

Stadt Idstein, Stadtteil Walsdorf

Begründung

**zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Idstein, Stadtteil Walsdorf,
für den Bereich des Bebauungsplans „Sportanlage Walsdorf“**

Planstand: 04. Februar 2026

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH und bdb

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5	Verfahren	7
2	Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	7
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.3	Schutzgebiete	8
3	Immissionsschutz	9
4	Klimaschutz	9
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1	Überschwemmungsgebiete	11
5.2	Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	11
5.3	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	11
5.4	Oberirdische Gewässer/Quellen	11
6	Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel	11
7	Denkmalschutz	11
8	Sonstige Angaben und Hinweise	12
9	Verfahrensstand	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

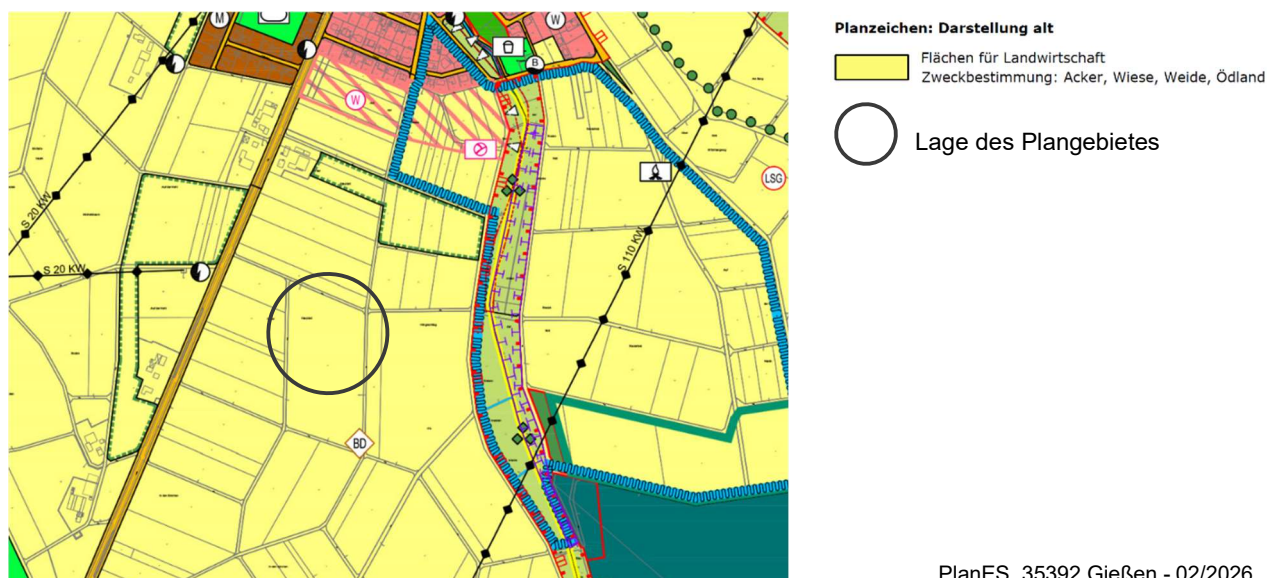
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportanlage Walsdorf“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen Gemarkung Walsdorf, Flur 1, Flurstücke 81, 82, 83 (L 3026) und 84 jeweils teilweise, im Flur 9 die Flurstücke 24 und 59 (Wegeparzellen) vollständig, sowie die Flurstücke 22 (geplante Sportanlage), 23/1 (Weg), 122 (Knallbach), 124 (Weg) und 132 (Weg) jeweils teilweise mit einer Gesamtgröße von rd. 2,9 ha als Flächen für Sportanlagen einschl. Verkehrsflächen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) bzw. ca. 2,63 ha als Flächen für Sport- und Spielanlagen und Straßenverkehrsflächen (Geltungsbereich der FNP-Änderung) ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sportanlage zu schaffen. Der vorhandene Rasensportplatz des Idsteiner Stadtteils Walsdorf wird den örtlichen Erfordernissen an den Trainings- und Spielbetrieb nicht mehr gerecht. Aufgrund seiner Lage inmitten von Wohnbebauung ist der Platz für eine Modernisierung als Grundlage für eine intensivere Nutzung nicht geeignet. Vorgesehen ist daher die Errichtung eines Ersatzneubaus in gut erreichbarer, jedoch von der Wohnbebauung abgesetzter Lage. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, die im Oktober 2022 durch das Planungsbüro Fischer, Wettenberg, erstellt wurde, wurden fünf mögliche Standorte untersucht, die eine ausreichende Flächengröße von ca. 2 ha besitzen und nicht in der Nähe von schutzwürdigen Nutzungen liegen. Entsprechende Flächen innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Ortslage standen nicht zur Verfügung. Die fünf ausgewählten Standorte werden alle landwirtschaftlich als Ackerland oder Grünland genutzt und befinden sich südlich, südwestlich, westlich bzw. östlich der Ortslage von Walsdorf in näherer oder etwas weiterer Entfernung. Bewertungskriterien waren bei der Gegenüberstellung die verkehrliche Erschließung, der Bodenschutz, die topografischen Verhältnisse sowie verschiedene planerische Rahmenbedingungen und eine naturschutzfachliche Kurzbewertung. Dabei wurde der mit der vorliegenden Planung dargelegte Standort als der geeignetste bewertet, wenn auch die weiteren Standorte ähnliche Rahmenbedingungen und nur geringfügig niedrigere Punktzahlen aufwiesen.

