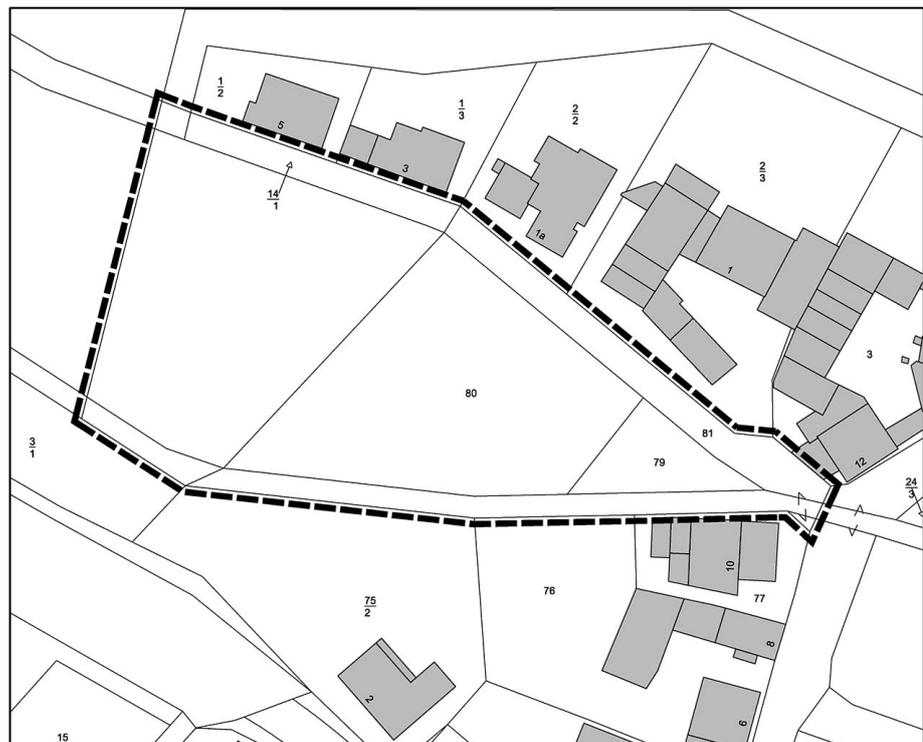


Stadt Idstein

Bebauungsplan „Am Holdersberg“



Begründung

Satzung, 18.09.2023

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Am Holdersberg“

Satzung

Begründung

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Idstein
Stand: 18.09.2023

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

**Natur
Profil**
Planung und Beratung

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Inhalt

A	Begründung	5
1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Lage und Abgrenzung	6
3	Übergeordnete Planungsebenen	7
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	7
3.2	Flächennutzungsplan	10
4	Verfahrensablauf	11
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	12
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	13
6.1	Städtebauliche Situation	13
6.2	Landschaftsplanerische Situation	15
7	Planerische Zielsetzung	16
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	16
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	16
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
8.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	19
8.5	Verkehrsflächen	20
8.6	Grünflächen	20
8.7	Wasserflächen	21
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
8.9	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	23
8.10	Sonstige Festsetzungen	23
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	23
9.2	Dachausbildung	24
9.3	Einfriedungen	24
10	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	24
11	Hochwasserschutz	25
11.1	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	25
11.2	Neuberechnung des 100-jährlichen Hochwassers	25
12	Umweltrechtliche Belange	28
13	Artenschutz	29
14	Immissionsschutz	30
14.1	Aufgabenstellung	31
14.2	Immissionsorte	32
14.3	Bewertung	32
15	Ver- und Entsorgung	32
15.1	Trink- und Löschwasserversorgung	32
15.2	Abwasserbeseitigung	32
15.3	Stromleitungen	33

B	Verzeichnisse.....	34
1	Abbildungen.....	34
2	Tabellen.....	34

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Niederauroff der Stadt Idstein und ist zum Großteil bislang unbebaut. Im Süden wird das Plangebiet durch den Gewässerverlauf des Auroffer Bachs und im Norden durch die Straße Am Holdersberg begrenzt. Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

Die aktuelle Herausforderung für Kommunen besteht vorrangig in der Schaffung von Wohnbauflächen. Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur aus dem Jahr 2019 wird für die Stadt Idstein bis zum Jahr 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von 3,5% ausgegangen. Dieser Trend liegt damit oberhalb der Entwicklungstendenzen für das Land Hessen (+1,4%) und den Rheingau-Taunus-Kreis (-1,7%).¹ Zur Erleichterung der Wohnraumschaffung auch an Ortsrändern von Kommunen hat die Bundesregierung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz unter anderem die zeitlich befristete Verlängerung des § 13b BauGB zur Einbeziehung kleinerer Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgenommen. Hierdurch soll für den Zeitraum der zeitlichen Befristung die Inanspruchnahme von bislang dem § 35 BauGB zuzuordnenden Flächen für die Wohnraumentwicklung planungsrechtlich vereinfacht werden. Analog zu dieser Zielvorstellung soll im Bereich des Plangebietes der Siedlungsrand des Ortsteils Niederauroff südlich der Verkehrsfläche Am Holdersberg bis zum Abschluss mit der bestehenden Bebauung nördlich der Verkehrsfläche zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen erweitert werden. Um das Gebiet in Zukunft in eine gezielte und gewollte städtebauliche Richtung entwickeln zu können, soll für das Plangebiet der Bebauungsplan „Am Holdersberg“ aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine gezielte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Gebiet als Wohngebiet zu entwickeln.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte bislang im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Für die Einordnung der Bauleitplanung als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist entscheidend, ob nach der Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht (vgl. Krauzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krauzberger, BauGB, § 13a Rn. 27). Hiervon ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten für den östlichen Teilbereich des Plangebietes auszugehen:

Da gemäß dem Urteil 6 K 1140/16.WI des Verwaltungsgerichts Wiesbaden weder dem Auroffer Bach noch der Straßenverkehrsfläche Am Holdersberg eine trennende Wirkung zukommen, erzeugen die an das Plangebiet angrenzenden Wohnhäuser einen Bebauungszusammenhang mit den im Geltungsbereich liegenden unbebauten Flurstücken 79 und 80 in der Flur 15. Der Argumentation des Urteils folgend werden diese Flurstücke von der bestehenden Bebauung als Baulücke in Richtung Ortsrand und damit in den Innenbereich gedrückt. Die betroffenen Flurstücke nehmen somit an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil und stellen einen Bestandteil der zusammenhängenden Bebauung dar. Dementsprechend sind die Flurstücke 79 und 80 der Flur 15 dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Bedenken bezüglich der Einbeziehung der westlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 1 (tw.) in der Flur 16) in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – geäußert. Die entsprechende Teilfläche ist nach den vorliegenden Stellungnahmen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit für

¹ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2019), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019); HA Hessen Agentur GmbH, Gemeindedatenblatt: Idstein, St. (439008), S. 2

die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für das gesamte Plangebiet – abschließend mit der bestehenden Bebauung nördlich der Verkehrsfläche Am Holdersberg – für die Aufstellung des Bebauungsplans der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 4.741 m² (0,45 ha) und befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Niederauroff der Stadt Idstein. Es umfasst die Flurstücke 78 (tw.), 79, 80, 81 der Flur 15, die Flurstücke 1 (tw.) und 2 (tw.) der Flur 16 und die Flurstücke 14/1 und 14/2 (tw.) der Flur 11 (s. Abb. 1). Das Plangebiet ist im Süden, Osten und Norden vom bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Niederauroff umgeben. Im Westen befinden sich unbebaute Freiflächen.



Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Idstein ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren besitzen einen mittelstädtischen Charakter und verfügen über vorhandene Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte. Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Mittelzentren die Funktion als Verknüpfungspunkte des regionalen Verkehrs mit dem Nahverkehr erfüllen können und aus ihrem Mittelbereich bei mehrfacher Hin- und Rückfahrgelegenheit innerhalb einer Stunde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 2). Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie können auch der Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe und der Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien dienen. Darüber hinaus können in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, im Anschluss an bebaute Ortslagen, aber auch bauliche Entwicklungen mit kleinflächigen Inanspruchnahmen (< 5 ha) für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen. Mit einer Größe von 4.741 m² liegt das Plangebiet somit prinzipiell unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha gemäß Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen 2010.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich zudem innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Diese Gebiete dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z.B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Für den entsprechenden Bereich wird in den Bebauungsplan das Überschwemmungsgebiet des „Wörsbachs“ und seines Nebengewässers, dem „Auroffer Bach“, nachrichtlich übernommen. Weiterhin wird durch die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur weitestgehenden Unzulässigkeit von Nebenanlagen für den Bereich des Neuberechneten HQ 100 im Rahmen des überholenden Hochwasserschutzes gewährleistet, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses kommt.

Darüber hinaus wird das Plangebiet nach dem Regionalplan Südhessen 2010 mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Bei den geplanten baulichen Maßnahmen kann aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens angenommen werden, dass die Produktion bzw. der Transport frischer und kühler Luft durch die Maßnahme nicht behindert wird.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Regionaler Grünzug, in dem Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, nicht zulässig sind (Z4.3-2).

Die Planung verstößt damit gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen 2010. Durch die Stadt Idstein wurde daher für die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB innerhalb des Plangebietes ein Antrag auf Abweichung vom Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gestellt.

Gemäß Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen 2010 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls zulässig und unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden. Es sind lediglich die neu auszuweisenden Bauflächen auszugleichen. Hierbei handelt es sich um den Bereich der Fläche für das planungsrechtlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit einer Größe von 2.262 m². Die Größe der auszugleichenden Fläche beträgt somit 0,23 ha.

Für den Ausgleich des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wird eine Fläche südöstlich des Ortsteils Oberauroff vorgeschlagen (s. Abb. 3). Die vorgeschlagene Kompensationsfläche ist wie die Fläche des Plangebiets im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Des Weiteren befindet sich die vorgeschlagene Fläche in Ortsrandlage des Ortsteils Oberauroff der Stadt Idstein. Die Darstellung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wird hingegen in der vorgeschlagenen Kompensationsfläche unterbrochen.



Abb. 3: Potenzielle Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland (private Baugrundstücke, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen), einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Der Stadtteil Niederauroff befindet sich in Bezug auf die örtliche Baustruktur mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern sowie auf Grund seiner räumlichen Lage und der ihn umgebenden Freiraumstrukturen (großflächige, zusammenhängende Wald- und Landwirtschaftsflächen) innerhalb einer ländlich geprägten Umgebung. Der Stadtteil Niederauroff ist daher dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In dem ländlichen Siedlungstyp wird von einem Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebiet mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (s. Abb. 4). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 6,1 ha. Dieser Bereich umfasst ca. 72 zu Wohnzwecken bebaute Grundstücke. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt, vereinzelt kommen Bauformen mit einer Ausnutzung von 3 bis zu 5 Wohneinheiten vor.

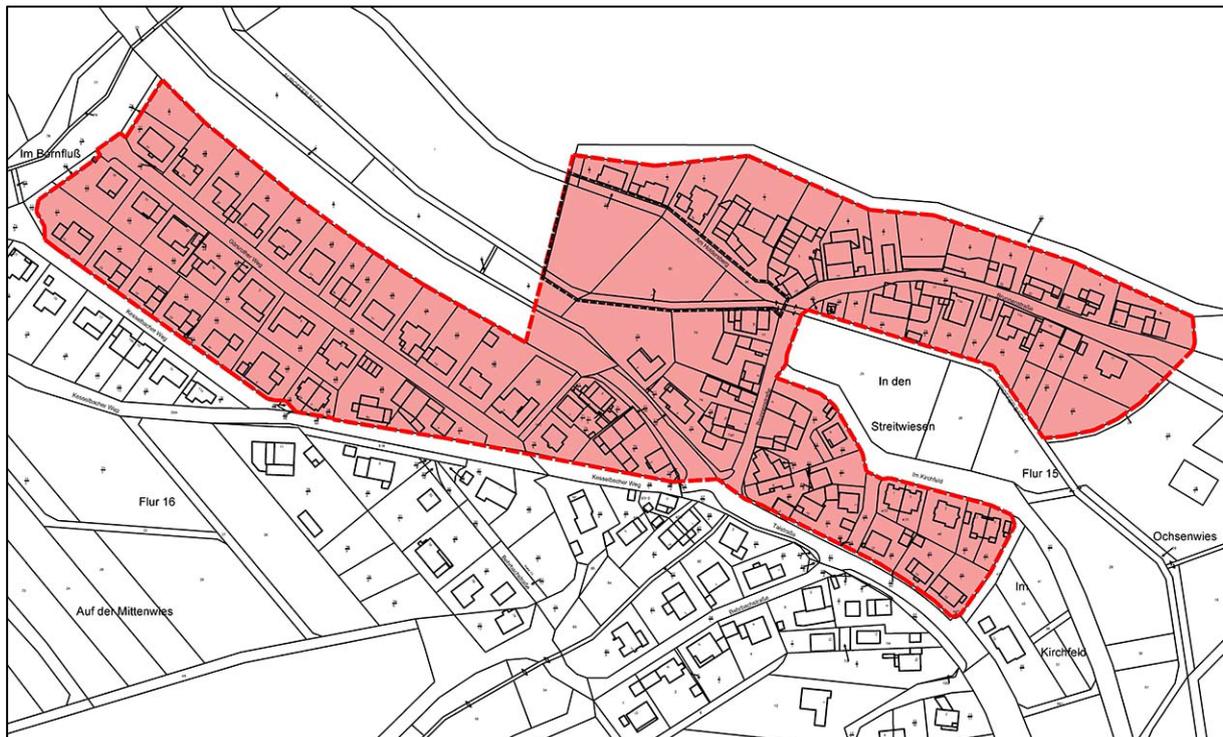


Abb. 4: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

Nach den Ergebnissen einer örtlichen Bestandserfassung sind im Betrachtungsgebiet 110 Wohneinheiten vorhanden. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 18 WE/ha Bruttowohnbauland, der unterhalb der regionalplanerischen Dichtewerte im ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten je Bruttowohnbauland liegt.

Innerhalb des Plangebietes wird derzeit von maximal 4 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von max. 19 WE/ha Bruttowohnbauland, der ebenfalls unterhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben im ländlichen Siedlungstyp liegt.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplans unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Die Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte resultiert unter Berücksichtigung des Prüfschemas im Wesentlichen aus dem im Betrachtungsgebiet bestehenden Dichtewert von 18 WE/ha Bruttowohnbauland. Der untere regionalplanerische Dichtewert von 25 WE/ha Bruttowohnbauland kann dabei auch durch eine Bebauung des Plangebietes nicht erreicht werden. Die Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte ist somit gem. Ziel Z3.4.1-9 durch die Eigenart des Ortsteils begründet.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein als Fläche für die Landwirtschaft / Bachauen dargestellt. Zudem ist der Verlauf des Auroffer Bachs als Fließgewässer am südlichen Rand des Plangebietes dargestellt. Der angrenzende Bereich zum Bachlauf ist als Überschwemmungsgebiet des Bachs dargestellt. Das komplette Gebiet der Bachauen gehört zum Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer. Nach Darstellung des Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet außerhalb der Grenze der Siedlungsentwicklung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan zur Schaffung von Allgemeine Wohngebieten nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

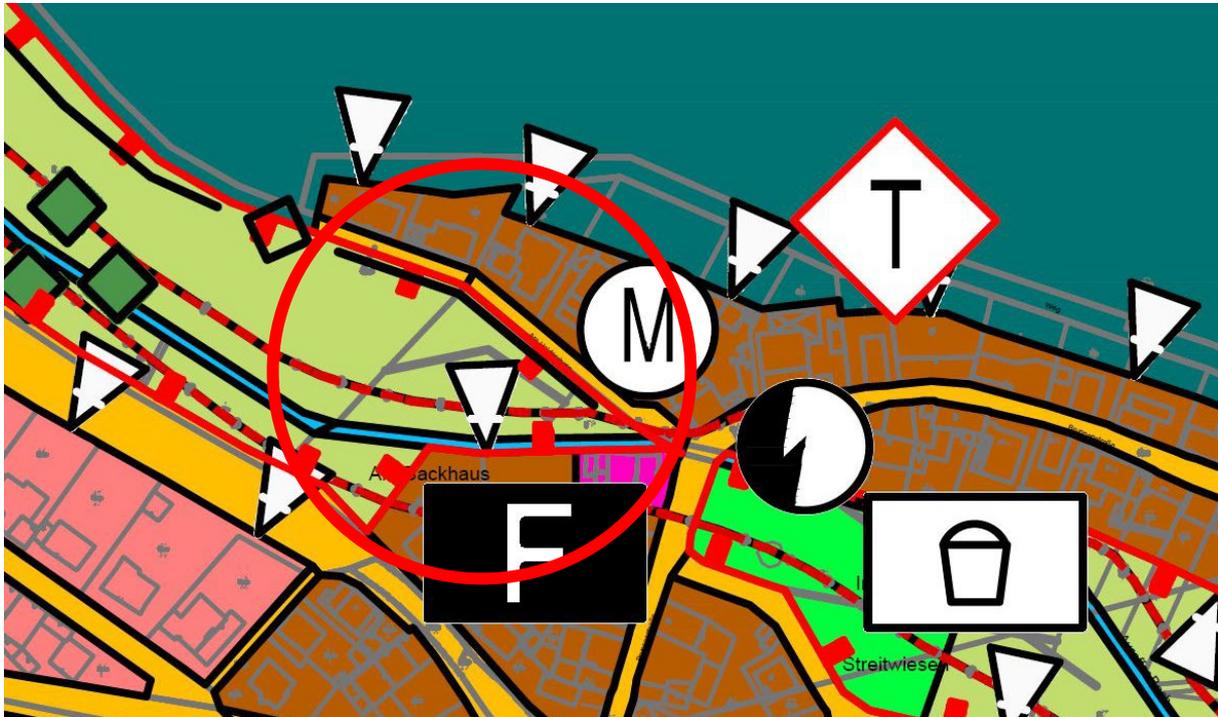


Abb. 5: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – Planausschnitt 3 (rot)

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 13.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ gefasst.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde für das Plangebiet in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 eine Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde im Wesentlichen zur Sicherung der weiteren funktionalen und städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und zur Verhinderung von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen, die in Widerspruch zu den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans stehen, beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung der Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre erfolgte am 17.12.2019 in der Idsteiner Zeitung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte bislang im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 12.11.2020 bis 14.12.2020 statt. Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken bezüglich der Einbeziehung der Teilfläche des in der Flur 16 gelegenen Flurstücks 1 in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB geäußert.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken erfolgt für den Bebauungsplan „Am Holdersberg“ der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren.

Im Rahmen des Vollverfahrens fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 statt.

Während der Offenlage ist in verschiedenen eingegangenen Stellungnahmen die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes geltend gemacht worden. Hierzu wurden im April 2022 Hydraulische Nachweise am Auroffer Bach beauftragt, in deren Rahmen eine Neuberechnung der Überschwemmungsflächen für das 100-jährliche Hochwasser erfolgte. Die Ergebnisse der Neuberechnung führten vor dem Hintergrund des überholenden Hochwasserschutzes zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Planänderung führte dazu, dass eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig war.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 statt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Der östliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstücke 79 und 80 in der Flur 15) ist gemäß dem Urteil 6 K 1140/16.WI des Verwaltungsgerichts Wiesbaden dem Siedlungsbereich des Stadtteils Niederauroff zuzuordnen (vgl. Kap.1). Für diesen Bereich existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich innerhalb des östlichen Teilbereichs nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 1 (tw.) in der Flur 16) liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Für die im Norden und Osten angrenzenden Gebiete existieren ebenfalls keine Bebauungspläne. Die im Süden an das Plangebiet angrenzende Bebauung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Görsrother Weg“, der am 08.01.1965 als Satzung beschlossen wurde (s. Abb. 6). Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ und eine GFZ entsprechend der Obergrenzen der BauNVO und die zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen bestimmt. Des Weiteren werden die offene Bauweise und die Zulässigkeit von Flachdächern oder flachgeneigten Satteldächern bis 26 Grad Neigung festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser im Gebiet zugelassen.

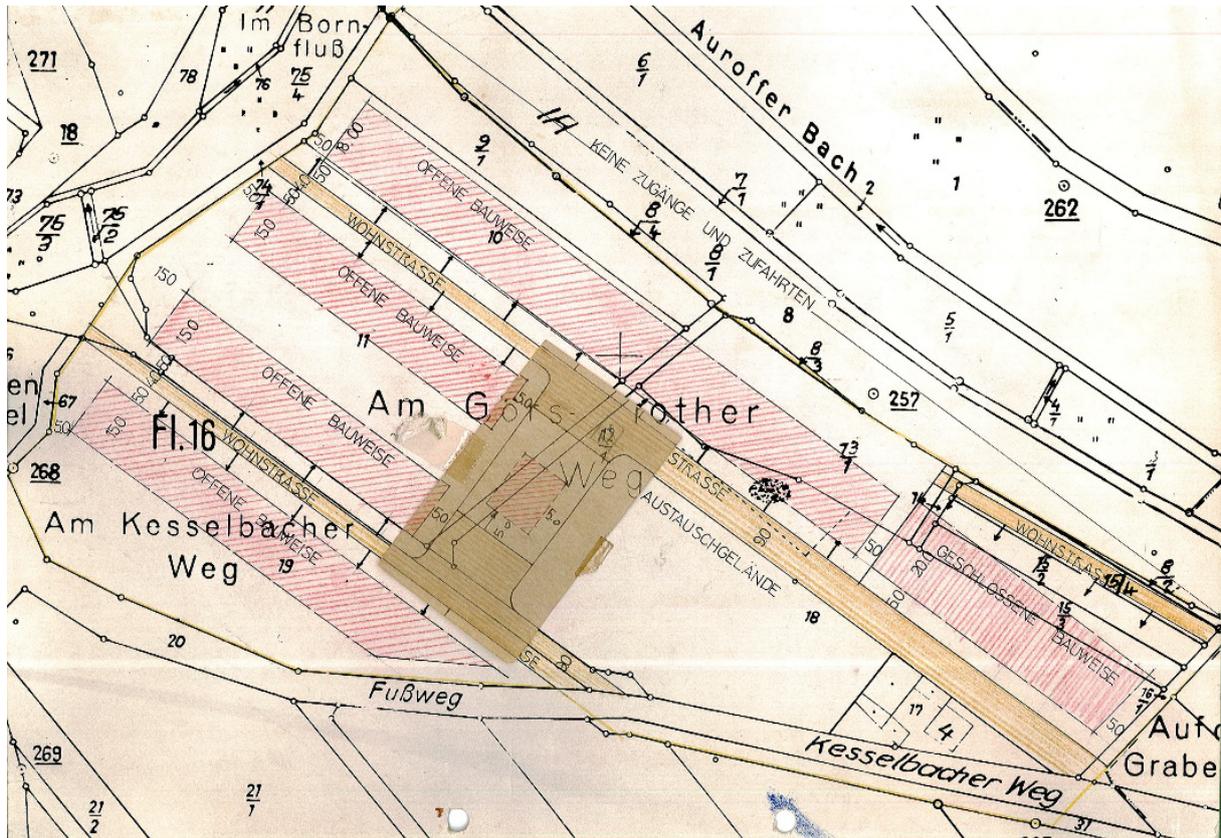


Abb. 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Gösrother Weg“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Die Flächen des Plangebietes sind im Norden über den Weg Am Holdersberg und im Osten über die Brunnenstraße erschlossen (s. Abb. 7). Der Weg Am Holdersberg weist im Mittel eine Breite von ca. 4,80 m auf. Das Verkehrsaufkommen ist gering, wobei der Weg nur für Anlieger freigegeben ist und daneben von Land- und Forstwirten genutzt wird.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur L 3274, welche eine Anbindung an die Kernstadt Idstein und an die umliegenden Stadtteile ermöglicht. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe Anschlussstellen an die B 275, die von Wiesbaden in Richtung Bad Nauheim führt, sowie die A 3, die nach Norden eine Verbindung in Richtung Köln und nach Süden in Richtung Frankfurt am Main ermöglicht.



Abb. 7: Straßenverkehrsfläche Am Holdersberg (links) und Brunnenstraße (rechts)

6.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Süden durchläuft der Gewässerlauf des Auroffer Bachs das Plangebiet. Der Bach ist von geringer Ausdehnung und Tiefe. Die Uferbepflanzung besteht überwiegend aus niedrigem Bewuchs. Weiden und andere Bäume finden sich im Verlauf des Bachs in unregelmäßigen Abständen, sodass optisch keine Trennung von den jenseits des Bachs liegenden Wiesen erkennbar ist. Die ganze Bachau ist plan, ohne wesentliches Gefälle und ohne wesentliche Sichtbeschränkungen und Hindernisse (s. Abb. 9).



Abb. 8: Feuerwehrhaus unterhalb des Plangebietes (links), Bachauen innerhalb des Plangebietes (rechts)



Abb. 9: Bach und Bachauen innerhalb des Plangebietes

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke. Auf der nördlichen Seite der Straße Am Holdersberg ist eine Wohnbebauung vorhanden, die über diese Straße erschlossen ist. Die Häuser sind zweigeschossig und verfügen über Sattel- und Pultdächer. Auf dem Grundstück Am Holdersberg 1a ist ein Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut. Auf dem Grundstück Am Holdersberg 1 befinden sich neben dem Wohnhaus eine Scheune mit einem Stall sowie weitere Nebengebäude.

Südlich des Auroffer Baches befindet sich das Feuerwehrgerätehaus von Idstein-Niederauroff (s. Abb. 8). Innerhalb des bestehenden Feuerwehrgerätehauses befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus Niederauroff, welches unter anderem als Räumlichkeit für Sitzungen des Ortsbeirates von Niederauroff genutzt wird.

Auf den südöstlich der Planflächen liegenden Grundstücken befinden sich ebenfalls Wohngebäude, welche straßenständig entlang der Brunnenstraße stehen. Die Bebauung entlang der Brunnenstraße ist überwiegend durch zweigeschossige, freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern geprägt. Bei den Dachformen handelt es sich größtenteils um Sattel- und Walmdächer. Auf den Grundstücken befinden sich vereinzelt Scheunen mit Stallungen.

6.2 Landschaftsplanerische Situation

Das Planungsgebiet umfasst den rechtsseitigen Talbereich des Auroffer Bachs am nördlichen Ortsrand von Niederauroff. Der überwiegende Teil wird von Wiesenflächen eingenommen. Der Auroffer Bach verläuft innerhalb des Geltungsbereichs und bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Aufgrund der Nutzungsintensität der Wiesen und struktureller Defizite des Gewässers wird das Plangebiet in erster Linie von anspruchslosen und häufigen Tier- und Pflanzenarten besiedelt.

Im Norden bildet die schmale Straße „Am Holdersberg“ die Plangebietsgrenze. Daran schließen sich neuere Wohngebäude mit Hausgärten an. An die Südflanke grenzt die dörfliche Bebauung mit Gebäuden, Hof- und Gartenflächen. Nach Westen weitet sich das Wiesental des Auroffer Bachs etwas auf und wird linksseitig von der Talstraße (L 3274) gesäumt. Beidseitig steigt das Gelände mit bewaldeten Hanglagen an.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist derzeit weder bebaut noch befestigt und weist noch mehr oder weniger natürliche Bodenverhältnisse auf. Es handelt sich um zumindest

zeitweise grundwassernahe Standorte. Der Auroffer Bach bildet im Planungsgebiet den Vorfluter bzw. das maßgebende Oberflächengewässer.

Aus lufthygienischer und bioklimatischer Sicht ist die Ortslage Niederauroff und ihr Umfeld vergleichsweise wenig belastet. Die Wiesenflächen stellen hochwirksame Kaltluftentstehungsflächen dar, deren Ausgleichswirkung durch die umgebenden Bauflächen und die geringe Ausdehnung jedoch eingeschränkt wird. Das Planungsgebiet ist Teil des Ortsrands von Niederauroff im Übergang zur halboffenen Kulturlandschaft in einem schmalen Wiesental westlich des Ortes. Von der Straße „Am Holdersberg“ aus ergeben sich Blickbeziehungen in westlicher Richtung in den weiteren Talraum des Auroffer Baches.

