

Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Begründung
zum Bebauungsplan
"Itzbachweg"

Planstand 09.08.2004

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Ziele der Raumordnung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Erschließungskonzept
6. Festsetzungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1. Grundflächenzahl
 - 6.2.2. Geschossflächenzahl
 - 6.2.3. Höhenentwicklung baulicher Anlagen
 - 6.2.3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 6.2.3.2 Gebäudeoberkante
 - 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4. Öffentliche Grünfläche
 - 6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.6. Leitungsinfrastruktur
7. Verkehrserschließung
8. Gestaltungssatzung
9. Umweltschützende Belange
10. Wasserwirtschaftliche Belange
11. Bodenordnung
12. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planziel

Für die in den vergangenen drei Jahrzehnten südöstlich des Itzbachweges entstandene Bebauung liegt bis dato kein Bebauungsplan vor. Allerdings stellt schon der Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Wörsdorf aus dem Jahre 1959 gewerbliche Baufläche dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein von 1985 hat diese Darstellung unverändert übernommen. Neben vorhandenen Gewerbebetrieben - angesprochen sind hier insbesondere die Schreinerei Itzbachweg 12 und das Verlagsgebäude Itzbachweg 2 - sind aber auch einige sonstige Wohnhäuser nachgewiesen, die ebenso wie zumindest ein z.Z. ungenutztes, ehemals gewerblich genutztes Gebäude Anlass geben, die Rahmenbedingungen für die künftige städtebauliche Entwicklung zu formulieren. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat entsprechend in ihrer Sitzung am 11.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Itzbachweg“ beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung eines zweifach gegliederten Gewerbegebietes, um auch weiterhin ein angemessenes Angebot bebauter und unbebauter Grundstücke für gewerbliche Nutzungen zwecks Erhalt, Sicherung und Schaffung von wohnstandortnahen Arbeitsplätzen im Stadtteil Wörsdorf anbieten zu können.

Durch die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches bis an die DB-Strecke 3610 Frankfurt/M.-Eschhofen im Südwesten schafft der Bebauungsplan auch für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erstmals Baurecht. Die mit seinem Vollzug einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Einbeziehung der Flurstücke zwischen den Gräben nordwestlich entlang des Itzbachweges und die Umgestaltung dieser Flächen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Wasserwirtschaft ausgeglichen werden. Damit trägt der Bebauungsplan sowohl den Belangen der Wirtschaft als auch den Belangen des Umweltschutzes in besonderer Weise Rechnung.

2. Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilräumlich als Siedlungsbereich-Bestand und teilräumlich als Siedlungsbereich-Zuwachs dar. Die Gewanne Am Hahnweg und Die untere Itzbach sind ebenfalls als Siedlungsbereich-Zuwachs dargestellt. Im Süden folgt von der L3026 im Osten bis an die Bahntrasse im Westen ein Bereich für Industrie und Gewerbe-Zuwachs. Der Regionalplan führt unter Ziffer 2.4.1-3 zu den Siedlungsbereichen aus:

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen und Sonderbauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs“ stattzufinden. Die „Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs“ kommen auch als Standorte für Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und anderes in Frage.
(...)

Damit ist sowohl die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes als auch die Ausweisung der angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus den Darstellungen des Regionalplanes ableitbar. Die Maßgabe des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben, ist eingehalten.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein von 1985 stellt Gewerbliche Baufläche und im Bereich der engeren Schutzzone des Brunnens Flst. Fl. 65 Nr. 168/3 Grünfläche dar. Die Gehölzstrukturen im Südwesten der gewerblichen Baufläche sollen erhalten und die Ortsrandeingrünung entlang des Mollweges vervollständigt werden. Im Norden schließen Wohnbaufläche (Blumenviertel) und Fläche für die Landwirtschaft an.

Das Gewerbegebiet kann damit grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die weiteren Darstellungen werden wie folgt berücksichtigt:

Die engere Schutzzone des Brunnens ist als solche ausgewiesen, die Bestimmungen der Muster-schutzgebietsverordnung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Es handelt sich hierbei um eine überlagernde Festsetzung auf nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im übrigen als Gewerbegebiet gewidmeter Baugrundstücke. Die Festsetzung weicht damit von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass Flächen für die Wasserwirtschaft nach der bis zum Ablauf des 31.12.1997 geltenden Fassung des BauGB nur zulässig waren, wenn sie nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden konnten. Wie noch darzulegen sein wird, wurde aus begründetem Anlass von der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes abgesehen. Für den Flächennutzungsplan war dies aber unerheblich, denn die Möglichkeit bestand. Mithin war eine Darstellung zu wählen, die die Entwicklung eines Baugebietes ausschloss. Seit dem Wegfall der Subsidiaritätsklausel kann die Bauleitplanung die wasserwirtschaftlichen Belange eigenständig formulieren und als Festsetzungen in einen Bebauungsplan

einfließen lassen. Die getroffenen Festsetzungen konkretisieren insofern die Inhalte des FNP₁₉₈₅ und können als mit dem Entwicklungsgebot vereinbar angesehen werden, auch ohne dass die vormals hilfsweise dargestellte Grünfläche zur Ausweisung gelangt.

Flächennutzungsplan 1985 (Ausschnitt)



genordet, ohne Maßstab

Die Obstwiesen im Südwesten der gewerblichen Baufläche verbleiben außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Itzbachweg“. Ihr Bestand wird von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Einer abweichenden Betrachtung bedürfen die neu hinzukommenden Baugrundstücke im Südwesten: Hier wird die Baugrenze erst in einem Abstand von 7,5 m zur Straßenbegrenzungslinie gezogen, um ausreichend Raum für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen zu erhalten.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Itzbachweges soll ein naturnah gestaltetes Grabensystem mit Retentionsmulden angelegt werden. Die bisherige Ackernutzung wird nach der Umgestaltung zwar nicht mehr möglich sein, die Bewirtschaftung bzw. Pflege als Extensivgrünland zur Heugewinnung bzw. eine Beweidung (durch Schafe im Durchtrieb) kann aber auch weiterhin auf dem überwiegenden Teil der Fläche stattfinden - Formen der Landbewirtschaftung, die originärer Bestandteil der bäuer-

lichen Landwirtschaft sind und aus der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ entwickelt werden können.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan der Maßgabe des § 8 Abs. 2 BauGB, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ausreichend Rechnung trägt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Süden der Ortslage von Wörsdorf und grenzt unmittelbar an die Wörsdorf mit der Kernstadt Idstein verbindende L3026 an. Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden bebauten Grundstücke werden wie folgt genutzt:

Itzbachweg 2:	Wohnen und Gewerbe (Verlag und Druckerei)
Itzbachweg 4 u. 6:	Wohnen
Itzbachweg 10:	Wohnen und Gewerbe
Itzbachweg 12:	Wohnen und Gewerbe (Schreinerei)
Auroffer Weg 1:	Wohnen
Mollweg 1:	Wohnen und Gewerbe (Werkzeugbau)
Mollweg 3:	Wohnen und Gewerbe
Mollweg 7 u. 11:	Wohnen
Mollweg 13:	Königreichssaal der Zeugen Jehovas
Mollweg 15 - 19:	Wohnen

Auf Flst. 78 wurde 2003 ein Geschäftshaus errichtet. Die übrigen Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt, sie unterliegen überwiegend einem intensiven Ackerbau.

Verlag Itzbachweg 2



Schreinerei Itzbachweg 12



Neubau Auroffer Weg



Wohnhaus Mollweg 3



Ensemble Mollweg 1, 3 und 5



Königreichssaal Mollweg 12



alle Aufnahmen 22.05.2003

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Itzbachweg“ grenzen folgende Baugebiete und sonstige Nutzungen an:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Gewann Am Hahnweg und die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Wörsdorf mit Wohnhäusern entlang von Itzbachweg und Enzianweg.
- Osten: Landesstraße und anschließend Gewerbegebiet.
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend Intensivackerbau.
- Westen: DB-Strecke 3610 Frankfurt/M.-Eschhofen, anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen unterschiedlicher Ausprägung und Nutzungsintensität

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von 5,40 ha. Hiervon stammen aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil 3,03 ha. Auf die hinzukommenden gewerblichen Baugrundstücke entfallen 0,83 ha und auf die sonstigen Flächen (Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) 1,54 ha.

5. Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über den Itzbachweg, der gemeinsam mit der Reichenberger Straße über einen neugestalteten Kreisverkehrsplatz mit der Hauptstraße verknüpft ist. Auch wenn der Knotenpunkt durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes entschärft und die fahrgeometrischen Bedingungen für Lkw verbessert wurden, eignet sich der Itzbachweg dennoch nicht für den Anschluss größerer zusätzlicher Bauflächen, wobei zur Begründung auf das Schutzbedürfnis der Funktion Wohnen im Bereich Itzbachweg 1 - 5 und den begrenzten Straßenraumquerschnitt von Mollweg und Auroffer Weg anzuführen sind. Die im südlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Itzbachweg“ perspektivisch vorgesehene Ausweisung weiterer Gewerbegrundstücke wird daher nur über einen zusätzlichen Anschluss an die L3026 zu realisieren sein und bedarf vorliegend keiner vertiefenden Diskussion.

Es sind auch die geringe Breite von Auroffer Weg und Mollweg, die in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung ggf. die Einrichtung eines Richtungsverkehres bedingen, da eine Verbreiterung des Straßenraumes nur zulasten und unter Inanspruchnahme von Teilflächen der angrenzenden und überwiegend bereits bebauten Grundstücke realisiert werden könnte. Da die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Neuansiedlung verkehrintensiver Betriebe entgegensteht, wird unterstellt, dass die vorhandenen Verkehrsflächen bei entsprechendem Ausbau und der Anordnung entsprechender verkehrlenkender Maßnahmen ausreichen, die Erschließung auch weiterhin sicherzustellen.

Itzbachweg Anfang



Mollweg i.R. Itzbachweg



Itzbachweg Ausbauende



Für die zwischen Auroffer Weg und Bahnstrecke hinzukommenden Baugrundstücke wird in Analogie zu dem Bestand ein Richtungsverkehr avisiert, da die Alternative – Bau einer Wendeschleife – für das Bemessungsfahrzeug Lastzug am oberen Ende des Itzbachweges vor dem Viadukt und der Ausbau der Wegeparzelle Flurstück 79 zwecks Erschließung der Flurstücke 81/1 und 82 südl.

zwar auch den verkehrlichen Anforderungen genügen, die gerade bei Gewerbegebieten erforderliche hohe Flexibilität in der Parzellierung unterschiedlicher Grundstücksgrößen aber deutlich eingeschränkt würde.

Im Ergebnis wurde als Erschließungskonzept ein vom Itzbachweg abzweigender zweiteiliger Ringverkehr zur Übernahme in den Bebauungsplan gewählt.

6. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planziel gelangt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO₁₉₉₀ zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Nach Recherchen der Stadt Idstein waren im Januar 2004 folgende Gewerbe angemeldet:

Mollweg 1:	Herstellung von Maschinen
Mollweg 3, 3a:	Bauunternehmen, Handel mit elektronischen Bauteilen
Mollweg 19:	Fensterbetrieb
Itzbachweg 2:	Verlag und Farbenvertrieb
Itzbachweg 10:	Kunststofftechnik, Kunststoffbeschichtung, Handel mit Musikorgeln
Itzbachweg 12:	Holzwarenfabrikation
Itzbachweg 16 (Neubau):	Verlagsgesellschaft, Anbieter für Online-Dienste

Die Aufstellung dokumentiert, dass das auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der damaligen Gemeinde Wörsdorf aus dem Jahre 1959 entstandene faktische Gewerbegebiet auch aktuell noch einen hohen Anteil gewerblicher Nutzungen aufweist. Diese Nutzungen sollen stabilisiert werden.

Aufgrund der Nachbarschaft zu den Wohnhäusern Itzbachweg 1 - 5, die hinsichtlich ihres Schutzstatus dem eines Allgemeinen Wohngebietes ggf. auch Mischgebietes vergleichbar sind, empfiehlt sich die Gliederung des Gewerbegebietes dergestalt, dass auf den gegenüber befindlichen gewerblichen Baugrundstücken nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, das heißt, die sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens an dem in einem Mischgebiet zulässigen Maß orientieren. Durch diese Gliederung wird den Vorgaben des § 50 BImSchG in besonderer Weise Rechnung getragen: dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Einschränkung wurde anlässlich von Vorträgen betroffener Bürger auch auf die Bebauung innerhalb des Mollweges ausgedehnt.



Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden auf Anregung des Ortsbeirates ausgeschlossen: Tankstellen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungstätten ausgeschlossen. Zu den häufigsten Erscheinungsformen von Vergnügungstätten zählen Amüsierbetriebe und Spielhallen, aber auch Diskotheken werden hierunter subsumiert. Gaststätten mit Saal hingegen, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, sind keine Vergnügungstätten im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffes, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungstätten darstellt. Der Ausschluss begründet sich vor allem aus dem mit dem Betrieb von Vergnügungstätten regelmäßig einhergehenden Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft und trägt der Wohnbebauung sowohl innerhalb des Gewerbegebietes als auch dessen Nachbarschaft Rechnung.

Itzbachweg 10



Itzbachweg 14 (Auroffer Weg)

Mollweg 11¹

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehenden Wohnhäuser genießen, soweit es sich nicht um sog. „privilegierte“ Wohnungen, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen usw. handelt, in ihrem bauaufsichtlich genehmigten Umfang Bestandsschutz.²

¹ Die Fotos beinhalten keine Aussage über die planungsrechtliche Ansprache der Wohnungen.

² Das Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, trägt in seiner Stellungnahme vom 24.11.2003 zur Kriminalprävention Anregungen vor. Die Stellungnahme befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung. Um Berücksichtigung wird gebeten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl – sie gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind – unterschreitet mit $GRZ = 0,6$ zwar die zulässige Obergrenze des § 17 Abs. 1 für Gewerbegebiet von $GRZ = 0,8$. Sie trägt damit aber dem aufgelockerten Charakter des bereits bebauten Gebietsteiles Rechnung und überträgt diesen als Planziel auf den im wesentlichen noch zu bebauenden südlichen Teil des Gewerbegebietes. Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird trotz der Unterschreitung der zulässigen Obergrenze nach BauNVO aber nicht eingeschränkt, da hier vor allem Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftshäuser, Dienstleistungsbetriebe usw. angesiedelt sind bzw. werden sollen, die eine hohe Arbeitsplatzdichte und einen entsprechend hohen Stellplatzbedarf aufweisen – zu dessen Deckung die festgesetzte Grundfläche überschritten werden darf, denn § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, um bis zu 50 v.H. angehoben werden kann (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$). Weitere Überschreitungen sind im Einzelfall z.B. dann möglich, wenn sie nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens einhergehen, wie dies z.B. bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen, die nur mit Rasenkammersteinen befestigt werden, der Fall sein dürfte.

6.2.2. Geschossflächenzahl

Bei der vorhandenen Bebauung dominieren geschossgebundene Nutzungen. Entsprechend gelangen die Instrumente Geschossflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die weitergehende Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung zur Anwendung.

Die Geschossflächenzahl bestimmt, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl orientiert sich mit $GFZ = 1,2$ an der festgesetzten Grundflächenzahl, multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Erfassungswände regelmäßig nicht mitzurechnen. Die Geschossflächenzahl kann insofern überhöht werden. Sie bleibt dennoch deutlich hinter der in einem Gewerbegebiet max. zulässigen Geschossflächenzahl von $GFZ = 2,4$ zurück, so dass das Ziel der aufgelockerten Bebauung nicht infrage steht.