Der Ersatzneubau der Sportanlage ist zugleich die Voraussetzung dafür, auf dem bisherigen Sportgelände ein Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Ein abgestimmter Vorentwurf für die neue Sportanlage liegt bereits vor. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Verwirklichung des Entwurfs der Sportanlage sollen über einen Bebauungsplan sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar.

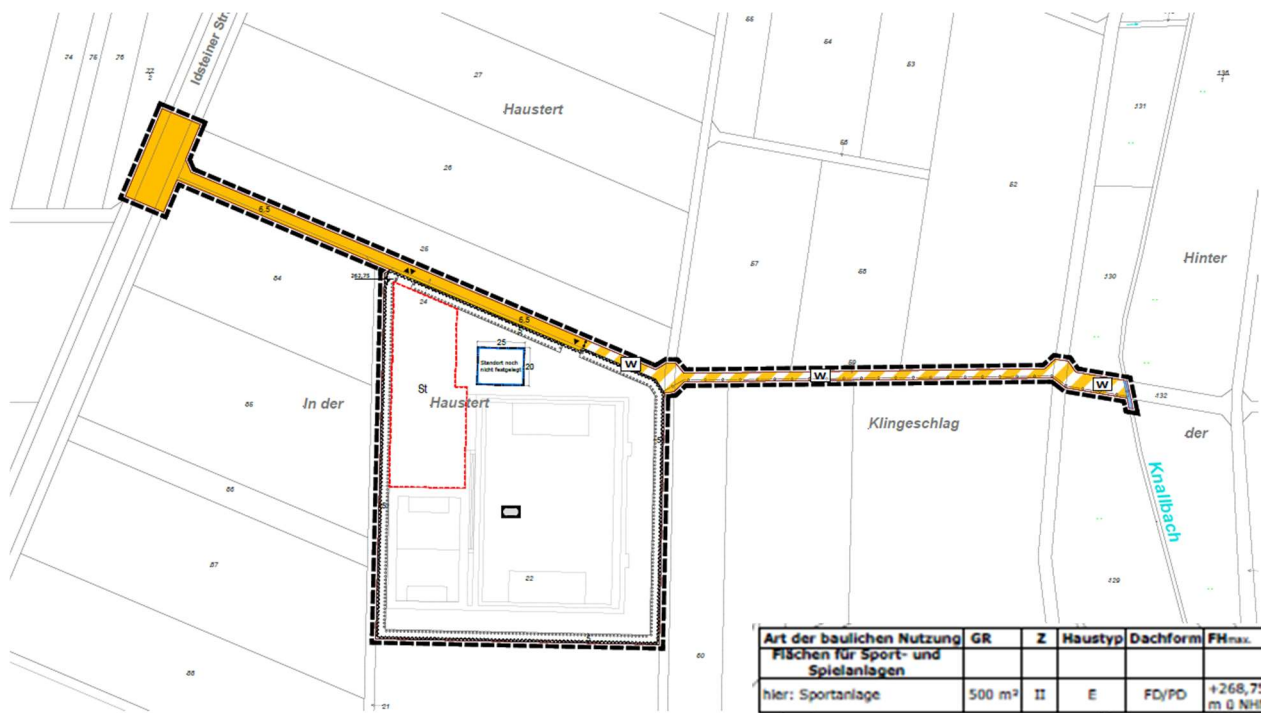
Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Idstein, Ausschnitt (genordet, ohne Maßstab)



Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher sein, die gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche des Plangebietes in eine **Fläche für Sport- und Spielanlagen** einschließlich einer **Straßenverkehrsfläche** umzuwandeln. Hierfür ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes und des FNP-Änderungsbereiches richten sich jeweils nach der geplanten Flächennutzung.

Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer **Fläche für Sport- und Spielanlagen** mit der **Zweckbestimmung Sportanlage**. Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange der Landwirtschaft, der Erschließung sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Abb. 2: Vorentwurf Bebauungsplan „Sportanlage Walsdorf“ (Stand 04.02.2026)



genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird im Norden von einem Wirtschaftsweg begrenzt, der zur Straßenverkehrsfläche umgewidmet werden soll. Westlich und östlich grenzen ebenfalls Wirtschaftswege an. Das Areal selbst wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen weder Bebauungen noch Baum- oder Strauchbestand. Umgebend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportanlage Walsdorf“ und wird an dessen Festsetzungen angepasst.

Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist:

- die Darstellung von „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ sowie Straßenverkehrsflächen zu Lasten von „Flächen für Landwirtschaft Zweckbestimmung Acker, Wiese, Weide, Ödland“.

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplanes stehende Fläche umfasst die derzeit als Fläche für die Landwirtschaft Zweckbestimmung Acker, Wiese, Weide, Ödland ausgewiesene Fläche mit einer Größe von rund 26.327 m².

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 05.02.2026 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sportanlage Walsdorf“ gefasst sowie die Änderung des seit

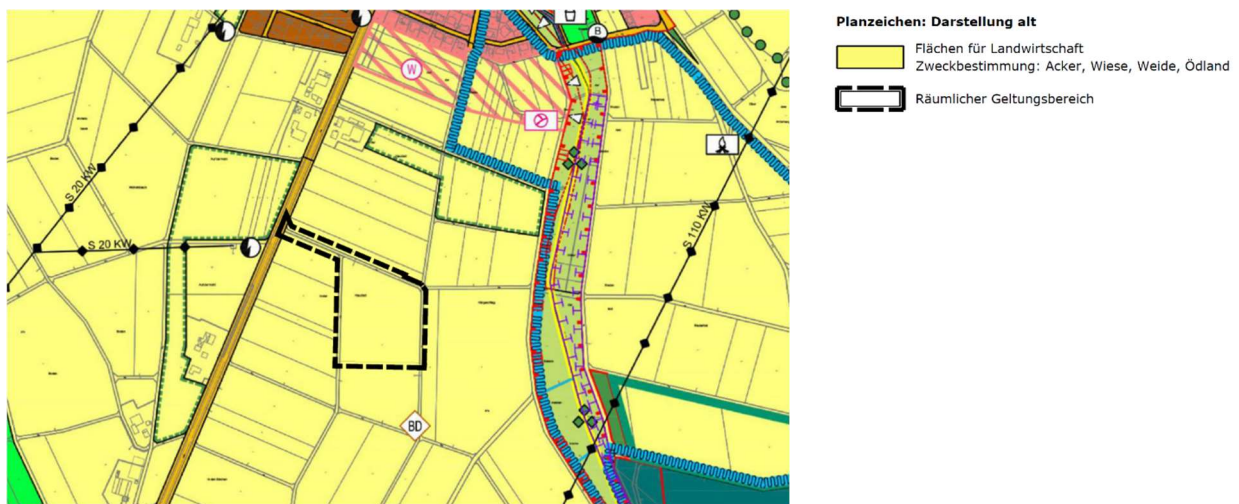
dem 30.06.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Idstein für den Bereich des Bebauungsplanes „Sportanlage Walsdorf“ in der Gemarkung Walsdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich des Stadtteils Walsdorf und umfasst in der Gemarkung Walsdorf im Flur 1 die Flurstücke 81, 82, 83 (L 3026) und 84 jeweils teilweise, im Flur 9 die Flurstücke 24 und 59 (Wegeparzellen) vollständig, sowie die Flurstücke 21, 22 (geplante Sportanlage), 23/1 (Weg), 122 (Knallbach), 124 (Weg) und 132 (Weg) jeweils teilweise und hat eine Größe von rd. 2,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich in der Gemarkung Walsdorf im Flur 1 auf das Flurstück 84 teilweise, im Flur 9 auf die Flurstücke 21, 22 (geplante Sportanlage) und 24 jeweils teilweise und hat eine Größe von rund 2,63 ha. Davon entfallen rd. 24.811 m² auf die Flächen für Sportanlagen und rd. 1.516 m² auf die Verkehrsflächen.

