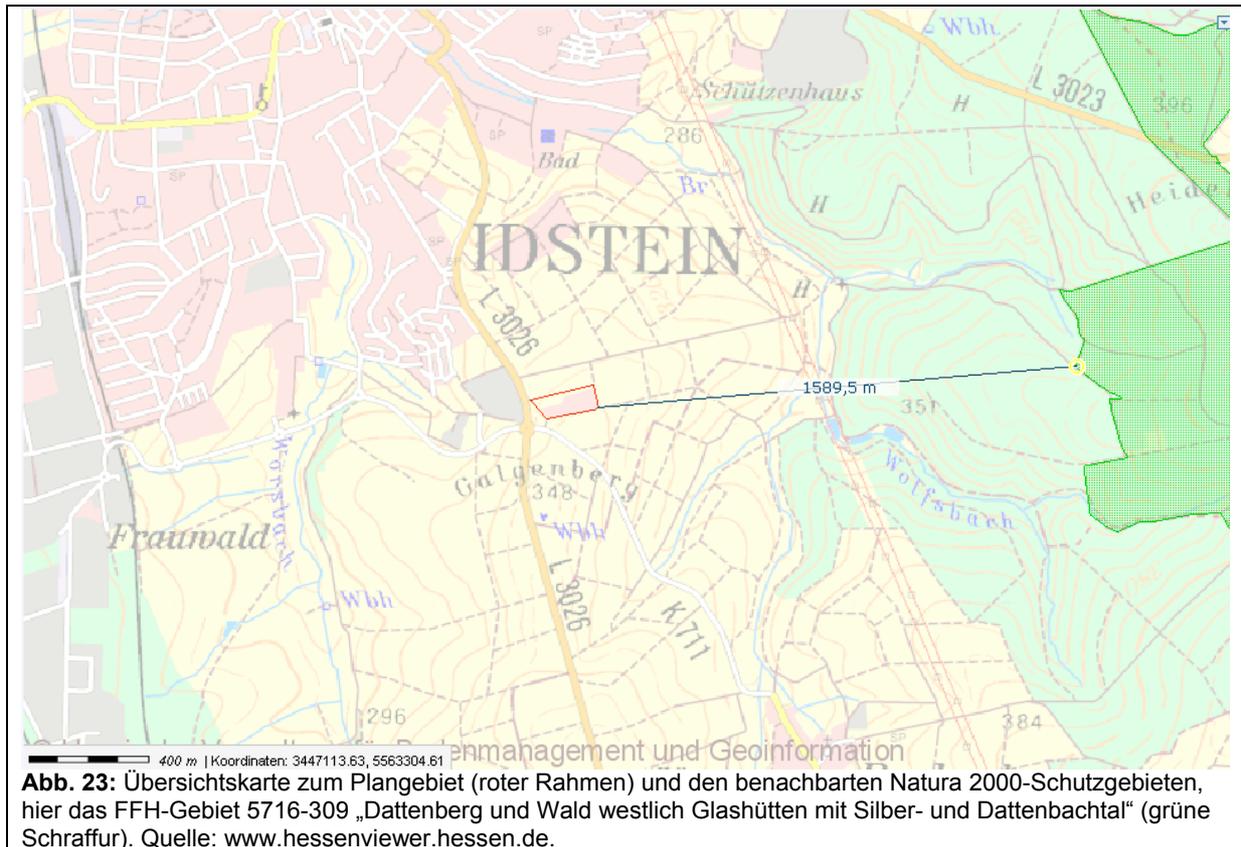
Das Landschaftsbild wird vor allem durch die Ortsrandlage bzw. die Lage außerhalb der Ortlage bestimmt. Das Plangebiet befindet sich auf einer kleinen Anhöhe, welche eine leicht südwestliche Hangneigung aufweist. Durch die Lage auf der Anhöhe sind die baulichen Anlagen des Hofes weithin sichtbar. Durch die über die vorliegende Planung sowie über die früheren Baugenehmigungen festgesetzten Ausgleichsanpflanzungen wird jedoch eine gut ausgebildete randliche Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen garantiert. Dadurch werden Eingriffe in das Landschaftsbild stark abgemindert. Zudem fügen sich die geplanten Bebauungen in das Bild der bestehenden Gebäude. Insbesondere die Eingrünung der weithin sichtbaren Folienhallen sowie des großen Mutterkuhstalles sind gesondert zu erwähnen. Deshalb sind im Gesamten keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

<sup>4</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform [www.biologischesvielfalt.de](http://www.biologischesvielfalt.de)

## 2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Das nächste Schutzgebiet befindet sich östlich des Plangebiets in ca. 1,5 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ (Abb. 23).