6.2.3. Höhenentwicklung baulicher Anlagen

Für die Festsetzung zulässiger Höhen wird innerhalb des bereits bestehenden Baugebietes mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im übrigen mit der Gebäudeoberkante gearbeitet.

6.2.3.1. Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Es sind die bereits erwähnten geschossgebundenen Nutzungen, die zur Begrenzung der Höhenentwicklung die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse empfehlen. Die Hessische Bauordnung HBO₂₀₀₂ definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird – orientiert am Bestand – auf Z = II als Höchstmaß begrenzt.

6.2.3.2. Gebäudeoberkante

Für den südlichen Teilgeltungsbereich, für den der Bebauungsplan „Itzbachweg“ erstmals Baurecht schafft, wird nicht die Zahl der Vollgeschosse sondern die Gebäudeoberkante instrumentiert, da im Gewerbebau, insbesondere bei Hallen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vielfach kein geeignetes Instrument der zulässigen Höhenentwicklung darstellt, da sie nur eine Mindesthöhe vorgibt, die im Gewerbebau vielfach aber überschritten wird. Die festgesetzte Gebäudeoberkante von 280 m über NN entspricht einer Höhe von 13 bis 14 m über der Ackerfläche im Nordwesten und rd. 8 bis 10 m über der Ackerfläche im Südosten.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise, dergemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Auch für diese Festsetzung ist das durch die vorhandene Bebauung vorgegebene Muster ausschlaggebend.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flächenhaft ausgewiesen, da das große Spektrum zulässiger Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes und die gerade bei Gewerbebetrieben vielfach aus dem Unternehmensgegenstand und dem Produktionspfad abgeleiteten Anforderungen an die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ergebenden Rahmenbedingungen einer grundstücksbezogen differenzierten Ausweisung entgegenstehen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im übrigen mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Einzige Ausnahme stellt das unmittelbar an den Mollweg angebaute Betriebsgebäude des Verlags Mollweg 2 dar. Hier wird eine Baulinie festgesetzt, um auch einen Ersatzbau wieder bis an die Straßenbegrenzungslinie heranführen zu können. Die Öffnung der Abstandsfläche für eine bauliche Nutzung findet ihre Begründung in der hier noch mehrere Meter hohen Böschung zur Landesstraße, die einer Bebauung ebenso unzugänglich ist, wie die engere Schutzzone des Trinkwasserbrunnens auf Flst. 168/3.

6.4. Öffentliche Grünfläche

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem Bebauungsplan Grünflächen verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht im oberen Abschnitt des Itzbachweges, dessen Ausbau zur Erschließungsstraße die Herausnahme einiger zwischen dem Rand der jetzigen Asphaltstraße und den Baugrundstücken stockenden Obstbäume bedingt, die durch eine Baumreihe auf der gegenüberliegenden Seite der Straße kompensiert werden sollen. Zudem stellt die Grünfläche einen Puffer zu den angrenzenden Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar; sie definiert den Übergang.

6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das von den südwestlichen Hängen kommende Wasser speist nicht nur den Brunnen Flst. Fl. 65 Nr. 168/3, sondern sorgt oberflächennah für eine regelmäßige Wasserführung im Itzbach und die nahezu parallel verlaufende Grabenparzelle Flst. 128/3 (verrohrt), die bei vermehrter Wasserführung in Folge heftiger Niederschlagsereignisse in der Vergangenheit des öfteren zu kleinräumigen Überflutungen im Bereich der Bebauung Itzbachweg und Enzianweg geführt haben. Als Kompensation für die mit der Erweiterung des Gewerbegebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bietet es sich daher an, die zwischen den beiden Grabenparzellen liegenden Flächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuweisen und durch eine Umgestaltung sowohl wasserwirtschaftlichen wie auch naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belangen Rechnung zu tragen.

Im Mittelpunkt steht hierbei die Veränderung der Grabenführung: Der bisherige lineare Verlauf, der ausschließlich das Ziel einer schnellen Durchleitung ankommenden Wassers verfolgt, wird zugunsten geschwungener, offener Verläufe und der Anlage ausreichend dimensionierter Retentionsmulden verändert. Hierdurch können insbesondere Abflussspitzen gekappt und die bisher verzeichneten Überschwemmungen im Nahbereich vermieden werden.

Bei der Umgestaltung handelt es sich allerdings um ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, d.h., der Bebauungsplan hat hier ausschließlich die Funktion, die Fläche zu sichern und bereitzustellen. Die Detailplanung obliegt dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes, Planstand 15.10.2003, entlang des Mollweges feldseitig ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwecks Aufbau einer ortsrandeingrünenden Baumreihe wurde nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen, da der Kreisbauernverband Rheingau-Taunus e.V. in seiner Stellungnahme vom 20.11.2003 hiergegen vorgetragen hat, dass es sich um hochwertige Ackerflächen handle und die Bearbeitung der Schläge erschwert werde, da die Bäume genau im Wendebereich angepflanzt werden sollten. Für die Aufgabe spricht zudem die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.10.2003, in der angeregt wird, die Festsetzung zu überdenken, da der Regionalplan Südhessen 2000 im Anschluss einen Bereich für Industrie und Gewerbezuwachs ausweist:

Ob die im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei einer späteren Inanspruchnahme der Zusatzfläche noch sinnvoll ist, kann zumindest bezweifelt werden.

Unter Berücksichtigung der seitens der Raumordnung angrenzend zulässigen Baugebietsentwicklung und der insoweit nachvollziehbaren Bedenken seitens der Landwirtschaft wird die Anpflanzung der Baumreihe nicht weiterverfolgt.

6.6. Leitungsinfrastruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Koblenz-.Marxheim, Bl. 4127 (Maste 142-144) der RWE Transportnetz Strom GmbH gekreuzt. Das Unternehmen teilt mit Schreiben vom 12.03.2004 mit, dass die rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Grundstücke eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit ist und dass mit den Ausweisungen im Schutzstreifenbereich der Leitung unter folgenden Bedingungen einverstanden ist:

In einem Schutzbereich von 10,0 m bds. der Leitungsmittellinie werden keine Bauwerke bzw. Geländeneiveau-Veränderungen vorgenommen

In den an die Bauverbotszone anschließenden Baugebieten - jeweils links und rechts der Leitungsmittellinie - werden sämtliche Bauvorhaben und Geländeneiveau-Veränderungen im Schutzstreifenbereich rechtzeitig vorher mit der RWE Transportnetz Strom GmbH abgestimmt.

Ferner bitten wir Sie, bei Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens die RWE Transportnetz Strom GmbH im Baugenehmigungsverfahren zu hören.

Wir bitten Sie, dies durch einen Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplanes zu vermerken.

Um den Mast 143 der Leitung ist eine Mastfreifläche mit einem Radius von 25,0 m um den Mastmittelpunkt von sämtlichen Maßnahmen freizuhalten. Hier ist die Einsaat von Wildrasen möglich.

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Schutzstreifenbereich nur solche Anpflanzungen vorgenommen, die eine max. Wuchshöhe von 3,0 m über derzeitigem Geländeneiveau nicht überschreiten (...).

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen evtl. Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zulasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe Merkblatt für Baufachleute - Herausgeber: VDEW/ISBN 3-8022-05277-8). Der Grundstückseigentümer/Bauherr wird die von ihm beauftragten, die sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend unterrichten. Der Grundstückseigentümer/Bauherr haftet gegenüber der RWE Transportnetz Strom GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.³

In Zusammenhang mit der Leitungsinfrastruktur ist auch auf die unter Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen aufgenommene Maßgabe hinzuweisen, die besagt, dass die zur Versorgung der Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Leitungen (alle

³ Quelle: RWE Transportnetz Strom GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund, 12.03.2004

Medien) in den ausgewiesenen Verkehrsflächen zu führen sind. Die Festsetzung ist begründet in den vergleichsweise geringen Straßenraumquerschnitten, die nicht nur den Spielraum für die Gestaltung deutlich einschränken, sondern auch die Notwendigkeit des Verzichts auf eine oberirdische Führung z.B. von Telekommunikationsanlagen bedingen. Hierbei wird nicht verkannt, dass die Deutsche Telekom AG im Rahmen der Erbringung von Universaldienstleistungen die kostengünstigste Versorgungsmethode wählen kann und ggf. anfallende zusätzliche Kosten durch den Verursacher zu tragen sind. Soweit die Erschließung nicht bereits vorhanden ist, wird sich die Stadt Idstein rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme mit der Deutschen Telekom AG in Verbindung setzen und sich um eine koordinierte Erschließung bemühen, um die mit einer unterirdischen Verlegung der Kabelanlagen einhergehenden Mehraufwendungen zu minimieren.

7. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Hauptstraße aus über den Itzbachweg, den Auroffer Weg und den Mollweg. Der Itzbachweg ist im nördlichen unteren Abschnitt verkehrsberuhigt ausgebaut und als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Auch der Mollweg ist in dem Abschnitt vom Itzbachweg bis zu der Kurve im Südwesten endausgebaut. Südlich des Endes der beidseitigen Bebauung stellt sich der Itzbachweg von seinem Ausbaustandard her als asphaltierter Hauptwirtschaftsweg dar, der verbreitert und mit einseitigem Gehweg versehen die Erschließung auch der übrigen an ihn angrenzenden Baugrundstücke übernehmen wird.

Auch für den Auroffer Weg, den feldseitigen Abschnitt des Mollweges und die Wegeparzelle Flur 2 Nr. 83 ermöglicht der Bebauungsplan einen Endausbau mit Fahrbahn und einseitigem Gehweg.

Die Wegeparzelle Flur 2 Nr. 83 wird auf 6,5 m Straßenraumquerschnitt aufgeweitet. Zugrunde liegt hierbei folgende Aufteilung:

1,50 m Gehweg
4,75 m Fahrbahn
0,25 m Bankett

Die Straßenverkehrsfläche dient ausschließlich der Erschließung des Gewerbegebietes. Insofern wird die Aufweitung auch zulasten der Gewerbegrundstücke vorgesehen. Die feldseitig angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch von der Südseite aus über einen dort vorhandenen Wirtschaftsweg angedient werden. Das Wenden bei ackerbaulicher Nutzung erfolgt dann zukünftig auf dem Ackerschlag.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 83 dokumentiert, dass der Ringschluss hier ausschließlich als Alternative zu einer großflächigen Wendeanlage im Bereich des Viaduktes vorgesehen ist. Die Wendeanlage ist bei der Alternativenprüfung auch deshalb ausgeschlossen, weil die kleinräumige Topographie und die Notwendigkeit der Anbindung vorgenannter Wegeparzelle sowie des bahnbegleitenden Unterhaltungsweges in nicht unerheblichem Maße zusätzlichen Flächenbedarf begründet und einen erhöhten Mitteleinsatz gefordert hätte. Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt hinzu, dass die Umgestaltung dieses „Knotenpunktes“ die Rodung des Feldgehölzes am Viadukt erforderlich gemacht hätte, das bei der gewählten Alternative zum Erhalt festgesetzt werden kann.

Ein weiterer Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist seitlich der Hauptstraße festgesetzt, obwohl dieser Abschnitt bereits innerhalb der Ortsdurchfahrt im Zuge der L3026 liegt, denn die hier vorhandene Böschung und die Lage in der Innenkurve steht der Zulassung direkter Zu- und Abfahrten entgegen.



Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch der Öffentliche Verkehr anzusprechen: Der Stadtteil Wörsdorf ist über die Regionalbahn mit Limburg, Wiesbaden und Frankfurt/M. verbunden. Der Haltepunkt kann von dem Plangebiet aus fußläufig erreicht werden. Busverkehre verbinden Wörsdorf darüber hinaus mit Idstein und Bad Camberg. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße unweit des räuml. Geltungsbereiches (Hauptstraße/Hollerstraße).

8. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Einfriedungen und Begrünungsmaßnahmen.

Einfriedungen

Es werden ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig sein, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie sie z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch, um dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Außeneinfriedungen sind ferner mit Laubsträuchern anzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

9. Umweltschützende Belange

Der Bebauungsplan bereitet grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt i.d.R. durch Auseinandersetzung mit deren Elementen im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB. Zu beachten ist hierbei aber § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher beschränkt sich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in dem anliegenden Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag auf die Teile des räumlichen Geltungsbereiches, für die mit dem Bebauungsplan „Itzbachweg“ erstmals Baurecht geschaffen wird.

Seit der Novelle des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG₂₀₀₁ sind erstmals auch verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben UVP-pflichtig. Hierunter fallen z.B. „Industriezonen für Industrieanlagen“ und „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche 100.000 m² oder mehr beträgt, eine Vorprüfung ist bei Grundflächen von 20.000 - unter 100.000 m² erforderlich. Vorliegend bleibt auch der untere Schwellenwert unerreicht, so dass allein schon aus diesem Grund keine weitergehenden Prüfungen erforderlich sind.

10. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz; sie ist weitgehend Bestand. Der baureife Entwurf für die Erschließung der neu hinzukommenden Baugrundstücke wird rechtzeitig vor Baubeginn erstellt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen, für die unter Hinweis auf die folgende Fundstelle aber keine besondere Festsetzung notwendig ist:

§ 51(3) HWG

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Da § 51 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, über die nachrichtliche Übernahme Ziffer 4.1 hinaus auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Im Rahmen der Stellungnahme des Kreisausschusses vom 26.11.2003 regt der Fachdienst 2.7 Gesundheitsverwaltung zu berücksichtigen an:

Die Nutzung von Dachablaufwasser ist möglich für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung. Aus hygienischen Gründen darf Brauchwasser nicht für Waschbecken, Duschen, Wannenbäder, Spülmaschinen und sollte nicht für Waschmaschinen verwendet werden. Dabei ist zu beachten, dass Leitungen von Trink- und Brauchwasser keinerlei Verbindung haben dürfen und soweit sichtbar, optisch voneinander zu trennen sind (§ 17 Trinkwasserverordnung).

Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Missbrauch zu schützen und mit einem Schild „Kein Trinkwasser“ zu versehen. (...) Im Folgenden sollen Details zur Technik von Regenwassernutzungsanlagen ausgeführt werden, die bei der Planung und Überwachung dieser Anlagen zu berücksichtigen sind. Die folgende Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Hierbei sind einige Maßnahmen unbedingt zu beachten:

1. Schutz der Trinkwasserversorgung
Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen. Notwendige Maßnahmen sind:
 - Trinkwassernachspeisung als freier Auslauf nach DIN 1988
 - Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene
 - Verteilungsnetz im Gebäude:
 - unterschiedliche Materialien für Trink- und Regenwassernetz
 - Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahnen, um spätere Querverbindungen auszuschließen
 - Hinweisschild am Wasserzähler „ACHTUNG - in diesem Gebäude befindet sich eine Regenwasseranlage“ o.ä.
2. Schutz des Anlagenbetreibers
Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:
 - geeignete Auffangflächen, z.B. kein Asbestdach
 - Qualitätsfilter (z.B. wartungsarmer Filtersammler)

- Speicher
 - lichtgeschützte, kühle Aufstellung
 - Sedimentationszone
 - dichte Abdeckung
 - Abschwemmung von Schwimmstoffen
 - Speicherüberlauf
 - Rückstaufreiheit
 - Geruchsverschluss
 - ggf. Froschklappe
 - Verteilnetz
 - Schutz gegen Verwechslung
 - Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom
- Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für die Regenwasserleitungen
Zapfstellen
Hinweisschilder: „Kein Trinkwasser“ an allen Zapfstellen und Anschlüssen, z.B. Toilette
Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v.a. Schutz der Kinder)

Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim Schulungszentrum Regenwassernutzung, Brachtalstraße 8, 63699 Kefenroth oder bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e.V., Havelstraße 7a, 64295 Darmstadt angefordert werden.

Technische Details wurden ferner in folgendem Erlass veröffentlicht:

Vorläufiger Anforderungskatalog zur Berücksichtigung hygienischer Belange in öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind: Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 08.03.1999 (StAnz. 10/1999, S. 709).

Im Rahmen der Stellungnahme des Kreis Ausschusses vom 26.11.2003 regt der Kreisbrandinspektor zu berücksichtigen an:

Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 Tonnen ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Kreisbrandinspektor, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacherstraße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan ist gem. § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W405 DVGW Absatz 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen: zur Löschwasserversorgung für gewerbliche Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) bis 2400 l/min. (144 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen. Die Löschwasseranforderung richtet sich nach der Nutzung der Gewerbebetriebe, wie z.B. Brandlasten und Ausdehnung der Gebäude. Näheres ist im Einzelfall mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen.

Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 - 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein, wobei in Gewerbegebieten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden sollten. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Der Fließdruck der Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch dort, wo möglich, die 2 bar erreichen. Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein amtlich festgesetztes Schutzgebiet. Allerdings befindet sich auf Flurstück Flur 65 Nr. 186/3 ein für die Wasserversorgung von Wörstadt wichtiger Brunnen, zu dem das damalige Hessische Landesamt für Bodenforschung mit Schreiben vom 11.07.1978 unter dem Aktenzeichen 341-1367/78 Stg/Str und der Überschrift „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen auf dem Flurstück 168/1 Flur 65 im Stadtteil Idstein Wörsdorf ausgeführt hat:

Mit Gutachten vom 9.12.1964 - 341-3093/64 Bk/Zz - habe ich für den Bohrbrunnen der Gemeinde Wörsdorf, Untertaunuskreis, ein Schutzgebiet vorgeschlagen. Das Gutachten hat, entsprechend den heute geltenden Verwaltungsvorschriften über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten, das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden als federführende Behörde im Festsetzungsverfahren erhalten. Die Festsetzung erfolgt nach Veröffentlichung der Schutzgebietsanordnung unter Berücksichtigung ev. erfolgter Einsprüche in einem Erörterungstermin durch den Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt.

Ich bin über den Stand des Verfahrens nicht informiert und weiß auch nicht, ob die Entscheidung des Herrn Regierungspräsidenten für oder gegen die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes fällt.

Festzuhalten ist, dass bereits zur Zeit der Erstellung meines Gutachtens die vorgeschlagene Engere Schutzzone (Zone II) durch mehrere Wohnhäuser bebaut war und die Bebauung auch später noch fortgesetzt worden ist. Nach den Richtlinien des DVGW für Trinkwasserschutzgebiete (Ausgaben Nov. 1961 und Febr. 1975) sind u.a. eine Bebauung, Baustellen, Verkehrseinrichtungen und Kleingärten in der Zone II gefährlich und in der Regel nicht tragbar. Die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten ist nach den §§ 13 und 14 der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 7.9.1967 in der Zone II unzulässig. Da sich diese Gefährdungen, die zumindest latent ständig den Brunnen bedrohen, nicht beseitigen lassen, wird ein Schutzgebiet, selbst wenn es ausgewiesen wird, wenig Wirkung haben. Das ist zu bedauern, weil der im Jahre 1954 erstellte Brunnen eine in dieser Region überdurchschnittliche Leistung aufweist und damit für die öffentliche Trinkwasserversorgung von Wichtigkeit und kaum ersetzbar ist. Welche Schwierigkeiten mit der Gewinnung von Grundwasser in ausreichender Menge und Qualität im Gebiet von Idstein vorhanden sind, ist durch zahlreiche Bohrversuche in den letzten 20 Jahren hinlänglich bekannt.

Da mit dem Wegfall eines wirksamen Schutzgebietes die einwandfreie Beschaffenheit des mit dem Brunnen geförderten Grundwassers nicht mehr garantiert werden kann, muss damit gerechnet werden, dass bei einer organischen Verunreinigung eines Tags eine dauernde Entkeimung des Wassers erfolgen muss, dass aber bei einem Einfluss nicht abbaubarer Stoffe ggf. der Brunnen ausfällt.

Die Gefahr mindern kann der Anschluss aller Wohngebäude an eine einwandfreie Kanalisation, die Vermeidung des Umgangs mit Heizöl im Gebiet der Engeren Schutzzone, eine einwandfreie Straßenentwässerung. (...)

Die dem Schreiben beiliegende Handskizze sieht als Schutzzone I Flurstück Flur 65 Nr. 168/3 vor. Schutzzone II umfasst den nördlichen Teil von Flurstück Flur 2 Nr. 64. Flurstück Flur 2 Nr. 69/3 sowie die Flste. Flur 65 Nr. 41 bis 45 und 169/1 nebst der hieran nördlich und östlich anschließenden Flächen. Die weitere Schutzzone III schließlich erstreckt sich von der Bahnstrecke im Westen über die gesamte Altortslage von Wörsdorf und die angrenzende Talaue bis an die Heckenmühle im Süden.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den Belangen des Brunnens insofern Rechnung, als die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Teile der vormals geplanten engeren Schutzzone als solche ausgewiesen ist und hier auf eine Bebauung verzichtet wird. Die Verbote der aktuellen

Muster-Wasserschutzgebietsverordnung⁴ werden zur Festsetzung erhoben, soweit sie auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden können. Die vollständige Auflistung der für die Engere Schutzzone bei Ausweisung eines Wasserschutzgebietes nach Wasserrecht regelmäßig geltenden Verbote zeigt die nachfolgende Auflistung.

Verbote in der Zone IIIB

In der Zone IIIB sind verboten:

1. das Versenken von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers;
2. das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und/oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Dieses Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach §7 des Wasserhaushaltsgesetzes erteilt ist;
3. Maßnahmen, die im Widerspruch zur jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAwS) stehen;
4. das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund;
5. das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer, ausgenommen Kühlwasser, anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden;
6. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes;
7. Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen mit Ausnahme von Zwischenlagern für Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch soweit sie unbelastet sind sowie mit Ausnahme von Kompostierungsanlagen, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers oder keine nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist;
8. Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll;
9. die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien bei Baumaßnahmen im Freien;
10. der Wiedereinbau von Bodenmaterial aus dem Bereich einer Altlast oder eines Schadensfalles am Ort der Entnahme, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist;
11. die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln mit W-Auflage und Pflanzenschutzmitteln, die aus einem Wirkstoff bestehen oder einen Wirkstoff enthalten, für den in der jeweils geltenden Fassung der "Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel" für Wasserschutzgebiete oder allgemein ein Anwendungsverbot besteht;
12. das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln mit Luftfahrzeugen;
13. die Lagerung von organischen Düngern und Silagen, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen, verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden;
14. das Zwischenlagern von Festmist auf unbefestigten Flächen, wenn das Entstehen von Sickersaft und dessen Eindringen in das Grundwasser zu besorgen ist; der Standort ist jährlich zu wechseln und nach der Räumung gezielt zu begrünen;

⁴ www.rpda.de/dezernat/grundwasser/download/mustervo.pdf (26.08.2003)

15. Manöver und Übungen der Streitkräfte oder anderer Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Schutzzone IIIB entsprechen;
16. Militärische Anlagen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist.

Verbote in der Zone III bzw. IIIA

In der Zone III bzw. IIIA gelten die Verbote für die Zone IIIB. Darüber hinaus sind verboten:

1. das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Betriebsteilen in welchen mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 19g WHG zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird;
2. das Betreiben von unterirdischen Anlagen zum Sammeln, Befördern, Lagern und Abfüllen von organischen Düngern und Silagesickersäften mit Ausnahme von solchen Anlagen, bei welchen der bestmögliche Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften erreicht wird; dies ist in der Regel der Fall, wenn der Nachweis der Dichtigkeit durch ein Leckerkennungsdrän mit Kontrollmöglichkeit (bei Neuanlagen) oder durch Dichtigkeitsprüfungen (bei Altanlagen) gewährleistet ist; Die Dichtigkeitsprüfung hat unmittelbar nach Inkrafttreten der Verordnung und anschließend im Abstand von x 3 Jahren durch Eigenkontrolle zu erfolgen und ist zu dokumentieren;
3. das Versenken und Versickern von Kühlwasser;
4. Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird (§4 Nr.2 bleibt unberührt);
5. sämtlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie deren Beförderung in Rohrleitungen innerhalb eines Werksgeländes, es sei denn, eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers ist nicht zu besorgen. Unterfällt der Umgang den Regeln der Anlagenverordnung (VAwS), besteht eine Besorgnis nicht, wenn die jeweils geltenden Vorschriften der Anlagenverordnung für Wasserschutzgebiete eingehalten werden;
6. das Lagern, Abfüllen und Umschlagen radioaktiver Stoffe;
7. das Errichten von Kläranlagen (mit Ausnahme zugelassener Kleinkläranlagen) und das Errichten und Betreiben von Abwassergruben;
8. das Lagern und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwertung vorgesehenen wassergefährdenden Materialien;
9. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen des Luftverkehrs;
10. Manöver und Übungen der Streitkräfte oder anderer Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Schutzzone III/IIIA entsprechen;
11. Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist; der Kontrollzeitraum ist anlagen- und standortbezogen für das jeweilige Wasserschutzgebiet vom Wasserwirtschaftsamt vorzuschlagen
12. das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen;
13. Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen;
14. Flächen für Motorsport;
15. das Neuanlegen von Kleingartenanlagen;
16. das Anlegen oder Erweitern von Dränungen und Vorflutgräben.

Verbote in der Zone II

In der Zone II gelten die Verbote für die Zone III/IIIA. Darüber hinaus sind verboten:

1. das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;
2. Lager für Baustoffe und Baumaschinen sowie Baustellen und Baustelleneinrichtungen;
3. der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen, ausgenommen unbefestigte Feld- und Forstwege;
4. das Zelten, Lagern, Baden und das Abstellen von Wohnwagen;

5. Parkplätze und Sportanlagen;
6. Abstellen von Kraftfahrzeugen auf wasserdurchlässigem Untergrund mit Ausnahme des Abstellens im Rahmen von landwirtschaftlichen Tätigkeiten;
7. das Waschen, Reparieren und Warten von Kraftfahrzeugen;
8. jegliche über die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenzone verletzt oder die Grundwasserüberdeckung vermindert wird;
9. Bergbau, wenn er zum Zerreißen der Grundwasserüberdeckung, zu Einmuldungen oder offenen Wasseransammlungen führen kann;
10. Sprengungen;
11. das Vergraben von Tierkörpern;
12. das Herstellen oder wesentliche Umgestalten von oberirdischen Gewässern;
13. Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium für Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Zone II entsprechen;
14. sämtlicher Umgang mit und das Befördern von radioaktiven und wassergefährdenden Stoffen, mit Ausnahme des Ausbringens und Beförderns von Silagesickersäften, Dünge- und Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln in Transportbehältern sowie mit Ausnahme der Verwendung von Betriebsstoffen in land- und forstwirtschaftlichen Maschinen;
15. das Durchleiten und Hinausleiten von Abwasser;
16. Kompostierungsanlagen;
17. die Bewässerung mit hygienisch bedenklichem Wasser;
18. Kleingärten;
19. das breitflächige Versickern von auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallendem gesammeltem und ungesammeltem Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone, auch bei günstigen Standortbedingungen, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung von gesammeltem und ungesammeltem Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen.

Um Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplan wird gebeten.

Auf die Ausweisung einer Weiteren Schutzzone III wird verzichtet, da die innerhalb des Gewerbegebietes zu erwartenden Nutzungen von den Verboten regelmäßig nicht betroffen werden.

Ferner wird unter der Annahme, dass die Grundwasserströme dem Verlauf der Topographie folgen, durch die Ausweisung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südwesten ein wesentlicher Zuflussbereich vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen, insbesondere von Bebauung, bewahrt.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Garagenzufahrten, Hofflächen i.S. untergeordneter Nebenanlagen usw..

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluss in den Ortskanal, wobei die Möglichkeit der Entwässerung der hinzutretenden Bebauung im Trennsystem im Rahmen der Erarbeitung des baureifen Entwurfes geprüft und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt wird.

Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Der zur Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehene Teil des räumlichen Geltungsbereiches berührt kein Überschwemmungsgebiet und keine oberirdischen Gewässer. Die im Rahmen der Bestandsaufnahme offenkundig gewordene Notwendigkeit zur Anlage von Retentionsräumen jenseits des Itzbachweges zwischen den Gräben Itzbach und Flurstück Flur 65 Nr. 128/1 (verrohrt) war jedoch Anlass, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern und die genannten Gräben einschl. der zwischenliegenden Fläche als solche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen, um hier die im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu konkretisierende naturnahe Umgestaltung und Anlage von Retentionsmulden und -flächen vorzubereiten.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bekannt.

11. Bodenordnung

Der Bebauungsplan lässt die Durchführung einer Baulandumlegung i.S. der §§ 45 ff. BauGB zu.

12. Städtebauliche Vorkalkulation

Über die der Stadt Idstein aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten können zum jetzigen Verfahrensstand noch keine ausreichend verifizierten Aussagen gemacht werden.

aufgestellt:

aufgestellt:

Anlage

Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf
Bebauungsplan „Itzbachweg“
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Planstand: April 2004

Inhalt:

1	Eingriffsplanung
2	Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme
3	Landschaftspflegerische Bewertung
3.1	Boden und Wasserhaushalt
3.2	Kleinklima
3.3	Arten- und Biotopschutz
3.4	Landschaftsbild und Erholungseignung
4	Eingriffs- und Ausgleichsplanung

1 Eingriffsplanung

Im Rahmen des Bebauungsplans „Itzbachweg“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes am südlichen Ortsrand von Wörsdorf vorgesehen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird dabei bereits überwiegend von Bebauung eingenommen. Lediglich der südwestliche Bereich greift in bisher unbebaute Flächen außerhalb der bisherigen Ortslage ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gebiet beträgt 0,6. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Im ungünstigen Fall ist damit für das Plangebiet mit einer Überbauung von 80 % der Fläche zu rechnen.

Im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Renaturierung des Itzbaches und der Grabenparzelle 128/3 geplant. Die von den beiden Gewässerparzellen eingeschlossenen und nicht für die neu zu schaffenden Gewässerstrukturen benötigten Bereiche sollen zu Extensivgrünland entwickelt werden.

Die bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans zur Eingrünung des künftigen Baugebietes vorgesehene Baumreihe entlang des Itzbachweges wird aufgrund der seitens der Landwirtschaft vorgebrachten Einwendungen (Vermeidung von Behinderungen für den landwirtschaftlichen Verkehr im Bereich des Itzbachweges) etwas nach Norden verlagert und ist damit im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lokalisiert. Eine Anpassung der Artenauswahl wird sowohl im Hinblick auf die Anforderungen der Landwirtschaft (Vermeidung von großkronigen Arten) sowie den geänderten Standort (Bereich der Ausgleichsfläche mit feuchten Standortbedingungen) vorgenommen.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplans entlang des Mollweges feldseitig vorgesehene Eingrünung wird im wesentlichen aufgrund der Einwendungen der Landwirtschaft sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit nicht weiterverfolgt. Für die Aufgabe dieser Maßnahme spricht zudem, dass der Regionalplan Südhessen für die anschließenden Flächen einen Bereich für Industrie und Gewerbe ausweist.

Beibehalten wird die am südöstlichen Rand vorgesehene Eingrünung mit einer dichten Baumreihe aus heimischen Laubbäumen.

2 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme

Der nördliche Teil des Plangebietes wird bereits von einer gemischten Bebauung eingenommen. Es handelt sich um gewerblich genutzte Gebäude sowie um Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen, vornehmlich der Freizeitnutzung dienenden Gartenbereiche.

Von etwas abweichender Struktur ist in diesem Bereich lediglich das Flurstück 71/1. Es zeichnet sich durch eine dichte Gehölzanpflanzung jüngeren Alters (Hängebirken, *Betula pendula*; Weiden, *Salix spec.*; Fichten, *Picea abies*; bis 10 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe) aus. Daneben finden sich Vielschnittrassenflächen sowie zwei ältere Laubbäume (Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*; Rosskastanie, *Aesculus hippocastanum*; Stammdurchmesser 40 bzw. 25 cm).

Ganz im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Landesstraße 3026 das Gelände eines Verlagshauses, welches neben dem Gebäudekomplex von einer großflächigen parkartig gestalteten Außenanlage eingenommen wird.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches (südwestlich des Auroffer Weges) wird von einem bebauten Grundstück (Wohnhaus einschließlich Freizeitgarten und dichter Eingrünung aus Koniferen), einem Baustellenbereich (Neubau eines gewerblich genutzten Gebäudes), einem Grünlandbereich mit einigen Obstbäumen sowie von Ackerbereichen eingenommen.

Bei den innerhalb des Grünlandes stockenden Obstbäumen handelt es sich um zwei ältere hochstämmige Apfelbäume (Stammdurchmesser 30 bzw. 40 cm), einen hochstämmigen Zwetschenbaum (Stammdurchmesser 25 cm) sowie um einen jungen niederstämmigen Kirschbaum.

Die Parzelle des Itzbachweges erfährt im mittleren und südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Verbreiterung auf abschnittsweise bis zu 15 m. Die Mehrbreite gegenüber der asphaltierten Fläche wird von geschotterten Bereichen sowie halbruderalen Gras- und Staudensäumen eingenommen. Der südliche Randbereich zeichnet sich zudem durch Gehölzstrukturen aus. Im mittleren Teil handelt es sich dabei um eine dichte, etwa 2 m breite Laubgehölzhecke, im südlichen Teil stocken hochstämmige Obstbäume, bei denen es sich um 6 ältere Zwetschenbäume (Stammdurchmesser 20 bis 40 cm) sowie 4 jüngere Apfel- und Zwetschenbäume (Stammdurchmesser 5 bis 10 cm) handelt.

Eine zusätzliche Aufweitung der Parzelle ergibt sich am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches. Unmittelbar vor der angrenzenden Bahnlinie zweigen hier zwei Feldwirtschaftswegen (Graswege) vom Itzbachweg ab. Zwischen den Feldwegen und dem Itzbachweg existiert eine etwa 30 m lange und 8 m breite, naturnah ausgebildete Strauchhecke (v.a. Schlehe, *Prunus spinosa*).

Der auf der nördlichen Seite der Wegeparzelle verlaufende Itzbach präsentiert sich als naturferner Graben. An der Grabenoberkante besitzt er eine Breite von etwa 40 cm, seine Eintiefung beträgt etwa 50 cm. Zum Erhebungszeitpunkt Ende Mai 2003 konnte nur eine geringe Wasserführung festgestellt werden. Die Grabensohle ist abschnittsweise befestigt (u.a. mit Asphalt). In Höhe der das Gebiet querenden Hochspannungs-Freileitung tritt der Itzbach in eine Verrohrung ein und verläuft fortan unterirdisch im Gehwegbereich in nordöstlicher Richtung.

Die nördlich des Itzbachweges in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen („Die untere Itzbach“) werden derzeit ausschließlich von Ackernutzung eingenommen. Die am Rand dieses Bereiches vorhandene Grabenparzelle 128/1 (verrohrt) befindet sich geländemorphologisch am tiefsten Punkt der hier von Südwest nach Nordost verlaufenden sanften Geländesenke und stellt sehr wahrscheinlich die ehemalige Position des Itzbaches dar.

3 Landschaftspflegerische Bewertung

3.1 Boden- und Wasserhaushalt

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden haben sich aus mächtigem Löss bzw. holozänen Abschwemmmassen entwickelt. Die südlich des Itzbachweges gelegenen Bereiche werden dabei von Pararendzinen (aus mächtigem Löss) und teilweise Kolluvisolen (aus Abschwemmmassen) eingenommen. Nördlich des Itzbachweges finden sich im Bereich der ehemaligen kleinräumigen Bachau ausschließlich Kolluvisole. Die (potentielle) Bedeutung der Böden für den Bodenwasserhaushalt und den Grundwasserschutz ist aufgrund ihrer hohen Wasserspeicherkapazität als hoch einzustufen.

Durch den Bebauungsplan werden einerseits Eingriffe in die gegebenen Bodenfunktionen vorbereitet. So ergibt sich für den südlichen Teil des Geltungsbereiches durch die mit der Planung verbundenen Versiegelungen bisheriger Freiflächen (Acker, Grünland) ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung. Andererseits werden nördlich des Itzbachweges („Die untere Itzbach“) in einer vergleichbaren Flächengröße wirkungsvolle Maßnahmen zur Verbesserung von Boden- und Gewässerfunktionen vorbereitet. Im Bereich der bisherigen Ackerflächen soll der Itzbach einen offenen, naturnahen Verlauf mit integrierten, ausreichend dimensionierten Retentionsmulden erhalten. Sämtliche übrige Flächen dieses Bereiches sollen zu Extensivgrünland entwickelt werden. Für den gesamten Bereich wird damit eine Rückentwicklung zum natürlichen Boden- und Wasserregime eingeleitet. Die Maßnahme leistet in diesem Rahmen zudem einen wichtigen Beitrag zur Wasserrückhaltung und damit zum Hochwasserschutz.

Unabhängig davon sollen im Bereich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung folgende Festsetzungen bzw. gesetzliche Regelungen dazu beitragen, die Eingriffswirkungen für Boden und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

- Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierenden Bauweise zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers (Rasenkammersteine, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %).
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen, insbesondere auch hochwüchsigen Laubbäumen (insbesondere Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern und Anpflanzung von Gehölzstrukturen entlang des Itzbachweges sowie am südlichen Rand des Gebietes) zur Erhöhung der Verdunstungsrate und der Minderung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes.
- Gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 51 HWG) Verwertung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken (Brauchwassernutzung bzw. nach Möglichkeit Versickerung).

Die über den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beachten zudem das im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene Wasserschutzgebiet, so dass innerhalb der Schutzzone II keine überbaubare Flächen angesiedelt werden.

3.2 Kleinklima

Insbesondere die Ackerflächen des südlichen Teils des Geltungsbereiches sind – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche - von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Entstehende Kaltluft fließt topografiebedingt nach Nordosten in Richtung der bestehenden Bebauung ab.

Da die Planung keine besonders großräumige Ausdehnung besitzt, sind keine wesentlichen nachteiligen Wirkungen auf für die vorhandene Mischbebauung wichtige klimatische Funktionen, wie die Versorgung mit Frisch- oder Kaltluft, zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit großkronigen Laubbäumen. Einen Beitrag dazu leisten bereits die am südlichen und westlichen Rand des Gebietes vorgesehenen Baumpflanzungen. Eine weitere ausgleichende Wirkung geht insbesondere auch von den Renaturierungsmaßnahmen nördlich des Itzbachweges aus.

3.3 Arten- und Biotopschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes zeichnet sich aufgrund der bereits vorhandenen Mischbebauung und der damit verbundenen anthropogenen Überprägung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes nur durch eine geringe Empfindlichkeit aus. Auch der auf Flurstück 71/1 vorhandenen Gehölzanpflanzung ist aufgrund ihrer Struktur, Artenzusammensetzung und Einbindung in den besiedelten Bereich keine erhöhte Wertigkeit zuzuordnen.

Im südlichen Teil ist den vorhandenen Gehölzstrukturen (entlang des Itzbachweges sowie im Bereich des Grünlandes) eine erhöhte potentielle Wertigkeit zuzusprechen. Im Hinblick auf die hochstämmigen Obstbäume, deren Entfernung im Rahmen der Bebauung bzw. Erschließung des Gebietes notwendig wird, ist dieses Potential für eine wertgebende faunistische Besiedlung, wie insbesondere für höhlennutzende Tierarten, aufgrund des Fehlens entsprechender Strukturen aktuell jedoch noch nicht gegeben.

Der naturnahe Heckenbereich am südlichen Rand des Plangebietes besitzt als potentieller Haupt- oder Teillebensraum für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten eine im Vergleich höher einzuschätzende Bedeutung. Dazu zählt seine mögliche Funktion als Brut- oder Nistplatz sowie als Nahrungshabitat (blütenbesuchende Insekten und samen- bzw. fruchtfressende Vögel). Im Rahmen des Bebauungsplans ist dieser Bereich zum Erhalt vorgesehen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen recht umfangreichen Baumpflanzungen zur Eingrünung des Gebietes können – auch unter Berücksichtigung der gegenüber dem Vorentwurf entfallenden Baumpflanzungen entlang des Mollweges - auf mittlere Sicht einen Ausgleich für die zu entfernenden Gehölzstrukturen schaffen. Profitieren werden vor allem die Bewohner der bereits jetzt vorhandenen siedlungsnahen Gehölzbiotope.

Bei dem vorgefundenen Intensivgrünland handelt es sich um einen verbreiteten Vegetationstyp, der sich in seiner Artenzusammensetzung durch keine besonderen wertgebenden Arten bzw. Vegetationstypen auszeichnet. Auch aus tierökologischer Sicht weisen die Bestände keinen besonderen Wert auf, da Kleinstrukturen wie feuchte Mulden oder Trockenbereiche fehlen.

Die Ackerfluren des Geltungsbereiches besitzen aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht in ihrem derzeitigen Zustand nur eine sehr geringe Wertigkeit. Im Hinblick auf ihre tierökologische Bedeutung bilden sie einen zwar strukturarmen, aber potentiell hochwertigen Lebensraum für spezialisierte Arten der offenen Feldflur wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Feldhase.

Die fehlenden oder nur unzureichend ausgebildeten Säume und Brachstreifen erschweren allerdings eine Besiedlung des Gebiets mit den genannten Arten. Auch die Monostrukturierung der Wirtschaftsflächen, die ein Nebeneinander verschiedener Feldfrüchte in unterschiedlichen Reifestadien verhindert, trägt wesentlich zur Verarmung der Fauna bei, so dass für den Geltungsbereich

und seine Umgebung aktuell allenfalls noch mit Restvorkommen von Feldhase und Rebhuhn sowie Brutvorkommen der Feldlerche in geringer Dichte zu rechnen ist. Eine weitere Verringerung des Lebensraumpotentials geht zudem mit der großen Nähe des Plangebietes zum besiedelten Bereich einher.

Die potentielle Wertigkeit des Itzbaches ist aufgrund seiner derzeit gegebenen naturfernen Struktur als äußerst gering einzuschätzen. Über die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung und Entwicklung von Extensivgrünland kann eine erhebliche Aufwertung erzielt werden, die aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung für den gesamten Landschaftsausschnitt und insbesondere die angrenzenden Feldfluren als Rückzugsraum, Brut- und Nahrungshabitat ein großes Potential der Aufwertung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes besitzt. Voraussetzung dafür ist, dass im Rahmen des noch durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens eine entsprechend naturnahe Gestaltung des Bereiches festgelegt wird. Neben der naturnahen Gestaltung der entstehenden Gewässerstrukturen ist v.a. die Anlage von breiten, der natürlichen Sukzession zu überlassenden Uferstreifen zu empfehlen, da diesen eine besondere Funktion im oben beschriebenen Sinne zukommt.

3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der südliche, bisher unbebaute Teil des Geltungsbereiches liegt an einem leicht nach Nordosten geneigten Hang im unmittelbaren Anschluss an das nördlich angrenzende Mischbaugebiet. Die Lage ist als leicht exponiert zu bezeichnen, da sich in südöstlicher Richtung ausgedehnte, strukturarme Ackerflächen anschließen, die keine sichtverschattende Wirkung für den Planbereich entfalten. Die nördlich des Itzbachweges überplanten Ackerflächen (Renaturierungsbereich) liegen in einer leichten, nach Nordosten gerichteten Geländesenke.

Im Umfeld des Plangebietes existieren Vorbelastungen des Landschaftsbildes in Form der den Geltungsbereich querenden 220 kV-Hochspannungsfreileitung (Gittermasten), der nördlich angrenzenden Bahnlinie sowie der nach Norden hin wahrnehmbaren ICE-Trasse (optisch und akustisch) und der Autobahn A 3 (v.a. akustisch). Die an das Plangebiet angrenzenden Ortsränder weisen keine besondere Ursprünglichkeit auf und besitzen damit keine erhöhte Empfindlichkeit im Hinblick auf die zusätzlich vorbereitete Bebauung.

Das Plangebiet besitzt unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und der geringen Ursprünglichkeit des bisherigen Ortsrandes insgesamt lediglich eine geringe bis mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild bzw. Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff. Der erhöhten Einsehbarkeit der im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorbereiteten Bebauung wirkt der Bebauungsplan durch die vorgesehene recht dichte Baumreihe entlang des südlichen Randes entgegen. Diese Maßnahme wird zu einer guten Einbindung der neu vorbereiteten Bebauung in die umgebende Landschaft sorgen.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes werden sich die unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- bzw. Ortsbild in engen Grenzen halten. Zu einer weiteren Aufwertung des Landschaftsbildes wird die geplante Renaturierung des Itzbaches im Geltungsbereich beitragen. Die hier vorgesehenen Maßnahmen besitzen eine positive Wirkung für den Eindruck der Naturnähe und Ursprünglichkeit im Umfeld des Ortsrandes, zudem sorgen sie für eine erhebliche Steigerung der Strukturvielfalt und der Erlebniswirksamkeit des Landschaftsausschnittes.

4 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Entsprechend der vorangegangenen Analyse hinsichtlich nachteiliger und vorteiliger Wirkungen des Bebauungsplans auf die zu betrachtenden Schutzgüter lässt sich feststellen, dass sich für keines der Schutzgüter in der Zusammenschau ein offenkundiges Defizit ergibt.

Einerseits können nicht vermeidbare nachteilige Wirkungen über die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Festsetzungen zur Einschränkung von Bodenversiegelungen, Maßnahmen zur Eingrünung, Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen) sinnvoll reduziert werden, andererseits erscheinen die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich (Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), wozu maßgeblich die vorgesehene Umgestaltung des Itzbaches beiträgt, in Art und Umfang als geeignet die verbleibenden nachteiligen Wirkungen zu kompensieren. Dies gilt sowohl für den Boden- und Wasserhaushalt, das Kleinklima, den Arten- und Biotopschutz als auch für das Landschaftsbild.

Insgesamt können mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich soweit reduziert bzw. ausgeglichen werden, dass eine über die Zuordnungen des Bebauungsplanes hinausgehende Kompensation nicht erforderlich wird.