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich Änderung FNP (genordet, ohne Maßstab)



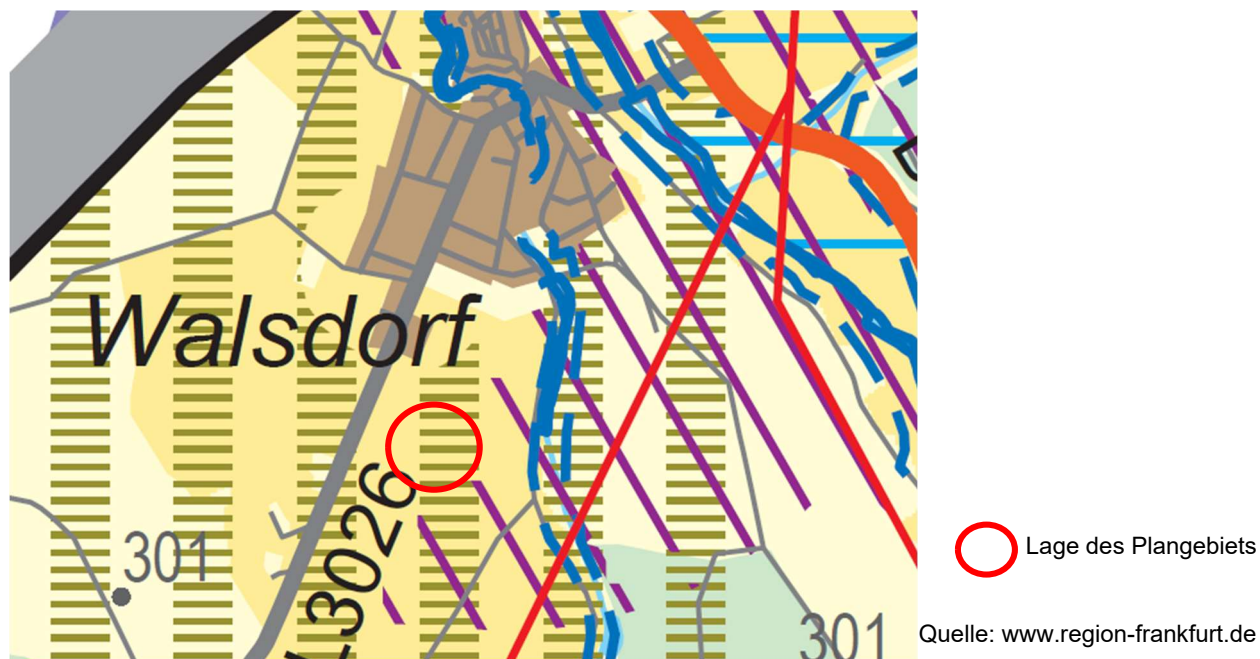
Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden, Süden und Osten: landwirtschaftliche Flächen
- Westen: landwirtschaftliche Flächen, Landesstraße L3026

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Der **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich *Vorranggebiet für die Landwirtschaft*, überlagert durch *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dar. Die geplante Größe des Vorhabens als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit rd. 2,5 ha unterschreitet die Untergrenze zur Darstellung von 3 ha für raumbedeutsame Planungen. Eine überörtliche Bedeutung der Planung durch die Nutzung als Vereinssportanlage ist nicht gegeben. Insofern wird davon ausgegangen, dass kein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung erforderlich wird.