Die vorliegende Planung bereitet jedoch ausschließlich Eingriffe außerhalb des Schutzgebiets und in hinreichend großer Entfernung vor, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet bzw. die Erhaltungsziele des Schutzgebietes resultieren.



## 2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Wohnen bzw. Siedlung:*

Die nächsten Wohngebiete befinden sich nordwestlich im geschlossen besiedelten Bereich von Idstein in ca. 400 m Entfernung. Die vorliegende Planung ist demnach nicht mit Einschränkungen bezüglich der Wohnqualität benachbarter Bereiche verbunden.

- *Erholung:*

Die vorliegende Naherholungsfunktion des Gebietes ist bisher durch die rein landwirtschaftlich genutzten Flächen in direkter Nachbarschaft zur L 3026 eingeschränkt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden jedoch auch Anlagen für touristische und Naherholungs-Zwecke (Gaststätte, Ferienwohnungen) vorbereitet bzw. gesichert, wodurch sich das Naherholungspotenzial der Flächen tendenziell erhöht bzw. das vorhandene potenzial gesichert wird.

## 2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

## 2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

#### 3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den geplanten Bebauungsplan wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>5</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1). Es ist zu beachten, dass den Bilanzierungen der aus rechtlicher Sicht maßgebende Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans zugrunde zu legen ist. Für die Errichtung des Mutterkuhstalles und der Folienhallen liegen Baugenehmigungen vor, welche durch Anpflanzungen vollständig ausgeglichen wurden. Demnach beschränkt sich die vorliegende Bilanzierung auf die Bereiche, in welchen neue Eingriffe vorbereitet werden, also die Bereiche des geplanten Wohnhauses auf der Grünlandfläche sowie die landwirtschaftliche Halle im Bereich der Schotterflächen.

**Tab. 1:** Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan „Seelbacher Str. 70“

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP / m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand</b>						
06.320	Frischwiese, intensiv genutzt	27	246		6.642	
09.120	kurzlebige Ruderalflur	23	540		12.420	
<b>Planung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seelbacher Str. 70")</b>						
10.710	Überbaubare Fläche	3		786		2.358
<b>Summe</b>			<b>786</b>	<b>786</b>	<b>19.062</b>	<b>2.358</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-16.704</b>	

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Seelbacher Str. 70“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 16.704 Punkten.

#### 3.2 Eingriffskompensation

Zur Kompensation des ermittelten Defizits werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger plant einerseits eine Ergänzung und Erweiterung der über die Baugenehmigungen für die Folienhallen und den Mutterkuhstall festgesetzten Gehölzanpflanzungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und zudem im Bereich der bestehenden Streuobstanpflanzungen der nordwestlichen Bereiche des Plangebietes eine flächige Ergänzungspflanzung vorzunehmen.

Die Gehölzanpflanzungen werden dabei um insgesamt 1.145 m<sup>2</sup> erweitert und umfassen somit nun die gesamte Länge der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Hierdurch entsteht eine Aufwertung von 12.595 WP. Im Zuge der Streuobst-Nachpflanzungen werden auf einer Fläche von 2.355 m<sup>2</sup> weitere Obstbäume gepflanzt. Dadurch entsteht in diesem Bereich eine geschlossene und vergrößerte Streuobstwiese, welche ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial aufweist (Pflege gesichert) und eine Aufwertung von 4.710 WP mit sich bringt. Entsprechend der Tab. 2 kann somit im Gesamten das entstandene Defizit vollständig ausgeglichen werden.

<sup>5</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV: 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

**Tab. 2:** Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Seelbacher Str. 70“

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP / m2	Fläche je Nutzungstyp in m2		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand, Ausgleichsfläche</b>						
06.320	Frischwiese, intensiv genutzt	27	2.355		63.585	
11.191	Acker, intensiv	16	1.145		18.320	
<b>Planung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seelbacher Str. 70")</b>						
03.121	Flächige Ergänzungspflanzung*	29		2.355		68.295
02.400	Gehölzpflanzungen	27		1.145		30.915
<b>Summe</b>			<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>81.905</b>	<b>99.210</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>17.305</b>	

\* = aufgrund des derzeitigen jungen und vereinzelt Streuobstbestandes wird die ebenfalls junge Nachpflanzung um 2 WP/m<sup>2</sup> abgewertet.

#### 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

- *Bei Durchführung:*

Bei Durchführung des Vorhabens werden die bestehenden Hofanlagen um die eingangs beschriebenen Elemente erweitert. Damit wird der landwirtschaftliche Betrieb langfristig gesichert und über die Einbindung touristischer Anlagen – Speisegaststätte und Ferienwohnungen – um weitere Angebote ergänzt bzw. diese werden planungsrechtlich abgesichert. Die vorhandenen Biotoptypen werden auf den Erweiterungsflächen durch die geplante Bebauung ersetzt werden. Dabei weisen die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die schon auf den Flächen bestehenden Nutzungen ein geringes Konfliktpotenzial auf. Das naturschutzfachliche Entwicklungspotential der Flächen ist zudem als gering einzustufen, da es sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. derzeit geringfügig genutzte Hofflächen handelt, welche keine besonderen Habitatstrukturen eröffnen.

- *Bei Nicht-Durchführung:*

Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung bleiben die derzeit bestehenden Hofanlagen in ihrem aktuellen Zustand erhalten und es werden keine weiteren Teilbereiche neu versiegelt bzw. überbaut. Da die entsprechenden Flächen jedoch kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial aufweisen, ist die vorliegende Planung lediglich mit einem sehr geringen naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial belastet. Die vorbereiteten Eingriffe sind demnach als durchaus vertretbar zu beschreiben und werden im Zuge der vorliegenden Planung weiterhin vollständig und ortsnah ausgeglichen.

## **5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nach derzeitigem Planstand nicht ersichtlich. Das geplante Vorhaben bereitet eine Erweiterung der bestehenden Hofanlagen auf den direkt anschließenden Flächen vor. Eine Durchführung der Planung an gänzlich anderer Stelle ist wegen der bestehenden Strukturen (Wohnhaus, Stallanlagen, etc.) als nicht sinnvoll einzustufen.

## **6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Idstein im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies soll beginnend bei Baubeginn und fortgesetzt alle zwei Jahre kontrolliert werden. Folgende Einzelmaßnahmen sind hierbei insbesondere aufzuführen:

- Überprüfung der gemäß dem Bebauungsplan vorzunehmenden Anpflanzungen insbesondere im Bereich der Kompensationsflächen am nördlichen, östlichen sowie nordwestlichen Rand des Plangebiets sowie der festgesetzten Eingrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Zeitnahe und kontinuierliche Überprüfung der über den Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.
- Überprüfung des Erhalts der festgesetzten Bäume innerhalb des Plangebietes.

## 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Idstein plant im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seelbacher Str. 70“ die Erweiterung der bestehenden Hofanlagen um ein Wohngebäude sowie eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Das Plangebiet liegt südöstlich von Idstein im Außenbereich. Im direkten Umfeld des Plangebiets finden sich vor allem nördlich, östlich und südlich Ackerflurbereiche, während sich im Westen jenseits der L 3026 ein Bauhofsgelände anschließt.

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. 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.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst 1,7 ha (17.159 m<sup>2</sup>). Die neuen Bauvorhaben nehmen insgesamt eine Fläche von 2.042 m<sup>2</sup> ein (davon genehmigte Eingriffe – Mutterkuhstall, Folienhallen: 1.256 m<sup>2</sup> und bisher nicht genehmigte Eingriffe – Wohnhaus, Lagerhalle: 786 m<sup>2</sup>). Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nimmt 2.292 m<sup>2</sup> ein und die Ausgleichsfläche nimmt eine Fläche von 2.355 m<sup>2</sup> ein.

Zur Ein- und Durchgrünung setzt der vorliegende Bebauungsplan den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern entlang der westlichen Plangebietsgrenze fest. Zudem soll im Bereich des Mutterkuhstalles und der Folienhallen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in einem Mindestabstand von 6 m zu den Gebäuden eine 3-reihige Baumhecke mit einer Mindestbreite von 9 m angepflanzt werden. Weiterhin sollen entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine einreihige Feldahornhecke entwickelt werden und im Bereich der Hofanlagen 4 solitäre Laubbäume gepflanzt werden. Abschließend wird im Zuge der über die vorliegende Planung neu vorbereiteten Eingriffe eine interne Ausgleichsfläche mit Streuobst-Ergänzungspflanzungen im nordwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sieht der Bebauungsplan neue Eingriffe auf einer Fläche von insgesamt 2.042 m<sup>2</sup> (davon genehmigte Eingriffe – Mutterkuhstall, Folienhallen: 1.256 m<sup>2</sup> und bisher nicht genehmigte Eingriffe – Wohnhaus, Lagerhalle: 786 m<sup>2</sup>) vor. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nimmt 2.292 m<sup>2</sup> ein und die Ausgleichsfläche nimmt eine Fläche von 2.355 m<sup>2</sup> ein. Die Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich demnach auf ein geringes Maß. Die vorliegende Planung bereitet grundsätzlich eine Erweiterung schon genutzter Flächen vor. Somit berücksichtigt sie den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem empfiehlt die Planung die Errichtung einer unterirdischen Regenwasserzisterne zur Regenrückhaltung mit einer Größe von 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche.

Die geplante Bebauung sorgt jedoch nicht für eine wesentliche Veränderung der klimatischen Bedingungen, jedoch sind durch die Flächenbeanspruchung und die damit verbundene Reduktion klimarelevanter Vegetationsstrukturen kleinräumige Erhöhungen der Durchschnittstemperatur zu erwarten. Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche sind dabei nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen sind die Bereiche des Plangebietes von unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit. Es finden sich innerhalb der Flächen derzeit schon bebaute Bereiche, die im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen erfahren und durch die bestehende Bebauung sowie durch die intensiv genutzten umliegenden Flächen lediglich von geringer Wertigkeit sind. Ausgenommen hiervon sind die westlichen Gehölzbereiche, die Ruderalfluren der östlichen Schotterflächen sowie vor allem die Grünflächen mit Obst- und weiteren Baumneuanpflanzungen. Diese sind von erhöhter Wertigkeit, da sie die ökologischen Bedingungen des Plangebietes wesentlich aufwerten.

Dennoch ist festzustellen, dass die Grünflächen eine ähnliche Mahdhäufigkeit wie ein Vielschnittrasen aufweisen, die Gehölze zu nicht unwesentlichen Teilen aus Fichten bestehen und die Ruderalfluren in höchstem Maße von den sie umgebenden Nutzungen und Lagerungen beeinflusst sind und demnach als sehr kurzlebig zu bezeichnen sind. Die geplanten Eingriffe sind zum Teil schon über bestehende Bauanträge genehmigt und ausgeglichen. Neue Eingriffe der vorliegenden Planung beschränken sich vor allem auf die Errichtung des Wohnhauses mit Garagen und umliegenden Flächen nördlich der Ferienwohnungen sowie die Errichtung einer weiteren Maschinenhalle im südöstlichen Teil des Plangebietes. Diese Eingriffe sind im Bereich des Wohnhauses durch die Überplanung von Grünflächen und Gehölzen nicht unerheblich und im Bereich der neuen Lagerhalle als recht unbedenklich zu bewerten. Somit weist die vorliegende Planung hinsichtlich der Biotoptypen im Gesamten ein mittleres Eingriffsausmaß auf.

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in Anlehnung an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>6</sup> durchgeführt. Durch in die Planung integrierte Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen konnten jedoch potenzielle Gefährdungen einzelner Tiergruppen vermieden werden, so dass keiner der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt wird. Das Landschaftsbild wird durch die Ortsrandlage bzw. die Lage außerhalb der Ortlage bestimmt. Das Gehöft befindet sich auf einer kleinen Anhöhe, welche eine leicht südwestliche Hangneigung aufweist. Durch die Lage auf der Anhöhe sind die baulichen Anlagen des Hofes weithin sichtbar. Die über die vorliegende Planung sowie über die früheren Baugenehmigungen festgesetzten Ausgleichsanpflanzungen wird jedoch eine gut ausgebildete randliche Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen garantiert. Dadurch werden Eingriffe in das Landschaftsbild stark abgemindert. Zudem fügen sich die geplanten Bebauungen in das Bild der bestehenden Hofanlagen. Insbesondere die Eingrünung der weithin sichtbaren Folienhallen sowie des großen Mutterkuhstalles sind gesondert zu erwähnen. Deshalb sind im Gesamten keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Das nächste Schutzgebiet befindet sich östlich des Plangebiets in ca. 1,5 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“. Die vorliegende Planung bereitet jedoch ausschließlich Eingriffe außerhalb des Schutzgebiets und in hinreichend großer Entfernung vor, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet bzw. die Erhaltungsziele des Schutzgebietes resultieren.

Die vorliegende Planung ist nicht mit Einschränkungen bezüglich der Wohnqualität benachbarter Bereiche verbunden, da sich die nächsten Wohngebiete nordwestlich im geschlossen besiedelten Bereich von Idstein in ca. 400 m Entfernung befinden. Die vorliegende Naherholungsfunktion des Gebietes ist bisher durch die rein landwirtschaftlich genutzten Flächen in direkter Nachbarschaft zur L 3026 eingeschränkt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden jedoch auch Anlagen für touristische und Naherholungs-Zwecke (Gaststätte, Ferienwohnungen) vorbereitet, wodurch sich das Naherholungspotenzial der Flächen tendenziell erhöht.

Bezüglich der Eingriffs- Ausgleichsplanung verbleibt für die im Rahmen des Bebauungsplans „Seelbacher Str. 70“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 16.704 Punkten. Zum Ausgleich des entstandenen Defizits werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger plant einerseits eine Ergänzung und Erweiterung der über die Baugenehmigungen für die Folienhallen und den Mutterkuhstall festgesetzten Gehölzanpflanzungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und zudem im Bereich der bestehenden Streuobstanpflanzungen der nordwestlichen Bereiche des Plangebietes eine flächige Ergänzungspflanzung vorzunehmen. Die Gehölzanpflanzungen wer-

---

<sup>6</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2009

den dabei um insgesamt 1.145 m<sup>2</sup> erweitert und umfassen somit nun die gesamte Länge der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Hierdurch entsteht eine Aufwertung von 12.595 WP. Im Zuge der Streuobst-Nachpflanzungen werden auf einer Fläche von 2.355 m<sup>2</sup> weitere Obstbäume gepflanzt. Dadurch entsteht in diesem Bereich eine geschlossene und vergrößerte Streuobstwiese, welche ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial aufweist und eine Aufwertung von 4.710 WP mit sich bringt. Entsprechend der Tab. 2 kann somit im Gesamten das entstandene Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Bei Durchführung des Vorhabens werden die bestehenden Hofanlagen um die eingangs beschriebenen Elemente erweitert. Damit wird der landwirtschaftliche Betrieb langfristig gesichert und über die Einbindung touristischer Anlagen – Speisegaststätte und Ferienwohnungen – um weitere Angebote ergänzt. Die vorhandenen Biotoptypen werden auf den Erweiterungsflächen durch die geplante Bebauung ersetzt werden. Dabei weisen die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die schon auf den Flächen bestehenden Nutzungen ein geringes Konfliktpotenzial auf. Das naturschutzfachliche Entwicklungspotenzial der Flächen ist zudem als gering einzustufen, da es sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. derzeit geringfügig genutzte Hofflächen handelt, welche keine besonderen Habitatstrukturen eröffnen. Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung bleiben die derzeit bestehenden Hofanlagen in ihrem aktuellen Zustand erhalten und es werden keine weiteren Teilbereiche neu versiegelt bzw. überbaut. Da die entsprechenden Flächen jedoch kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial aufweisen, ist die vorliegende Planung lediglich mit einem sehr geringen naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial belastet. Die vorbereiteten Eingriffe sind demnach als durchaus vertretbar zu beschreiben und werden im Zuge der vorliegenden Planung weiterhin vollständig und ortsnahe ausgeglichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nach derzeitigem Planstand nicht ersichtlich. Das geplante Vorhaben bereitet eine Erweiterung der bestehenden Hofanlagen auf den direkt anschließenden Flächen vor. Eine Durchführung der Planung an gänzlich anderer Stelle ist wegen der bestehenden Strukturen (Wohnhaus, Stallanlagen, etc.) als nicht sinnvoll einzustufen.

Bezüglich eines Monitorings kann die Stadt Idstein in eigener Zuständigkeit im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies soll beginnend bei Baubeginn und fortgesetzt alle zwei Jahre kontrolliert werden. Folgende Einzelmaßnahmen sind hierbei insbesondere aufzuführen:

- Überprüfung der gemäß dem Bebauungsplan vorzunehmenden Anpflanzungen insbesondere im Bereich der Kompensationsflächen am nördlichen, östlichen sowie nordwestlichen Rand des Plangebiets sowie der festgesetzten Eingrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Zeitnahe und kontinuierliche Überprüfung der über den Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

8 Anhang

8.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