Naturschutzrechtliche Restriktionen liegen nicht vor. Beidseitig des Auroffer Baches erstreckt sich der wasserrechtliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m im Außenbereich und 5 m im Innenbereich. Außerdem ist der südliche Teil des Geltungsbereiches Teil eines festgestellten Überschwemmungsgebietes. Sowohl im Gewässerrandstreifen als auch im Überschwemmungsgebiet sind bauliche Anlagen und die Ausweisung von Baugebieten unzulässig bzw. bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Wohngebäuden auf den privaten Grundstücken. Hierbei soll unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Siedlungsstruktur eine geregelte Entwicklung des Gebietes entstehen. Hierzu sind insbesondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert und erweitert werden. Zudem soll das Planungsrecht für die Herstellung eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge am westlichen Rand der Verkehrsfläche Am Holdersberg geschaffen werden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass das Plangebiet auch hinsichtlich der Abfallentsorgung ausreichend erschlossen ist.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept hat im Wesentlichen zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu minimieren und wertstellende Strukturen weitmöglichst zu erhalten. In diesem Zusammenhang sind vor allem der Auroffer Bach und seine Begleitvegetation zu nennen. Weiterhin sollten vorhandene Strukturen aufgewertet und eine Besiedelung des geplanten Wohngebietes durch eine wildlebende Flora und Fauna ermöglicht werden. Auch hier bieten der Auroffer Bach und die an ihn angrenzenden Strukturen ein gewisses Entwicklungspotenzial. Im Übrigen gilt es, das neue Wohngebiet in die umgebende Landschaft einzubinden, den künftigen Ortsrand zu gestalten und qualitative Mindeststandards in den künftigen Freiflächen zu sichern. Dabei spielen nicht nur Aspekte des Naturschutzes, sondern auch des globalen Klimawandels bzw. der Klimaanpassung eine Rolle.

Anforderungen des besonderen Artenschutzes werden entsprechend berücksichtigt, so dass Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Da durch den Bebauungsplan Außenbereichsflächen überplant werden, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Tragen. Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches, der als Innenbereich klassifiziert wird, gelten die Eingriffe allerdings als bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Für diesen Bereich wird keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Die landschaftsplanerischen Maßnahmen zielen darauf ab, einen funktionalen Ausgleich für die betroffenen Schutzgüter sicherzustellen. Hierzu zählen Mindestbepflanzungen in den Wohnbaugrundstücken sowie eine Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung. Weiterhin werden – wo jeweils möglich – die Versickerung bzw. der Rückhalt von Oberflächenabflüssen sowie die Ableitung von Niederschlagswasser in den Auroffer Bach vorgeschlagen. Da im Geltungsbereich nur in begrenztem Umfang Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können, verbleibt ein entsprechendes Defizit, das durch Zuordnung von einer externen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme (Aufhebung eines Wanderungshindernisses und Renaturierung am Auroffer Bach zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie) kompensiert werden kann. Die Maßnahme befindet im Gewässerabschnitt oberhalb der Auroffer Mühle bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Der zukünftig geplanten Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potentiellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes. Zudem werden Anlagen für die Verwaltung von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese nicht dem Nutzungscharakter der umgebenden Bebauungsstruktur entsprechen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

In Anlehnung an die umliegende Bebauungsstruktur wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ unterschreitet den Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ von 0,4), jedoch wird hierbei dem Charakter der umliegenden Bebauung Rechnung getragen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht ebenfalls der städtebaulich prägenden Struktur der umliegenden Wohnbebauung. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet WA	2.262 m²	47,71%	0,35	792 m²	2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	891 m ²	18,79%	/	/	/
Öffentliche Parkfläche	60 m ²	1,27%	/	/	/
Verkehrsfläche gesamt	951 m²	20,06%	/	/	/
Wasserfläche, oberirdisch	419 m²	8,84%	/	/	/
Private Grünfläche, Hausgärten	715 m ²	15,08%	/	/	/
Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün	164 m ²	3,46%	/	/	/
Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung	230 m ²	4,85 %			
Grünfläche gesamt	1.109 m²	23,39%	/	/	/
Summe	4.741 m²	100,0 %	0,35	792 m²	/

Tab. 1: Flächenbilanz

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA zusätzlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 11,00 m begrenzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern anhand der Firsthöhe und bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika. Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen und beziehen sich hier auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße Am Holdersberg gemessen senkrecht zur Achse der Fassade (s. Abb. 10). Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

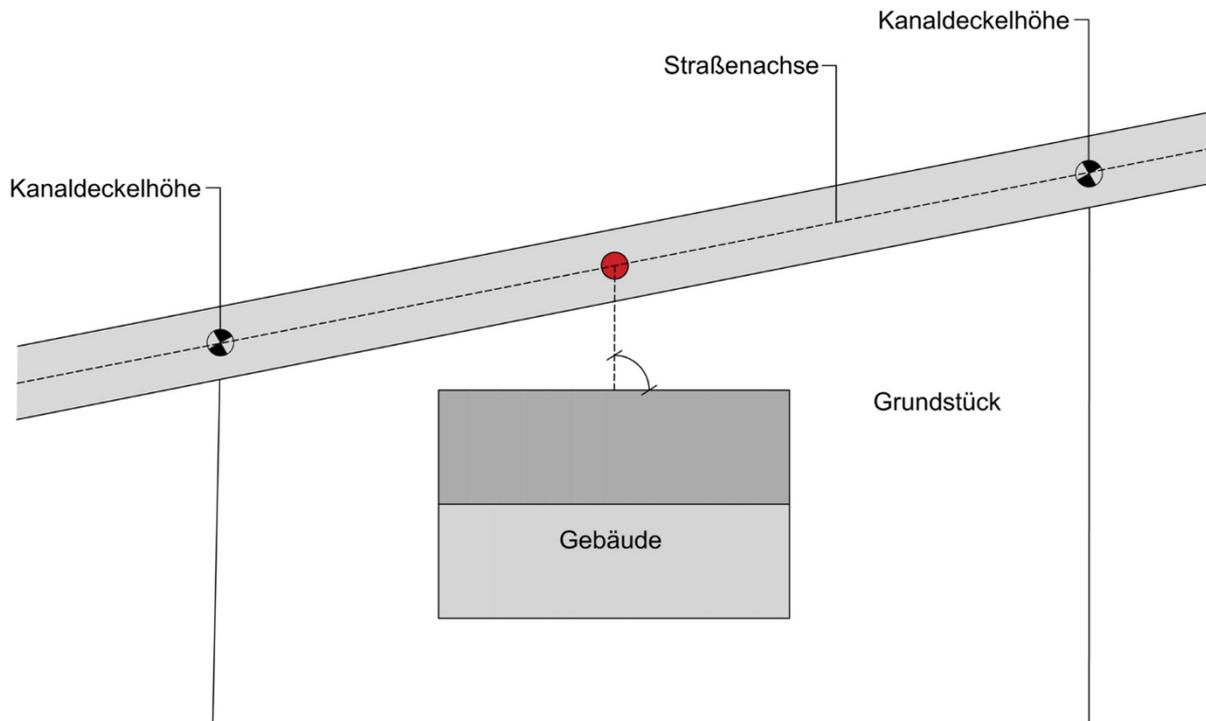


Abb. 10: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt i. S. d. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, da im vorliegenden Fall von der in der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m abgewichen wird. Um im Sinne einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes die Entwicklung kleinteiliger Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, die der umgebenden Bebauung entsprechen, wird abweichend festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA die Länge der Gebäude höchstens 15,00 m betragen darf. Durch die getroffene Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudelänge wird die das Ortsbild prägende Maßstäblichkeit der umgebenden Bestandsbebauung auch bei Neubauvorhaben im Plangebiet in ausreichendem und angemessenem Verhältnis berücksichtigt.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Für Nebenanlagen sowie zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und oberirdischen Garagen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Carports und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie von oberirdischen Stellplätzen ist sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte für das Plangebiet eine Neuberechnung des 100-jährlichen Hochwassers HQ100 (vgl. Kap. 11.2). Nach den Ergebnissen der Berechnung verschiebt sich die im Hochwasserfall überflutete Fläche gegenüber dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet weit in das Plangebiet hinein und überdeckt dabei die im Bebauungsplangentwurf bislang festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (s. Abb. 12). Die sich aus diesen Erkenntnissen ergebende Anforderlichkeit, über den Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinaus planungsrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu treffen, folgt dabei dem Grundsatz des sog. überholenden Hochwasserschutzes.

Zu diesem Zweck erfolgte die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche um den Bereich der neu berechneten Ausdehnung des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100 Ist-Zustand). Weiterhin wird gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zu diesem Zweck festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nur Nebenanlagen in Form von ebenerdigen und nicht überdachten Terrassen bis zu einer Größe von 30 m² je Grundstück zulässig sind. Sie sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen und dürfen zur Vermeidung von Abflusshindernissen nicht über die im Bebauungsplan festgelegte Geländeoberfläche herausragen.

Im Übrigen gilt sowohl bezüglich der Zahl der Stellplätze für Pkw als auch bezüglich der Zahl der Abstellplätze für Fahrräder die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der jeweils gültigen Fassung. Auf Grund der im Gebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung, die durch Wohnnutzung in Form von zwei Einzelhausbebauungen geplant ist, besteht kein städtebauliches Erfordernis zur Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung.

8.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird die Straßenverkehrsfläche Am Holdersberg (Flurstücke 81 der Flur 15 und Flurstück 14/1 und 14/2 (tw.) der Flur 11) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung einer gesicherten, verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie im Hinblick auf den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Traktoren erfolgt die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf 6 m. Zudem erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Herstellung eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass das Plangebiet auch hinsichtlich der Abfallentsorgung ausreichend erschlossen ist.

Östlich des Allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt entlang der Straße Am Holdersberg die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“. Die Festsetzung der öffentlichen Parkfläche dient als planungsrechtliche Grundlage zur Herstellung von drei zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen innerhalb der Ortsmitte von Idstein-Niederauroff. Hierdurch soll dem Parkplatzdruck in der Ortsmitte des Stadtteils entgegen gewirkt werden. Zudem können Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr der Allgemeinen Wohngebieten WA entstehen. Die festgesetzte Parkfläche dient vorrangig als Vorhaltepotenzial zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen.

8.6 Grünflächen

Entlang des Auroffer Bachs wird im Bereich der privaten Grundstücksflächen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Der Bereich der privaten Grünfläche umfasst den Gewässerrandstreifen zum Schutz des Auroffer Bachs gemäß § 23

Abs. 1 HWG und § 38 WHG sowie das Überschwemmungsgebiet des „Wörsbachs“ und seines Nebengewässers, dem „Auroffer Bach“, im Sinne des § 76 WHG einschließlich der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Der Abschnitt des Gewässerrandstreifens zwischen Bach und geplantem Parkplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die Verbotstatbestände des § 23 Abs. 2 HWG und des § 38 Abs. 4 WHG einzuhalten. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG einzuhalten.

Auf Grundlage der abschließenden wasserrechtlichen Bestimmungen, die in den Festsetzungen zu den Grünflächen in Bezug genommen werden, kann auf weitere Regelungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen verzichtet werden.

Als weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ wird eine durchgängige Gehölzpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, die eine Eingrünung der neuen Siedlungskante sicherstellt.

8.7 Wasserflächen

Die Teilfläche der Parzelle des Auroffer Bachs wird im Bebauungsplan als oberirdische Wasserfläche festgesetzt. Für den Bereich, in dem der Auroffer Bach unterirdisch unter der Straßenverkehrsfläche Am Holdersberg verläuft, wird der Bachlauf als unterirdische Wasserfläche festgesetzt.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ zur offenen Landschaft nach Westen hin werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleistet.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Sie bieten Lebensraumstrukturen für wildlebende Tier und Pflanzen und berücksichtigen die Belange des Lokalklimas bzw. der Klimaanpassung.

Die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Folien und Textilgeweben, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Ausgenommen hiervon sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Weiterhin wird die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt. Hierdurch entstehen positive thermische Effekte zur Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Weiterhin wirkt sich die Dachbegrünung durch eine Speicherung des Oberflächenwassers positiv auf den Wasserhaushalt aus und bewirkt eine Reduzierung der Ableitung des Niederschlags in die Kanalisation bewirken. Dies trägt zu einer Entlastung der Stadtentwässerung und Minderung der Hochwassergefahr bei.

Mit dem Umbau des Wanderungshindernisses im Auroffer Bach oberhalb der Auroffer Mühle wird dem Bebauungsplan eine im Maßnahmenprogramm der Wasserrahmenrichtlinie enthaltene Maßnahme zugeordnet. Der Rückbau des Sohlabsturzes und die naturnahe Anlage einer Sohlgleite fördern die Durchgängigkeit des Baches für die Gewässerfauna. Weiterhin werden oberhalb des Wanderungshindernisses bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Renaturierungsmaßnahmen am Auroffer Bach vorgesehen. Durch punktuelle Pflanzung von Ufergehölzen, Rückbau von Holzverbau oder Steinsatz sowie Aufweitung des Gewässerprofils bzw. Böschungsabflachung innerhalb der Gewässerparzelle werden Verbesserungen der Gewässerstruktur erzielt. Ein weiteres nur bedingt passierbares Wanderungshindernis gemäß WRRL-Viewer innerhalb des Geltungsbereiches (Sohlenrampe / raue Rampe) kann in diesem Zuge ebenfalls umgestaltet werden.

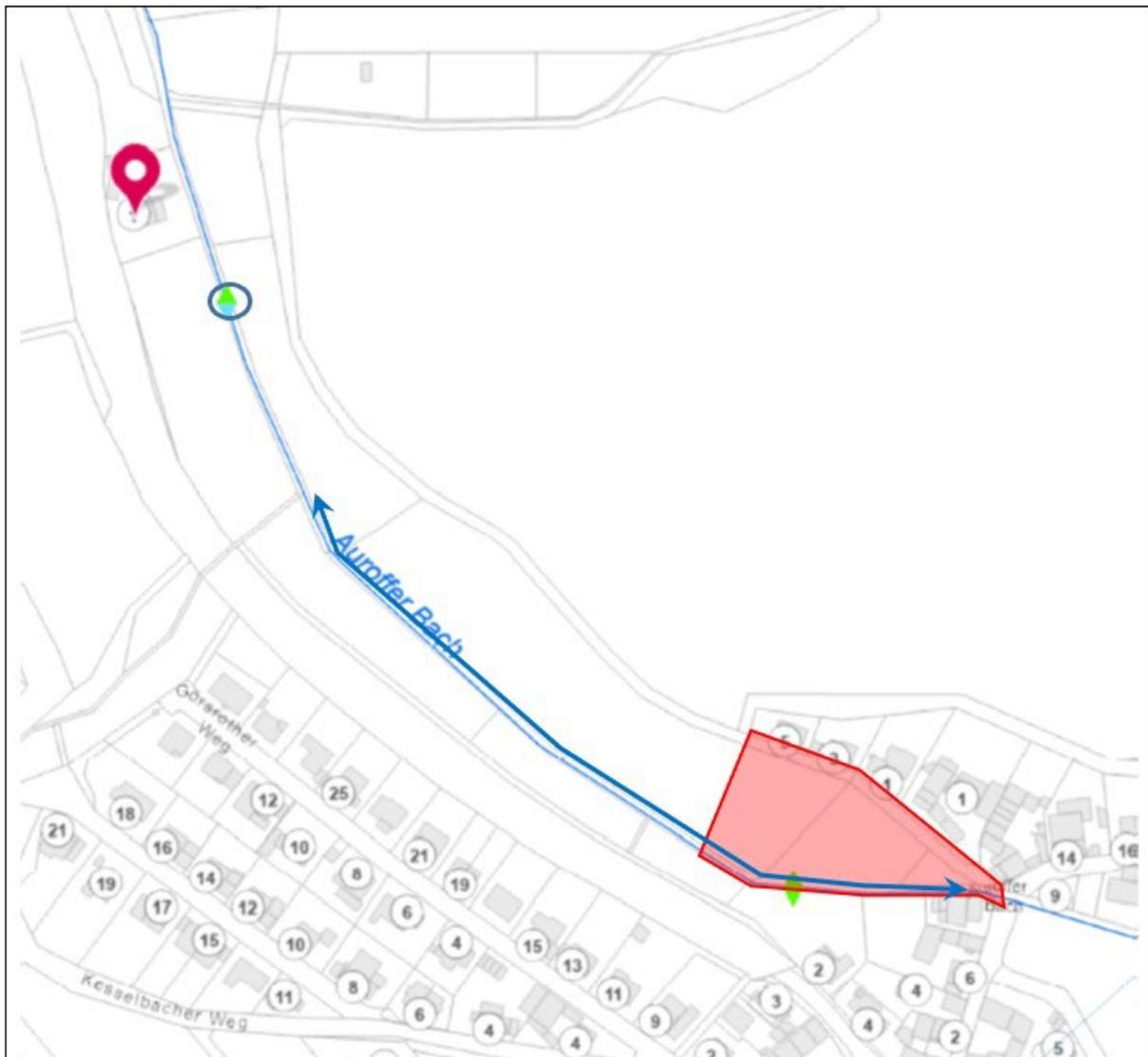


Abb. 11: Lage der WRRL-Maßnahme (blauer Punkt) und weiterer Verbesserungen der Gewässerstruktur (blauer Pfeil); (rot schraffiert = Geltungsbereich des Bebauungsplans, Rauten = Wanderungshindernisse gemäß WRRL-Viewer)
(Quelle: wrrl.hessen.de)

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird entlang des Bachlaufs des Auroffer Bachs ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 Metern im Außenbereich und mit einer Breite von 5 Metern im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB festgesetzt.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstücke 79 und 80 in der Flur 15) ist gemäß dem Urteil 6 K 1140/16.WI des Verwaltungsgerichts Wiesbaden dem Siedlungsbereich des Stadtteils Niederauoff zuzuordnen (vgl. Kap.1). Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 1 (tw.) in der Flur 16) liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der festgesetzte Gewässerrandstreifen umfasst somit im Bereich der Flurstücke 79 und 80 der Flur 15 eine Breite von 5 Metern und im Bereich der Teilfläche des Flurstücks 1 der Flur 16 eine Breite von 10 Metern. Die Verbotstatbestände des § 23 Abs. 2 HWG und des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten. Hier sind keine neuen baulichen Anlagen (z.B. Zäune, Auffüllungen, Abgrabungen) zulässig.

Entsprechend der Verbotstatbestände gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 HWG sind im festgesetzten Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können (z.B. Grünschnittablagerungen), die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Gartenhäuschen, Zäune, Komposthaufen) verboten. Bauliche oder sonstige Anlagen (z.B. Häuser), die im Innenbereich innerhalb des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig errichtet oder wesentlich geändert wurden, sind nicht von dem Verbotstatbestand „Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen“ betroffen. Die Errichtung weiterer oder die wesentliche Änderung bestehender baulicher und sonstiger Anlagen ist jedoch seit dem 5. Juni 2018 im Gewässerrandstreifen verboten.

8.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

8.10 Sonstige Festsetzungen

8.10.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Südwesten des Plangebietes verläuft im Bestand ein Abwasserkanal. Entlang des bestehenden Abwasserkanals wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Breite von beidseits 1,5 m zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Idstein) zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Idstein die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein legt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind. Zudem sind Stellplätze durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum

mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist die Pflanzliste unter Punkt F1 in den Hinweisen zu beachten.

9.2 Dachausbildung

Um kleinteilige Bebauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, die der umgebenden Bebauung entsprechen, wird festgelegt, dass Außenwände von Staffelgeschossen auf mindestens drei Seiten, darunter die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite sowie die den seitlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Seiten, um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen.

9.3 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Weiterhin wird die max. Höhe zulässiger Grundstückseinfriedungen festgelegt. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Es ist eine Sockelhöhe von maximal 0,30 m zulässig. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Vermessungshöhen zu ermitteln.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Grandpierre & Wille, Idstein)

Da die Stadt Idstein keine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser – Zisternensatzung – verabschiedet hat, wird in diesen Festsetzungen das Gebot des § 36 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser umgesetzt.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen ist. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mind. 30,0 l/m² horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen.

Der Überlauf der Zisternen ist auf dem Grundstück zu versickern oder dem Auroffer Bach zuzuleiten. Die Versickerung oder Einleitung ist im Bauantrag nachzuweisen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Mischwasserkanal abzuleiten.

11 Hochwasserschutz

11.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die nachrichtliche Übernahme der Lage des Überschwemmungsgebiets des „Wörsbachs“ und seines Nebengewässers, dem „Auroffer Bach“, im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt entsprechend des durch die Landesregierung festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieses Belanges erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durch Festsetzung der Flächen des amtlichen Überschwemmungsgebietes als Grünflächen. Des Weiteren ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Im Einzelfall kann die Untere Wasserbehörde gemäß § 78 Abs. 5 WHG abweichend von § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, wenn das Vorhaben den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, wenn das Vorhaben den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und wenn das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist für die Teilflächen der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie der privaten Grundstücksflächen, die sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes befinden, gemäß § 78a Abs. 1 WHG die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 WHG entgegenstehen, die Umwandlung von Grünland in Ackerland und die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart untersagt.

Für die teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets befindliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78a Abs. 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gleichzeitig ist die Oberflächengestaltung der öffentlichen Parkplatzfläche mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen.

11.2 Neuberechnung des 100-jährlichen Hochwassers

Gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, „die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern“. Weiterhin sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf wurden hierzu Stellungnahmen vorgebracht, die vor der Kulisse zunehmender Starkregenereignisse und einer zu erwartenden Verschärfung der Hochwassersituation eine vertiefende Betrachtung des Belanges des Hochwasserschutzes und sich hieraus ergebender Maßnahmen erforderlich machten.

Zu diesem Zweck wurde die Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, beauftragt, auf dem Wege hydraulischer Nachweise am Auroffer Bach zu prüfen, ob das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte 100-jährliche Überschwemmungsgebiet – die diesbezüglich durchgeführten Berechnungen sind mittlerweile über 25 Jahre alt – sich auch unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse einstellen würde (also eine vergleichbare Lage/Ausdehnung aufweist). Darüber hinaus wurde untersucht, wie sich ein Hochwasser mit Wiederkehrzeiten $\gg T_n = 100$ a auf das Baugebiet auswirkt.²

Für die hydraulischen Nachweise wurde ein 2D-Wasserspiegellagenmodell des Auroffer Bachs auf der Grundlage von Gewässerprofilen des Retentionskataster Hessens, des aus Laserscandaten abgeleiteten Digitalen Geländemodells des Hessischen Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation sowie ALKIS-Daten zur Flächennutzung erstellt. Im Anschluss daran wurde mit diesem Modell zunächst der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie vorgegebene HQ100-Wert des Auroffer Bachs in Spiegellagen umgewandelt und hieraus die Wassertiefen sowie das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet abgeleitet.

Dieses Überschwemmungsgebiet weicht teilweise erheblich vom amtlich festgesetzten 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet ab. In Höhe des Baugebiets „Am Holdersberg“ rückt es nach Norden und damit über die bislang geplante Baugrenze hinaus. Von der zur Bebauung vorgesehenen Fläche stehen hierdurch mehr als 50% unter Wasser.

Im Zuge der Überprüfung des Ergebnisses wurde festgestellt, dass das festgesetzte 100-jährliche Überschwemmungsgebiet nicht mit der örtlichen Topographie übereinstimmt und damit die aktuellen Berechnungsergebnisse als realitätsnäher einzustufen sind. Um aber auszuschließen, dass die dem hydraulischen Modell zugrunde gelegte – aus Laserscandaten abgeleitete – Topographie die Bestandssituation nicht ausreichend genau widerspiegelt, wurde eine photogrammetrische Drohnenbefliegung im Bereich des geplanten Baugebiets „Am Holdersberg“ und dessen Umfeld veranlasst und auf Grundlage dieser Bestandsdaten das Berechnungsmodell neu aufgebaut.

Mit den mit diesem „Neumodell“ erzielten Ergebnissen konnten die zuvor durchgeführten Berechnungen bestätigt werden: nach wie vor rückt das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet merklich nach Norden über die Baugrenze des Baugebiets „Am Holdersberg“ hinaus. Damit ist auch gemäß der Neuberechnungen etwa 50% der zur Bebauung vorgesehenen Fläche vom 100-jährlichen Hochwasser betroffen.

Zur Beschreibung eines Hochwassers mit Wiederkehrzeiten $\gg T_n = 100$ a wurde ein um den Faktor 1,6 erhöhter HQ100-Wert angesetzt. Der hieraus resultierende Abfluss HQextrem entspricht etwa einem 1000-jährlichen Ereignis. Laut den mit dem „Neumodell“ durchgeführten Berechnungen werden bei HQextrem etwa 2/3 der im Bebauungsplan „Am Holdersberg“ zur Bebauung vorgesehenen Fläche unter Wasser gesetzt.

² BRANDT GERDES SITZMANN WASSERWIRTSCHAFT GMBH, Darmstadt: Hydraulische Nachweise am Auroffer Bach im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Holdersberg“; April 2022

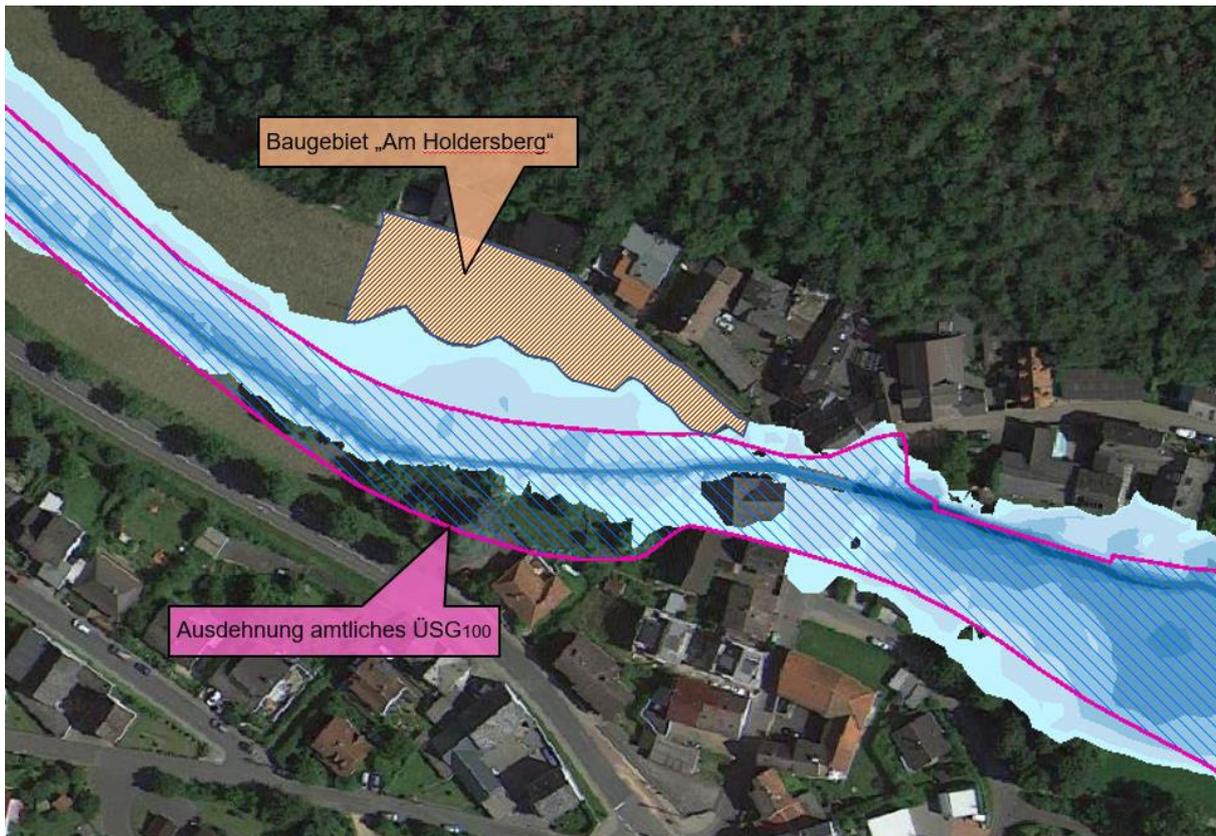


Abb. 12: Neu berechnete Wassertiefen für HQ100, Ist-Zustand (Quelle: Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH)

Die sich aus diesen Erkenntnissen ergebende Anforderlichkeit, über den Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinaus planungsrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu treffen, folgt dabei dem Grundsatz des sog. überholenden Hochwasserschutzes. So stellt auch die Kommentierung zur Bauleitplanung fest:

„Eine besondere Situation kann sich auch bei festgesetzten Überschwemmungsgebieten für die Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 12 ergeben, wenn nämlich bei der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten Belange des Hochwasserschutzes nicht in jeder Beziehung Eingang gefunden haben, etwa weil die Kriterien für die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete bestimmte Entwicklungen (noch) nicht berücksichtigt haben oder berücksichtigen konnten. In diesen Fällen können jedoch nur solche Belange des Hochwasserschutzes als abwägungsrelevant beurteilt werden oder ggf. für weitere Prüfungen Anlass geben, wenn hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen [...]“³

In Folge der Abwägungserfordlichkeit erfolgt zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB daher im Bebauungsplan die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche um den Bereich der neu berechneten Ausdehnung des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100 Ist-Zustand). Weiterhin wird gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zu diesem Zweck festgesetzt, dass außerhalb der überbaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nur Nebenanlagen in Form von ebenerdigen und nicht überdachten Terrassen bis zu einer Größe von 30 m² je Grundstück

³ EZBK/Söfker BauGB § 1 Rn. 178-178d

zulässig sind. Sie sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen und dürfen zur Vermeidung von Abflusshindernissen nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.

12 Umweltrechtliche Belange

Da der vorliegende Bebauungsplan teilweise Außenbereichsflächen einbezieht, ist gemäß § 2 (4) BauGB bei seiner Aufstellung eine Umweltprüfung für die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 u. § 1a BauGB durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichts werden aus den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB bzw. Anlage 1 BauGB abgeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Hinsichtlich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und es existieren keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützten Einzelbiotope.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten (Lebensstätten häufiger und ungefährdeter Vogelarten, ggf. nachrangige Nahrungsreviere von Fledermäusen) auszugehen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere die Sicherung des Bachlaufs und der begleitenden Gehölzvegetation) ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Der südliche Teil des Geltungsbereichs am Auroffer Bach ist jedoch Teil eines festgestellten Überschwemmungsgebietes bzw. unterliegt als Gewässerrandstreifen wasserrechtlichen Restriktionen. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen werden die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt.

Das Planungsgebiet weist nur eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die im Wesentlichen aus der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 1.474 m²) bisher unbebauter Flächen sowie die Überformung durch Hausgärten (weitere 1.789 m²) ergeben. Davon sind ausschließlich mäßig artenreiche Wiesen- und Rasenflächen betroffen. Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume mit geringer Erheblichkeit und für den Bodenhaushalt mit mittlerer Erheblichkeit festgestellt. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Versickerung unbelasteten Oberflächenwasser, Begrenzung befestigter Flächen, Anpflanzung von Gehölzen als Eingrünung) ausgeschlossen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung stellt ein verbleibendes Defizit von 37.270 Biotopwertpunkten fest, das durch die Zuordnung einer externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Beseitigung eines Wanderungshindernisses gemäß Wasserrahmenrichtlinie und Verbesserung der Gewässerstruktur im Auroffer Bach) ausgeglichen wird.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus der künftigen Wohngebietsnutzung immissionsschutzrechtlich irrelevant sind.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich. Dennoch werden Flächen überplant, die teils als Innenbereich anzusehen sind und teils unmittelbar an bebaute Bereiche angrenzen. Von daher berücksichtigt der Bebauungsplan einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kann eine Inanspruchnahme weiterer Landwirtschaftsflächen vermieden werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass – vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ in Idstein-Niederauoff insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

13 Artenschutz

Das Planungsgebiet an sich, d. h. die vorherrschenden Grünland- und Rasenflächen bieten Vögeln aus den umliegenden Siedlungsbereichen und Gärten sowie ggf. aus den weiter westlich liegenden Waldflächen in erster Linie Nahrungshabitate. In dem schmalen Tal in unmittelbarer Siedlungsnähe ist ein Vorkommen von Bodenbrütern wie z. B. Feldlerche oder Wiesen-schafstelze oder noch selteneren, störungsempfindlichen Arten nicht zu erwarten und wurde bei der Begehung 2020 und 2021 auch nicht bestätigt. In den bebauten Bereichen und am Ortsrand sind allgemein häufige und überwiegend ungefährdete Vogelarten der Grünflächen- und Siedlungsbereiche vertreten. Dabei sind vorrangig Brutvögel in Gebüsch und Bäumen wie Amsel, Grünfink, Stieglitz, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Ringeltaube und Elster sowie gebäudebrütende Arten wie Hausrotschwanz und Haussperling oder Mehlschwalbe denkbar. Haussperling, Amsel und Stieglitz wurden bei der Begehung 2020 nachgewiesen. Sofern in den umliegenden Gärten Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden sind, können auch Höhlenbrüter wie Kohlmeise, Blaumeise und Star vorkommen. Für diese Arten bilden die Wiesenflächen im Geltungsbereich mit Insekten, Wirbellosen und Sämereien attraktive Nahrungshabitate, die angesichts des Aktionsradius der Arten und der geringen Gebietsgröße jedoch keine essentielle Bedeutung haben. Daneben kann das Planungsgebiet von waldbewohnenden Arten wie Buntspecht, Grünspecht, Waldkauz, Rabenkrähe oder Mäusebussard zur Nahrungssuche aufgesucht werden.

Die einzelnen Ufergehölze bieten den vorgenannten Hecken- und Gebüschbrütern ebenfalls Niststandorte. Ggf. können auen- und gewässerorientierte Arten wie die Nachtigall vorkommen. Konkrete Hinweise auf regelmäßige Brutvorkommen haben sich bei den Begehungen jedoch nicht ergeben. Aufgrund der Siedlungsnähe und dem Uferverbau kommt dieser Gewässerabschnitt nicht für Brutvorkommen gewässerorientierten Arten (z. B. Wasseramsel, Gebirgsstelze) in Betracht.

Außerdem ist vom Vorkommen von Fledermausarten auszugehen. Hierbei ist in erster Linie an siedlungsorientierte, störungstolerante Arten zu denken, die entlang des Auroffer Bachs und in den umliegenden Wäldern jagen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich über Teilbereiche größerer Jagdreviere hinaus jedoch keine essentiellen Habitatstrukturen wie z. B. Gebäude oder Bäume mit Höhlen und Spalten als Quartiere. Infrage kommen Arten wie beispielsweise Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransen- und Zwergfledermaus, Großer Abendsegler oder Graues Langohr. Als weitere mögliche Säugetierarten sind ungefährdete Kleinsäuger wie Maulwurf, Wildkaninchen, Feldmaus zu nennen.

Für Amphibien bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume, da der Auroffer Bach für Molche, Frösche und Kröten zu schnell fließt, für Feuersalamander jedoch zu wenig

naturnah ausgebildet ist. Aus der Ordnung der Reptilien kommt in dem kühl-feuchten Milieu am ehesten die Ringelnatter in Betracht, die sich gerne in der Nähe von Gewässern aufhält, für die der ortsnahe und eher naturferne Auroffer Bach jedoch keine geeigneten Habitatstrukturen bzw. kein relevantes Nahrungsangebot bereit hält.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet außerdem Wirbellosen, insbesondere Insekten, geeignete Lebensräume. Dabei werden die Wiesenflächen aufgrund ihrer Nutzungsintensität in erster Linie von anspruchslosen und häufigen Arten besiedelt. Das Fließgewässer mit den einzelnen Ufergehölzen und dem Hochstaudensaum erhöht das mögliche Artenspektrum. Zu erwarten sind u. a. Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer, Spinnentiere. 2020 wurden als Tagfalter Großes Ochsenauge und Großer Kohlweißling beobachtet. Am und im Bachlauf können anspruchslose Libellen und anspruchsloses Makrozoobenthos mit Bachflohkrebsen, Wasserasseln, Rollegeln etc. vorkommen.

Es liegen Hinweise auf ein Vorkommen des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) für das Auroffer Tal vor (vgl. Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 01.12.2020). In den Randbereichen des Planungsgebietes ist die Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf anzutreffen, allerdings nur in geringer Anzahl. Bestände mit mehr Individuen finden sich in den Wiesen außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde im Zuge der Kartierungen 2021 auf den westlichen Nachbarflächen bestätigt. Während ein Vorkommen 2020 im Geltungsbereich ebenfalls möglich war, hat die Bewirtschaftung bzw. der Mahd-Termin auf diesen Flächen 2021 eine Blütenbildung des Großen Wiesenknopfes zur Flugzeit des Falters verhindert. Für den Zeitraum von Juli 2021 bis mindestens Juli 2022 ist ein Vorkommen des geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. seiner Erweiterung können Eingriffe in Lebensstätten geschützter Arten verbunden sein. Allerdings sind allenfalls Nahrungshabitate ohne essentielle Bedeutung für die jeweiligen Arten von direkten Eingriffen betroffen. Da es sich um ein Gebiet handelt, das in unmittelbarer Siedlungsrandlage gewissen Vorbelastungen unterliegt, ist nur von einer begrenzten artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Betroffenheit und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Schutz und Erhalt höherwertiger Habitatstrukturen – Auroffer Bach und Begleitvegetation, Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Geltungsbereich) ausschließen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

- Eine Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung bzw. vorlaufenden Baufeldkontrolle ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

14 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher, auf das allgemeine Wohngebiet einwirkender Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses /

Dorfgemeinschaftshaus wurde durch das Schalltechnische Büro Pfeifer, Ehringshausen, im Mai 2023 eine Schallimmissionsprognose erstellt.⁴

Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

14.1 Aufgabenstellung

„Der Auftraggeber plant die Entwicklung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Niederauroff. Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Direkt benachbart an den Geltungsbereich steht das Dorfgemeinschaftshaus, welches auch von der Freiwilligen Feuerwehr Niederauroff genutzt wird.

Es sind die einwirkenden Beurteilungspegel zu berechnen. Die Bewertung erfolgt anhand der im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Soweit Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind, sind Maßnahmen zu erarbeiten.“

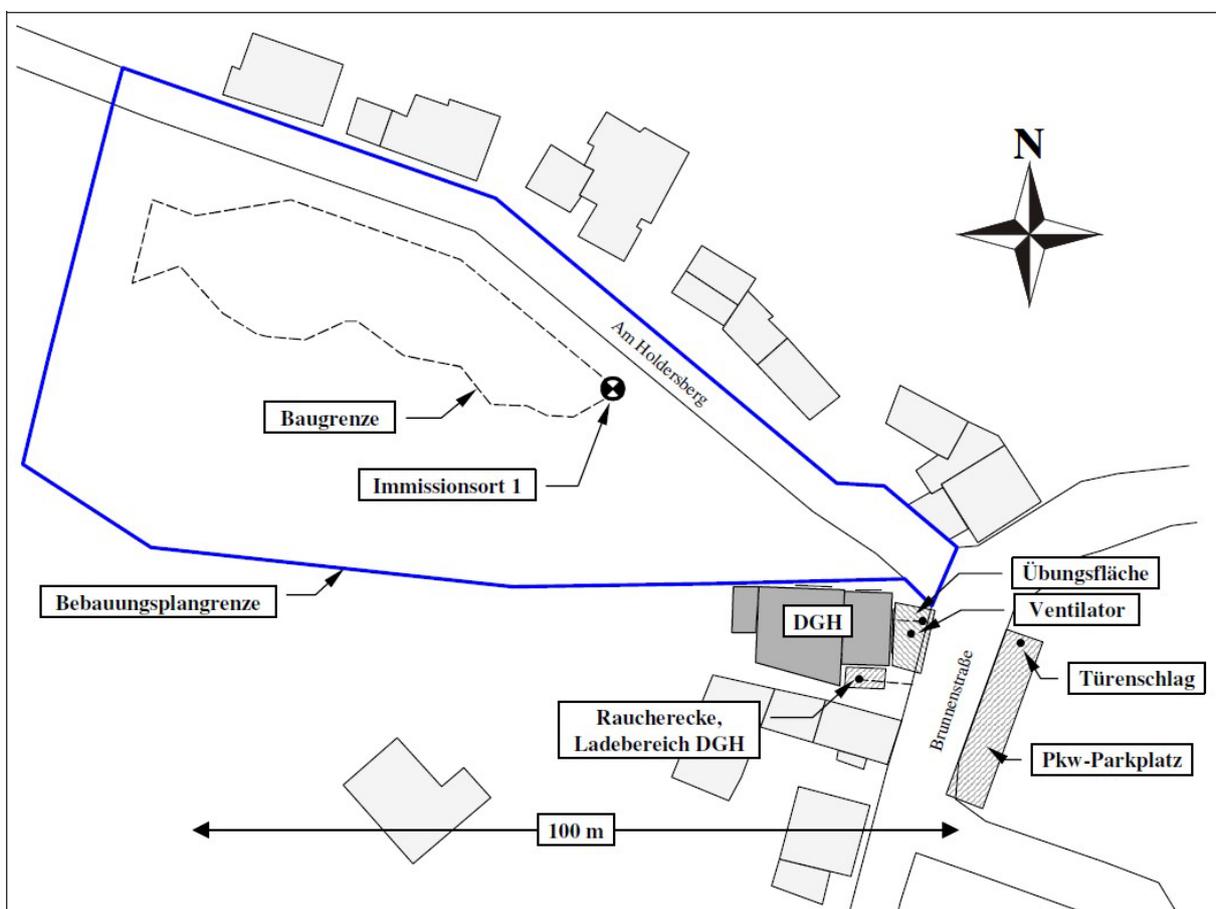


Abb. 13: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsortes (Quelle: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer)

⁴ SCHALLTECHNISCHES BÜRO A. PFEIFER, Ehringshausen: Immissionsprognose Nr. 5330 – Bebauungsplan „Am Holdersberg“, Ortsteil Niederauroff, Geräuschimmissionsberechnung; 08.05.2023

14.2 Immissionsorte

„Als Immissionsort wird ein Punkt an der südöstlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet ausgewählt.“

14.3 Bewertung

„Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die jeweils geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu Nachtzeit im Plangebiet. Die Überschreitung wird durch die geöffneten Fenster an der Ostseite [des Dorfgemeinschaftshauses, Anm. d. Verf.] hervorgerufen (im Falle von Musik im Saal). Die Fenster an der Nordseite sollen bei lauter Musik im Saal geschlossen bleiben. In diesem Fall ist eine mechanische Lüftungseinrichtung erforderlich. Auf die Regelungen der TA Lärm zu Ereignissen wird hingewiesen.

Die Nutzung der Übungen der Feuerwehr ergeben Einhaltung im Plangebiet.

Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal $\Delta L = 30$ dB und zur Nachtzeit um maximal $\Delta L = 20$ dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten.“

15 Ver- und Entsorgung

15.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des RP Darmstadt, Abt. Umwelt, Wiesbaden. Für die Stadtteile Nieder- und Oberauroff wird ein Wasserbedarf von ca. 120 m³/d benötigt. Dieser wird über Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Idstein (30 m³/d) und Fremdeinspeisung (90 m³/d) sichergestellt.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet „Am Holdersberg“ erfolgt über den Hochbehälter Rügert. Der Hochbehälter Rügert hat ein Speichervolumen von 2 mal 200 m³, davon stehen 200 m³ für die Trinkwasserversorgung und weitere 200 m³ für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Aus dem Verhältnis Wasserdargebot zur Ablaufmenge resultiert eine mittlere Wasser- verweildauer von rund 4 Tage.

Löschwasser kann aus den im 300 m-Bereich vorhandenen Hydranten, die einen Ruhedruck von rund 6 bar und eine Leistung von min. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aufweisen, entnommen werden.

In der Erschließungsstraße befindet sich bis zum Ende der vorhandenen bergseitigen Bebauung eine Wasserhauptleitung DN 100 GGG. Über diese können die geplanten Baugrundstücke mit Trinkwasser versorgt werden.

Da es sich bei dem geplanten Baugebiet nur um eine geringe Erweiterung der Siedlungsfläche handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Wasserversorgung zu erwarten.

15.2 Abwasserbeseitigung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Grandpierre & Wille, Idstein)

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der bebauten Ortslage des Stadtteils Niederauroff der Stadt Idstein im Zuständigkeitsbereich des RP Darmstadt, Abt. Umwelt, Wiesbaden und ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung grundsätzlich durch den in der Straße verlaufenden Mischwasserkanal erschlossen. Aufgrund der vorliegenden SMUSI- und

Leitfadennachweise der KBV ist die Entwässerung im Mischsystem oder vorzugsweise im (modifizierten) Trennsystem möglich.

Das Schmutzwasser und der Niederschlagswasserabfluss von Verkehrsflächen werden dem Mischwasserkanal und weiter der zentralen Kläranlage zugeführt.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen ist. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mind. 30,0 l/m² horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen.

Der Überlauf der Zisternen ist dem Auroffer Bach zuzuleiten. Die Einleitung ist im Bauantrag nachzuweisen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Eine gezielte Versickerung ist auf Grund der Bodenverhältnisse und wegen dem hoch anstehenden Grundwasser nicht möglich.

Auf eine Abflussdrosselung und zusätzliches Retentionsvolumen bei den Zisternen kann bzw. muss verzichtet werden, weil es nach Leitfaden nicht erforderlich ist und ein sehr kleiner Drosselabfluss technisch unverhältnismäßig aufwändig ist.

Mit der Umsetzung der beschriebenen Abwasserbeseitigung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie der Rahmen für die Zielsetzung zum Erreichen eines guten Gewässerzustandes gewahrt.

15.3 Stromleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdische Stromkabel sowie oberirdische Freileitungen der Syna GmbH. Die im Bereich der privaten Grundstücksflächen vorhandenen Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern umzulegen.

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010	8
Abb. 3:	Potenzielle Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug.....	9
Abb. 4:	Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte	10
Abb. 5:	Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – Planausschnitt 3 (rot).....	11
Abb. 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Gørsrother Weg“	13
Abb. 7:	Straßenverkehrsfläche Am Holdersberg (links) und Brunnenstraße (rechts)	14
Abb. 8:	Feuerwehrhaus unterhalb des Plangebietes (links), Bachauen innerhalb des Plangebietes (rechts).....	14
Abb. 9:	Bach und Bachauen innerhalb des Plangebietes.....	15
Abb. 10:	Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade	19
Abb. 11:	Lage der WRRL-Maßnahme (blauer Punkt) und weiterer Verbesserungen der Gewässerstruktur (blauer Pfeil); (rot schraffiert = Geltungsbereich des Bebauungsplans, Rauten = Wanderungshindernisse gemäß WRRL-Viewer) (Quelle: <i>wrrl.hessen.de</i>)	22
Abb. 12:	Neu berechnete Wassertiefen für HQ100, Ist-Zustand (Quelle: <i>Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH</i>)	27
Abb. 13:	Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsortes (Quelle: <i>Schalltechnisches Büro A. Pfeifer</i>).....	31

2 Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz	18
---------	---------------------	----

**Stadt Idstein, STT Niederauff
Bebauungsplan „Am Holdersberg“ mit
Teiländerung des Flächennutzungsplans**

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Auftraggeber:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
Eingang A
65824 Schwalbach

Für den:

Magistrat der Stadt Idstein
König-Adolf-Platz 2

65510 Idstein

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
e-mail: info@naturprofil.de

18. September 2023

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)
H. Krummeauer (Dipl.-Biol)

Planwerke J. Puschner (M.Sc Umweltmanagement)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG.....	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
4	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	NATURSCHUTZRECHT	8
4.2	BESONDERER ARTENSCHUTZ.....	8
4.3	WASSERRECHT	9
4.4	DENKMALSCHUTZRECHT	10
4.5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN:	10
5	BESTANDSANALYSE	11
5.1	MENSCH UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT	11
5.2	TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	12
5.3	BODENHAUSHALT / FLÄCHE	16
5.4	WASSERHAUSHALT.....	17
5.5	KLIMA / LUFT, ANFÄLLIGKEIT GEGENÜBER DEN FOLGEN DES KLIMAWANDELS.....	18
5.6	LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSFUNKTION	19
5.7	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	20
6	AUSWIRKUNGSANALYSE	22
6.1	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
6.1.1	BAU-, ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN:	23
6.1.2	MENSCH UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT.....	25
6.1.3	TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	25
6.1.4	BODENHAUSHALT / FLÄCHE	26
6.1.5	GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENGEWÄSSER	26
6.1.6	KLIMA / LUFT, ANFÄLLIGKEIT GEGENÜBER DEN FOLGEN DES KLIMAWANDELS.....	27
6.1.7	LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	27
6.1.8	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	27
7	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	31
8	WECHSELWIRKUNGEN, KUMULATION.....	31
9	SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	32
10	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	33
11	UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER	39
11.1	EMISSIONEN.....	39
11.2	IMMISSIONEN.....	39
11.3	ABFALL	39
11.4	ALTLASTEN	39

11.5	ABWASSER	40
12	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG.....	40
13	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB.....	40
13.1	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	40
13.2	EINGRIFFSREGELUNG	40
13.3	NATURA 2000-GEBIETE	40
14	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	41
15	HINWEISE ZUM MONITORING.....	41
16	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	41
	QUELLEN	44

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1:	Lage im Raum.....	4
Abbildung 2:	Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)	5
Abbildung 3:	Darstellungen des Bebauungsplans (Stand Entwurf 02-2023).....	6
Abbildung 4:	Lage des festgestellten Überschwemmungsgebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	9
Abbildung 5:	Neu berechnete Wassertiefen für HQ100.....	10
Abbildung 6:	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	12
Abbildung 7:	Baumgruppe am Auroffer Bach	13
Abbildung 8:	Auroffer Bach mit begleitendem Staudensaum.....	13
Abbildung 9:	Biotopstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	14
Abbildung 10:	Bodenhauptgruppen im Planungsgebiet.....	16
Abbildung 11:	Gewässerstrukturgüte im Planungsgebiet	17
Abbildung 12:	Blick von Nordwesten in das Planungsgebiet	19
Abbildung 13:	Blick in das Auroffer Tal mit bewaldeten Hanglagen.....	20
Abbildung 14:	Bilanzierungsbereich = Außenbereich (rot).....	33
Abbildung 15:	Lage der WRRL-Maßnahme und weiterer Verbesserungen der Gewässer- struktur.....	35
Abbildung 16:	Sohlabsturz oberhalb der Auroffer Mühle	36
Abbildung 17:	begradigte Bachabschnitte mit Holzverbau und Steinsatz	36
Tabelle 1:	Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	7
Tabelle 2:	Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich	11
Tabelle 3:	Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter.....	20
Tabelle 4:	Auswirkungsanalyse Planungsfall	29
Tabelle 5:	Auswirkungsanalyse Nullvariante	31
Tabelle 6:	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	37

1 GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Idstein beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Niederauoff zur Entwicklung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Planbereich im Parallelverfahren. Da der Bebauungsplan teilweise Außenbereichsflächen einbezieht, ist gemäß § 2 (4) BauGB bei seiner Aufstellung eine Umweltprüfung für die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 u. § 1a BauGB durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichts werden aus den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB bzw. Anlage 1 BauGB abgeleitet.

Auf Flächennutzungsplanebene sind keine zusätzlichen oder andere Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass auf eine formale Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden kann. Es wird somit ein gemeinsamer Umweltbericht für Bebauungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplans erstellt.

Da beide Bauleitplanverfahren parallel beschlossen werden, wird der Umweltbericht des Bebauungsplans den Genehmigungsunterlagen der Flächennutzungsplan-Änderung beigelegt, so dass die Genehmigungsbehörde die im Rahmen des Bebauungsplans ordnungsgemäß durchgeführte Umweltprüfung bei der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung mit berücksichtigen kann.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Niederauoff im Talbereich des Auroffer Bachs und hat eine Fläche von etwa 4.740 m². Es umfasst die Flurstücke 78 (tw.), 79, 80, 81 der Flur 15, die Flurstücke 1 (tw.) und 2 (tw.) der Flur 16 und die Flurstücke 14/1 und 14/2 (tw.) der Flur 11. Der Geltungsbereich beinhaltet die Straße „Am Holdersberg“, die Gewässerparzelle des Auroffer Bachs und die dazwischen liegenden Grünlandflächen.

Mit dem Bebauungsplans „Am Holdersberg“ werden auf den bisher landwirtschaftlich genutzten oder als Grünfläche gepflegten Flächen von ca. 2.260 m² ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die neuen Baugrundstücke werden über die Straße „Am Holdersberg“ erschlossen, der hierzu ausgebaut und mit einem Wendehammer ausgestattet wird. Im Kreuzungsbereich mit der Brunnenstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz vorgesehen.

An das Planungsgebiet schließen sich im Norden und Süden Wohngebiete von Niederauoff mit ihren Freiflächen an. Im Osten bildet die Brunnenstraße die Grenze, auf die das oberhalb liegende Tal des Auroffer Bachs zuläuft. Nach Westen öffnet sich das grünlanddominierte Tal mit dem Bachlauf und nach Nordwesten ansteigenden bewaldeten Hanglagen.

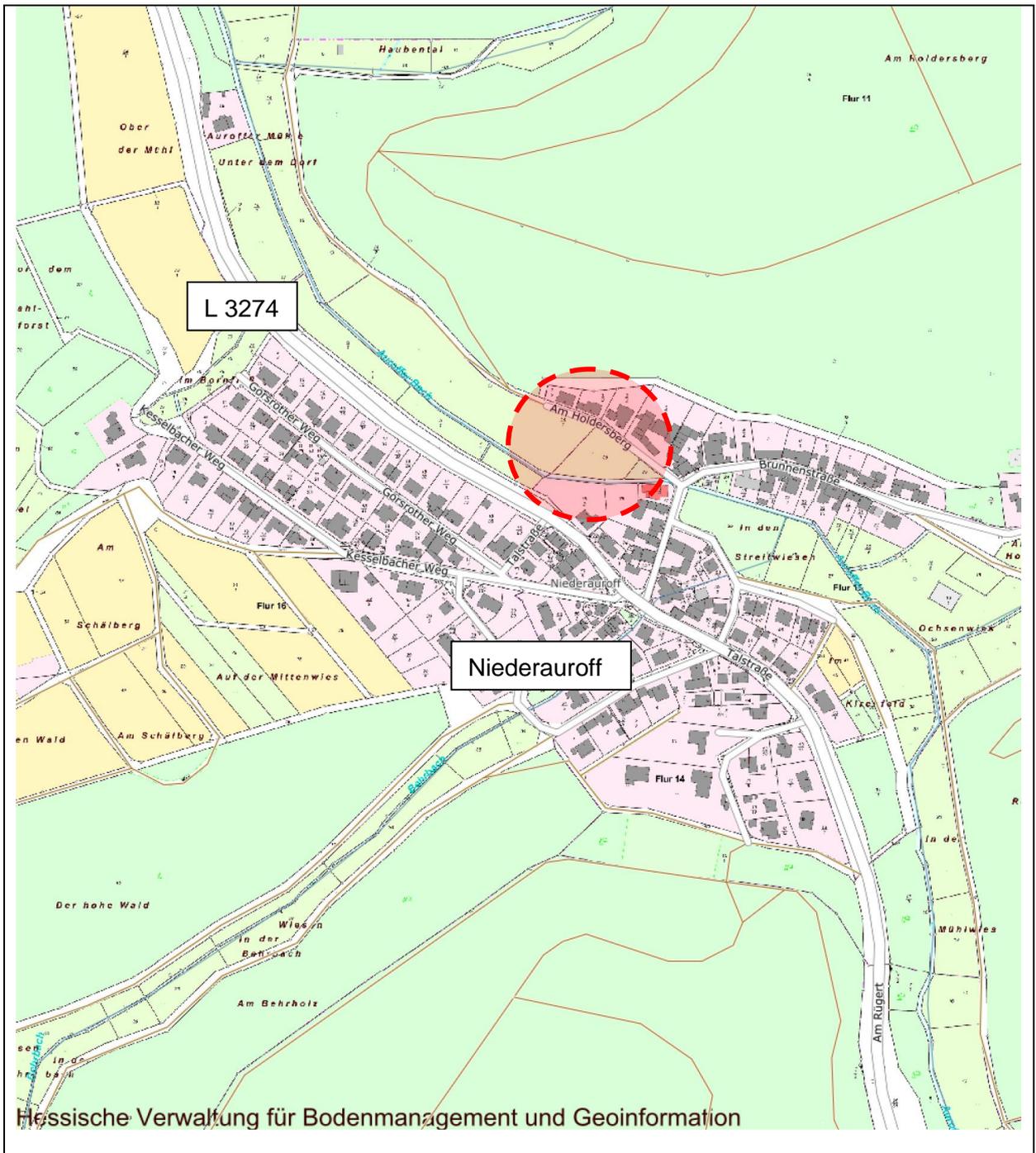


Abbildung 1: Lage im Raum (Planungsgebiet = rot)
 (Quelle: Geoportal Hessen)

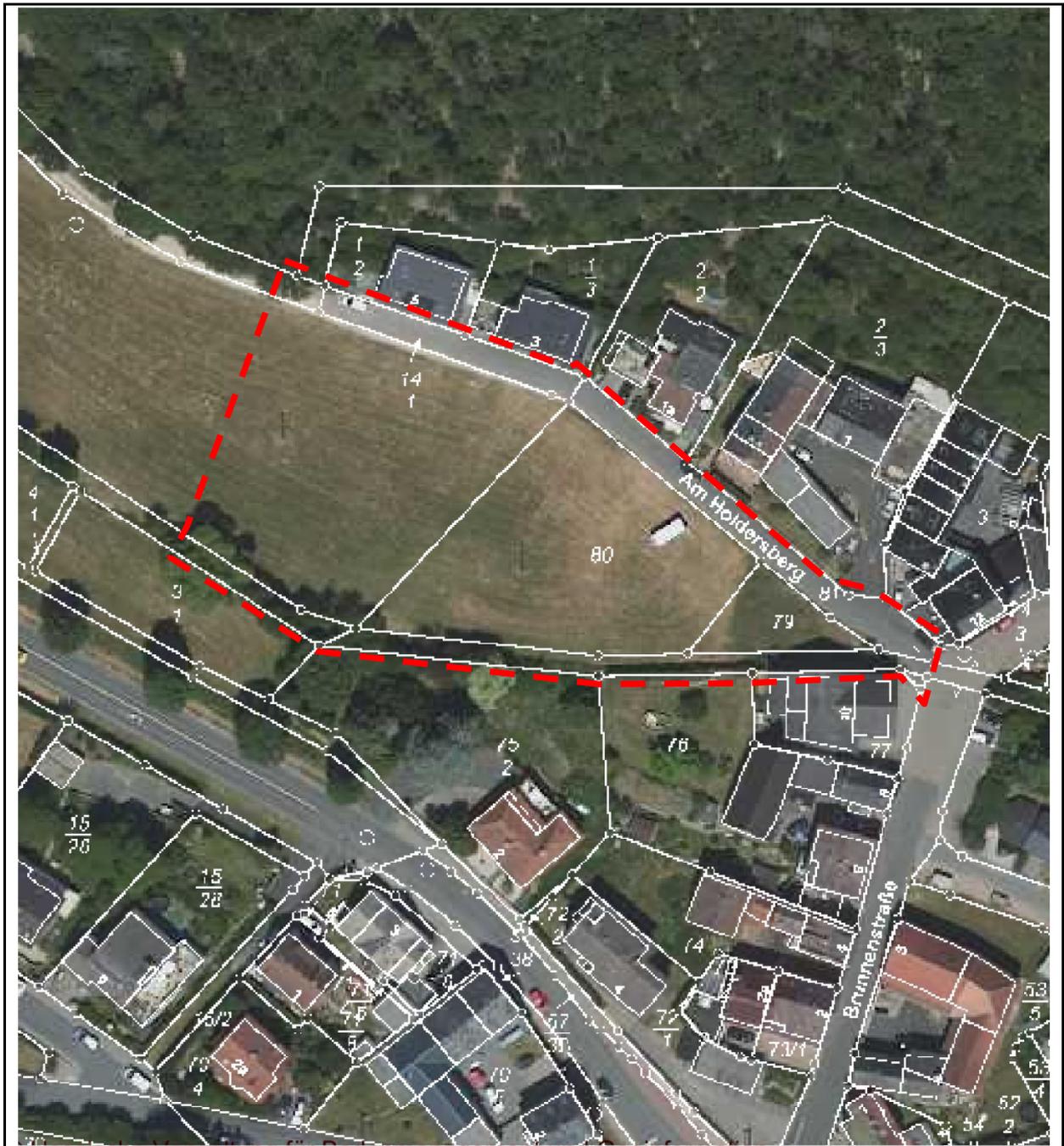


Abbildung 2: Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)
(Quelle: Geoportal Hessen)

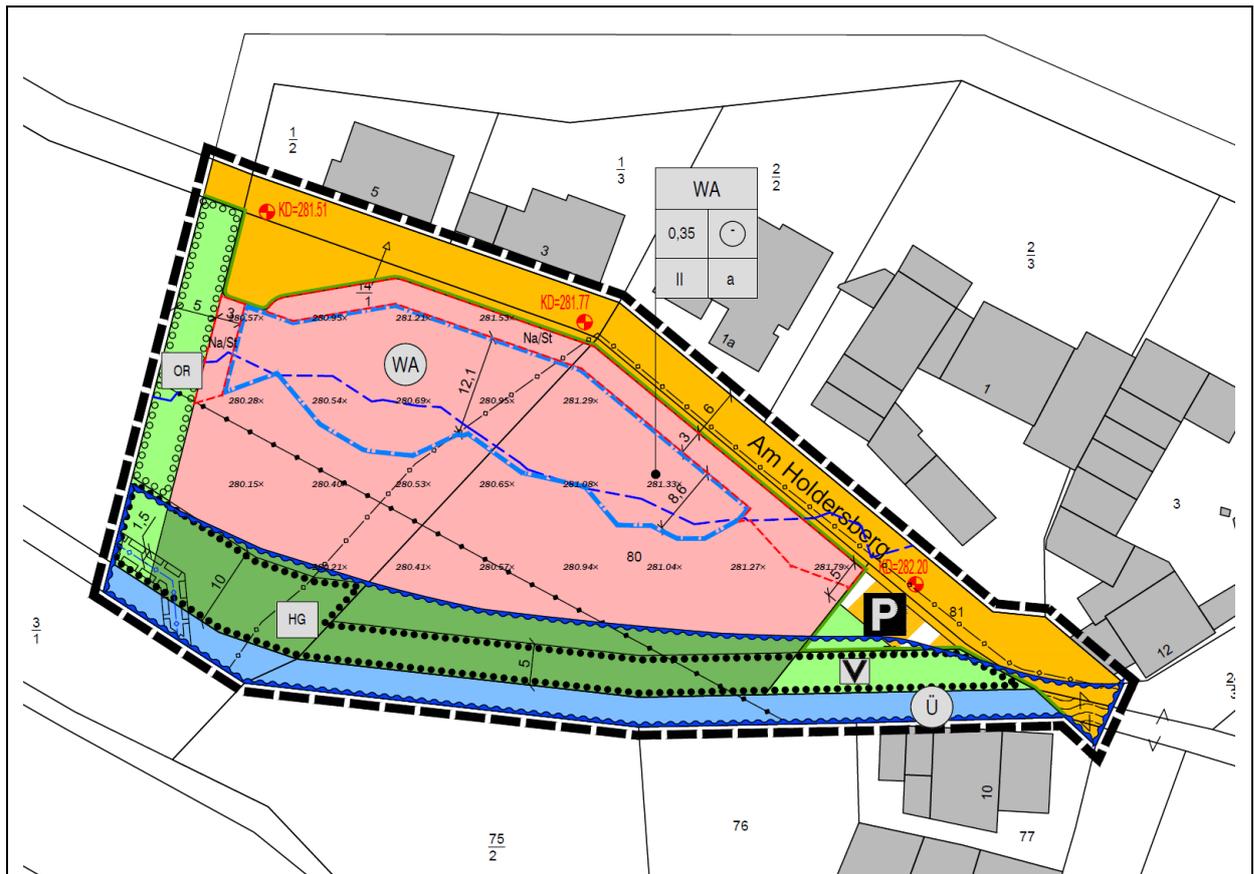


Abbildung 3: Darstellungen des Bebauungsplans (Stand Entwurf 02-2023)

mit Allgemeinem Wohngebiet (= rosa) und Baugrenze/überbaubare Fläche (= blaue Strich-Punkt-Linie), Fläche für Gemeinbedarf (= magenta), Verkehrsfläche = orange bzw. orange schraffiert, Grünflächen (grün) und Wasserflächen (Auroffer Bach = blau), außerdem überlagert: Erhalt von Bepflanzungen (schwarz gepunktet), Überschwemmungsgebiet (blaue Wellenlinie) und HQ-extrem-Linie (blau gestrichelt).

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan „Am Holderberg“ beinhaltet folgende umweltrelevanten Festsetzungen:

- **Allgemeines Wohngebiet** (ca. 2.260 m²)
 - GRZ 0,35
 - Maximal zwei Vollgeschosse
- **Straßenverkehrsfläche** (ca. 890 m²)
- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** – öffentliche Parkfläche (ca. 60 m²)
- **Private Grünfläche** (ca. 715 m²)
 - Zweckbestimmung Hausgärten
 - Abgrenzung entspricht dem Überschwemmungsgebiet
 - Bauliche Anlagen unzulässig

- Erhalt von Bepflanzungen im wasserrechtlichen Gewässerrandstreifen (entspricht dem Gewässerrandstreifen)

• **Öffentliche Grünfläche** (ca. 335 m²)

- Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün mit Erhalt von Bepflanzungen im wasserrechtlichen Gewässerrandstreifen (ca. 165 m²)
- Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, Fläche für Anpflanzungen (ca. 230 m²)

• **Wasserfläche** (ca. 420 m²)

- Gewässerparzelle des Auroffer Bachs (Bestand einschließlich Ufervegetation)

In der nachfolgenden Tabelle sind die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst:

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens

Festsetzungen des Bebauungsplans
<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich. ca. 4.7841 m² • Allgemeines Wohngebiet: 2.262 m² GRZ 0,35 = 792 m² überbaubare Fläche, zzgl. wird eine Überschreitung für Nebenanlagen etc. bis 0,525 angenommen (= +396 m²), max.2 Vollgeschosse • Straßenverkehrsflächen: 891 m² • Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, 60 m² • Öffentliche Grünfläche: 394 m² Straßenbegleitgrün: 164 m², Ortsrandeingrünung: 230 m² • Private Grünflächen - Hausgärten: 715 m² • Wasserflächen: 419 m² (Bestand)
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenregelung und ggf. Baufeldkontrolle • Vermeidung von Irritationen der Fauna durch Beleuchtung • Erhalt der Ufervegetation und des Gewässerrandstreifens • Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen bzw. Versickerung von Oberflächenabfluss • Sicherung von Oberboden • Vergrämung und Schutz geschützter Arten (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen • Begrünung, gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen • Gehölzpflanzung als Eingrünung • Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie und Renaturierung am Auroffer Bach durch die Stadt Idstein)

4 RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind anhand der in den für den Bauleitplan relevanten einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Um-

weltschutzes zu bewerten. Dabei sind u. a. die Aussagen des Naturschutz-, Denkmal-, Abfall-, Wasser- und Immissionsschutzrechts von Bedeutung.

4.1 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Taunus, allerdings nicht in einer Kernzone, sondern am unmittelbaren Rand eines Siedlungsbereiches. Eine Beeinträchtigung der Naturparkziele ist durch die kleinflächige Bauleitplanung ausgeschlossen. Darüber hinaus betrifft der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte.

4.2 Besonderer Artenschutz

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. seiner Erweiterung können Eingriffe in Lebensstätten geschützter Arten verbunden sein. Allerdings sind allenfalls Nahrungshabitate bzw. Randbereiche ohne essentielle Bedeutung für die jeweiligen Arten von direkten Eingriffen betroffen. Da es sich um ein Gebiet handelt, das in unmittelbarer Siedlungsrandlage gewissen Vorbelastungen unterliegt, ist nur von einer begrenzten artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Betroffenheit und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Schutz und Erhalt höherwertiger Habitatstrukturen – Auroffer Bach und Begleitvegetation, Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) ausschließen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme - ausgeschlossen. Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den westlichen angrenzenden Wiesen im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

4.3 Wasserrecht

Gemäß der Darlegungen unter <http://gruschu.hessen.de> liegt das Planungsgebiet außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches, beiderseits des Auroffer Baches, ist Teil eines festgestellten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG).

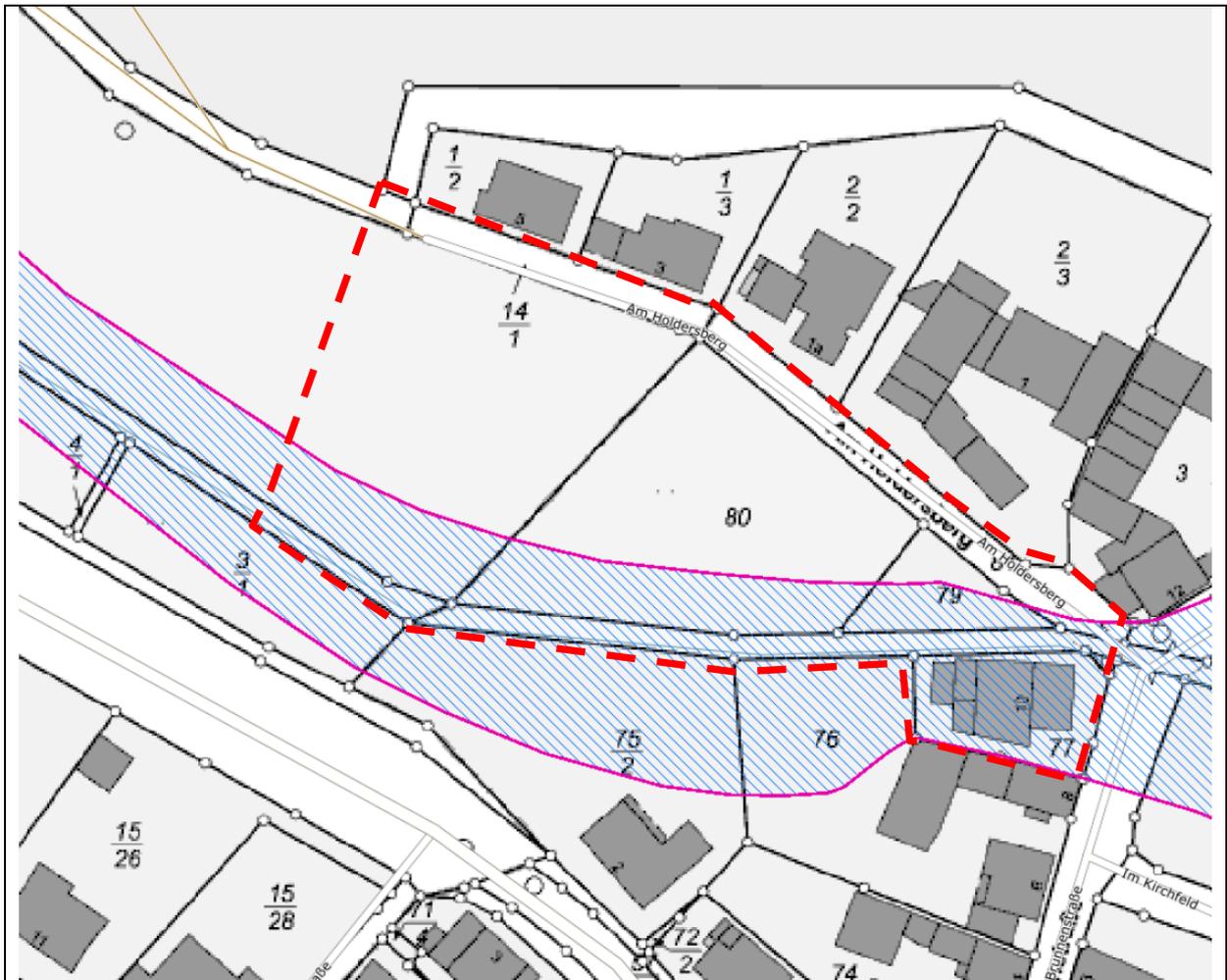


Abbildung 4: Lage des festgestellten Überschwemmungsgebietes (blau) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)

Vorsorglich wurden die Wassertiefen bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) neu ermittelt. Nach den vorliegenden Ergebnissen zeigt sich, dass ein entsprechendes Hochwasserereignis im Planungsgebiet zu größeren Überflutungen führen würde, die über die Abgrenzungen des festgestellten Überschwemmungsgebietes deutlich hinausgingen.

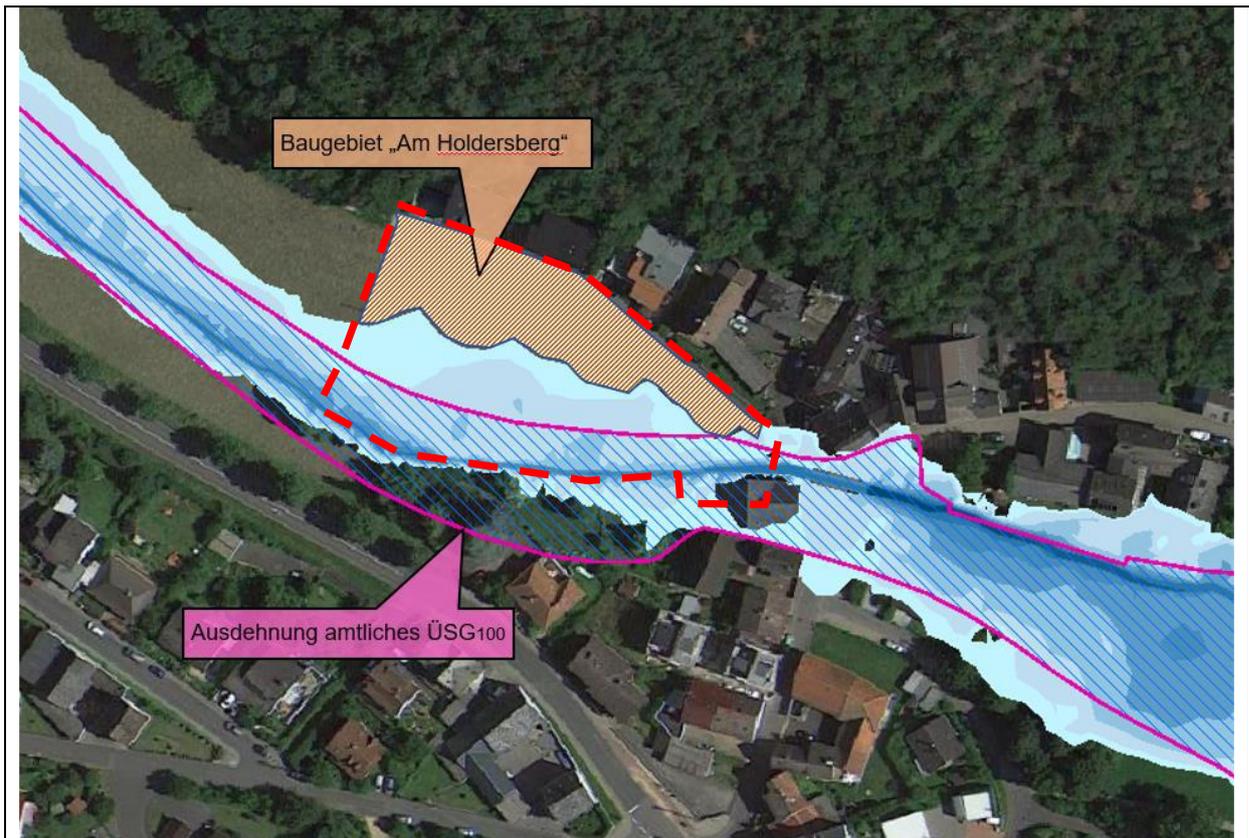


Abbildung 5: Neu berechnete Wassertiefen für HQ100, Ist-Zustand (blau) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot), Quelle: Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH

Beiderseits des Auroffer Baches gilt ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG). Er ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit.

4.4 Denkmalschutzrecht

Gemäß der Darlegungen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler vor.

4.5 Übergeordnete Planungen:

Das Planungsgebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 (RPF/ RegFNP 2010) als „Regionaler Grünzug“ sowie als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion“ dargestellt.

Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sind bauliche Entwicklungen mit kleinflächigen Inanspruchnahmen (< 5 ha) zulässig, soweit keine anderen Belange entgegenstehen. Mit einer Größe von 5.150 m² liegt das Plangebiet somit prinzipiell unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen. Die Hochwasserschutzfunktionen finden in

dem vorstehend aufgeführten Überschwemmungsgebiet ihren Niederschlag. Als Ausgleich für den Verlust an Regionalem Grünzug sollen Flächen westlich des Ortsteils Niederauroff und südlich des Ortsteils Oberauroff ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein wird die Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr als solche ausgewiesen, während der übrige Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wird. Für die abweichenden Flächen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich

Regionalplan Südhessen (2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft • Vorranggebiet Regionaler Grünzug • Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz • Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft • Fläche für Gemeinbedarf

5 BESTANDSANALYSE

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bestandssituation bewertet. Dabei sind zum einen bestehende Vorbelastungen und zum anderen ggf. bereits zulässige Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Hierzu wurden eine Erfassung der Vegetations- und Biotopstrukturen vorgenommen und eine faunistische Übersichtkartierung mit zwei Begehungen durchgeführt. Außerdem werden die verfügbaren webbasierte Datengrundlagen zu den verschiedenen Schutzgutthemen (v. a. Geoportal Hessen) ausgewertet.

5.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt am unmittelbaren Ortsrand von Niederauroff und ist Bestandteil des siedlungsnahen Erholungsraums. Der Auroffer Bach stellt in diesem Zusammenhang ein attraktives Landschaftselement dar. Allerdings ist er nur über private Landwirtschaftsflächen zugänglich. Die Verlängerung der Straße „Am Holdersberg“ führt in das Tal des Auroffer Bachs und zur Auroffer Mühle sowie in die bewaldeten Hänge auf den Holdersberg und zum nördlich gelegenen Aussichtspunkt Philippsruh.

Nördlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen Wohngebiete mit Hausgärten als privat nutzbare Erholungsräume an.

Angesichts der dörflichen Struktur, der weitläufigen Wald- und Kulturlandschaft und der relativen Distanz zu Emissionsquellen (hier: Bundesautobahn A 3 in über 1,2 km Entfernung) ist nicht von Vorbelastungen auszugehen, welche die Wohnverhältnisse im Planungsgebiet und seinem Umfeld erheblichen beeinträchtigen könnten.

5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet umfasst den rechtsseitigen Talbereich des Auroffer Bachs am nördlichen Ortsrand von Niederauroff. Der überwiegende Teil wird von Wiesenflächen eingenommen. Die Artenzusammensetzung zeigt eine mittlere Vielfalt und spiegelt frische und eher nährstoffreiche Standortverhältnisse wider. Überwiegend handelt es sich um allgemeine Grünlandarten wie zum Beispiel Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Goldhafer (*Trisetum flavescens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.). Stete Anteile von Löwenzahn (*Taraxacum officinalis* agg.), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) deuten auf eine frühere, zeitweise Beweidung hin. In den westlichen Randbereichen und nahe des Auroffer Bachs zeigen vereinzelte Vorkommen von Echtem Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*) wechselfeuchte bis feuchte Standorte an. Der östliche Randbereich am unmittelbaren Siedlungsrand stellt mehr eine Grünfläche dar. Der Bewuchs ist entsprechend rasenähnlich ausgebildet.

Der Auroffer Bach verläuft innerhalb des Geltungsbereichs und bildet die südliche Grenze des Planungsgebietes. Er ist am Fuß der Uferböschung überwiegend mit Steinsatz verbaut und wird von einem schmalen Hoch- und Uferstaudensaum begleitet. Am Siedlungsrand ist das im Geltungsbereich liegende Bachufer weitgehend gehölzfrei. Erst im westlichen Abschnitt stehen einzelne Erlen und Weiden am rechtsseitigen Bachufer.



Abbildung 6: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität

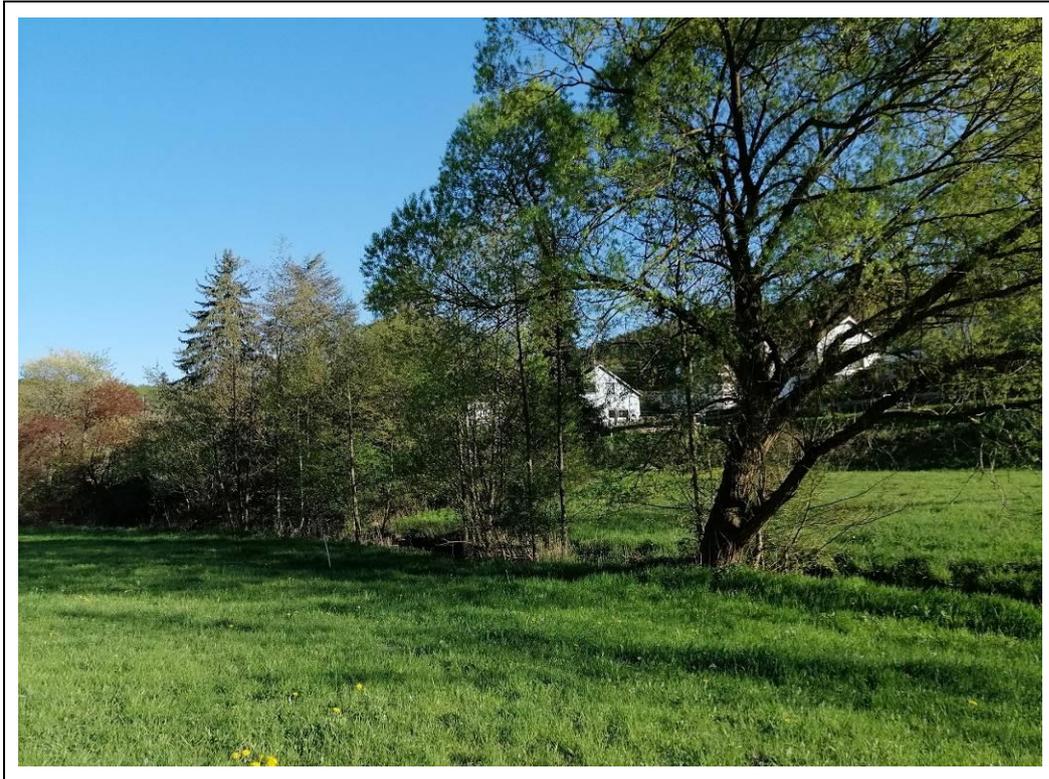


Abbildung 7: Baumgruppe am Auroffer Bach

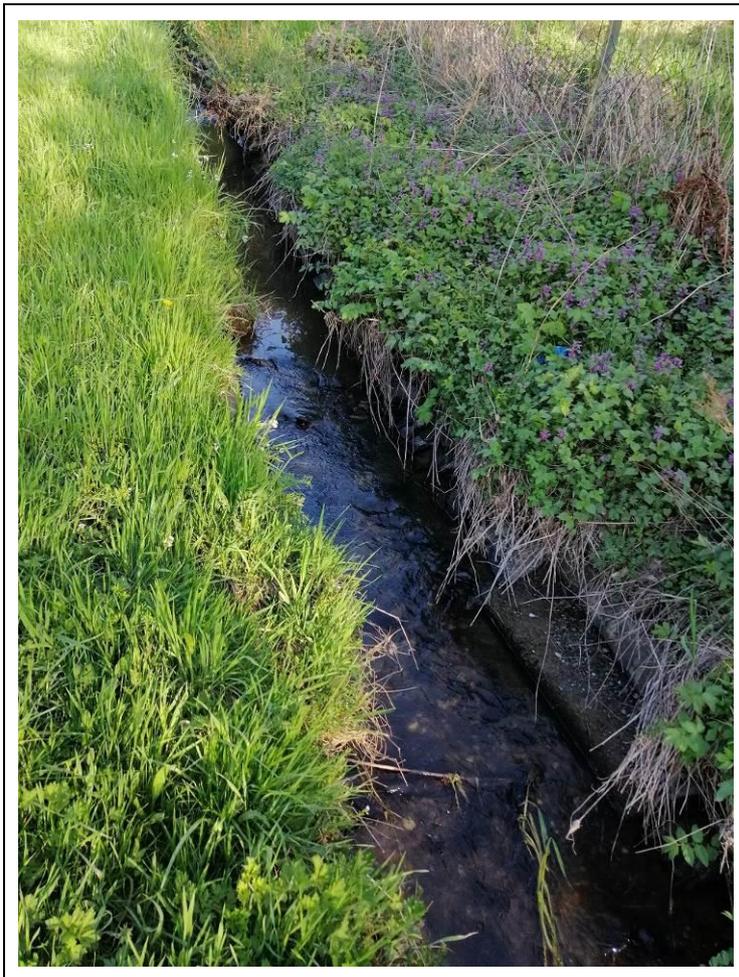


Abbildung 8: Auroffer Bach mit begleitendem Staudensaum

Im Norden bildet die schmale Straße „Am Holdersberg“ die Plangebietsgrenze und setzt sich im Westen als befestigter Wirtschaftsweg fort. Daran schließen sich neuere Wohngebäude mit Hausgärten an. An die Südflanke grenzt die dörfliche Bebauung mit Gebäuden, Hof- und Gartenflächen sowie das Grundstück der örtlichen Feuerwehr bzw. des Dorfgemeinschaftshauses. Nach Westen weitet sich das Wiesental des Auroffer Bachs etwas auf und wird linksseitig von der Talstraße (L 3274) gesäumt. Beidseitig steigt das Gelände mit bewaldeten Hanglagen an.



Abbildung 9: Biotopstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)

(Quelle: Geoportal Hessen)

04.210 = Baumgruppe, heimisch; 05.214 = Bach ohne flutende Vegetation, Kl. 3 oder schlechter; 05.215 = Begradigter Bach, Kl. 5 oder schlechter; 05.461 = sonstige Staudenflur an Fließgewässern; 06.340 = Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität; 10.510 = völlig versiegelte Fläche, Asphalt; 10.530 = Schotterweg; 11.225 = Extensivrasen, Wiese im besiedelten Bereich

Das Planungsgebiet an sich, d. h. die vorherrschenden Grünland- und Rasenflächen bieten Vögeln aus den umliegenden Siedlungsbereichen und Gärten sowie ggf. aus den weiter westlich liegenden Waldflächen in erster Linie Nahrungshabitate. In dem schmalen Tal in unmittelbarer Siedlungsnähe ist ein Vorkommen von Bodenbrütern wie z. B. Feldlerche oder Wiesenschafstelze oder noch selteneren, störungsempfindlichen Arten nicht zu erwarten und wurde bei den Begehungen 2020 und 2021 auch nicht bestätigt. In den bebauten Bereichen und am Ortsrand sind allgemein häufige und überwiegend ungefährdete Vogelarten der Grünflächen- und Siedlungsbereiche vertreten. Dabei wurden Brutvögel in Gebüsch und Bäumen wie zum Beispiel Amsel, Elster, Ringeltaube, Stieglitz, sowie gebäudebrütende Ar-

ten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler nachgewiesen. Bei Vorhandensein von Baumhöhlen oder Nistkästen finden auch Arten wie Kohlmeise oder Star Nistmöglichkeiten im Umfeld des Geltungsbereiches. Für diese Arten bilden die Wiesenflächen im Geltungsbereich mit Insekten, Wirbellosen und Sämereien attraktive Nahrungshabitate, die angesichts des Aktionsradius der Arten und der geringen Gebietsgröße jedoch keine essentielle Bedeutung haben. Daneben wird das Planungsgebiet von waldbewohnenden Arten zur Nahrungssuche aufgesucht. In den nordwestlich gelegenen Waldbereichen wurden Buchfink, Buntspecht, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Waldlaubsänger und Zilpzalp registriert und zum Teil als Nahrungsgäste im Planungsgebiet beobachtet. Auch Waldkauz, Rabenkrähe oder Mäusebussard können die Wiesen zu Nahrungssuche anfliegen.

Die einzelnen Ufergehölze bieten den vorgenannten Hecken- und Gebüschbrütern ebenfalls Niststandorte. Ggf. können auen- und gewässerorientierte Arten wie die Nachtigall vorkommen. Konkrete Hinweise auf regelmäßige Brutvorkommen haben sich bei den Begehungen jedoch nicht ergeben. Aufgrund der Siedlungsnähe und dem Uferverbau kommt dieser Gewässerabschnitt nicht für Brutvorkommen gewässerorientierten Arten (z. B. Wasseramsel, Gebirgsstelze) in Betracht.

Außerdem ist vom Vorkommen von Fledermausarten auszugehen. Hierbei ist in erster Linie an siedlungsorientierte, störungstolerante Arten zu denken, die entlang des Auroffer Bachs und in den umliegenden Wäldern jagen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich über Teilbereiche größerer Jagdreviere hinaus jedoch keine essentiellen Habitatstrukturen wie z. B. Gebäude oder Bäume mit Höhlen und Spalten als Quartiere. Infrage kommen Arten wie beispielsweise Breitflügel-Fledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransen- und Zwergfledermaus, Großer Abendsegler oder Graues Langohr. Als weitere mögliche Säugetierarten sind ungefährdete Kleinsäuger wie Maulwurf, Wildkaninchen, Feldmaus zu nennen.

Für Amphibien bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume, da der Auroffer Bach für Molche, Frösche und Kröten zu schnell fließt, für Feuersalamander jedoch zu wenig naturnah ausgebildet ist. Aus der Ordnung der Reptilien kommt in dem kühl-feuchten Milieu am ehesten die Ringelnatter in Betracht, die sich gerne in der Nähe von Gewässern aufhält, für die der ortsnahe und eher naturferne Auroffer Bach jedoch keine geeigneten Habitatstrukturen bzw. kein relevantes Nahrungsangebot bereit hält.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet außerdem Wirbellosen, insbesondere Insekten, geeignete Lebensräume. Dabei werden die Wiesenflächen aufgrund ihrer Nutzungsintensität in erster Linie von anspruchslosen und häufigen Arten besiedelt. Das Fließgewässer mit den einzelnen Ufergehölzen und dem Hochstaudensaum erhöht das mögliche Artenspektrum. Zu erwarten sind u. a. Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer, Spinnentiere. 2020 und 2021 wurden als Tagfalter Schachbrett, Kleiner Kohlweißling, Großes Ochsenauge, Tagpfauenauge sowie – auf den westlich angrenzenden Wiesenflächen der streng geschützte Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling beobachtet. In den Randbereichen des Planungsgebietes ist die Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf anzutreffen, allerdings nur in geringer Anzahl. Bestände mit mehr Individuen finden sich in den Wiesen außerhalb des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet demgegenüber nur einen nachrangigen Randbereich des Lebensraums der Meta-Population und dies nur, wenn auch hier die wenigen Individuen der Wirtspflanze während der Flugzeit des Wiesenknopf-Ameisenbläulings zur Blüte kommen. Am und im Bachlauf können anspruchslose Libellen

und anspruchsloses Makrozoobenthos mit Bachflohkrebsen, Wasserasseln, Rollegeln etc. vorkommen.

5.3 Bodenhaushalt / Fläche

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist derzeit weder bebaut noch befestigt. Abgesehen von der Straßenfläche „Am Holdersberg“ und dem nahezu vollständig bebauten Feuerwehr-Grundstück weist der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch mehr oder weniger natürliche Bodenhaushaltsfunktionen auf.

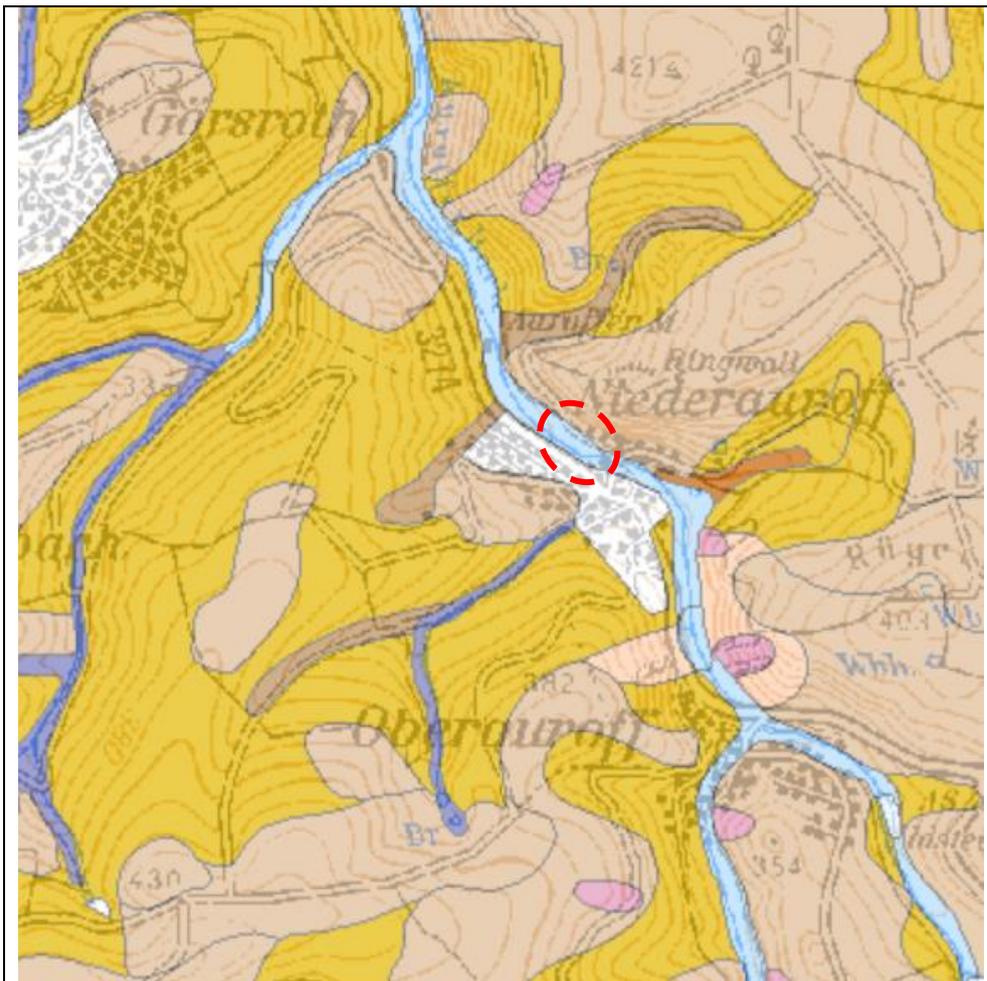


Abbildung 10: Bodenhauptgruppen im Planungsgebiet (rot gestrichelt) gemäß Bodenvierer Hessen:

(blau = Auengley aus Auensedimenten, hellbraun = Braunerden aus Solifluktsdecken, weiß = Flächen starker anthropogener Überprägung und Gewässer

(Quelle: Geoportal Hessen)

Es handelt sich im Talbereich des Auroffer Bachs um grundwasserbeeinflusste Auengleye, die über carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten entstanden sind. Das Bodensubstrat setzt sich aus 3 bis >10 Dezimeter Auenschluff und/oder -lehm aus dem nacheiszeitlichen Holozän über Terrassensand aus dem eiszeitlichen Pleistozän zusammen. Der Bodenvierer von Hessen stellt für dieses Gebiet nur Daten aus mittelmaßstäblichen Karten

(Maßstab 1 : 50.000) dar. Demnach wird das Ertragspotenzial als gering und das Nitratrückhaltevermögen als hoch eingestuft. Das Standortpotenzial für die Biotopentwicklung wird durch eine potenzieller Auendynamik und einen oberflächennahem Grundwassereinfluss gekennzeichnet. Letzterer lässt sich anhand der aktuellen Vegetation zumindest im bachnahen Bereich nachvollziehen. Für eine vergleichbare Fläche im Auroffer Bach-Tal aufwärts (Boden aus Auensedimenten) weist der Bodenviewer im großmaßstäblichen Bereich (Maßstab 1 : 5.000) eine geringe Feldkapazität, ein geringes Nitratrückhaltevermögen und mittleres Ertragspotenzial (Acker-Grünlandzahl 30-45) aus. Die zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung wird mit gering angegeben (Stufe 2), was für den Geltungsbereich ebenfalls angenommen werden kann.

Die nördlich angrenzenden Hangbereiche außerhalb des Geltungsbereiches werden von Braunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen gebildet, denen ein geringes Ertragspotenzial und ein geringes Nitratrückhaltevermögen konstatiert wird. Die bewaldeten Standorte weisen ein geringes Wasserspeichungsvermögen und einen schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt auf. Für die Biotopentwicklung sind hier bodensaure und trockene Waldformen oder ihre Ersatzgesellschaften zu erwarten (vgl. bodenviewer hessen).

5.4 Wasserhaushalt

Der Auroffer Bach bildet im Planungsgebiet den Vorfluter bzw. das maßgebende Oberflächengewässer. Die Gewässerstruktur wird im WRRL-Viewer als deutlich bis stark verändert bewertet (Gewässerstrukturgüte 4 bzw. 5). Dies ist durch den begradigten Verlauf, den Uferverbau und die abschnittsweise intensive Vorlandnutzung begründet. Im westlichen Abschnitt befindet sich eine Sohlschwelle bzw. ein -absturz, der als bedingt passierbar eingestuft wird. Das Gewässer ist dementsprechend in seinen Funktionen für den Naturhaushalt eingeschränkt, aber entwicklungsfähig.

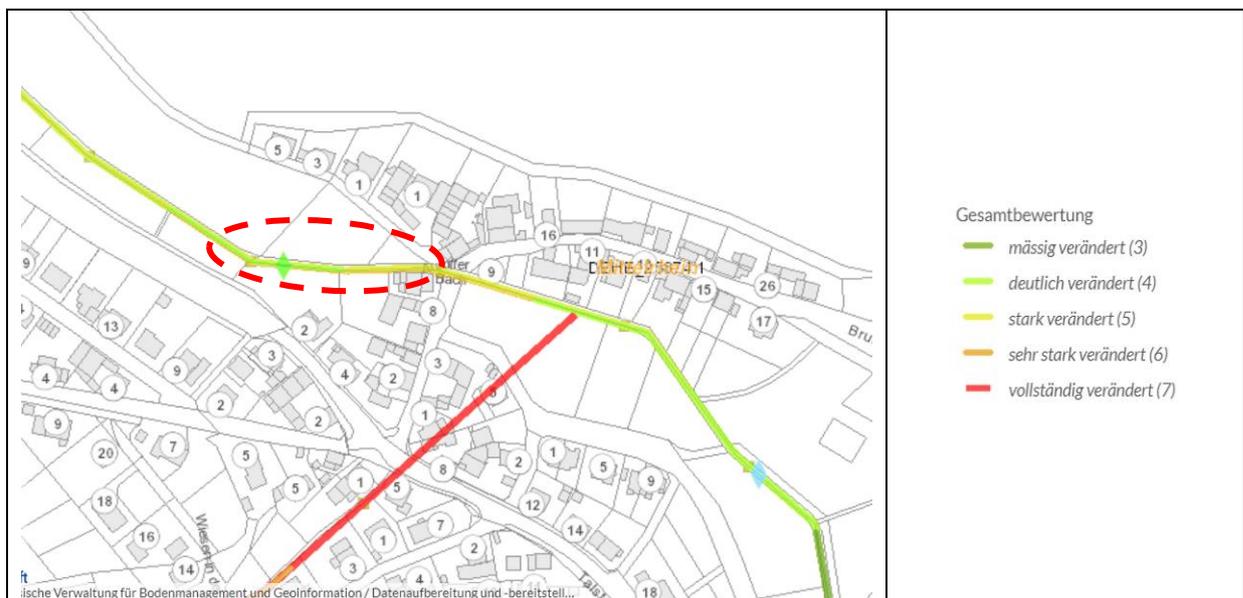


Abbildung 11: Gewässerstrukturgüte im Planungsgebiet (rot gestrichelt) gemäß WRRL-Viewer Hessen:

(Quelle: Geoportal Hessen bzw. HLUG)

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt entlang des Auroffer Bachs im Planungsgebiet ein Gewässerrandstreifen, der bei Einstufung als Außenbereich eine Breite von 10 m und im Innenbereich von 5 m hat. Im Gewässerrandstreifen ist u. a. die Errichtung von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen und die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne verboten bzw. bedarf es der Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebietes, das sich entlang des Auroffer Baches zieht. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nach § 78 WHG in Überschwemmungsgebieten im Außenbereich verboten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn z. B. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt. Weder in den Gefahren- und Risikokarten noch im 2. Zyklus des Hochwasserrisikomanagement finden sich hierzu entsprechende Darstellungen. Für das gesamte Stadtgebiet von Idstein wird eine Betroffenheit von 48 Einwohner*innen bei einem 10-jährigen, 63 E. bei einem 100-jährigen und 74 E. bei einem Extremhochwasser angegeben (vgl. HWRM-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, HLNUG). Hinweise auf besondere Risiken durch Extremhochwasser liegen in den zugänglichen Quellen und Kartenservern demnach nicht vor. Ungeachtet dessen und vor dem Hintergrund des Klimawandels wurden im Auftrag der Stadt Idstein die Wasserstände bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis für das Planungsgebiet neu berechnet. Unter Berücksichtigung der neuen Berechnungen reichen Überflutungen bei einem 100-jährigen Hochwasser noch deutlich weiter Richtung Norden (vgl. Kapitel 4, Abbildung 5), was bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der Bodengegebenheiten ist von einem zumindest zeitweise oberflächennahen Grundwasserstand auszugehen. Bei hoch anstehendem Grundwasser muss eine gewisse Verschmutzungsempfindlichkeit angenommen werden, auch wenn das Nitratrückhaltevermögen der Deckschichten beispielsweise als hoch bewertet wird. Die Grundwasserneubildungsrate dürfte bei der angenommenen geringen Feldkapazität zu vernachlässigen sein.

Das Planungsgebiet liegt weder innerhalb von Trinkwasser- noch von Heilquellenschutzgebieten.

5.5 Klima / Luft, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt im Planungsgebiet etwa 8-9°C bei einem mittleren Jahresniederschlag von etwa 800 mm. Es handelt sich somit um eine vergleichsweise kühlere und niederschlagsreichere Gegend. Die Wasserbilanz ist dementsprechend positiv und liegt bei 200 – 300 mm im Jahr. Die Anzahl von Tagen mit Wärmebelastung liegt in der Ortslage von Niederauroff bei 22-25 Tagen jährlich und nimmt zu den Außenbereichen deutlich ab (vgl. Umweltatlas Hessen). Die bioklimatische Belastung im Planungsgebiet und seinem Umfeld ist daher als mäßig einzustufen. Dazu trägt auch die lockere, dörfliche Bebauung bei, innerhalb derer Überwärmungseffekte nur in geringem Umfang auftreten. Die umgebenden ausgedehnten Waldflächen fördern einem Temperatúrausgleich und eine höhere Luftfeuchtigkeit. Durch die Fähigkeit zur Filterung von Luftschadstoffen tragen die Wälder auch zu einer nur mäßigen Luftverschmutzung in der Gemarkung Niederauroff bei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rande der Ortslage von Niederauroff und ist bis auf das Feuerwehr-Grundstück unbebaut. Das Gebiet stellt sich als schmaler, von Grünland dominierter Talraum dar, der dreiseitig von Bebauung umgeben ist, sich nach Wes-

ten leicht öffnet und als Wiesental fortsetzt. Die Wiesenflächen stellen hochwirksame Kaltluftstehungsflächen dar, deren Ausgleichswirkung durch die umgebenden Bauflächen und die geringe Ausdehnung jedoch eingeschränkt wird. Die entstehende Kaltluft bewegt sich dem Gefälle folgend von der Ortslage weg, kann also nur bedingt, das heißt kleinräumig in den westlichen Siedlungsbereichen, zu einer Belüftung in austauscharmen Wetterlagen beitragen. Von Osten und Süden reichen das Auroffer Bach-Tal und ein Seitental an die Ortslage und das Planungsgebiet heran. Hier ist von einer auf den Siedlungsbereich treffenden Kaltluftabflussbahn auszugehen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans fortsetzt. Die Mächtigkeit der thermischen Talwinde ist jedoch aufgrund der Enge des Talraums und dem bewaldeten und weniger kaltluftproduzierendem Einzugsgebiet begrenzt. Im Planungsgebiet ist der Kaltluftabfluss ohnehin durch die als Austauschhindernis wirkende Bebauung im Osten eingeschränkt.

Als Folgen des Klimawandels können sich Hitzeschäden und Dürrephasen mit Trockenfallen von Fließgewässern sowie extreme Niederschlägen mit häufigeren und stärkeren Hochwasserereignissen ergeben. Angesichts der Lage am Siedlungsrand in einem z. T. von Wald umgebenen Talbereich sowie der ländlichen Struktur ist auch nicht mit überdurchschnittlichen Hitzeschäden zu rechnen. Der Abschnitt des Auroffer Baches als Mittellauf ist hinsichtlich eines Trockenfallens weniger gefährdet. Auf die Hochwassergefährdung im Planungsgebiet wurde in Kapitel 5.4 bereits eingegangen.

5.6 Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Das Planungsgebiet ist Teil des Ortsrands von Niederauroff. Es handelt sich um Grundstücke am unmittelbaren Siedlungsrand im Übergang zur halboffenen Kulturlandschaft in einem schmalen Wiesental westlich des Ortes.



Abbildung 12: Blick von Nordwesten in das Planungsgebiet

Von der Straße „Am Holdersberg“ aus ergeben sich Blickbeziehungen in westlicher Richtung in den weiteren Talraum des Auroffer Baches. Der Auroffer Bach ist im Planungsgebiet nur bedingt als Fließgewässer wahrnehmbar bzw. erst in seinem westlichen Abschnitt anhand der einzelnen Ufergehölze im Landschaftsbild erkennbar. In der Verlängerung der Straße „Am Holdersberg“ führt ein Wirtschaftsweg in den attraktiven Talraum und in die angrenzenden bewaldeten Hanglagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt gewissermaßen einen kleinen Teil und Anfangsbereich dieses Erholungsraums im näheren Wohnumfeld dar, hat aber hierbei keine besonderen Funktionen inne.



Abbildung 13: Blick in das Auroffer Tal mit bewaldeten Hanglagen

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ortsnaher Teil eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Wiesentals. Von daher entspricht das Planungsgebiet einem Teil der Kulturlandschaft, in der die standörtlich begründete und auch in historischen Zeiten praktizierte Grünlandnutzung noch vorherrscht. Am unmittelbaren Ortsrand kommt dem Geltungsbereich jedoch keine gehobene kulturelle Bedeutung zu. Weitere kulturhistorisch bedeutsame Nutzungen oder Objekte kommen im Gebiet nicht vor. Denkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt.

Tabelle 3 fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen:

Tabelle 3: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Bestandsbewertung
Mensch	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Teilfläche des siedlungsnahen Erholungsraums ohne gesonderte Erschließung • Wander- und Spazierweg ins Auroffer Tal und zum Holdersberg sowie Aussichtspunkt Philippsruh • Angrenzend Wohngebiete mit privat nutzbaren Freiräumen
	<u>Vorbelastung:</u>
Boden / Fläche	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend grundwasserbeeinflusster Auengley carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten • Vermutlich mittleres Ertragspotenzial, geringe nutzbare Feldkapazität.

Schutzgut	Bestandsbewertung
	<p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der Straße „Am Holdersberg“ <p><u>Zusammenfassende Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Bewertung der Bodenfunktionen wird im Bodenviewer nicht vorgenommen. Die Bedeutung der Bodenfunktionen wird für ähnliche Standorte im Umfeld als gering angegeben. Angesichts des geringen Versiegelungsgrades und grundwasserbeeinflusster Grünlandstandorte ist von einer erhöhten Empfindlichkeit auszugehen.
Wasser	<p><u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundwassernahe Standorte mit vermutlich geringer Ergiebigkeit aufgrund geringer Durchlässigkeit der oberen Deckschichten • Auroffer Bach als Gewässer III. Ordnung • Festgestelltes Überschwemmungsgebiet und darüber hinausgehende Überflutungen bei HQ₁₀₀ <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses im Bereich der Straße „Am Holdersberg“ • Defizitäre Gewässerstruktur
Klima, Luft	<p><u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilfläche eines Kaltluftentstehungsgebietes mit allenfalls kleinräumig-lokaler Ausgleichsfunktion • angrenzend Wohngebiet mit moderater baulicher Dichte, neutraler Wirkraum für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen • keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • versiegelte Flächen mit kleinräumigem Überwärmungseffekt im Bereich der Straße „Am Holdersberg“
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<p><u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • floristisches und faunistisches Artenspektrum mit überwiegend häufigen und anspruchslosen Arten. • potenziell höhere Artenvielfalt im Umfeld des Auroffer Bachs <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Störeffekte durch nahe liegende Wohngebiete, ggf. Erholungsnutzung (z. B. Spaziergänger).
Landschaftsbild	<p><u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsnaher Randbereich eines attraktiven Bach-Tal der Mittelgebirge <p><u>Vorbelastung:</u></p>
Kultur- und Sachgüter	<p><u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Randbereich einer typischen Mittelgebirgs-Kulturlandschaft ohne gehobene Bedeutung <p><u>Vorbelastung:</u></p>

6 AUSWIRKUNGSANALYSE

6.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Auswirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – in diesem Fall die umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Den Ausgangszustand für die Auswirkungsanalyse stellt die in der Bestandsbewertung beschriebene Situation der Schutzgüter dar, wobei die vorhandene Versiegelung (Straße „Am Holdersberg“) und die damit verbundenen Vorbelastungen Berücksichtigung finden.

Den jeweiligen Auswirkungen werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenüber gestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Unerheblichkeit der Umweltauswirkungen leisten.

Die Relevanz der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgendermaßen bewertet:

- **Allgemeines Wohngebiet**

Auf einer 2.262 m² großen Fläche wird in Grünlandbestände bzw. Grünflächen eingegriffen. Gemäß der GRZ von 0,35 und der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen etc. können auf diese Weise etwa 1.188 m² bebaut, versiegelt bzw. befestigt werden. Die verbleibenden ca. 1.074 m² werden als Hausgarten genutzt und gärtnerisch gestaltet.

- **Straßenverkehrsfläche**

Die Verbreiterung der Straße „Am Holderberg“ mit Wendehammer erhöht die Flächenversiegelung von 664 m² auf ca. 890 m² (= + 226 m²).

- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die geplante öffentliche Stellfläche führt zu einer Befestigung von weiteren 60 m², die zum Teil in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden können bzw. deren Oberflächenabfluss seitlich versickert werden kann.

- **Private Grünflächen**

Zwischen dem Auroffer Bach und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden private Grünflächen - Zweckbestimmung Hausgärten (ca. 715 m²) ausgewiesen, mit denen die Wohn-Grundstücke bis an den Auroffer Bach erweitert werden. Die nördliche Abgrenzung entspricht dem Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gebäude und Nebenanlagen sind hier unzulässig. Der Anteil befestigter Flächen bzw. baulicher Anlagen kann hier nur nach den Schutzvorschriften gemäß § 78 und § 78a WHG zugelassen werden. Innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes und im Gewässerrandstreifen (10 m entlang der Parzelle des Auroffer Baches) stehen die Privaten Grünflächen unter dem Vorbehalt des Erhalts der vorhandenen Vegetation und der Sicherung der Anforderungen des Hochwasser- und Gewässerschutzes. Dies entspricht den Vorgaben nach Wasserrecht, indem mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zwar eine Nutzungsänderung verbunden ist, die jedoch zu keinen baulichen Eingriffen führt.

- **Öffentliche Grünflächen**

Die Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung sichern den Erhalt von Bepflanzungen im wasserrechtlichen Gewässerrandstreifen bzw. die Eingrünung des geplanten Wohngebietes. Sie dienen als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und tragen zur Reduzierung nachteiliger Umweltauswirkungen bei.

- **Wasserfläche**

Die Festsetzung der Gewässerparzelle des Auroffer Bachs als Wasserfläche sichert das Fließgewässer einschließlich Ufervegetation.

Demnach sind mit den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen umweltrelevante Auswirkungen verbunden. Dabei handelt es sich um:

- ⇒ **Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher un bebauter Grünlandflächen** (Wohnbebauung mit Stellplätzen und Nebenanlagen [+1.188 m²], Verkehrsflächen [+226 m²]: = +1.474 m²)
- ⇒ **Überformung von Grünlandflächen durch Umwandlung in Hausgärten** (Nicht überbaubare Grundstücksfläche [1.074 m²] und Private Grünflächen [715 m²] entspricht 1.789 m²). Für den überwiegenden Teil der privaten Grünflächen wird ein Erhalt der vorhandenen Vegetation festgesetzt.

Von den mit den Nutzungsänderungen verbundenen Eingriffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Lokalklima, Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität betroffen:

6.1.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Nachstehend werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplan differenziert und in den folgenden Kapiteln für jedes Schutzgut bewertet.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- **Flächeninanspruchnahme**

Hierbei handelt es sich um eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, unabdingbare Arbeitsbereiche der Baumaschinen, Materiallager etc. Es ist hier sicher davon auszugehen, dass all diese im Bereich der überformten Flächen oder den vorhandenen befestigten Flächen liegen, so dass keine hiermit in Verbindung stehende zusätzliche Flächeninanspruchnahme zum Tragen kommt. Angrenzende Bereiche und Strukturen können vor baubedingten Beeinträchtigungen wirksam geschützt werden.

- **Staub- und Schadstoffeinträge, optische und akustische Störeffekte**

Derartige baubedingte Auswirkungen sind bei der Entwicklung des vergleichsweise kleinen Wohngebietes räumlich und zeitlich begrenzt und können als unerheblich vernachlässigt werden. Letztendlich ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baumaschinen die geltenden Emissionswerte für Schadstoffe und die Bestimmungen zum Lärmschutz einhalten und insbesondere kein nächtlicher Baubetrieb erfolgt.

Anlagebedingte Wirkprozesse

• **Flächeninanspruchnahme**

Unter „anlagebedingt“ werden die Auswirkungen einer Baumaßnahme verstanden, die hier auf das geplante Allgemeine Wohngebiet mit seinen Wohngebäuden, Nebenanlagen und Freiflächen sowie den Ausbau der Erschließungsstraße zurückzuführen sind. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die nachstehenden Flächen- bzw. deren Funktionsverluste bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter:

- Kleinflächiger Verlust von öffentlichem Erholungsraum
- Räumlich begrenzter Verlust von Bodenfunktionen Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen
- Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen, Herstellung von zur Überwärmung beitragenden baulichen Anlagen
- Reduzierung von Infiltrationsflächen durch Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen
- Verlust von Biotopstrukturen mit mäßiger bis mittlerer Bedeutung
- Überformung von nicht essentiellen Nahrungshabitaten häufiger, ungefährdeter Vögel
- Umwandlung des siedlungsnahen Randbereiches eines grünlandgeprägten Bach-Tals und einer historisch anmutenden Kulturlandschaft in ein Wohngebiet

Ein Eingriff in den angrenzenden Bachlauf und die gewässerbegleitenden Einzelbäume wird ausgeschlossen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Vorhabens und dem sehr moderaten Grad der baulichen Ausnutzung fällt die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme insgesamt nachrangig aus.

• **Barrierewirkung/Zerschneidung**

Barriere- oder Zerschneidungswirkungen können Sicht- und Austauschbeziehungen reduzieren oder unterbrechen. Dies kann Erholungswege und die Landschaftswahrnehmung, den Austausch von Kaltluftmassen und lokaler Windsysteme, Grundwasserströmungen und Migrationskorridore von Tieren betreffen. Für den hier behandelten Bebauungsplan ist nicht von diesbezüglich erheblichen Auswirkungen auszugehen, da das geplante Wohngebiet bereits mehrseitig von Siedlungsbereichen umgeben ist. Es ist eine moderate Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen, die nicht zu einer Abriegelung des bebauten Bereichs führen. Potenzielle Austauschbeziehungen und Strukturen entlang des Auroffer Bachs bleiben erhalten.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

• **Schadstoffeinträge, optische und akustische Störeffekte, Kollisionsrisiken**

Nach Fertigstellung und Bezug des geplanten Wohngebietes können die o. g. betriebsbedingten Auswirkungen aus folgenden vorhabenbedingten Veränderungen resultieren:

- Geringfügige Zunahme von Ziel- und Quellverkehr gegenüber dem Ist-Zustand
- Geringfügige Zunahme von Störeffekten gegenüber dem Ist-Zustand durch Wohnnutzung

Aus der eigentlichen Wohnnutzung und Siedlungstätigkeit ergeben sich – unter Einhaltung der geltenden Vorschriften und Regelungen – keine erheblichen Schadstoffeinträge in Bo-

den. Wasser oder Luft. Die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist angesichts der begrenzten zusätzlichen Wohneinheiten so gering, dass Kollisionsrisiken für Tiere vernachlässigt werden können. Für die umgebenden Siedlungsbereiche sind Störwirkungen aus dem geplanten Wohngebiet nachrangig. Lediglich in den sich westlich fortsetzenden Wiesen könnten Störeffekte wirken. Dies resultiert aus dem Ziel- und Quellverkehr und der Wohnnutzung selbst, durch sich bewegende Personen, ggf. Hundehalter und freilaufende Katzen sowie nächtliche Beleuchtung. Angesichts der bereits bestehenden Siedlungstätigkeit und der nur geringen Zunahme an Wohneinheiten in dem kleinflächigen Geltungsbereich sind die Störwirkungen jedoch ebenfalls begrenzt.

6.1.2 Mensch und menschliche Gesundheit

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht die Schaffung von Wohnraum in attraktiver Lage einschließlich privat nutzbarer Erholungsflächen.

Die für die Erholung nutzbaren Wegebeziehungen und die unmittelbare Erreichbarkeit der für die öffentliche, landschaftsbezogene Erholungsnutzung relevanten Gebiete (Auroffer Tal, Holdersberg) bleiben erhalten.

Mit der Entwicklung des kleinflächigen Wohngebietes bzw. der Wohnnutzung ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer nur unwesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Straße „Am Holdersberg“ zu rechnen. Der öffentliche Parkplatz ist zur Ortsmitte hin orientiert und nimmt in erster Linie bereits heute in der Erschließungsstraße parkende Autos auf. Von daher werden von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung keine zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigungen gegenüber den Wohngebieten oder dem anschließenden Landschaftsraum ausgehen. Verkehrsbedingte Schadstoff- oder Lärmbelastigungen sind als vernachlässigbar gering zu bewerten. Negative Auswirkungen mit dem Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.

Mit der Festsetzung des Wohngebietes sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der maßvollen Nachverdichtung auf Flächen in Ortsrandlage werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für Wohngebiete im Rahmen der BauNVO bleibt noch unterschritten und die geltenden Abstandsregelungen werden eingehalten.

6.1.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geplante Neubebauung gehen die auf diesen Grundstücken vorgefundenen Biotopstrukturen (Frischwiese, mäßig artenreich) in einer Größenordnung von 2.975 m² (Wohngebiet und private Grünflächen) verloren. Davon werden 1.188 m² als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft beseitigt (Bebauung, Befestigung), während 1.789 m² zwar überformt, aber als Garten- oder Grünfläche wieder besiedelt werden können. Für die privaten Grünflächen wird überwiegend ein Erhalt der Vegetationsstrukturen festgesetzt. Zusätzlich werden ca. 286 m² Vegetationsfläche durch den Ausbau der Verkehrsflächen überbaut. Es handelt sich dabei um Biotope im Siedlungsrandbereich, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und v. a. für ungefährdete und verbreitete Tierarten einen Lebensraum bieten sowie für Wirbeltiere (vor allem Vögel und Kleinsäuger) in erster Linie als Nahrungshabitat in Betracht kommen. Die höherwertigen Biotopstrukturen (Bach, Hoch- und Uferstauden, Ufergehölze und Teile der feuchten Wiesenbereiche) können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten werden.

Die Auswirkungen auf die Biotopstrukturen bei Umsetzung des Bebauungsplans sind für sich genommen erheblich. Angesichts des Erhalts der höherwertigen Strukturen und der nur mäßigen Bedeutung der in Anspruch genommenen Grünlandflächen sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe tolerierbar und die Erheblichkeit nur von geringem Ausmaß.

6.1.4 Bodenhaushalt / Fläche

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf den Baugrundstücken eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. bis zu 1.188 m² möglich (GRZ von 0,35 zzgl. zulässige Überschreitung für Nebenanlagen). Innerhalb der Privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bzw. Flächenbefestigungen aufgrund des Hochwasserschutzes nur in geringem Umfang bzw. im Rahmen der Schutzvorschriften des Wasserrechtes zulässig. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke ist der Ausbau der vorhandenen Straße und ihre Verbreiterung und Ergänzung durch einen Wendehammer vorgesehen. Außerdem werden befestigte Parkplatzflächen festgesetzt, was zu einer weiteren Versiegelung bzw. Befestigung von 286 m² führt. Insgesamt ist somit von einer Neuversiegelung von insgesamt 1.474 m² auszugehen. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen vollständig (bei Vollversiegelung) oder teilweise (bei Teilversiegelung) ausgesetzt. Innerhalb der Baugrundstücke ist davon auszugehen, dass auf den nicht bebauten Flächen im Zuge der Baumaßnahmen in das Bodengefüge eingegriffen wird, das jedoch bei der Gestaltung der Gartenflächen wieder rekultiviert werden kann.

Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wären an sich erheblich. Allerdings muss entgegengehalten werden, dass es sich um ein vergleichsweise kleinflächiges Planungsgebiet am unmittelbaren Siedlungsrand mit einer sehr moderaten baulicher Ausnutzung und nur geringer Bodenfunktionsbewertung handelt.

6.1.5 Grundwasser und Oberflächengewässer

Die bisher unbebauten Grundstücke werden zu maximal 52,5 % bebaut bzw. befestigt. Hinzu kommt die zusätzliche Versiegelung durch Verkehrsflächen. Flächenbefestigungen innerhalb der Privaten Grünflächen können vernachlässigt werden, da sie zum einen nur eine geringe Ausdehnung haben und zum anderen seitlich in die Gartenflächen entwässert werden. Mit der Zunahme befestigter bzw. bebauter Flächen in einem Umfang von 1.474 m² reduziert sich die Infiltration und Grundwasserneubildung, die im Gebiet jedoch ohnehin eingeschränkt ist. Außerdem erhöht sich der Oberflächenabfluss, verbunden mit möglichen hydraulischen Einflüssen auf die Wasserführung des Auroffer Bachs als Vorfluter. Auf das Oberflächengewässer selbst hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen, da weder die Gewässerparzelle noch der geltende Gewässerrandstreifen in Anspruch genommen werden.

Der zusätzliche Oberflächenabfluss auf den versiegelten Flächen (Dachflächen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen) kann schadlos und vorschriftsmäßig abgeleitet werden. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses können ein Rückhalt von Dachflächenwasser in Zisternen und ggf. eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser erfolgen. Inwieweit eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist, muss auf der nachgelagerten Planungsebene geprüft werden. Nicht genutztes oder zurückgehaltenes, unbelastetes Oberflächenwasser kann – ggf. gedrosselt und nach einer Bodenpassage – dem Auroffer Bach zugeführt werden. Es bestehen somit umfangreiche Möglichkeiten, das anfallende Oberflächenwasser im lokalen Wasserhaushalt zu belassen und die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein unerhebliches Maß zu minimieren.

Indem die neu berechnete Ausdehnung des 100-jährigen Hochwassers als Grundlage für die Abgrenzung überbaubaren Fläche (Baufenster) zugrunde gelegt wird, werden Hochwasserrisiken durch extreme Niederschlagsereignisse minimiert.

6.1.6 Klima / Luft, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit den gemäß im Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen erhöht sich zwar der Bebauungsgrad am Ortsrand von Niederauroff, die lokalklimatische Situation wird sich dadurch jedoch nicht erheblich verändern, zumal die Ausgleichsfunktion des kleinflächigen Planungsgebietes von eher nachrangiger Bedeutung ist. Da sich die neue Bebauung im Wesentlichen an der bestehenden Siedlungskante orientiert, sind relevante Veränderungen lokaler Windsysteme nicht zu erwarten. Innerhalb des künftigen Wohngebietes mit offener Bauweise, Einzelhäusern und begrenzter baulicher Dichte bleibt eine Durchlüftung gesichert. Indem entlang des Auroffer Bachs ein Korridor von Bebauung freigehalten wird, wird ein Kaltluftabfluss in westlicher Richtung gewährleistet.

Durch eine Begrenzung der baulichen Ausnutzung unterhalb der zulässigen Höchstgrenzen und Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die u. a. auch die Folgen des Klimawandels abmildern können. Weiterhin werden Vorkehrungen für ein Oberflächenwassermanagement und den Umgang mit Niederschlagswasser getroffen, so dass trotz Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Mit der Berücksichtigung des neu berechneten 100-jährigen Hochwassers wird auch möglichen Extremereignissen entgegen gewirkt (vgl. Kapitel 6.1.5). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Geltungsbereich die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht erhöht.

6.1.7 Landschaftsbild und Erholung

Die geplante Wohnbebauung ändert den Charakter des Gebietes deutlich. Der Randbereich eines Wiesentals wird in einen Siedlungsbereich umgewandelt und an die bestehende Ortslage angegliedert. Da sich die neue Bebauung am Gebietscharakter und der baulichen Dichte im Umfeld orientiert, wird das Erscheinungsbild jedoch nicht grundlegend verändert. Der Bebauungsplan begrenzt die bauliche Nutzung und formuliert Gestaltungsfestsetzungen. Durch die Festsetzung des Wohngebietes werden die Blickbeziehungen im Auroffer Bach-Tal verlagert, aber nicht unterbrochen. Der Raum für die öffentliche, landschaftsbezogene Erholung wird in geringem Umfang verkleinert, aber nicht zerschnitten. An seine Stelle tritt eine private Erholungsnutzung in Garten- und Grünflächen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher nur von geringer Erheblichkeit.

6.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Erscheinungsbild des Auroffer Tals, das an historische Zustände der Kulturlandschaft erinnert - wird nur in einem nachrangigen und kleinräumigen Bereich am Siedlungsrand verändert. Auswirkung auf die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstige Sachgütern ergeben sich durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht.

Die Bewertung dieser Beeinträchtigungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 4: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinflächiger Verlust von öffentlichem Erholungsraum ohne eigenen Erschließung • Geringfügige Zunahme von Ziel- und Quellverkehr + Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung des Wohngebietes - Erhalt der weiterführenden Erholungswegebeziehungen 	unerheblich
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes auf Teilflächen durch Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen (ca. 1.474 m²) • Räumlich begrenzter Verlust von Bodenfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung (maximale Grundfläche) auf das unabdingbare Maß - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens - Erhalt von Bodenfunktionen auf Teilflächen bei Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen 	geringe Erheblichkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen (ca. 1.474 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung (maximale Grundfläche) auf das unabdingbare Maß - Versickerungsfähige Flächenbefestigungen für Wege, Stellplätze - Seitliche Versickerung des unbelasteten Oberflächenabfluss von Stellplätzen - Sicherung des (erweiterten) Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens - Rückhalt von Niederschlagswasser, ggf. Versickerung und/oder Ableitung in den Auroffer Bach 	unerheblich
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen mit mäßiger, lokaler Ausgleichsfunktion durch Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen (ca. 1.474 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung (maximale Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse) auf das unabdingbare Maß - Teilweiser Erhalt von Vegetationsflächen - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 	unerheblich

Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Biotopstrukturen mit mäßiger bis mittlerer Bedeutung (Frischwiese, mäßig artenreich und Extensivrasen) durch Bebauung bzw. Nutzungsänderung (ca. 2.975 m²). • Überformung von nicht essentiellen Nahrungshabitaten häufiger, ungefährdeter Vögel (ca. 2.975 m²). • Geringfügige Zunahme von Störeffekten durch Wohnnutzung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Bachlaufs - Erhalt von Gehölzen und Gewässerrand-Vegetation - Anpflanzung von Bäumen - Ansaat der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen - Schutz angrenzender Wiesen als Lebensraum des Dunklen Wiesenkopf-Ameisenbläulings, Vergrämung der Art aus dem Eingriffsbereich 	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung des siedlungsnahen Randbereiches eines grünlandgeprägten Bach-Tals in ein Wohngebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes - Schutz des Bachlaufs und der angrenzenden Ufervegetation 	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung des siedlungsnahen Randbereiches einer historisch anmutenden Kulturlandschaft. 		unerheblich

- Negative Auswirkungen, Beeinträchtigungen
- + Positive Auswirkungen, Aufwertung
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme im Rahmen der Bauleitplanung

7 SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Wie aus der Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet nur geringfügigen Vorbelastungen, die im Wesentlichen aus der Siedlungstätigkeit im näheren Umfeld herrühren. In der nachfolgenden Tabelle wird zusammengestellt, welche Vorbelastungen fort dauern und welche Auswirkungen nicht zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet würde.

Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Nullvariante

Schutzgut	Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – kein Verlust von öffentlichem Erholungsraum ohne eigene Erschließung – keine zusätzlicher attraktiver Wohnraum mit privat nutzbaren Erholungsflächen (Hausgärten) – keine geringfügige Zunahme von Ziel- und Quellverkehr durch Wohnnutzung.
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> – kein Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Bebauung bzw. Befestigung.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – keine Veränderung der Grundwasserneubildung und des Oberflächenabflusses durch zusätzliche Bebauung bzw. Befestigung
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> – keine Reduzierung der Kaltluftentstehung mäßiger Ausgleichsfunktion durch zusätzliche Bebauung bzw. Befestigung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> = mäßige Beeinträchtigung der Lebensräume als Folge der bestehenden Wohnnutzung und Siedlungstätigkeit – kein Verlust gering bis mäßig bedeutender Biotopstrukturen (mäßig artenreiches Grünland) – kein Verlust nachrangiger bzw. zeitweiser Habitate des Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings – keine Hausgärten mit Gehölzpflanzungen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> = Erhalt des angestammten Landschaftsbildes insgesamt (Wiesental in Ortsrandlage).
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> –

- = Fortbestand der aktuellen Situation bzw. von Vorbelastungen
- Ausbleiben von negativen oder positiven Auswirkungen der Planung

8 WECHSELWIRKUNGEN, KUMULATION

• Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen werden in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, indem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei mehreren Schutzgütern behandelt werden. Spezielle Wechselwirkungen, die zu einer geänderten Bewertung der Umwelterheblichkeit führen, sind nicht zu erkennen.

- **Kumulation**

Im Umfeld des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ sind keine weiteren Vorhaben geplant, die zu einer Kumulation nachteiliger Umweltauswirkungen führen können.

9 SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Wie aus Tabelle 5 ersichtlich ist, können die Umweltauswirkungen überwiegend als nicht erheblich eingestuft werden, da die Beeinträchtigungsintensität nur gering ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Für den Bodenhaushalt und für Pflanzen, Tiere und Lebensräume verbleibt trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine geringe Erheblichkeit. Um diese negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierfür werden - soweit möglich – Maßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen (z. B. Baum- und Strauchpflanzungen, Eingrünung). Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.

Die folgenden Maßnahmenvorschläge tragen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes und zur Vermeidung und/oder Minimierung von möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Sie können als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder den Bauherren zur Umsetzung empfohlen werden:

- **Wiederverwendung des Oberbodens** zum Schutz wertvoller, humoser Bodenhorizonte bei Baumaßnahmen
- **Rückhalt des Dachflächenwassers in Zisternen und Brauchwassernutzung**, z. B. zur Gartenbewässerung
- **Herstellung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Bauweise**, z. B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken Schotterrasen etc.
- **Einleitung von Oberflächenabfluss in den Auroffer Bach**, gedrosselte Zuführung nicht zurückzuhaltender oder nicht zu versickernder Niederschläge in den Vorfluter
- **Gewässerschutz und -entwicklung**: Schutz des Auroffer Bachs durch Sicherung des Gewässerrandstreifens; Aufwertung des Gewässers durch einseitigen Rückbau von Uferbefestigungen sowie Böschungaufweitung innerhalb der Bachparzelle.
- **Schutz von höherwertigen Biotopstrukturen**: Insbesondere Erhalt der Ufergehölze, Stauden- und Wiesenvegetation am Auroffer Bach und Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen.
- **Durchgrünung des geplanten Wohngebietes** durch gärtnerische Gestaltung der Freiflächen
- **Anpflanzung von Laubbäumen und heimischen Gehölzen** in den privaten Freiflächen der Neubaugrundstücke bzw. privaten Grünflächen (Hausgärten) als Zusatzstrukturen für Tierarten und zur Erhöhung der Freiraumqualität im Sinne der Klimaanpassung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt die tatsächliche Bestandssituation im Planungsgebiet den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber. Hierfür werden die Biotope vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet.

Für den Zustand vor Eingriff werden die tatsächlich vorgefundenen Nutzungstypen – dargestellt im Bestandsplan bzw. Abbildung 8 – aufgeführt.

Für die Bewertung des Planungszustandes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus abzuleitenden Nutzungstypen als Grundlage herangezogen. Im vorliegenden Fall werden 35% des Wohngebietes als nicht begrünte Dachfläche (10.710) und 17,5% der Fläche als Nebenanlagen (jeweils zur Hälfte stark versiegelt/10.520 und mit Versickerung/10.530) berechnet. Die verbleibenden nicht bebauten Flächen werden als gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221) eingestuft. Insgesamt werden zwei Baumpflanzungen gesondert berücksichtigt. Bei den Grünflächen im Überschwemmungsgebiet bzw. im Gewässerrandstreifen wird entsprechend den Festsetzungen davon ausgegangen, dass der Bestand (Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität/06.340) erhalten wird. Die Gewässerparzelle wird entsprechend dem Bestand in die Bilanzierung eingestellt.

Das Bilanzierungsergebnis zeigt ein Defizit von 37.270 Biotopwertpunkten. Dies entspricht bezogen auf den Bilanzierungsbereich 17,6 Punkte je m² und ist insofern plausibel, da die Frischwiese in der Kompensationsverordnung vergleichsweise hoch bewertet wird.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits wird die Beseitigung von Wanderungshindernissen am Auroffer Bach als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zugeordnet. Am Auroffer Bach wird das Wanderungshindernis oberhalb der Auroffer Mühle (25784.1) gemäß der im Zuge der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) seitens der Stadt Idstein gemeldeten Maßnahme Nr. 255960 (ID gemäß FIS MaPro, Querbauwerk ID 51892 gemäß FIS WanDa) zurückgebaut. Die Maßnahme wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan „Am Holdersberg“ zugeordnet. Der Rückbau des Sohlabsturzes und die naturnahe Anlage einer Sohlgleite fördern die Durchgängigkeit des Baches für die Gewässerfauna. Weiterhin werden oberhalb des Wanderungshindernisses bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Renaturierungsmaßnahmen am Auroffer Bach vorgesehen. Durch punktuelle Pflanzung von Ufergehölzen, Rückbau von Holzverbau oder Steinsatz sowie Aufweitung des Gewässerprofils bzw. Böschungsabflachung innerhalb der Gewässerparzelle werden Verbesserungen der Gewässerstruktur erzielt. Ein weiteres nur bedingt passierbares Wanderungshindernis gemäß WRRL-Viewer innerhalb des Geltungsbereiches (Sohlenrampe / raue Rampe; Querbauwerk ID 51893 gemäß FIS WanDa) kann in diesem Zuge ebenfalls umgestaltet werden.

Der Rückbau baulicher Anlagen und die Renaturierung des Fließgewässers in diesem Abschnitt werden auf der Grundlage des Kostenansatzes nach § 6 KV bilanziert. Das o. g. Defizit von 37.270 Biotopwertpunkten entspricht bei 0,40 €/WP anrechenbaren Kosten in einer Höhe von 14.908 €. Für diesen Betrag umgesetzte Renaturierungsmaßnahmen werden den Eingriffen bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet. Grundlage hierfür bietet eine entsprechend konkretisierte Ausführungsplanung. Die vorstehend beschriebenen Maßnahmen sind ausreichend dimensioniert, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig zu kompensieren.

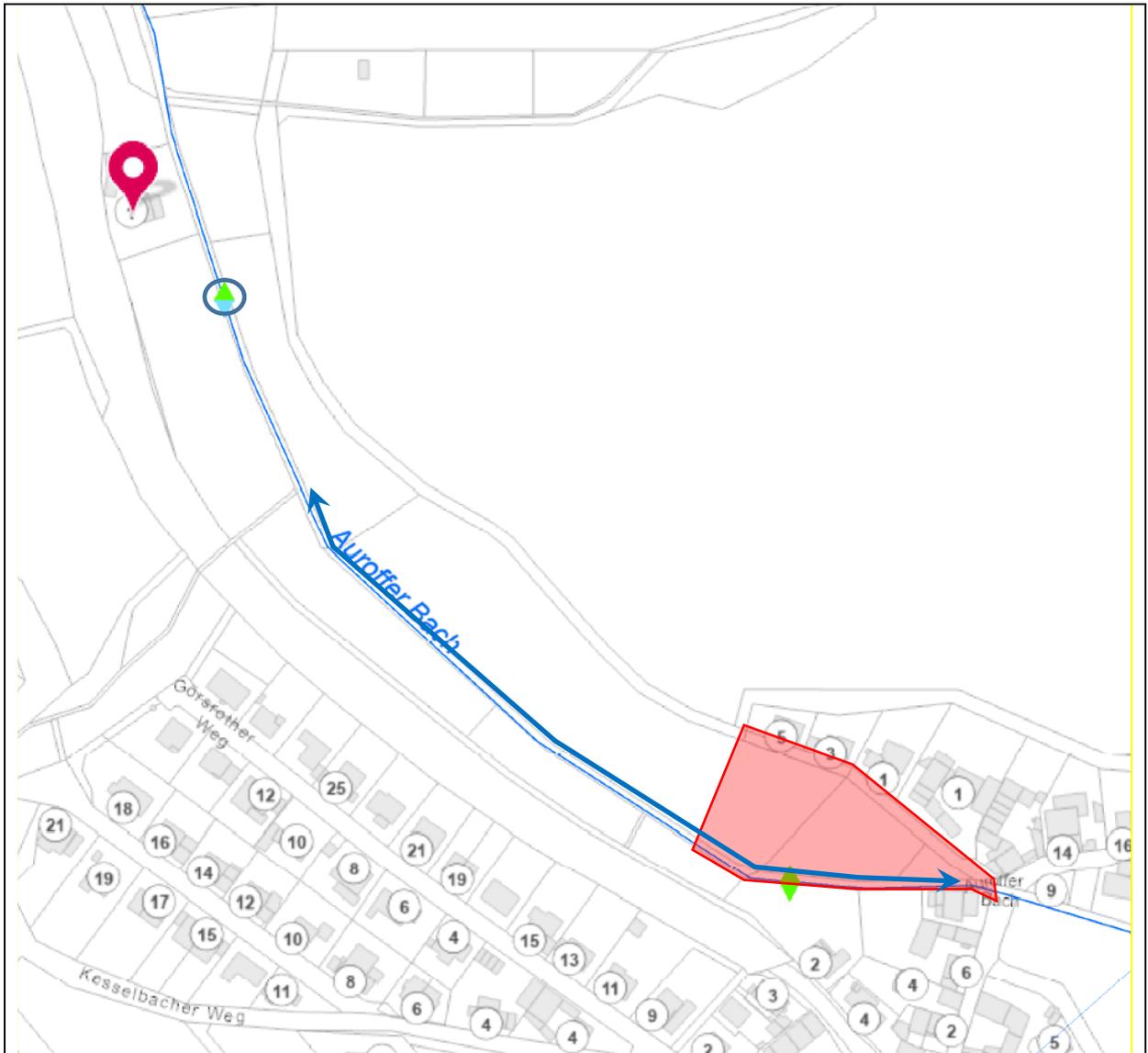


Abbildung 15: Lage der WRRL-Maßnahme (blauer Punkt) und weiterer Verbesserungen der Gewässerstruktur (blauer Pfeil);
(rot schraffiert = Geltungsbereich des Bebauungsplans, Rauten = Wanderungshindernisse gemäß WRRL-Viewer)
(Quelle: wrrl.hessen.de)



Abbildung 16: Sohlabsturz oberhalb der Auroffer Mühle



Abbildung 17: begradigte Bachabschnitte mit Holzverbau (links) und Steinsatz (rechts)

Tabelle 6: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeilen 16 bzw. 24 einfügen)																	
Bebauungsplan "Am Holderberg", Idstein-Niederauff																	
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform		§30 LRT	Zus-Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich					Übertr.v.Bl. Nr.												
I. Bestand vor Eingriff																	
	4.210	Baumgruppe einheimisch				34	141				4794		0		4794		
	5.214	Bach ohne flutende Vegetation, Kl. 3 oder schlechter				47	30				1410		0		1410		
	5.461	sonstige Staudenflur an Fließgewässern				39	62				2418		0		2418		
	6.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität				35	1788				62580		0		62580		
	10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Asphalt				3	214				642		0		642		
	10.530	Schotterweg				6	29				174		0		174		

2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz														
2.400	Neupflanzung von Hecken, Gebüsch, standortgerecht			27		230		0		6210		-6210		
4.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum			34		6		0		204		-204		
4.210	Baumgruppe einheimisch			34		141		0		4794		-4794		
5.214	Bach ohne flutende Vegetation, Kl. 3 oder schlechter			47		30		0		1410		-1410		
5.461	sonstige Staudenflur an Fließgewässern			39		62		0		2418		-2418		
6.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (Grünfläche im Gewässerrandstreifen, Ü-Gebiet)			35		250		0		8750		-8750		
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Asphalt			3		401		0		1203		-1203		
10.520	nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (Nebenanlagen WA)			3		100		0		300		-300		
10.530	Wasserdurchlässige Flächen sowie Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert (Nebenanlagen WA)			6		101		0		606		-606		
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (WA)			3		403		0		1209		-1209		
11.221	gärtnerisch gepflegte Fläche, Hausgärten (WA)			14		546		0		7644		-7644		
	Flächenkorrektur Bäume					-141		-147		0				
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						2123		2123		72018		34748		37270
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: _____)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. _____)														
Su											37270			
						Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO		Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa		0,40 EUR				
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben						Summe EURO				0,40 EUR				
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!											EURO Ersatzgeld			

11 UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER

11.1 Emissionen

Der Bebauungsplan sieht keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen vor. Zusätzliche Emissionen durch die geringfügige Zunahme von Ziel- und Quellverkehr können vernachlässigt werden.

11.2 Immissionen

Neben den mit dem Vorhaben verbundenen bzw. aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Emissionen sind die auf das geplante Gebiet und die darin zulässigen schutzwürdigen Nutzungen (hier Allgemeines Wohngebiet) einwirkenden Immissionen zu betrachten. Da sich stärker frequentierte Verkehrsstrassen oder Gewerbe- und Industrieflächen in deutlichem Abstand zum Planungsgebiet befinden, ergeben sich durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte. Der bestehende, im Geltungsbereich befindliche Feuerwehrstandort führt nur bei Einzelereignissen zu Beeinträchtigungen durch Lärm und soll perspektivisch verlagert werden. Die in der Umgebung ansässige Gastronomie wäre innerhalb von Wohngebieten zulässig und verursacht im Regelfall keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte.

11.3 Abfall

Mit der neuen Wohnnutzung im Planungsgebiet sind zusätzliche Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Rheingau-Taunus-Kreis. Die Anlage des Wendehammers erleichtert künftig die An- und Anfahrt des Müllfahrzeugs auch für das nördlich angrenzende Wohngebiet. Die Entsorgung zusätzlicher Abfallmengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

11.4 Altlasten

In der Altflächendatei des Landes Hessen liegen keine Hinweise auf Altstandorte innerhalb des Geltungsbereiches vor. Schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.12.2020).

11.5 Abwasser

Das Planungsgebiet liegt im Anschluss an die bereits vorliegende Abwasserentsorgung im Stadtteil Niederauroff. Durch die neue Wohnnutzung wird keine relevante Erhöhung der Abwassermengen generiert.

12 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützt.

13 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB

13.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, einer Nachverdichtung und Arrondierung im direkten Anschluss an die Ortslage von Niederauroff. Insofern handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umsetzt.

13.2 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. Kapitel 10).

13.3 Natura 2000-Gebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Schutzgebietsgrenzen von Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5714-350 „NSG Heckenberg von Strinz-Trinitatis“) befindet sich in nordwestlicher Richtung in ca. fünf Kilometer Entfernung. Das FFH-Gebiet „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ (Nr. 5716-309) befindet sich in einem Abstand von rund 5,2 m im Osten des Plangebietes, jenseits der A 3. Europäische Vogelschutzgebiete kommen selbst in weiterem Umkreis (> 10 km) von Niederauroff nicht vor. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung ausgeschlossen.

14 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens wurden zwei Varianten der Wohnbebauung untersucht. Eine Variante beschränkte sich auf die Bebauung des gerichtlich festgestellten Innenbereiches, während die andere Variante den Siedlungsrand im Talgrund bis in Höhe der bestehenden Bebauung der Straße „Am Holdersberg“ in den Außenbereich schiebt. Bei der Entscheidung, mit einer größeren Bebauung das Verfahren fortzusetzen, spielen Fragen des rationellen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effektiven beidseitigen Erschließung durch die Straße „Am Holdersberg“ eine Rolle. Damit gehen zwangsläufig größere Eingriffe und Umweltauswirkungen einher. Da als Ergebnis der Bestandsanalyse insgesamt nur eine mäßige bis mittlere Bedeutung des Planungsgebietes ermittelt wurde und relevante Strukturen erhalten werden können, ist der Vorrang der Wohnraumentwicklung jedoch nachvollziehbar.

Im Sinne eines vorausschauenden Hochwasserschutzes wurden die Abgrenzungen des festgestellten Überschwemmungsgebietes überprüft. Unter Berücksichtigung der neu berechneten Abgrenzungen eine 100-jährigen Hochwassers wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und die Wohnbebauung risikofrei im nördlichen Geltungsbereiches konzentriert.

15 HINWEISE ZUM MONITORING

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der Planung zu überwachen. Dabei ist zu prüfen, ob sich die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Voraussetzungen ändern und aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

Die Überwachung der Planung auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und der Realisierung wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet.

16 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Am Holdersberg“ der Stadt Idstein setzt im Stadtteil Niederauroff ein Allgemeines Wohngebiet, öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Entwicklung der Wohnbaugrundstücke mit Gebäuden, Nebenanlagen, privaten Grünflächen (Hausgärten, Gewässerrand) und öffentlichen Grünflächen (Gewässerrand, Eingrünung) sowie die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes stellen die wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem Ist-Zustand dar. Die Erschließungsstraße existiert im Prinzip schon, wird jedoch verbreitert. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.740 m²,

von denen ca. 2.260 m² für das Wohngebiet, 1.110 m² für private und öffentliche Grünflächen und ca. 950 m² für die Verkehrsflächen vorgesehen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und es existieren keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützten Einzelbiotop. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten (Lebensstätten häufiger und ungefährdeter Vogelarten, ggf. nachrangige Nahrungsreviere von Fledermäusen und Randbereiche des Wiesenknopf-Ameisenbläuling-Lebensraums) auszugehen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere die Sicherung des Bachlaufs und der begleitenden Gehölzvegetation sowie der Vergrämung der geschützten Schmetterlings-Art) ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Der zentrale und südliche Teil des Geltungsbereichs ist jedoch Teil eines teilweise festgestellten Überschwemmungsgebietes bzw. unterliegt als Gewässerrandstreifen am Auroffer Bach wasserrechtlichen Restriktionen. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen werden die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt.

Das Planungsgebiet weist nur eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die im Wesentlichen aus der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 1.474 m²) bisher un bebauter Flächen sowie die Überformung durch Hausgärten (weitere 1.789 m²) ergeben. Davon sind ausschließlich mäßig artenreiche Wiesen- und Rasenflächen betroffen. Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und für den Bodenhaushalt mit geringer Erheblichkeit festgestellt. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Versickerung unbelasteten Oberflächenwasser, Begrenzung befestigter Flächen, Anpflanzung von Gehölzen als Eingrünung) ausgeschlossen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung stellt ein verbleibendes Defizit fest, das durch die Zuordnung einer externen Maßnahme zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie und zur Renaturierung des Auroffer Bachs durch die Stadt Idstein ausgeglichen wird.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus der künftigen Wohngebietsnutzung immissionsschutzrechtlich irrelevant sind.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich. Dennoch werden Flächen überplant, die teils als Innenbereich anzusehen sind und teils unmittelbar an bebaute Bereiche angrenzen. Von daher berücksichtigt der Bebauungsplan einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Umsetzung natur-

schutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen in Form einer linearen Gewässerrenaturierung kann eine Inanspruchnahme weiterer Landwirtschaftsflächen vermieden werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung einer externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ in Idstein-Niederauroff insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

Friedberg, den 18.09.2023



QUELLEN

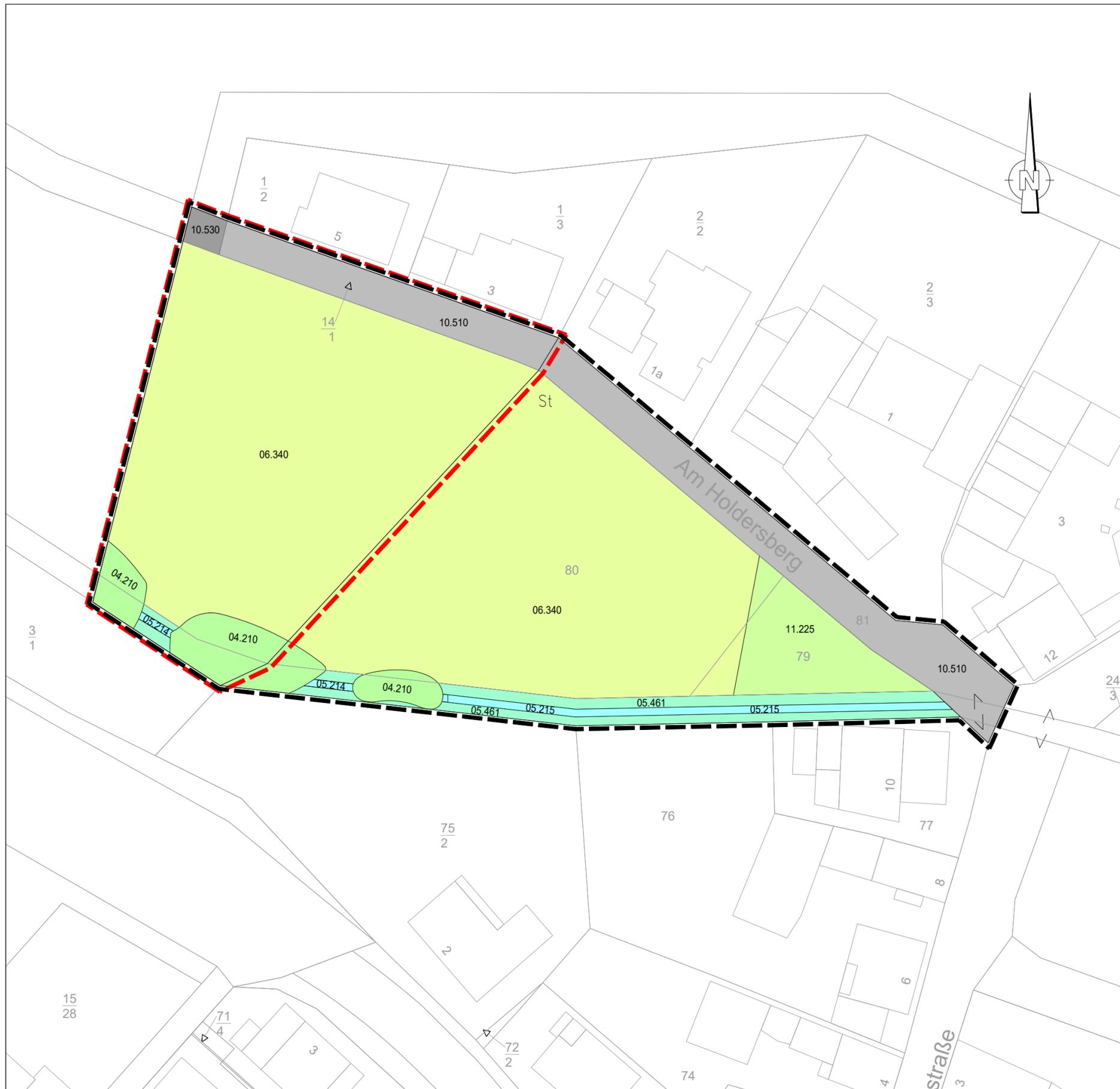
Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH (2022): Berechnung der Wassertiefen für HQ100 im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem Umfeld, im Auftrag der Stadt Idstein, Darmstadt

ROB Planergruppe (2021), Bebauungsplan „Am Holdersberg“, Vorentwurf, Schwalbach am taunus, im Auftrag des Magistrats der Stadt Idstein

Naturprofil (2021), Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Holdersberg“, Friedberg, im Auftrag des Magistrats der Stadt Idstein

aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://geoportal.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>
- <http://laerm.hessen.de>
- <http://wrrl-viewer.hessen.de>



LEGENDE

Bestand Biotoptypen

- 04.210
Baumgruppe/Baumreihe einheimisch, standortgerecht
- 05.214
Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3 oder schlechter
- 05.215
Begradigte und ausgebaute Bäche, Gewässerstrukturgüteklasse 5 oder schlechter
- 05.461
Sonstige Staudenfluren an Fließgewässern, inkl. Neuanlage
- 06.340
Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität
- 10.510
Versiegelte Fläche
- 10.530
Schotterplatz
- 11.225
Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich
- Grenze des Planungsgebietes
- Bilanzierungsbereich

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Holdersberg" Idstein - Niederauoff

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Idstein
König-Adolf-Platz 2 - 65510 Idstein

Bestandsplan

bearbeitet:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Plan Nr.:	
Grafik:	M. Sc. J. Puschner	Maßstab:	1 : 500
geprüft:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Datum:	20.03.2023

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Plangrundlage: Liegenschaftskataster der Stadt Idstein



Dipl.-Ing. M. Schaefer
Alte Bahnstraße 15
6469 Friedberg
Tel. 06031-2011
Fax 06031-7642
email: info@naturprofil.de



Stadt Idstein

Bebauungsplan „Am Holdersberg“

**Zusammenfassende Erklärung gem.
§ 10a Abs. 1 BauGB über die Art und
Weise der Berücksichtigung der Um-
weltbelange und der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteili-
gung**

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Idstein

Bearbeitung:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

**Natur
Profil**
Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 02.11.2023 den Bebauungsplan für das Gebiet „Am Holdersberg“ als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB).

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplanes „Am Holdersberg“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Niederauroff der Stadt Idstein und ist zum Großteil bislang unbebaut. Im Süden wird das Plangebiet durch den Gewässerverlauf des Auroffer Bachs und im Norden durch die Straße Am Holdersberg begrenzt. Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

Im Bereich des Plangebietes sollte der Siedlungsrand des Ortsteils Niederauroff südlich der Verkehrsfläche Am Holdersberg bis zum Abschluss mit der bestehenden Bebauung nördlich der Verkehrsfläche zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen erweitert werden. Um das Gebiet in Zukunft in eine gezielte und gewollte städtebauliche Richtung entwickeln zu können, wurde für das Plangebiet der Bebauungsplan „Am Holdersberg“ aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine geregelte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Gebiet als Wohngebiet zu entwickeln.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte bislang im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Bedenken bezüglich der Einbeziehung der westlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 1 (tw.) in der Flur 16) in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – geäußert. Daher erfolgte für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für das gesamte Plangebiet – abschließend mit der bestehenden Bebauung nördlich der Verkehrsfläche Am Holdersberg – für die Aufstellung des Bebauungsplans der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung für die Umweltbelange (gemäß § 1 (6) 7 u. § 1a BauGB) durchgeführt. Die ermittelten und

bewerteten Umweltbelange wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, der einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes bildet. Zu wesentlichen Aspekten des Umweltberichts liegen entsprechende Gutachten und Grundlagendaten vor. Dabei handelt es sich um:

- Berechnung der Wassertiefen für HQ100 im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem Umfeld
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Holdersberg“

aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://geoportal.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>
- <http://laerm.hessen.de>
- <http://wrrl-viewer.hessen.de>

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und es existieren keine nach § 30 BNatSchG geschützten Einzelbiotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten (Lebensstätten häufiger und ungefährdeter Vogelarten, ggf. nachrangige Nahrungsreviere von Fledermäusen und Randbereiche des Wiesenknopf-Ameisenbläuling-Lebensraums) auszugehen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere die Sicherung des Bachlaufs und der begleitenden Gehölzvegetation sowie der Vergrämung der geschützten Schmetterlings-Art) ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Der zentrale und südliche Teil des Geltungsbereichs ist jedoch Teil eines teilweise festgestellten Überschwemmungsgebietes bzw. unterliegt als Gewässerrandstreifen am Auroffer Bach wasserrechtlichen Restriktionen. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen werden die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt.

Das Planungsgebiet weist nur eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die im Wesentlichen aus der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 1.474 m²) bisher unbebauter Flächen sowie die Überformung durch Hausgärten (weitere 1.789 m²) ergeben. Davon sind ausschließlich mäßig artenreiche Wiesen- und Rasenflächen betroffen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und für den Bodenhaushalt mit geringer Erheblichkeit festgestellt. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers, Begrenzung befestigter Flächen, Anpflanzung von Gehölzen als Eingrünung) ausgeschlossen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung stellt ein verbleibendes Defizit fest, das durch die Zuordnung einer externen Maßnahme zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie und zur Renaturierung des Auroffer Bachs durch die Stadt Idstein ausgeglichen wird.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus der künftigen Wohngebietsnutzung immissionsschutzrechtlich irrelevant sind.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich. Dennoch werden Flächen überplant, die teils als Innenbereich anzusehen sind und teils unmittelbar an bebaute Bereiche angrenzen. Von daher berücksichtigt der Bebauungsplan einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen in Form einer linearen Gewässerrenaturierung kann eine Inanspruchnahme weiterer Landwirtschaftsflächen vermieden werden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren BauGB wurde insbesondere Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen behandelt:

- Präzisierung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme am Auroffer Bach
- Bewertung des Auroffer Tals hinsichtlich der Landschaftsfunktionen, insbesondere als Lebensraum des geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, im Hinblick auf die geplanten Eingriffe im Geltungsbereich
- Möglichst geringe Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Überschwemmungsgebiet und Anforderungen des Hochwasserschutzes
- Darstellung bau- und betriebsbedingter Auswirkungen im Umweltbericht

Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung einer externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme - bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ in Idstein-Niederauroff insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.11. bis einschließlich 14.12.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.11. bis einschließlich 14.12.2020.

An der Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB wurden 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 16 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit haben 2 Bürgerinnen und Bürger Anregungen vorgebracht.

Mit Wechsel in das Vollverfahren wurde eine weitere frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.05. bis einschließlich 18.06.2021.

An der Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB wurden 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 17 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurde 1 Anregung vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 11.10. bis einschließlich 12.11.2021 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 23 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 17 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit haben 7 Bürgerinnen und Bürger Anregungen vorgebracht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB fand vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 statt.

An der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 24 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 18 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit haben 2 Bürgerinnen und Bürger Anregungen vorgebracht.

Bauordnungsrechtliche Belange

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit**, die festgesetzte Gebäudehöhe dem Bestand entsprechend zu erhöhen, wurde gefolgt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf 11,00 m erhöht.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit**, die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m sowie die Beschränkung der straßenseitigen Länge der Gebäude von 15,00 m zu reduzieren und Reihenhäuser auszuschließen, um dem Charakter der umliegenden Bebauung zu entsprechen wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe eine Akteneinsicht zur Ermittlung der im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen durchgeführt. Gemäß den vorliegenden Genehmigungen sind für die Gebäude Am Holdersberg 1 - 5 gegenüber des Plangebietes Firsthöhen von 10,20 m bis 12,10 m festzuhalten. Da sich die genehmigten Gebäudehöhen auf das jeweilige Geländenniveau beziehen, sind in Bezug auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße Am Holdersberg geringfügig höhere Gebäudehöhen zu erwarten. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 11,00 m entspricht somit der bestehenden Bebauung. Um kleinteilige Bauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, die der umgebenden Bebauung entsprechen, wird zusätzlich festgesetzt, dass die straßenseitige Länge der Gebäude höchstens 15,00 m betragen darf. Durch die getroffene Festsetzung zur maximal zulässigen Fassadenlänge wird die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung bei Neubauvorhaben in ausreichendem und angemessenem Verhältnis berücksichtigt. Aus städtebaulicher Sicht ist darüber hinaus keine Festsetzung von Hausformen erforderlich.

Die Hinweise aus der **Öffentlichkeit** zu einem eingereichten Tekturantrag wurden zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ erfolgt als kommunale Angebotsplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Hierzu wurden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu weiteren erforderlichen Regelungsgehalten in Bezug auf die festgesetzten Bauflächen getroffen. Über diese Festsetzungen wird im Sinne der gebotenen Innenentwicklung eine angemessene und wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht. Darüber hinaus gehende bauordnungsrechtliche Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens.

Der Anregung des **Polizeipräsidiums Hessen**, die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen auf 1,50 Meter zu begrenzen, wurde gefolgt. Die Anregung des **Polizeipräsidiums Hessen**, bei Bepflanzungen auf freie Sichtachsen zu achten, wurde zur Kenntnis genommen.

Boden- und Wasserschutz

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises**, dass die Umsetzung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eventuell als Gewässerausbau zu werten ist, wurde zur Kenntnis genommen. Vor Umsetzung der Maßnahmen wird deren wasserrechtliche Genehmigungspflicht in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geprüft. Aufgrund der ansonsten zustimmenden Stellungnahmen der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Schreiben vom 26.06.2023 ist im Übrigen davon auszugehen, dass der Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen an sich keine Hindernisse entgegenstehen.

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises**, der Unteren Wasserbehörde im Vorfeld eine konkretisierende Ausführungsplanung zur Prüfung vorzulegen, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, den Gewässerrandstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen wurde nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird der hier befindliche Gewässerrandstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Diese Festsetzung folgt der bereits im Rahmen des ersten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.12.2020. In der Festsetzung werden die Verbotstatbestände des WHG und des HWG abschließend aufgezählt, so dass das Regelungserfordernis des Bebauungsplans ausreichend bestimmt ist, um das mit der wasserrechtlichen Gesetzgebung verfolgte Schutzziel zu gewährleisten.

Dem Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** zur Zuständigkeit des RPAU in Bezug auf Abwasser und Trinkwasser wurde gefolgt. Die Informationen wurden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, bei Feststellung von organoleptischen Verunreinigungen im Zuge von Eingriffen in den Boden das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a/b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen wurde gefolgt. Ein Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten und die Adresse wurde aktualisiert.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen, wurde gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden im Bebauungsplan dargestellt.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu einer fehlenden Berücksichtigung der Retentionsfähigkeit der tatsächlichen Oberflächen wurde nicht gefolgt. Gem. ergänzender Stellungnahme des Fachingenieurbüros vom 14.08.2023 zum hydraulischen Nachweis liegen die angenommenen Werte der Oberflächenrauheiten innerhalb des physikalisch sinnvollen Spektrums und entsprechen den Erfahrungen vergleichbarer Untersuchungen.

Brandschutz

Die Hinweise des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** zur gesicherten Erschließung der Wohngebäude durch die Feuerwehr wurde zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die bebaute Ortslage des Stadtteils Niederauroff der Stadt Idstein und ist verkehrlich angebunden. Um eine hinreichende verkehrliche Erschließung für die Neubauten innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, wurde die bestehende

Straßenverkehrsfläche „Am Holdersberg“ im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auf 6,0 m erweitert.

Die Hinweise des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** zu einer gesicherten Löschwasserversorgung sowie zur Lage und Ausprägung von Hydranten wurden zur Kenntnis genommen. Die gesicherte Wasserversorgung wurde für das Baugebiet nachgewiesen.

Dem Hinweis aus der **Öffentlichkeit** zur geplanten Erweiterung der Feuerwehr inmitten des Überschwemmungsgebietes sowie des damit verbundenen massiven Eingriffs in die Bachau, wurde zur Kenntnis genommen. Das Grundstück der Feuerwehr wurde im Rahmen der Planfortschreibung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Hochwasserschutz

Den Anregungen des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** und des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, den Gewässerrandstreifen „Auroffer Bach“ im Plangebiet von 5 Meter auf 10 Meter gemäß § 23 Abs. 1 HWG auszuweisen und den Gewässerrandstreifen einheitlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen sowie das Allgemeine Wohngebiet WA aus dem Überschwemmungsgebiet zu nehmen und das Überschwemmungsgebiet „Wörsbach“ in die Planzeichnung aufzunehmen, wurde gefolgt. Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein einheitlicher Gewässerrandstreifen festgesetzt und die Festsetzung des Gewässerrandstreifens entsprechend korrigiert. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA wurde angepasst, sodass dieses vollständig außerhalb des Gewässerrandstreifens liegt und hier keine Ausweisung von Baugebieten erfolgt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** und des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Lage eines Teilbereiches der Flächen des privaten Grundstücks und der öffentlichen Parkfläche innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und die daraus resultierenden Verbotstatbestände des § 23 Abs. 2 HWG und des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen, wurde gefolgt. Die Verbotstatbestände aus dem § 23 Abs. 2 HWG und dem § 34 Abs. 4 WHG sind in der nachrichtlichen Übernahme des Gewässerrandstreifens sowie in der Begründung enthalten. Der Anregung, dass in Bezug auf die öffentlichen Parkplatzflächen ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde für eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78a Abs. 2 WHG zu stellen ist, wurde gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die aufgeführten Verbote wurden in die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes sowie in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Der Hinweis die Oberflächengestaltung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft den Vollzug.

Der Anregung des **NABU Idstein e. V.** und aus der **Öffentlichkeit** die Planung aufgrund möglicher Folgen durch Starkregenereignisse zu überdenken, wurde zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 04.08.2003 festgesetzten und im StAnz. 31/03 veröffentlichten Überschwemmungsgebietes des „Wörsbachs“ und seines Nebengewässers, dem „Auroffer Bach“, im Sinne des § 76 WHG. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist bereits gem. § 9 Abs. 6a BauGB auf dem Wege der nachrichtlichen Übernahme unter Hinweis auf die erforderliche Einhaltung der baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie der sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG in die Planzeichnung sowie den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte eine ergänzende

Untersuchung der Hochwassergefahr am Auroffer Bach. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zu einer hochwasserangepassten Bauweise wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft den Vollzug.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit**, dass die Festsetzung neuer Baufenster allein auf Basis einer topographischen Bestandsaufnahme mittels Drohnenflugs unzulässig ist und in Bereichen mit hohem Bewuchs keine genauen Daten erhoben werden können, wurde zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange ist zulässig und wird in Kap. 11.2 der Begründung ausführlich dargelegt. Gem. ergänzender Stellungnahme des Fachingenieurbüros vom 14.08.2023 zum hydraulischen Nachweis sind die durchgeführten Messergebnisse der Drohnenbefliegung ausreichend genau und fachlich anerkannt.

Der Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur fehlenden Nachvollziehbarkeit, inwiefern die Daten der Drohnenbefliegung und anderer Ergebnisse Eingang in den hydraulischen Nachweis gefunden haben sowie zu ungenauen Messergebnissen in Bezug auf die Topographie, wurde nicht gefolgt. Die Erläuterung und Vorgehensweise im hydraulischen Nachweis zur Neuberechnung des faktischen Überschwemmungsgebiets des Auroffer Bachs im Bereich des Bebauungsplans ist auch aus Sicht der oberen Wasserbehörde fachlich schlüssig und plausibel und wird nicht beanstandet.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit**, dass Retentionsflächen auf Privatgrund im Außenbereich durch 100-jährliche Hochwasserereignisse wenig bis gar nicht beeinträchtigt werden und die dauerhafte Inanspruchnahme der Grundstücke als sogenannte „gebotene Retentionsflächen“ zu wirtschaftlichen Schäden führen können, wurde zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen folgen dem Grundsatz des sog. überholenden Hochwasserschutzes. Insofern erfolgt die festgesetzte Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche um den Bereich der neu berechneten Ausdehnung des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100 Ist-Zustand) gerade aus Gründen der Vermeidung und Verringerung sowohl nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger als insbesondere auch von Hochwasserschäden auf dem Grundstück selbst i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit** zur Gefährdung der Baugebiete durch Überströmung der Brücke der Brunnenstraße sowie der Verdrängung von Hochwasser durch die Uferbefestigungen in Folge eines 100-jährlichen Regenereignisses, wurde zur Kenntnis genommen. Sowohl bei der Brücke als auch bei den Uferbefestigungen handelt es sich um Bestandsbauwerke, die sich aufgrund ihres tatsächlichen Bestandes und Rechtsbestandes einer weitergehenden Regelung durch die Bauleitplanung entziehen. Die Aufgabenstellung des hydraulischen Nachweises im Rahmen der Bauleitplanung war eine Überprüfung der Richtigkeit der Festsetzungen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinsichtlich seiner Lage und Ausdehnung in Bezug auf die heutigen Verhältnisse. Eine Beseitigung der Brücke u.a. als Hindernis durch planerische Festsetzung im Bebauungsplangebiet war auf der Planungsebene nicht möglich.

Der Hinweis aus der **Öffentlichkeit** auf die Hochwasserereignisse im Ahrtal wurde zur Kenntnis genommen. Die Hochwasserereignisse im Ahrtal sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Dem Hinweis aus der **Öffentlichkeit**, dass abgesehen von der Verkleinerung der Baufenster keine weiteren Hochwasserschutzmaßnahmen untersucht wurden und weiterhin die vor über 25 Jahren durchgeführten Berechnungen zum amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet auf ihre aktuelle Gültigkeit überprüft worden seien, wurde nicht gefolgt. Die wirksamste Vermeidung von Hochwasserschäden ist der generelle Verzicht von Bebauung in Überschwemmungsflächen, sodass neue Risiken erst gar nicht entstehen. Aus diesem Grund ebenso wie

zur Vermeidung von Abflusshindernissen erfolgte im Ergebnis des sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebenden Abwägungserfordernisses im Bebauungsplan die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche um den Überflutungsbereich entsprechend der erfolgten Neuberechnung.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu einer fehlenden Erklärung bezüglich der Verschiebung der Hochwasserlinie wurde zur Kenntnis genommen. Gem. ergänzender Stellungnahme des Fachingenieurbüros vom 14.08.2023 zum hydraulischen Nachweis ist die Verschiebung der Hochwasserlinie darin begründet, dass bei der Festlegung des ÜSG vor über 25 Jahren der Verlauf vermutlich auf Grund fehlender Informationen zur Topographie falsch abgeleitet wurde.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zur fehlenden Berechnung des Energieliniengefälles sowie der fehlenden planungsrechtlichen Berücksichtigung der Neuberechneten Lage und Ausdehnung der Überschwemmungsfläche wurde nicht gefolgt. Die Abschätzung des Energieliniengefälles erfolgte gem. ergänzender Stellungnahme auf Grund hydraulischer Grunderfahrungen. Die Erläuterung und Vorgehensweise im hydraulischen Nachweis zur Neuberechnung des faktischen Überschwemmungsgebiets des Auroffer Bachs im Bereich des Bebauungsplans ist auch aus Sicht der oberen Wasserbehörde fachlich schlüssig und plausibel und wird nicht beanstandet. Die Ergebnisse des hydraulischen Nachweises stellen konkrete Anhaltspunkte für eine planungsrechtliche Berücksichtigung der Neuberechneten Lage und Ausdehnung der Überschwemmungsfläche dar.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu einer unzureichenden Abwägung von öffentlichen und privater Interessen in Bezug auf den Hochwasserschutz wurde nicht gefolgt. Sofern die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist und insbes. kein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG besteht und keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen, sind die Belange des Hochwasserschutzes auf der Ebene der Abwägung über einen Bauleitplan nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Ziel der Abwägung ist dabei, die durch die Planaufstellung – hier die planungsrechtliche Erstaussweisung eines allgemeinen Wohngebietes - berührten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durch die Berücksichtigung der Ergebnisse des hydraulischen Nachweises und die daraus abgeleiteten planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt.

Dem Hinweis aus der **Öffentlichkeit** zu einer Erhöhung des Überflutungsbereiches durch den hydraulischen Nachweis und fehlender Erläuterungen zu den Ursachen in Bezug auf Zuflüsse, Geländehöhen und baulichen Veränderungen wurde nicht gefolgt. Entsprechend des Abwägungserfordernisses war es Aufgabenstellung des hydraulischen Nachweises, im Rahmen der Bauleitplanung das amtliche Überschwemmungsgebiet bezüglich Lage und Ausdehnung auf heutige Verhältnisse zu überprüfen. Eine Ursachenermittlung äußerer baulicher oder topografischer Einflüsse auf die aktuellen Hochwasserverhältnisse war im Rahmen des Abwägungserfordernisses nicht Gegenstand der Untersuchung oder erforderlicher Inhalt des Bauleitplanverfahrens.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zur Schaffung erweiterter Retentionsflächen im Außenbereich von Ober- und Niederauroff wurde nicht gefolgt. Die sich aus dem Abwägungserfordernis ergebende Aufgabenstellung der Bauleitplanung ist es im vorliegenden Fall, vorrangig dafür Sorge zu tragen, dass es durch den planerischen Eingriff nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, zu einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und zu Hochwasserschäden kommt. Das Ziel der planungsrechtlichen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur wohnbaulichen Nutzung im Bebauungsplan wurde umgesetzt. Darüberhinausgehende, ortsübergreifende Maßnahmen zum allgemeinen Hochwasserschutz als kommunale Pflichtaufgabe sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu einer fehlenden Berücksichtigung des aus Flurstück 76 in den Bach mündenden Rohres sowie der fehlenden Bewertung von extremen Wetterereignissen und Extremhochwasser wurde teilweise gefolgt. Bei dem genannten Rohr handelt es sich um ein Drainagerohr für Regenwasser von den Dachflächen des Flurstücks 76, welches in den Auroffer Bach einleitet. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Abgrenzung des festgestellten Überschwemmungsgebietes maßgebend. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl Einleitungen in den Auroffer Bach als auch Überflutungsereignisse aus den zurückliegenden 20 Jahren hierbei berücksichtigt wurden. Im Übrigen gibt der Bebauungsplan Hinweise und trifft hinreichende Festsetzungen (z. B. Verwertung von Niederschlagswasser), um einen schadlosen Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplangebiet zu gewährleisten. Es liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Hinweise auf besondere Risiken durch Extremhochwasser vor. Weder in den Gefahren- und Risikokarten noch im 2. Zyklus des Hochwasserrisikomanagement finden sich hierzu entsprechende Darstellungen. Ungeachtet dessen wurden im Sinne eines vorsorgenden Hochwasserschutzes die Wassertiefen eines 100-jährigen Hochwassers für das Planungsgebiet neu berechnet. Auf dieser Grundlage erfolgte eine neue Abgrenzung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, mit der Risiken extremer Niederschlags- bzw. Hochwasserereignisse minimiert werden.

Der Hinweis aus der **Öffentlichkeit**, dass die Feuerwehr nach den neuen Berechnungen im überschwemmten Bereich dargestellt wird, wurde zur Kenntnis genommen. Gem. ergänzender Stellungnahme des Fachingenieurbüros vom 14.08.2023 zum hydraulischen Nachweis gibt es im Bereich des Feuerwehrhauses kleine Bereiche entlang des Gebäudefußes, die rechnerisch nicht überströmt werden, weshalb die Gebäudelücke in den Wassertiefen nicht gänzlich geschlossen wurde. Hierbei handelt es sich um einen rein visuellen Effekt.

Immissionsschutz

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Erstellung einer Lärmimmissionsprognose wurde gefolgt. Eine Lärmimmissionsprognose wurde im Verfahrensablauf erstellt. Die Bedingung der TA Lärm zu den Immissionsrichtwerten wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** und des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, eine Festsetzung zur Schließung der Fenster nach 22:00 Uhr und einer Beschränkung von Musikanlagen auf 85 dB (A) aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes planerischer Zurückhaltung sieht die Stadt Idstein von besonderen Festsetzungen zum Immissionsschutz auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die die Vorschläge auf Seite 20 der Immissionsprognose-Nr. 5330 des Schalltechnischen Büros Andreas Pfeifer vom 08.05.2023 unterbreitet, ab. Die Vorschläge sind auf der Ebene der administrativen Verwaltung des Dorfgemeinschaftshauses auch ohne bauleitplanerische Festsetzungen sicher gewährleistet.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** eine Festsetzung zur Einrichtung von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde gefolgt. Ein Hinweis zur Verwendung von Luftwärmepumpen wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises**, textliche Festsetzungen zu Außenlampen und Außenbeleuchtung aufzunehmen, wurde zur Kenntnis genommen. Der im Textteil des Bebauungsplans enthaltene Hinweis zur Verwendung von Außenbeleuchtung wurde um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.

Kampfmittel

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wurde zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren ebenfalls angeschrieben.

Der Hinweis des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** zur Anzeigepflicht bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände im Zuge der Bauarbeiten wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Luft- und Klimaschutz

Der Hinweis aus der **Öffentlichkeit** zu Defiziten bei der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wurde zur Kenntnis genommen. Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mögliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in die Auswirkungsprognose eingeflossen.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit**, das Wärmepotential bei Versiegelung der Flächen durch neue Dächer sowie die Beeinträchtigung der Talbelüftung nach Oberauroff in den Planungen zu berücksichtigen, wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die lokalklimatischen Belange ausführlich behandelt. Es wurden grünordnerische Maßnahmen als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert, die zur Sicherung von lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen beitragen und einer Überwärmung entgegenwirken. Aufgrund der lockeren Bebauung und der Anordnung der Bebauung sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Anregung des **Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg** und des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** zur Konkretisierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde zur Kenntnis genommen. Die konkrete Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme wurde im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt.

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** zum Fehlen der Berechnung des regionalen Bodenwertanteils in Bezug auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie dem Hinweis auf eine naturschutzverträgliche Umsetzung der geplanten Ersatzmaßnahmen wird teilweise gefolgt. Die Anrechnung des regionalen Bodenwertanteils kommt bei der Festsetzung einer Ersatzzahlung zum Tragen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Ersatzmaßnahme, die aufgrund der geringen Flächenausdehnung, sondern dem linearen bzw. punktuellen Charakter nach dem Kostenansatz bilanziert wird.

Dem Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** und des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass die Ausgleichsmaßnahme am „Auroffer Bach“ in dem angedachten Umfang nicht erforderlich ist sowie der Anregung, dass eine Gewässerverbesserung unmittelbar oberhalb erfolgen könnte, wurde teilweise gefolgt. Es handelt sich um eine im Zuge der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie seitens der Stadt Idstein gemeldete und mit den Fachbehörden abgestimmte Maßnahme zur Verbesserung der Gewässerdurchgängigkeit. Eine Gewässerverbesserung – wie in der Stellungnahme angeregt – kann ebenfalls als Teil der Kompensation umgesetzt werden, sofern sich die Maßnahmen auf die Gewässerparzelle beschränken oder die Zustimmung der Anlieger vorliegt. Die textliche Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan wurde dahingehend präzisiert.

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises**, dass die Planung nicht den Entwicklungszielen des Naturschutzes entspricht, wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan muss städtebaulich begründet nach den in § 1 BauGB aufgeführten Grundsätzen aufgestellt werden. Die Entwicklungsziele des Naturschutzes und die Inhalte des kommunalen Landschaftsplans sind Umweltbelange, die in die Abwägung einzustellen sind, aber keine Vorgaben.

Dem Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises**, dass die Planung das „Auroffer Tal“ als Ausflugsziel beeinträchtigt, wurde zur Kenntnis genommen. Das Ausflugsziel des Auroffer Tals ist auch nach Planverwirklichung zu erreichen.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen, wurde gefolgt. Es erfolgte die Zuordnung einer externen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Stadt Idstein zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie am Auroffer Bach. Das Maßnahmenprogramm der WRRL ist der Unteren Naturschutzbehörde bekannt.

Planungsrechtliche Belange

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit**, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht mehr der Zielsetzung aus dem Jahr 2018 entspricht, wird nicht gefolgt. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt auch weiterhin die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Flächen für die wohnbauliche Nutzung.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit**, dass aus der Festlegung der reduzierten Baufenster eine Nutzungseinschränkung des Baulands resultiert und die ursprüngliche Größe der Baufenster unter Berücksichtigung von adäquaten Schutzmaßnahmen beibehalten werden sollte, wurde zur Kenntnis genommen. Planveranlassung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Ausweisung von Wohnbauflächen auch unter Berücksichtigung der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB. Die wirksamste Vermeidung von Hochwasserschäden ist demnach der generelle Verzicht von Bebauung in Überschwemmungsflächen, sodass neue Risiken erst gar nicht entstehen. Aus diesem Grund ebenso wie zur Vermeidung von Abflusshindernissen erfolgte im Bebauungsplan die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche um den Überflutungsbereich entsprechend der erfolgten Neuberechnung. Geländeaufschüttungen im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebietes stellen im Überschwemmungsfall weitere Abflusshindernisse dar und sind daher zu vermeiden. Die unbebauten Flächen im westlichen Außenbereich befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und stellen bereits jetzt Retentionsflächen dar.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises**, die Abbildung zu den Höhenbezugspunkten in der Begründung ebenfalls in den textlichen Festsetzungen aufzuführen, wurde nicht gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ausreichend bestimmt. Es bedarf keiner weiteren zeichnerischen Erläuterung in den Festsetzungen.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** die Baugrenze klarer zu vermaßen, wurde gefolgt. Eine eindeutige Vermessung der Baugrenze wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit**, dass der gerichtlich festgestellte Innenbereich bzw. der Bauvorbescheid vom 11.10.2018 bestandskräftig ist, die geplanten Gebäude bei der Aufstellung des Bebauungsplans wie Bestandsgebäude zu betrachten sind und der Bebauungsplan die davor erteilten Genehmigungen nicht aufheben darf, wurde nicht gefolgt. Der vorliegende

Bauvorbescheid vom 11.10.2018 ist bestandskräftig und entfaltet Regelungswirkung für die vom Bauvorbescheid inhaltlich begrenzt umfassten planungsrechtlichen Fragestellungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks im Gebiet eines zukünftigen Bebauungsplans „Am Holdersberg“ für den gesetzlich bestimmten Zeitraum der Geltung des Bauvorbescheides. Mit Blick auf den beschränkten Inhalt und die begrenzte Zeitdauer setzt sich das Bebauungsrecht gegenüber den Festsetzungen einer Bauleitplanung in Gestalt des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ durch. Deswegen hebt ein Bebauungsplan „Am Holdersberg“ von vornherein eine davor erteilte Genehmigung nicht auf.

Regionalplanerische Belange

Der Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises, des Regierungspräsidiums Darmstadt** und der **Öffentlichkeit**, dass die Bebauungsplanvarianten nicht dem Entwicklungsziel des genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan entsprechen, wurde nicht gefolgt. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans war bislang nicht erforderlich. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren mit Erarbeitung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Lage des Plangebietes innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Der Anregung des **NABU Idstein e. V.**, dass sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie im Vorranggebiet Regionaler Grünzug befindet, sodass die Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, wurde nicht gefolgt. Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.12.2020 bestehen zur vorgelegten Planvariante 1 des Vorentwurfs aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Allerdings ist die als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesene Fläche unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren. Die konkrete Flächenfestlegung erfolgte im weiteren Verfahren. Auf die Lage des Plangebietes im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. In Bezug auf die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung. Gemäß § 4 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren mit Erarbeitung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Dem Hinweis des **NABU Idstein e. V.** und aus der **Öffentlichkeit**, dass die Darstellung der Siedlungsgrenze in der Begründung des Bebauungsplans unvollständig ist, wurde nicht gefolgt. Die Darstellung der Grenze der Siedlungsentwicklung entlang des Weges „Am Holdersberg“ ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Der Anregung des **NABU Idstein e. V.** und des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass in Anbetracht der Siedlungsstruktur nicht die Kriterien der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB erfüllt sind, wurde gefolgt. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Bedenken zur Einbeziehung der Teilfläche des in der Flur 16 gelegenen Flurstücks 1 in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der

Innenentwicklung – erfolgte der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren. Im Rahmen dessen erfolgte die Erarbeitung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Der Anregung des **NABU Idstein e. V.** den östlichen Teilbereich des Planungsgebietes nicht als im „Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu betrachten und in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen, wurde nicht gefolgt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist gemäß dem Urteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden dem Siedlungsbereich des Stadtteils Niederauroff zuzuordnen. Die betroffenen Flurstücke nehmen somit an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil und stellen einen Bestandteil der zusammenhängenden Bebauung dar. Dementsprechend sind die Flurstücke 79 und 80 der Flur 15 dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Da es sich im östlichen Teil um einen gerichtlich festgestellten Innenbereich handelt, ist eine Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB zulässig. Die Eingriffe gelten in diesem Fall auch vor der planerischen Entscheidung als zulässig und erfordern keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich (§1a Abs. 3 BauGB).

Umwelt- und Artenschutz

Die Anregung des **Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg** während der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme keine Schäden an angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verursachen, wurde zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis ist Gegenstand der Planrealisierung und nicht des Bauleitplanverfahrens.

Die Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, dass lebende Einfriedungen von den Vorgaben der getroffenen textlichen Festsetzungen ausgenommen sind, wurde gefolgt. Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. In der Begründung zum Bebauungsplan ist vermerkt, dass für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, diese Festsetzungen nicht gelten.

Der Anregung des **NABU Idstein e. V.** und aus der **Öffentlichkeit**, dass das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Armeisenbläulings gegen die vorliegende Planung spricht und Vergrämungsmaßnahmen kein geeignetes Mittel darstellen, wurde zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der durchgeführten Nachsuche von Dunklen Wiesenknopf-Armeisenbläulいたen wurde die Betroffenheit der Art in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausführlich bewertet. Die Wiesen im Geltungsbereich bilden lediglich einen nachrangigen Randbereich des Lebensraums. Um eine Beeinträchtigung der Art sicher auszuschließen, werden die genannten Vergrämungsmaßnahmen vorgesehen. Da sich die wesentlichen Habitatflächen der Population außerhalb des Geltungsbereichs befinden und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt werden, führt diese lokale Vergrämung nicht zu nachteiligen Auswirkungen für die Art.

Der Anregung des **NABU Idstein e. V.** und der **Öffentlichkeit**, dass durch die Planung ein erheblicher Eingriff in Natur, Landschaft, die Klimafunktionen des Bachtals, das Orts- und Landschaftsbild sowie in die Kulturlandschaft zu erwarten ist, wurde teilweise gefolgt. Der Auroffer Bach ist in diesem Abschnitt eher naturfern ausgebildet und weist eine defizitäre Gewässerstruktur auf. Von daher ist die Bedeutung des Planungsgebietes für Naturschutz und Landschaftsplanung nicht von gehobener Bedeutung. Die Wiesenflächen stellen hochwirksame Kaltluftentstehungsflächen dar, deren Ausgleichswirkung durch die umgebenden Bauflächen und die geringe Ausdehnung jedoch eingeschränkt wird. Die entstehende Kaltluft bewegt sich dem Gefälle folgend von der Ortstlage weg, kann also nur bedingt, das heißt kleinräumig in den westlichen Siedlungsbereichen, zu einer Belüftung in austauscharmen Wetterlagen beitragen. Mit der geplanten Baulandentwicklung wird die Erholungsfunktion des Auroffer Tals nicht beeinträchtigt, da nur ortsrannnahe kleinflächige Areale betroffen sind. Im Übrigen

werden die bachnahen Bereiche (Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiet) von Bebauung freigehalten, sodass wesentliche Landschaftsfunktionen aufrechterhalten werden.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit** zur Existenz von schützenswerten Tierarten (Amsel, Mehlschwalbe, Rotkehlchen, Bachstelze, Waldkauz, Fledermaus, Feuersalamander, Eidechsen, Graureiher, Rotmilan) im Plangebiet wurde zur Kenntnis genommen. Auch für diese Artengruppen bieten die Wiesen im Eingriffsbereich keine bzw. keine vorrangig geeigneten Lebensräume. Geeignete, wenn auch suboptimale Habitatstrukturen für einzelne Arten (Auroffer Bach und Uferstrukturen) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Verkehr

Der Hinweis von **Hessen Mobil – Straßen und Verkehrsmanagement**, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG bestehen, wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit** zum Zustand der Straße „Am Holdersberg“ und der Brücke der Brunnerstraße wurde zur Kenntnis genommen. Der bauliche Zustand angrenzender Verkehrsanlagen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu einer fehlenden Begründung in Bezug auf die geplante Verbreiterung der Straße und des überdimensionierten Wendehammers wurde nicht gefolgt. Die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt zur Gewährleistung einer gesicherten, verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie im Hinblick auf den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Traktoren. Die Dimensionierung der Wendeanlage für das 3-achsige Müllfahrzeug entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06 mit einem Wenderadius von 6,0 m.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit**, Maßnahmen zur Vermeidung von verkehrsbedingten Nachteilen auf die Straße „Am Holdersberg“ in die Planung aufzunehmen und eine Klassifizierung als Spielstraße in Betracht zu ziehen, wurde zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung der Straße Am Holdersberg als verkehrsberuhigter Bereich betrifft das Ordnungsrecht und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** den Wendehammer um 5 m Richtung Westen zu verlegen und den geplanten 5 m breiten Pflanzstreifen entfallen zu lassen oder die westliche Planungsgrenze zu verschieben wurde nicht gefolgt. Die bisherige Abgrenzung des Geltungsbereichs der Variante 2 zum Bebauungsplan „Am Holdersberg“ erfolgte aus städtebaulichen Gründen aufgrund der Lage der Grundstücke abschließend mit der bestehenden Bebauung nördlich der Verkehrsfläche „Am Holdersberg“. Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme in den Außenbereich soll aus regionalplanerischen Gründen nicht erfolgen und ist städtebaulich nicht erwünscht.

Ver- und Entsorgung

Der Hinweis der **Deutsche Telekom Technik GmbH** zur Lage von Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet wurde zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Telekommunikationslinien befinden sich im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen.

Die Hinweise der **Deutsche Telekom Technik GmbH** zur planungsrechtlichen Absicherung privater Hausanschlüsse und Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Flächen, zum Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen, zu mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen, zur Aufstellung oberirdischer Schalgehäuse sowie der Lage und Dimensionierung der

Leitungszonen wurden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und betreffen den Vollzug.

Der Hinweis der **Deutsche Telekom Technik GmbH**, das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Hinweise der **Syna GmbH**, dass zur Realisierung des Bebauungsplans Umlegungen von Versorgungsanlagen erforderlich werden und Bauvorhaben, die im Umfeld der Kabeltrassen stattfinden abgestimmt werden müssen, wurden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind Gegenstand der Planrealisierung und nicht des Bauleitplanverfahrens.

Die Anregung der **PLEdoc GmbH** zur Mitteilung im Falle einer Betroffenheit von verwalteten Versorgungseinrichtungen durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen wurde zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung der Maßnahmen erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** zur Einhaltung der sicherheitstechnischen Anforderungen der „Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen“ wurde zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung sicherheitstechnischer Anforderungen zur Abfallwirtschaft ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** zur fehlenden Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug in der Straße „Am Holdersberg“ wurde zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde eine Wendemöglichkeit als öffentliche Straßenverkehrsfläche am westlichen Randbereich der bestehenden Verkehrsfläche „Am Holdersberg“ festgesetzt. Der Wendehammer ist entsprechend der RAST 06 für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zu einer ausreichenden Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wurde gefolgt. Die gesicherte Wasserversorgung für das Baugebiet „Am Holdersberg“ wurde nachgewiesen.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem durchzuführen und textliche Festsetzungen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs. 4 HWG zu treffen, wurde teilweise gefolgt. Die entwässerungstechnischen Belange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro Grandpierre & Wille, Idstein untersucht. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der bebauten Ortslage des Stadtteils Niederauroff der Stadt Idstein und ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung grundsätzlich durch den in der Straße verlaufenden Mischwasserkanal erschlossen. Aufgrund der vorliegenden SMUSI- und Leitfadennachweise der KBV ist die Entwässerung im Mischsystem oder vorzugsweise im (modifizierten) Trennsystem möglich. Es wurden wasserwirtschaftliche Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG in den Bebauungsplan aufgenommen und begründet.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit**, die Eingrünung auf den Wendehammer zu beschränken oder alternativ zum Wendehammer einen Müllsammelplatz an der Einmündung zur Straße „Am Holdersberg“ anzuordnen, wurde nicht gefolgt. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ wird eine durchgängige Gehölzpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, die eine Eingrünung der neuen Siedlungskante zur offenen Landschaft nach Westen hin sichergestellt.

Sonstiges

Der Anregung des **Landesamtes für Denkmalpflege** einen Hinweis zum möglichen Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge von Erdarbeiten gemäß § 20 HDSchG aufzunehmen, wurde gefolgt. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zu Bodendenkmälern wurde entsprechend ergänzt.

Die Anregung des **Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn** zur Umsetzung der Bauleitplanung ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und betrifft die Realisierung der Planung.

Die Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** in Bezug auf die Beseitigung bzw. Umgestaltung von zwei Wanderhindernissen zur besseren Nachvollziehbarkeit die Querbauwerks-ID Nummern und die aktualisierte FIS Ma-Pro Maßnahmen-ID in den Textteil aufzunehmen, wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde an dieser Stelle ergänzt und präzisiert.

Dem Hinweis des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises**, für die zuziehenden Neubürger die entsprechende soziale Infrastruktur, insbesondere Betreuungsplätze für Kinder, zu erweitern, wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der insgesamt geringen Nachverdichtungspotenziale im Plangebiet wird von keinem erheblichen Anstieg der Notwendigkeit von Betreuungsplätzen in der Kindertagesbetreuung durch das Planvorhaben ausgegangen.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises** das Symbol „^“ in der Planzeichnung als Planzeichen aufzuführen, wurde nicht gefolgt. Die Symbole „^“ im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Holdersberg“ und der hier unterirdisch geführten Wasserfläche des Auroffer Bachs sind Bestandteil des Katasters. Hierbei handelt es sich um kein Planzeichen, das in die Legende des Bebauungsplans aufgenommen werden muss.

Die Hinweise des **Polizeipräsidiums Hessen** zur Beleuchtung und Übersichtlichkeit der Gehwege, einer klaren Nutzungstrennung zwischen Gehweg und Zufahrtsweg oder Parkplatz sowie dem Material von Stadtmöblierung wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und betreffen den Vollzug. Die Hinweise zu der Gestaltung von Ein- und Mehrfamilienhäusern wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Grundrissanordnung und die Ausstattung von Gebäuden sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Anregung des **Polizeipräsidiums Hessen** einen Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle aufzunehmen, wurde gefolgt. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zu einer fehlerhaften Berechnung der Geländehöhen wurde nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan angegebenen Höhenpunkte wurden von einem öffentlich bestellten Vermesser eingemessen und werden nicht beanstandet.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit**, dass die Planung keinen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumschaffung leistet, der den Eingriff in die Bachaue rechtfertigt und vorhandene Wohnraumpotentiale außer Acht lässt, wurde nicht gefolgt. Mit der seitens der Stadt Idstein verfolgten Wohnraumentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen überplant, die teils als Innenbereich anzusehen sind und teils unmittelbar an bebaute Bereiche angrenzen. Von daher berücksichtigt der Bebauungsplan grundsätzlich einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die planerische Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen betrifft eine lediglich geringe Flächengröße und wird auch von der oberen Landesplanungsbehörde nicht beanstandet. Eingriffe in Natur und Landschaft werden über geeignete

Maßnahmen ausgeglichen. Darüber hinaus sind gem. der erfolgten Umweltprüfung Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur von geringer Erheblichkeit.

Dem Hinweis aus der **Öffentlichkeit** zu einer fehlerhaften Angabe der Geometrie der Brücke und des wirksamen Querschnitts wurde nicht gefolgt. Gem. ergänzender Stellungnahme des Fachingenieurbüros vom 14.08.2023 zum hydraulischen Nachweis wurde die Geometrie der Brücke den Profilen des Retentionskatasters Hessen RKH entnommen, Anströmrichtung und der wirksame Querschnitt wurden im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens wurden zwei Varianten der Wohnbebauung untersucht. Eine Variante beschränkte sich auf die Bebauung des gerichtlich festgestellten Innenbereiches, während die andere Variante den Siedlungsrand im Talgrund bis in Höhe der bestehenden Bebauung der Straße „Am Holdersberg“ in den Außenbereich schiebt. Bei der Entscheidung, mit einer größeren Bebauung das Verfahren fortzusetzen, spielen Fragen des rationalen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effektiven beidseitigen Erschließung durch die Straße „Am Holdersberg“ eine Rolle. Damit gehen zwangsläufig größere Eingriffe und Umweltauswirkungen einher. Da als Ergebnis der Bestandsanalyse insgesamt nur eine mäßige bis mittlere Bedeutung des Planungsgebietes ermittelt wurde und relevante Strukturen erhalten werden können, ist der Vorrang der Wohnraumentwicklung jedoch nachvollziehbar.