Abb. 4: RPS/RegFNP 2010 Ausschnitt (genordet, ohne Maßstab)

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Idstein hat sich umfassend mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung für einen alternativen Standort einer Sportanlage für den örtlichen Sportverein befasst. Eine innerörtliche Lösung konnte aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs und den zu erwartenden Konflikten hinsichtlich Sportlärm, Beleuchtung usw. nicht gefunden werden. Daher wurde nach einer von der Ortslage abgesetzten und dennoch gut erreichbaren Fläche gesucht, die mit dem gewählten Plangebiet gefunden werden konnte. Auf die Darlegungen in Kap. 1.1 und in der „**Standortbewertung zur Neuerrichtung einer Sportanlage in Walsdorf**“ wird verwiesen, diese liegt dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage bei. Durch den Flächen-Ringtausch – Neuerrichtung Sportplatz – Nutzung jetzige Sportplatzfläche für Wohnbebauung – Renaturierung vorhandener Waldsportplatz – wird sichergestellt, dass sich die Neuversiegelung gegenüber dem jetzigen Flächennutzungsplan nicht erhöht.

1.5 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren des Baugesetzbuches (BauGB). Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren ebenfalls im zweistufigen Regelverfahren des Baugesetzbuches (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Idstein als Anlage bei. Zudem wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, der ebenfalls als Anlage beiliegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Aufwertung von Brut- und Nahrungshabitat für Feldlerchen vorlaufend zum Eingriff umzusetzen. Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zu gewährleisten, wird je Brutnachweis eine Blühstreifen-Schwarzbrachekombination mit einer Fläche von mindestens 1.000 m² und einer Breite von mindestens 10 m hergestellt (CEF-Maßnahme). Da von einem Verlust von drei Brutrevieren auszugehen ist, werden drei Blühstreifen dieser Ausdehnung innerhalb von drei Hektar Feldflur vorgesehen. Alternativ bzw. in Kombination mit den Blühstreifen können „Felderchenfenster“ als produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden, um den Habitatverlust auszugleichen. Für ein Feldlerchenrevier sind 10 Fenster auf insgesamt 3 ha Ackerfläche vorzusehen.

Die Konkretisierung der Maßnahme sowie der Maßnahmenflächen erfolgt zur Entwurfs offenlage. Vorgeesehen ist die Umsetzung der Maßnahme auf Grundstücken im kommunalen Eigentum.

Näheres kann dem **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** entnommen werden, und wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und ergänzt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigelegt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Im Umweltbericht werden umfangreiche Vermeidungs-, Bodenschutz- und Eingriffsminderungs- sowie CEF-Maßnahmen (siehe oben) formuliert. Der erforderliche Bodenfachbeitrag wird zum Entwurf hin erstellt. Durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung eines naturnahen Laubmischwalds durch Initialpflanzung und Sukzession des ehemaligen Waldsportplatzes (Ausgleichsmaßnahme A1, Karte 3 [des Umweltberichtes]) können +98.411 BWP generiert werden (vgl. Kapitel C 2.2 [des Umweltberichtes]). Diese Maßnahme bzw. die gesamte Ausgleichsplanung wird zum Entwurf abschließend ausgearbeitet und abgestimmt. Erforderliche Artenschutzmaßnahmen werden ebenfalls zum Entwurf hin konkretisiert und bilanziert. Im vorliegenden Vorentwurf wird der Ausgleichsbedarf daher lediglich vorläufig dargestellt. Die Maßnahme A1 kommt auch dem Schutzgut Boden zu Gute, insgesamt handelt es sich somit um eine schutzgutübergreifende Kompensation des Eingriffs.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Taunus. Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ (Nr. 5716-309) beginnt rund 3 km südöstlich des Plangebiets. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet kann eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (Nr. 5614-401), befindet sich mehr als 14 km vom Eingriffsbereich entfernt. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet kann eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Wörsbachtal“ (Nr. 1533029) (Landkreis Limburg-Weilburg) liegt in rd. 5 km nordwestlicher Entfernung des Plangebiets. Entlang der Auenbereiche des Emsbach liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (Nr. 2531018) (Landkreis Limburg-Weilburg rd. 4.5 km nördlich des Eingriffsbereichs).

Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. In rd. 400 m südwestlicher Entfernung befindet sich das Biotop „Streuobstbestand an einem Aussiedlerhof südlich Walsdorf“. Rd. 530 m südöstlich befindet sich eine geschützte Feuchtbrache „Feuchtbrache südlich Walsdorf“ und rd. 600 m in derselben Richtung befindet sich ein geschütztes Grünlandbiotop „Feuchtwiese südlich Walsdorf“. Eine Beeinträchtigung der genannten gesetzlich geschützten Biotope kann aufgrund der Entfernungen zum Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

In rund 800 m nördlicher Entfernung befindet sich eine Kompensationsfläche, auf welcher Obstbäume gepflanzt wurden (Maßnahme-Nr. 27967). Auf der rd. 1,8 km westlich liegenden Kompensationsfläche fand

eine Grünland-Neueinsaat statt (Maßnahme-Nr. Grünland Neueinsaat). Die Flächen werden nicht durch das hier in Rede stehende Vorhaben beeinträchtigt werden.

3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan kann ein Immissionskonflikt aufgrund der weiträumig umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und der Entfernung von rd. 250 m Luftlinie zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Walsdorf (hier: Aussiedlerhof Idsteiner Straße 45-47) ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für Sportanlagen im Kontext der oben beschriebenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG folglich grundsätzlich entsprochen werden

4 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Die Stadt Idstein hat sich mit der Erstellung der „Klimaanalyse Stadt Idstein“¹ im Jahr 2021 umfassend mit den klimatischen Gegebenheiten im gesamten Stadtgebiet befasst. So konnten u. a. stark belastete Bereiche, z. B. in der Idsteiner Innenstadt, in den Ortskernen von Walsdorf und Wörsdorf sowie den hochversiegelten Gewerbeflächen im Norden und Westen der Idsteiner Kernstadt identifiziert werden. Im Vergleich zu anderen Städten liegt in Idstein ein verhältnismäßig günstiges Stadtklima vor, begünstigt durch die Topographie und Lage zwischen den umliegenden Höhenzügen, deren Hangabwinde insbesondere in der Nacht für eine kühlende Wirkung sorgen. Walsdorf wird vorwiegend aus südlicher Richtung mit Kalt- und Frischluft versorgt, wo auch das Plangebiet der Sportanlage liegt. Wie die Planungshinweiskarte für Walsdorf zeigt, ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche mit Schutzbedarf 3. Priorität ausgewiesen.

Schutzbedarf 3: Die Flächen liegen in größerer Entfernung zu belasteten Siedlungsräumen, weisen jedoch eine überdurchschnittliche Kaltluftproduktionsrate oder einen überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstrom auf. Für kleinere und mittlere Vorhaben (z.B. Einzel-/Reihenhausbebauung, Zeilenbebauungen) sind in

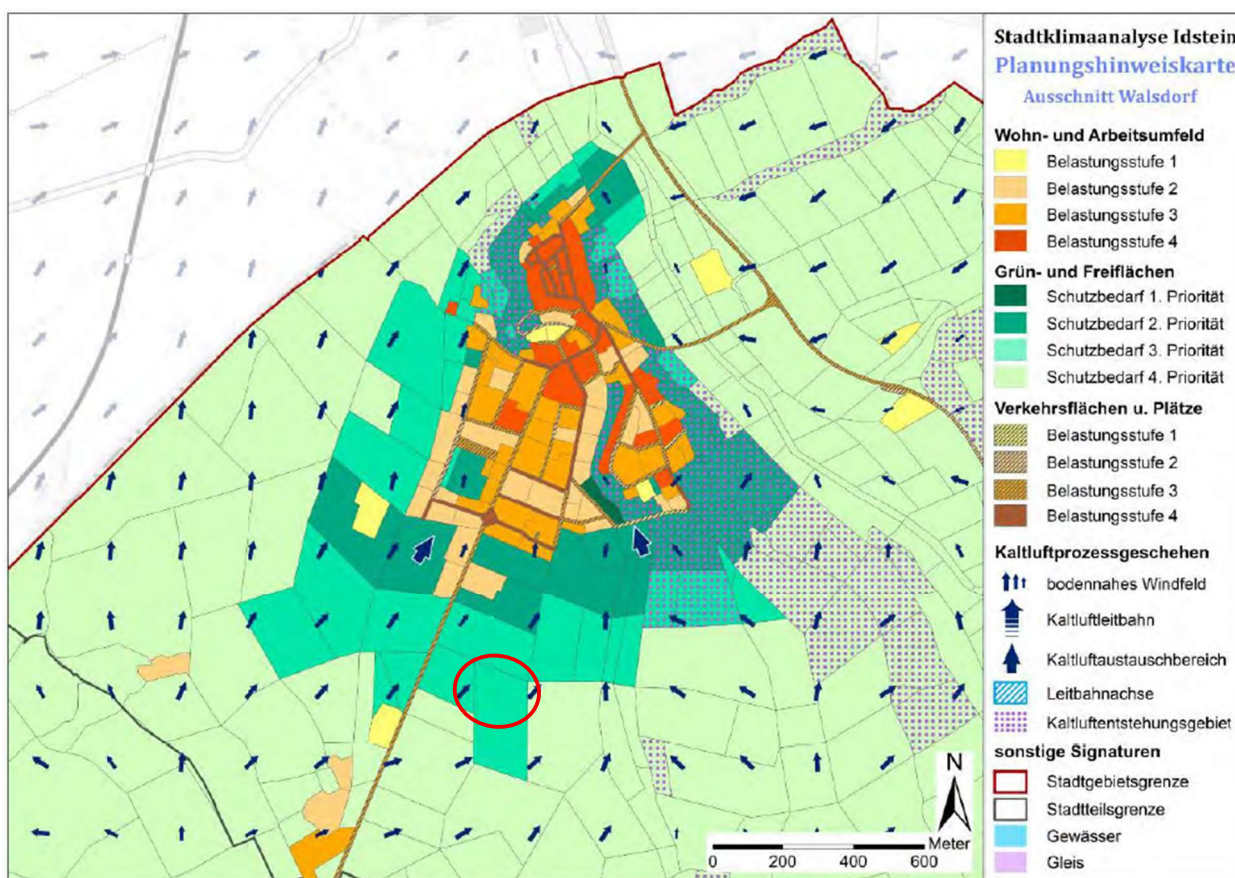
¹ Klimaanalyse Stadt Idstein, GEO-NET Umweltconsulting GmbH Hannover, Juni 2021

aller Regel keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten. Für größere Vorhaben (vor allem Gewerbestandorte, Hochhäuser) sollte eine gutachterliche verbalargumentative Stellungnahme zur Optimierung der Planung eingeholt werden.

Für die vorliegende Planung einer Sportanlage mit einem Einzelgebäude von geringer Größenordnung kann demnach davon ausgegangen werden, dass keine negativen klimaökologischen Auswirkungen wie z. B. Einflüsse auf die Frischluftzufuhr zu erwarten sind.

In der Klimaanalyse wurden 19 klimaökologisch wirksame Einzelmaßnahmen definiert, die sich in die Themen Thermisches Wohlbefinden im Außenraum, Verbesserung der Durchlüftung und Reduktion der Wärmelast im Innenraum aufgliedern. Die den Außenraum betreffenden neun Maßnahmen – Innen-/Hinterhofbegrünung, Öffentliche Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen, Oberflächen im Außenraum klimaoptimiert gestalten, Entsiegelung/Versiegelungsanteil minimieren, Blau-grüne Verkehrsraumgestaltung, Verschattung von Aufenthaltsbereichen im Freien, Öffentliche Grünflächen entwickeln und optimieren, Erhalt der Verbesserung der Bodenkühlleistung und Schutz bestehender Parks, Wald- und Grünflächen – wurden, soweit hier zutreffend bzw. anwendbar, bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Abb. 5: Planungshinweiskarte für Walsdorf



○ Lage des Plangebietes

Quelle: Klimaanalyse Stadt Idstein, GEO-NET GmbH Hannover, 06/2021

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportanlage Walsdorf“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

5.2 Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes oder eines Heilquellenschutzgebietes.

5.3 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

5.4 Oberirdische Gewässer/Quellen

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich außer dem für die Einleitung des Niederschlagswassers zu nutzenden Knallbaches keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

6 Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Idstein nicht bekannt. Das Baugrundgutachten hat ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder Schadstoffe ergeben.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** beim RP Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 11.10.2024 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

7 Denkmalschutz

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches liegen bekanntermaßen mehrere archäologische Fundstellen, deren genaue Ausdehnung unklar ist. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Im Rahmen der Vorbereitungen zur vorliegenden Bauleitplanung wurde daher im Plangebiet eine Magnetometerprospektion² durchgeführt. Die Gutachter führen zusammenfassend zu den Ergebnissen aus:

„Zusammenfassend kann für die Magnetometerprospektion in Idstein-Walsdorf festgestellt werden, dass, auf Basis der Messergebnisse, in beiden Teilflächen archäologisch relevantes Siedlungsgeschehen

² Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion am 03.03.2025, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, 28.03.2025

nachgewiesen werden konnte. Dabei wechseln sich typischerweise Bereiche mit einer höherer Befunddichte mit Bereichen geringerer Befunddichte ab, wobei im Ganzen in beiden Teilflächen etwa die gleiche Dichte von Befunden zu verzeichnen ist. Die Resultate der diesjährigen Untersuchung zeigen aber, dass sich die auf den östlichen Nachbarparzellen nachgewiesene linearbandkeramische Siedlung mit ihren Hausgrundrissen wohl nicht im Flurstück 22 fortsetzt. Diese Annahme beruht auf dem fehlenden Nachweis von für linearbandkeramische Häuser typischen 3er-Pfostenriegel oder den U-förmigen nordwestlichen Hausabschlüssen. Auch die längsseitig der Häuser entlangführenden Grubenstrukturen konnten im Flurstück 22 nicht nachgewiesen werden. Außerdem ist dem Messbild von 2003 zu entnehmen, dass die westlichsten nachgewiesenen Hausgrundrisse bereits einen Abstand von mindestens etwa 15 Metern zum Messflächenrand aufweisen und damit vermutlich bereits die Grenze der Siedlung nach Westen erreicht wurde.

Das Ensemble der hier besprochenen Befunde mit archäologischer Relevanz zeigt zwar ein Siedlungsgeschehen an, aufgrund der insgesamt unspezifischen Befundcharakteristik kann auf Basis der Magnetometerprospektion jedoch keine chronologische Einordnung der Fundstelle oder von Einzelbefunden vorgenommen werden. Hierfür sind weitere archäologische Untersuchungen erforderlich.“

Der **Abschlussbericht** liegt dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes an, auf die näheren Ausführungen wird verwiesen.

Aufgrund der obigen Ergebnisse ist für die geplante Baumaßnahme mit einer Beauftragung durch die Denkmalschutzbehörden zu rechnen. Art und Umfang werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenARCHÄOLOGIE, und der Archäologischen Denkmalpflege des Rheingau-Taunus-Kreises festgelegt.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

8 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sportanlage Walsdorf“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

9 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: _____, Bekanntmachung*: _____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: _____ – _____ (einschl.),
Bekanntmachung: _____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB**:
Anschreiben: _____, Frist: _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____ – _____ (einschließlich), Be-
kanntmachung: _____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: _____, Frist: _____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____

* Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgten in den _____ *Nachrichten*.

aufgestellt:

aufgestellt: