

Stadt Idstein, Stadtteil Walsdorf

Begründung
zum Bebauungsplan
„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	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)	6
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.4.1	Topografie	8
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	8
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6	Verfahren	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	10
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Flächen für Sport- und Spielanlagen	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Zulässige Grundfläche	12
3.2.2	Geschossflächenzahl	12
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Flächen für Nebenanlagen	13
3.5	Verkehrsflächen	14
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
4.1	Dachgestaltung	15
4.2	Werbeanlagen	15
4.3	Einfriedungen	15
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
7	Immissionsschutz	17
8	Klimaschutz	17
9	Baugrund und Boden	19
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
10.1	Hochwasserschutz	20

10.1.1	Überschwemmungsgebiete	20
10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	20
10.2	Wasserversorgung	20
10.2.1	Bedarfsermittlung	20
10.2.2	Wassersparnachweis	20
10.2.3	Deckungsnachweis	21
10.2.4	Technische Anlagen	21
10.3	Grundwasserschutz	21
10.3.1	Schutz des Grundwassers	21
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	21
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	21
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	22
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	22
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	22
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	22
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser	22
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	22
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	23
10.4.1	Gewässerrandstreifen	23
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	23
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	23
10.4.4	Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern	23
10.5	Abwasserbeseitigung	23
10.5.1	Gesicherte Erschließung	23
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	23
10.6	Abflussregelung	26
10.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	26
10.6.2	Hochwasserschutz	26
10.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	26
10.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	26
10.6.5	Starkregen	26
11	Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel	28
12	Denkmalschutz	28
13	Bodenordnung	29
14	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	29
15	Verzeichnis der Gutachten	30
16	Verfahrensstand	30


1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

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. Insbesondere der Spielbetrieb bzw. das Training in der dunklen Jahreszeit, in der zu üblichen Trainingszeiten eine Flutlichtbeleuchtung benötigt wird, stellt einen Nachbarschaftskonflikt dar. Walsdorf verfügt über einen weiteren Fußballplatz im Wald jenseits der B 8, der allerdings keinerlei Infrastrukturanschlüsse oder Umkleiden etc. besitzt. Der Platz ist aufgrund der Entfernung sowie der gefährlichen Querung der B 8 für das Kinder- und Jugendtraining ungeeignet, wird nur selten genutzt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Störwirkung von Lärm und Flutlicht auf den umgebenden Wald kommt hinzu. Stadt und Verein beabsichtigen diesen Platz still zu legen. Als (Teil-) Ersatz für diese Trainingsfläche soll die geplante neue Sportanlage außer einem Großspielfeld auch über ein Kleinspielfeld verfügen. Vorgesehen ist daher die Errichtung eines Ersatzneubaus für beide Walsdorfer Rasensportplätze 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. Ein weiterer Standort weist eine nahezu gleiche Eigenschaftsbewertung auf, zwei Alternativstandorte sind weniger gut geeignet und ein weiterer potentieller Standort wurde merklich schlechter bewertet.

Abb. 1: Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



 Lage des Plangebietes

Quelle: gds.hessen.de, November 2025

PlanES, 35392 Gießen - 02/2026

Der Ersatzneubau der Sportanlage ist zugleich die Voraussetzung dafür, auf dem bisherigen Sportgelände ein Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt. Zielsetzung ist, den im aktuellen Flächennutzungsplan am südöstlichen Ortsrand von Walsdorf nachgewiesenen wohnbaulichen Entwicklungsbedarf stattdessen als Maßnahme der Innenentwicklung auf dem bisherigen Sportplatz nachzuweisen.

Die Gesamtbilanz der Inanspruchnahme des bisher unbebauten Landschaftsraums bleibt unverändert bei ca. 2,5 ha. Nutzungskonflikte können jedoch aufgelöst werden:

Der als Fremdkörper im Wald gelegene Sportplatz wird renaturiert, innerörtlich entsteht zwischen Wohnflächen weitere Wohnnutzung, die Sportanlage mit ihren nicht zu vermeidenden Schall- und Lichtemissionen wird gut und sicher erreichbar, aber doch soweit vom Ortsrand entfernt angeordnet, dass Konflikte mit Wohnnutzung nicht zu erwarten sind.

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.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung eines Großspielfelds mit Flutlichtanlage, eines Kleinspielfelds (beides Kunstrasen), eines Funktionsgebäudes sowie der notwendigen Nebenanlagen inkl. Stellplätzen sowie deren Erschließung und Versorgung. Eine großflächige Modellierung des leicht hängigen Geländes wird notwendig. Regenwasser-Restmengen sollen gepuffert dem nahe gelegenen Knallbach zugeleitet werden.

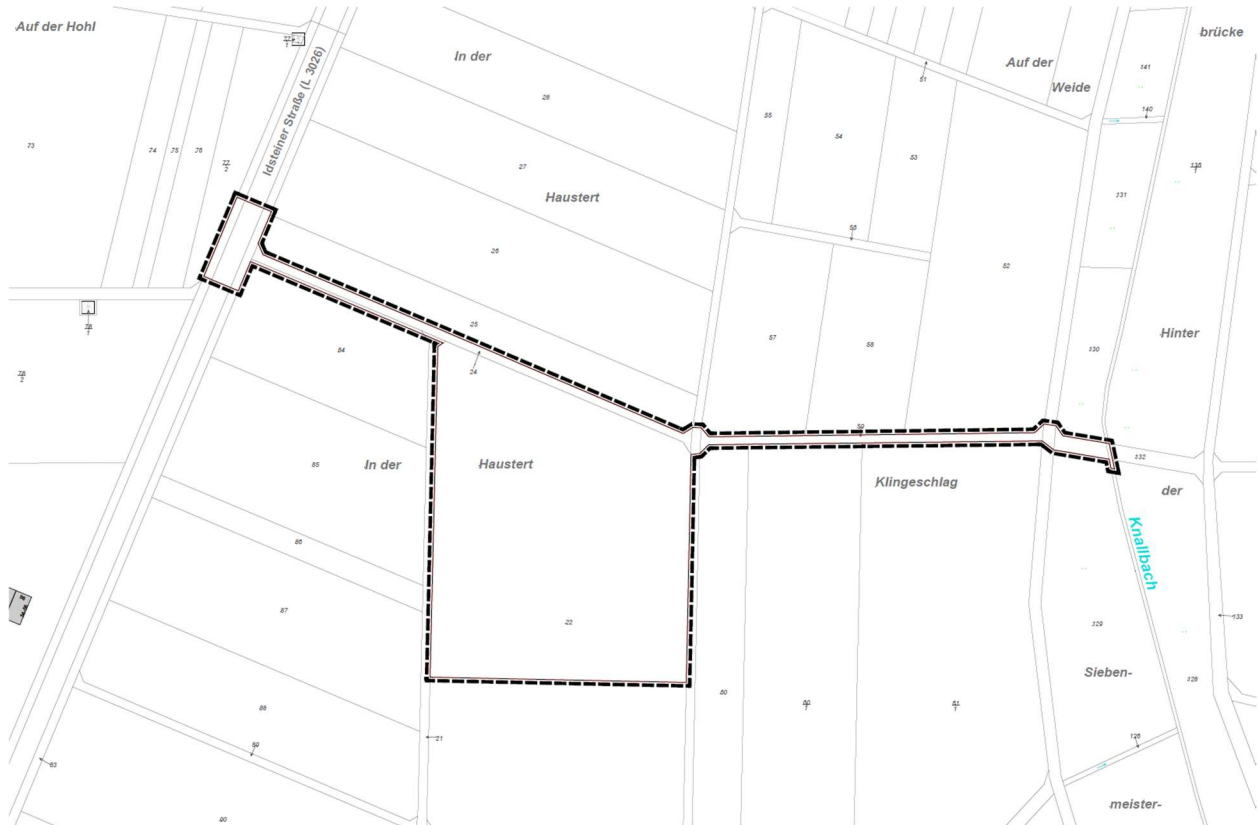
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Talraum des Knallbachs (betroffen nur durch die Zuleitung von Regenwasser-Restmengen) sind vielfältige umweltrelevante Vorgaben zu beachten (Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (nicht mehr vorhanden), Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“, Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer, Ausgleichsflächen, Renaturierung von Gewässern, standortgerechte Bepflanzung), jedoch findet kein Eingriff in diesen Bereich statt.

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.

Der Kernbereich der Planung umfasst ca. 2,5 ha, inklusive der Flächen für Zufahrt und Regenwasserableitung ergibt sich ein Gesamtgeltungsbereich von ca. 2,9 ha.

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.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 2,9 ha. Davon entfallen rd. 24.811 m² auf die Flächen für Sportanlagen, rd. 2.605 m² auf die Verkehrsflächen, rd. 1.680 m² auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie rd. 28 m² auf die Gewässerflächen.

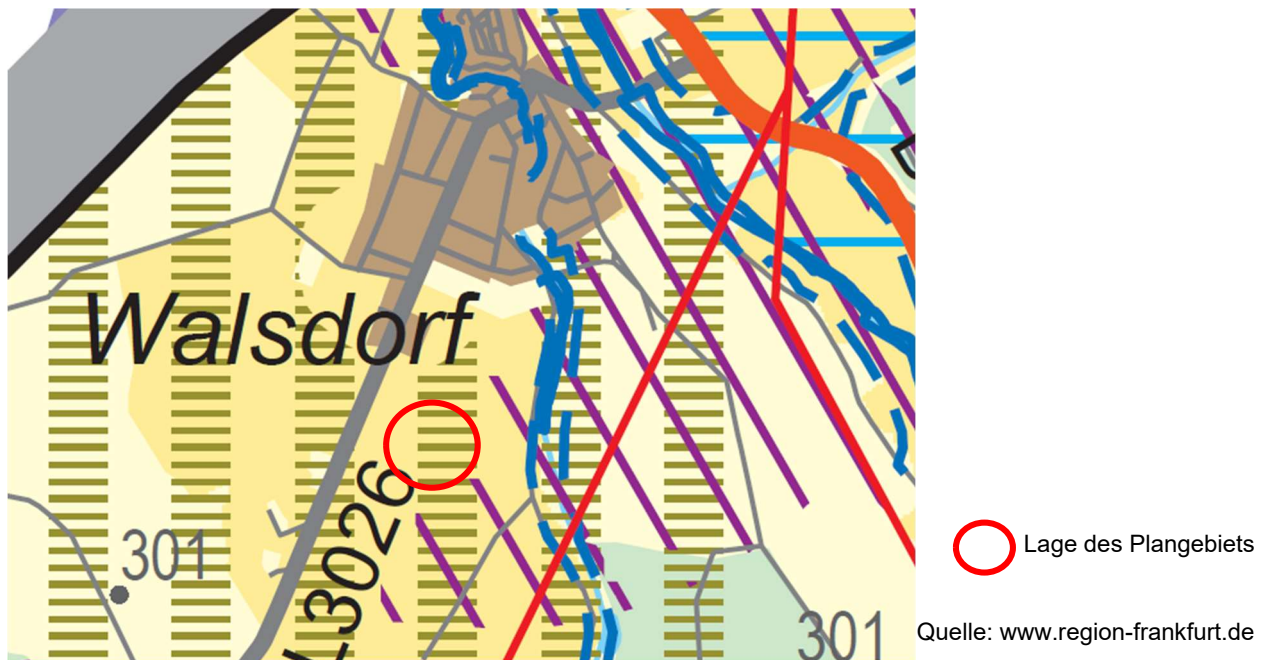
Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

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

1.3 Übergeordnete Planungen

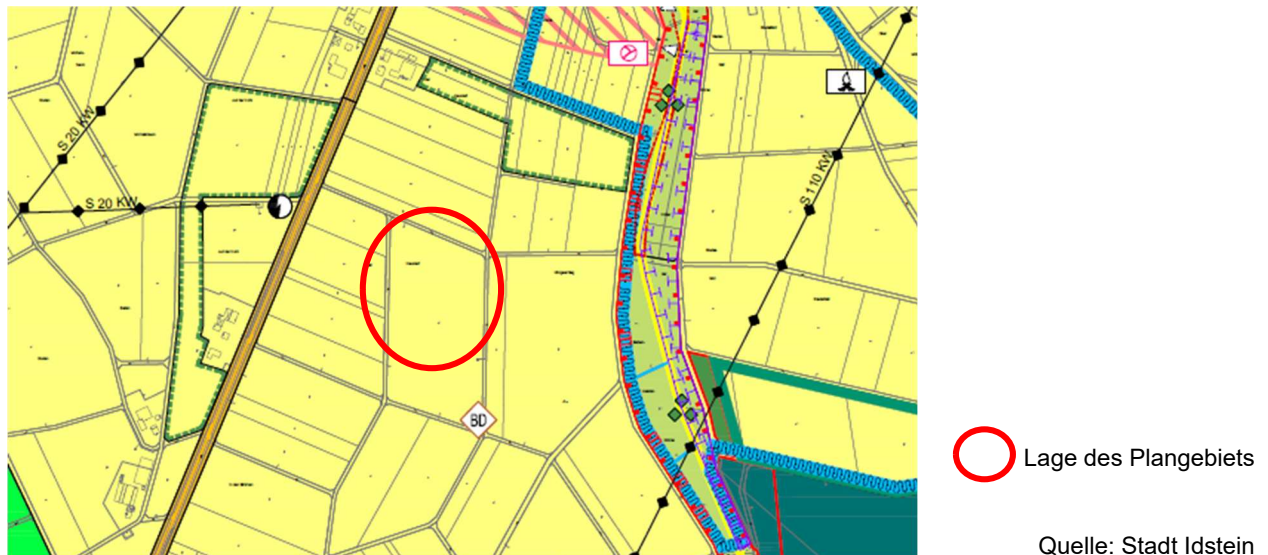
1.3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

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

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein von 2016 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportanlage Walsdorf“ als *Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Wiese, Weide, Ödland)* dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und kann im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein (Stand 12.07.2016) (genordet, ohne Maßstab)

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Sportanlage Walsdorf“ schafft erstmals Baurecht für die Fläche.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

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

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet fällt von Südwesten von um 264,80 m über NHN nach Nordosten auf rd. 258,00 m über NHN ab.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird derzeit vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich keine innerhalb des Plangebiets.

Abb. 5: Fotos (Luftbilder)



Blick Richtung Norden über das Plangebiet mit der Ortslage von Walsdorf im Hintergrund



Blick Richtung Südwesten über das Plangebiet

Quelle: Vermessungsbüro Sell, Bad Camberg, Juni 2025

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet wird vom bestehenden Wirtschaftsweg im Norden, der an die westlich verlaufende Landesstraße L3026 (Idsteiner Straße) angebunden ist, erschlossen. Ein entsprechender Ausbau des Wirtschaftsweges mit teilweiser Verbreiterung auf 6,50 m ist vorgesehen. Die Anbindung an das Rad- und Fußgängeretz zur bzw. von der Ortslage Walsdorf ist über das bestehende Wegenetz gegeben. Zum einen ist die Sportanlage über den von der Landesstraße baulich abgesetzten bestehenden Fuß- und Radweg parallel zur L3026 gut erreichbar, zum anderen können die vorhandenen Wirtschaftswegen durch die Feldlage genutzt werden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsfläche der L3026 ist im Eigentum von HessenMobil bzw. dem Land Hessen. Die sonstigen Wegeflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Idstein. Zum Plangebiet selbst konnten die Ankaufsverhandlungen einvernehmlich abgeschlossen werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.12.2025 den Ankauf des Grundstückes beschlossen. Beabsichtigt ist der Abschluss des Kaufvertrages für Anfang 2026. Eine für die Verbreiterung der Zufahrt zum Plangebiet erforderliche Teilfläche (Flurstück 84 tlw.) befindet sich im Privateigentum, Vorgespräche zum Erwerb haben mit dem Eigentümer stattgefunden. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wird nicht erforderlich.

1.5 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 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.

1.6 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im Regelverfahren des Baugesetzbuches (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Abb. 6: Vorentwurf Sportanlage (nicht genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Matthias & Moors Planungsgesellschaft mbH, Taunusstein, Januar 2025

Für die neue Sportanlage für Walsdorf liegt ein Vorentwurf, erstellt vom auf die Planung von Sportanlagen spezialisierten Fachbüro Dr. Matthias & Moors Planungsgesellschaft mbH aus Taunusstein, vor. Dieser beinhaltet ein Großspielfeld mit Fluchtanlage, ein Kleinspielfeld, ein Funktionsgebäude und die notwendigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Erschließungsflächen.

Die Lage des Funktionsgebäudes wird derzeit noch geprüft und kann sich im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ggf. noch ändern.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wurden bereits Versickerungsmulden und Rigolenanlagen in die Planung integriert. Der Überlauf wird in den östlich gelegenen Knallbach eingeleitet.

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Bei den Flächen für Sport- und Spielanlagen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben von Sport- und Spielanlagen beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung: Sportanlage

Auf der Fläche für Sportanlagen sind alle für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, insbesondere:

- *Sportanlagen: Großspielfeld und Kleinspielfeld (Kunstrasen)*
- *Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. Umkleieräume, Duschen und Sanitäranlagen, Versammlungsräume inkl. Küche/Essensausgabe, Gymnastikraum, Sanitätsraum, Haustechnikräume, Lager-, Abstell- und Geräteräume) zulässig.*
- *Untergeordnete Lager-, Abstell- und Gerätegebäude (u. a. in Form von Fertiggaragen) z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten oder von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Sportanlagen und der Grünflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit einer max. Grundfläche von (in Summe) 60 m² zulässig.*
- *Einfriedungen, Ballfangzäune (bis 6 m Höhe), Toranlagen*
- *Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern*
- *Flächenbefestigungen für Zuwegungen und Erschließungsanlagen, Zuschauerbereiche, multifunktional nutzbare Platzflächen*
- *Flutlichtanlagen*
- *Fahrrad- und Kfz-Parkplätze und Multifunktionsfläche*
- *Trainingsfläche*
- *Zuschauereinrichtungen (Sitzstufen, Barrieren etc.)*
- *Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung*
- *Spielplatz*

Die festgesetzten Flächen für Sportanlagen umfassen neben den Sportanlagen und Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die neuzugestaltenden Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Die Flächen für Sport- und Spielanlagen gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort in der Feldlage verträgliches Maß zu begrenzen.

Festgesetzt werden insofern die zulässige Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe. Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für Sport- und Spielanlagen in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger der Sportanlage ein gewisser Spielraum, damit die u. U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (wie Bau einer Sportanlage) realisiert werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche gibt an, wie viel m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich eine Grundfläche von **GR = 500 m²** fest. Die Festsetzung der Grundfläche ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Größe, die der Lage des Plangebiets am Ortsrand gerecht wird.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet. Die bauliche Entwicklung lässt sich über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig festlegen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und

der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung. In den Bebauungsplan „Sportanlage Walsdorf“ wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen (OK Geb.max/FHmax.) eine Höhenbegrenzung aufgenommen, die die Höhe der künftigen Bebauung eindeutig bestimmt. Die Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante wird auf ein Maß von **FHmax. = +268,75 m ü NHN** festgesetzt. Der **untere Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist die Geländehöhe an der nordwestlichen Grundstücksecke und liegt bei **+262,75 m ü. NHN** (vgl. Höhenkote in der Planzeichnung). Somit ergibt sich eine maximale Firsthöhe von rd. 7,00 m, da die derzeit vorgesehene Position des Baufensters im Mittel eine Höhe von +261,75 m ü NHN aufweist. Diese Lage kann bei der Konkretisierung der Sportplatzplanung noch verändert werden. Die Höhenfestsetzung wird zum Entwurf entsprechend angepasst, sofern erforderlich. Eine maximale Firsthöhe für das Sportlerheim von 7 m soll jedenfalls beibehalten werden.

Als maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. um maximal 1,00 m überschritten werden. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Als Haustyp wird das Einzelhaus „E“ festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Darüber hinaus gelten die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung gemäß des derzeit vorliegenden Sportplatzkonzeptes. Die Lage und Zuschnitt des Baufensters kann bei der Konkretisierung der Sportplatzplanung noch verändert werden und wird – sofern erforderlich - zum Entwurf entsprechend angepasst. Die Position des Funktionsgebäudes wird derzeit nochmals geprüft, ev. ergibt sich hier ein alternativer Standort.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich der Sportanlage wird die Errichtung von Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass diese nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan bezieht zum Entwurf hin die westlich gelegene Landesstraße L3026 ein und setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Umgestaltungen der L3026, z. B. die Anlage von Abbiegespuren geschaffen werden können. Der Abschnitt des Wirtschaftsweges von der Einmündung auf die L3026 bis zur östlichen Zufahrt zum Plangebiet selbst wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und auf 6,50 m verbreitert, um den zukünftigen An- und Abfahrtsverkehr der Sportler und Zuschauer aufnehmen zu können. Eine Abstimmung bzgl. des Erfordernisses eines Linksabbiege-Streifens erfolgt mit dem Träger der Straßenbaulast im weiteren Planungsverlauf.

Darüber hinaus werden die der Ver- und Entsorgung dienenden bestehenden Wegeflächen als **Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung** „Wirtschaftsweg“ festgesetzt (vgl. Ausführungen unter Ziffer 2).

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, und es wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Anlieferungszone und Rettungszufahrten. Zur Eingrünung der Sportanlage ist eine mehrreihige Hecke (Breite mind. 5 m) unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen. Entlang der Zufahrtsstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen. Die weiteren unbeplanten Freiflächen sind mit Extensivrasen zu begrünen und zu pflegen. Unzulässig sind dabei Schottergärten und ähnliche Freiflächengestaltungen auf Schutzvlies, Folie o. ä.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten i. S. § 35 HeNatSchG sind für die allgemeine Außenbeleuchtung ausschließlich energiesparende, blend- und streulichtarme Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin (Warmweiß) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Der Einsatz von Flutlicht für den ganzjährigen Sportbetrieb ist eine der Grundvoraussetzungen für die Einrichtung der Sportanlage. Bekannt ist, dass künstliche Beleuchtung Auswirkungen auf nachtaktive Insekten haben kann. Vor diesem Hintergrund wird der Minimierung von Lichtimmissionen eine besondere Bedeutung beigemessen.

Zur Reduzierung der Anlockwirkung auf Insekten und zur Verringerung von Störwirkungen auf die nachaktive Fauna wird für die Außenbeleuchtung der Einsatz moderner, energieeffizienter LED-Technologie mit bedarfsgerechter Steuerung vorgesehen. Dabei werden für die Allgemeinbeleuchtung ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit niedrigen Farbtemperaturen sowie insektenschonender Bauweise zugelassen. Für Flutlichtanlagen sind vorrangig LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 K (warmweiß) vorgesehen.

Unabhängig von der gewählten Lichtfarbe ist der Schutz vor schädlichen Lichtimmissionen maßgeblich. Die Beleuchtung ist daher mit präzise gerichteter, vollabgeschirmter Lichttechnik auszuführen und mit Dimmoptionen sowie einem bedarfsgerechten Lichtmanagement auszustatten, um Streulicht und Blendwirkungen wirksam zu minimieren. Die Ausgestaltung orientiert sich an den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie an den Empfehlungen der Licht-Richtlinie der Länder.

Die Beleuchtung ist zeitlich auf die tatsächliche Nutzungsdauer der Sportanlage zu begrenzen und darf nicht über den jeweiligen Bestimmungsbereich hinaus abstrahlen. Dies gilt gleichermaßen für die Allgemeinbeleuchtung wie auch für die Flutlichtmasten.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem **Umweltbericht** entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei (wird noch ergänzt).

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sowie Pultdächer mit einer Neigung von maximal 35° zulässig sind. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Die Ausführung ist abhängig von dem letztlich geplanten Gebäude und seiner Dachkonstruktion. Zum Entwurf werden hierzu nähere Angaben ergänzt.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die außerörtliche Lage des Plangebietes begründet vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Großflächige Werbeanlagen, auch mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sogenannte Skybeamer sowie Lichtwerbung in grellen Farben und Anlagen auf Dachflächen sind unzulässig, um insbesondere den Verkehr auf der in Sichtweite gelegenen L3026 nicht zu beeinträchtigen.

4.3 Einfriedungen

Der Mindestbodenabstand von Einzäunungen wird auf 10 cm festgesetzt, um Kleintieren ein Durchwandern zu ermöglichen, gleichzeitig aber größeren Wildtieren, wie z. B. Feldhasen keine Möglichkeit des Zugangs zu bieten, um Verunreinigungen und Beschädigungen an den Sportanlagen zu vermeiden.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und bestimmt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur: der Pkw-Verkehr erreicht das Plangebiet über die Landesstraße L3026 und den auszubauenden Wirtschaftsweg, für Fußgänger und Radfahrer können die bestehenden Wirtschaftswegebeziehungen aus der Ortslage in die Feldlage oder auch der parallel zur L3026 verlaufende Fuß-/Radweg genutzt werden. Vgl. hierzu auch die Ausführungen im Kap. 1.4.3.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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** wird zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren dem Bebauungsplan angefügt. Der **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Der erforderliche Bodenfachbeitrag wird zum Entwurf hin erstellt.

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 Entwurfsoffenlage. Vorgesehen 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.

7 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 umgebenen 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

8 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.

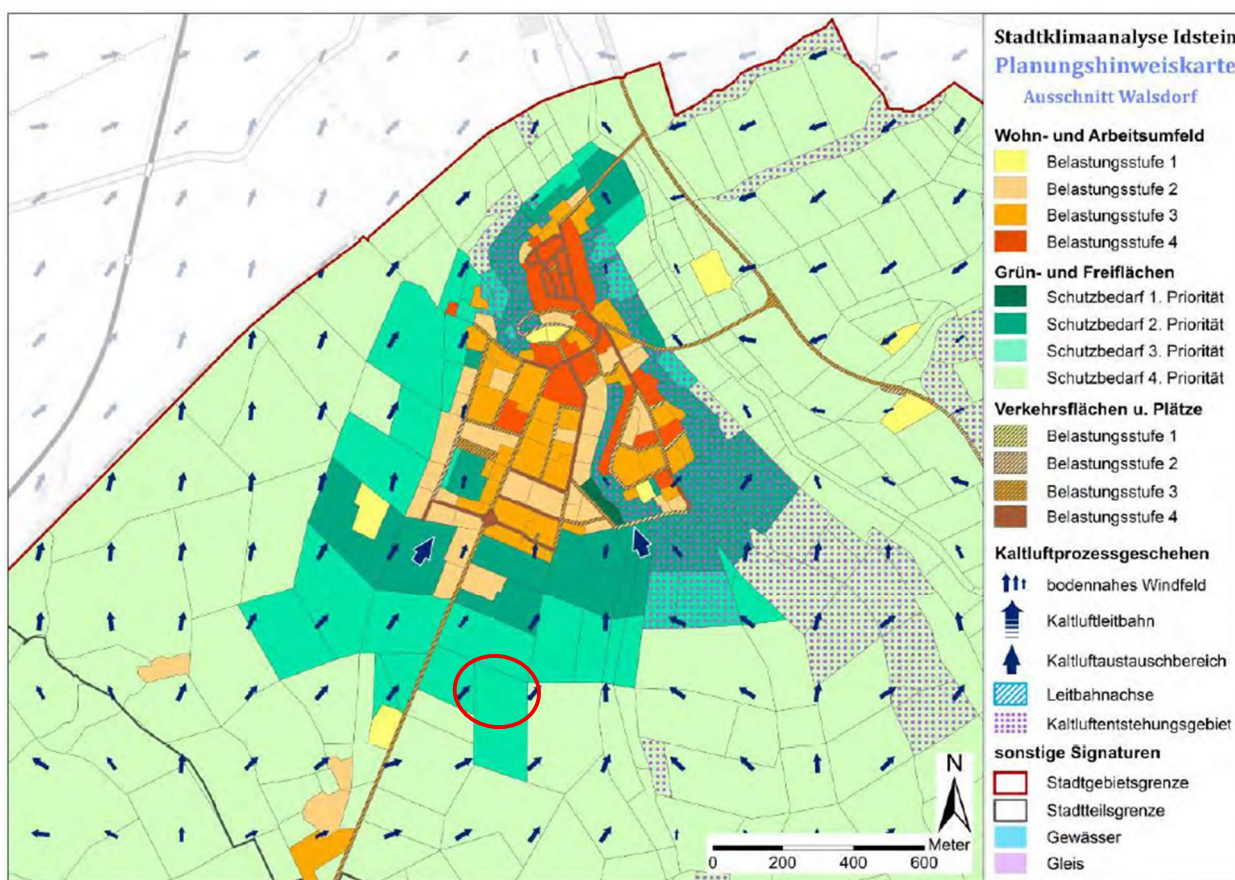
Schutzbedarf 3: Die Flächen liegen in größerer Entfernung zu belasteten Siedlungsräumen, weisen jedoch eine überdurchschnittliche Kaltluftproduktionsrate oder einen überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstrom auf. Für kleinere und mittlere Vorhaben (z.B. Einzel-/Reihenhausbebauung, Zeilenbebauungen)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

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

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 Wärmebelastung 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. 7: Planungshinweiskarte für Walsdorf



○ Lage des Plangebietes

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

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s. o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (kurz: EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen

Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen². Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Da es sich vorliegend nicht um eine Wohnbebauung handelt, wird es insofern für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Gleichwohl ist die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien erwünscht, die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe Taunus in der Haupteinheit Idsteiner Senke und dem Naturraum Goldener Grund (NatureViewer Hessen). Das für die Umsetzung der Planung vorgesehene Flurstück wird zurzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Durch das Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH erfolgte eine orientierende Baugrunderkundung. Demnach handelt es sich bei den Böden im Untersuchungsgebiet überwiegend um Ober- und Lössböden.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen im Eingriffsbereich entsprechend dem BodenViewer zeigt die Bodenfunktion mit sehr hoch. Dementsprechend kann bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad nicht Rechnung getragen werden.

Die Beeinträchtigung und der Verlust von Bodenfunktionen werden entsprechend § 2 Abs. 4 der Kompensationsverordnung bilanziert und soweit möglich ausgeglichen. Darüber hinaus sind Maßnahmen für einen

² Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

vorsorgenden Bodenschutz im Rahmen der Bautätigkeiten umzusetzen, um die Böden in der Bauphase möglichst wenig zu beeinträchtigen. Hierbei ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

Weitergehende Aussagen können dem noch zu ergänzenden **Umweltbericht** sowie dem als Anlage beiliegendem **Bericht zur Orientierenden Baugrunderkundung** entnommen werden.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (V 1.1 vom Oktober 2023)*.

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Lediglich der nördliche Teil des Knallbaches liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Emsbaches (StAnz. 19/2004, S. 1718, vom 23.03.2004). Dieser befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich.

10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

10.2 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser bestehen gemäß Angaben der Stadtwerke Idstein die Möglichkeit des Anschlusses an die vorhandene Trinkwasser-Ringleitung, diese verläuft parallel entlang der Landesstraße und im Wirtschaftsweg nördlich des Aussiedlerhofes Idsteiner Straße 45-47 mit Ringschluss Richtung Norden an das Neubaugebiet „Auf der Weide“.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz werden in Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 48 m³/h (Einstufung wie „kleine ländliche Ansiedlungen“) als ausreichend angesehen. Die genauen Anforderungen werden von der zuständigen Stelle für den Brandschutz vorgegeben.

Die weitere Planung erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens und findet Eingang in den Bebauungsplan. Grundsätzlich kann die Wasserversorgung als gesichert angesehen werden.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Der Trinkwasserbedarf für die Sportanlage ist derzeit noch nicht einzuschätzen. Näheres wird im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

10.2.2 Wassersparnachweis

Für das geplante Baugebiet empfiehlt es sich, vorausschauend zu betrachten, dass der Verbrauch und der Verlust von Wasser, soweit dies technisch möglich oder zumutbar ist, so gering wie möglich gehalten wird

(vgl. § 28 Abs. 2 und § 36 HWG). Hierzu zählt auch die Realisierbarkeit von Ressourcenpotentialen in Form von Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution.

Die Möglichkeit einer Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Niederschlags- und Grauwasser soll geprüft werden (§ 37 Abs. 4 HWG).

10.2.3 Deckungsnachweis

Es wird, wie unter Kap. 10.2 beschrieben, davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist. Zur Löschwasserversorgung wird u. a. aufgrund des voraussichtlich geringen Bedarfes ebenfalls davon ausgegangen, dass diese über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert werden kann. Näheres wird im weiteren Planungsverlauf geprüft und erarbeitet und findet Eingang in den Bebauungsplan.

10.2.4 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen, insbesondere die Druckverhältnisse und die bestehenden Leitungsquerschnitte, zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Auf die Angaben zum Deckungsnachweis wird verwiesen.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung einer Fläche für Sportanlagen das Grundwasser beeinträchtigt.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes oder eines Heilquellenschutzgebietes.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z. B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Eine Maßnahme, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken soll, ist die (ortsnahe) Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen.

Der vorliegende Bericht zur Orientierenden Baugrunderkundung nimmt auf Grundlage der Baugrunduntersuchung, der Laborversuche sowie aus Erfahrungswerten die Durchlässigkeit des in Schicht 2 anstehenden Lößbodens mit k_f ca. 1×10^{-7} m/s bis k_f ca. 1×10^{-9} m/s an. Das Gutachten vermerkt, dass die mit großer Mächtigkeit unter dem Gelände anstehenden Lößböden für eine Versickerung von Niederschlagswasser baupraktisch nicht geeignet sind.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Nach dem Grundwassermessstellenverzeichnis des Landes Hessen gibt es in der Nähe des Untersuchungsgebietes keine Messstellen, aus denen langfristige Aufzeichnungen des Grundwasserspiegels gewonnen werden können. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde bis zur untersuchten Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen, es wird angenommen, dass das Grundwasser erst in den unterlagernden, devonischen Grundgebirgsschichten ansteht.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Idstein sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Fundamentierungen des geplanten Gebäudes und ggf. von Flutlichtmasten) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden.

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von einzelnen Fundamenten beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich außer dem für die Einleitung des Niederschlagswassers zu nutzenden Knallbaches keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist ein Einleiteantrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu stellen.

10.4.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Vorfluter Knallbach. Ein Eingriff in dessen Gewässerrandstreifen ist nicht vorgesehen. Es handelt sich lediglich um einen naturnah auszubildenden Einlauf für das gepuffert einzuleitende Regenwasser vom Sportplatzgelände.

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Vorfluter Knallbach, dieser ist in der Plankarte als Fließgewässer ausgewiesen.

10.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern

Im Rahmen und Umgriff des hiermit vorliegenden Bebauungsplans sind keine Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern berührt oder vorgesehen.

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- es möglich ist, das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen behandelt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG),
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den

Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist, und

- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal an der Straßenecke Im Hostert/Taunusstraße ist vorgesehen. Hierzu ist eine Anschlussleitung vom Plangebiet über die Wirtschaftswege zu verlegen.

Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine gedrosselte Einleitung mit max. 2 l/s x ha in den Vorfluter Knallbach vorgesehen. Hierfür ist ein entsprechendes Retentionsvolumen auf dem Grundstück vorzuhalten.

Die weitere Planung erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens und findet Eingang in den Bebauungsplan. Grundsätzlich kann die Abwasserentsorgung als gesichert angesehen werden.

10.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG. Eine Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ist wie oben beschrieben geplant.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 29 – bezogen auf Trennsysteme – als allgemein anerkannte Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 WHG anzusehen und insbesondere bei Neubaugebieten („entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen“) zu beachten.

Zur Vermeidung erhöhter stofflicher Belastungen des Niederschlagswassers sollte generell auf die Verwendung von Materialien und Bauprodukten geachtet werden, von denen möglichst geringe Emissionen ausgehen, die (potentiell) gewässer- oder umweltschädigend wirken (siehe auch DWA-A 102-1). S.a. Merkblätter des Umweltbundesamtes zur Verringerung des Biozideinsatzes an Fassaden (<https://www.umweltbundesamt.de/dokument/merkblaetter-zur-verringerung-des-biozideinsatzes>).

Bei allen Abwassereinleitungen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) ist zu prüfen, ob diese Einleitungen mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar und die hierfür erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden sind (§ 57 Abs. 1 Nr. 2 WHG; siehe auch Kap. 10.5.2.1). Weitergehende Anforderungen, die sich aus dem Maßnahmenprogramm 2021-2027 und dem Bewirtschaftungsplan 2021-2027 zur Umsetzung der WRRL ergeben (§§ 82,83 WHG), sind zu berücksichtigen.

Ist der gute ökologische Zustand eines oberirdischen Gewässers nach § 27 Abs. 1 WHG noch nicht erreicht, sind vor einer neuen Einleitung oder Erhöhung der Einleitmenge die Auswirkungen nach § 57 Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beurteilen. Hierfür ist eine Betrachtung nach dem „Leitfaden Immissionsbetrachtung“ (HMUKLV, 2012) durchzuführen. Dabei sind u. a. der im Leitfaden in der Tabelle 5 genannte Nachweisraum und die Betrachtung bereits bestehender Einleitungen zu beachten. Art und Umfang der Unterlagen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die weitere Planung erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens und findet Eingang in den Bebauungsplan. Die erforderlichen Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren werden zu jeweils gegebener Zeit durchgeführt.

10.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen, durch ev. Dachbegrünungen und Niederschlagswasserrückhaltung. Geeignete Anlagen zur Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind anzulegen.

Näheres wird im weiteren Planungsverlauf erarbeitet und findet Eingang in den Bebauungsplan.

10.5.2.4 Versickern des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Gemäß den Ergebnissen im vorliegenden Bericht zur Orientierenden Baugrunderkundung sind die anstehenden Böden für eine Versickerung nicht geeignet, vgl. Kap. 10.3.4.

10.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Entwässerungsmöglichkeiten für Regen- und Schmutzwasser unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Entwässerungsinfrastruktur geprüft. Weiterhin wurde die Trinkwasserversorgung innerhalb des Baugebietes betrachtet.

Wie bereits in den Kapiteln 10.2 und 10.5 (siehe oben) dargelegt, ist die **Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem vorgesehen**. Aufgrund der Nähe zum Vorfluter bietet sich die Einleitung des Niederschlagswassers in den Knallbach an.

Ev. Defizite in den Gewässern, die aus dem stofflichen Nachweis resultieren, sind mit der Genehmigungsbehörde noch abzustimmen. Welche Maßnahmen am Gewässer daraus resultieren, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Eine Betrachtung von Starkregenereignissen und deren Auswirkungen ist nicht Umfang des Vorentwurfs.

10.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Die entstehenden Kosten werden durch Eigenmittel bzw. den Einnahmen aus der Realisierung des Wohngebietes auf dem jetzigen Sportplatzgelände gedeckt. Ev. können zusätzliche Mittel des Landes Hessen

gemäß der Sportstätten-Förderrichtlinie sowie ggf. dem Bundesprogramm Sportförderung beantragt werden. Ziel der Stadt Idstein ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2027.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Gemäß Abstimmung mit den Stadtwerken Idstein ist die Erschließung des Baugebietes im Trennsystem grundsätzlich möglich. Da das Regenwasser in den Knallbach eingeleitet werden soll, wird sich die hydraulische und stoffliche Belastung erhöhen. Diese Information einschließlich der erforderlichen Leitfaden-Betrachtung wird dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Prüfung vorgelegt, sobald die Planung dahingehend fortgeschritten ist.

10.6.2 Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z. B. Trennsystem, Retention, Drosselung der Einleitung, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) geprüft, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen (vgl. auch die Ausführungen zu Ziffer 10.5.6).

10.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

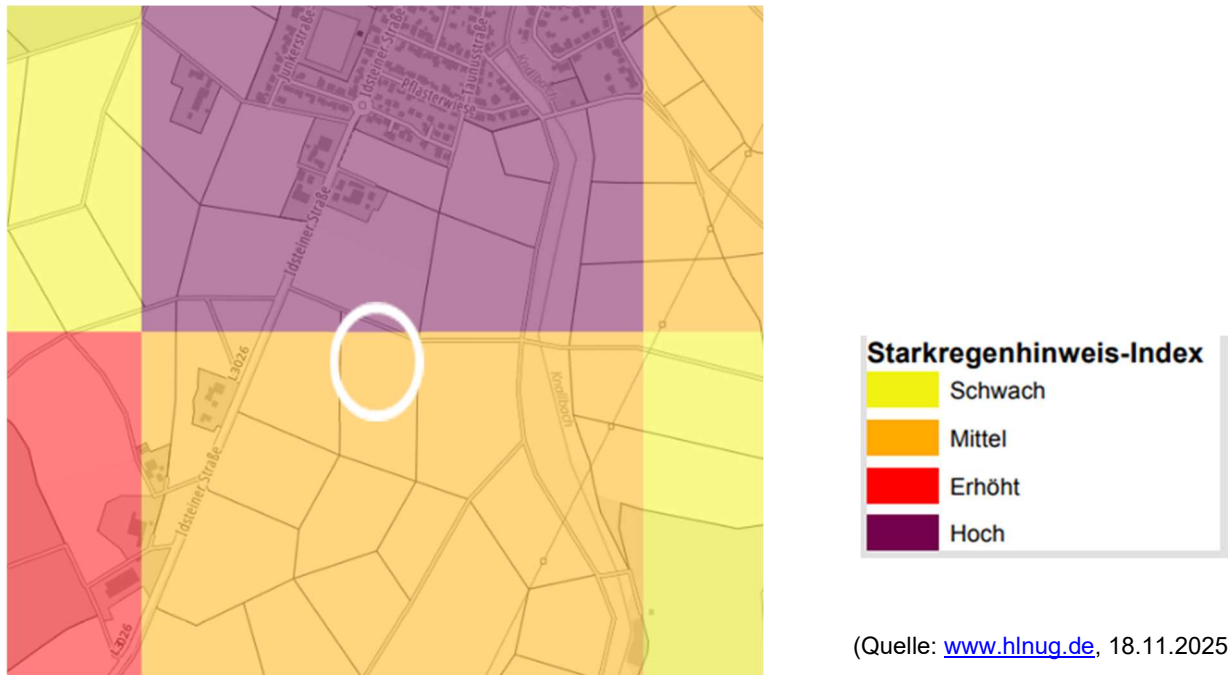
Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen, ggf. Gründächer, etc.

10.6.5 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermittelt die hessenweit verfügbare Starkregen-Hinweiskarte. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Zu beachten ist, dass Starkregen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen auftreten kann.

Wie der Starkregen-Hinweiskarte zu entnehmen, liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich mit mittlerem Starkregen-Risiko. Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist die Erstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes notwendig und sinnvoll.

Abb. 8: Ausschnitt aus der Starkregen-Hinweiskarte

(Quelle: www.hlnug.de, 18.11.2025)

○ Lage des Plangebiets

Zudem können kommunale Fließpfadkarten dabei helfen, gefährdete Gebiete in der Kommune selbst zu ermitteln. Es handelt sich dabei um eine topographische Oberflächenanalyse ohne Berücksichtigung von Abwasserkanälen oder Verrohrungen. Mit den kommunalen Fließpfadkarten können z. B. besondere Gefahrenlagen identifiziert werden. Für das Stadtgebiet Idstein und den Stadtteil Walsdorf liegt eine Fließpfadkarte vor.

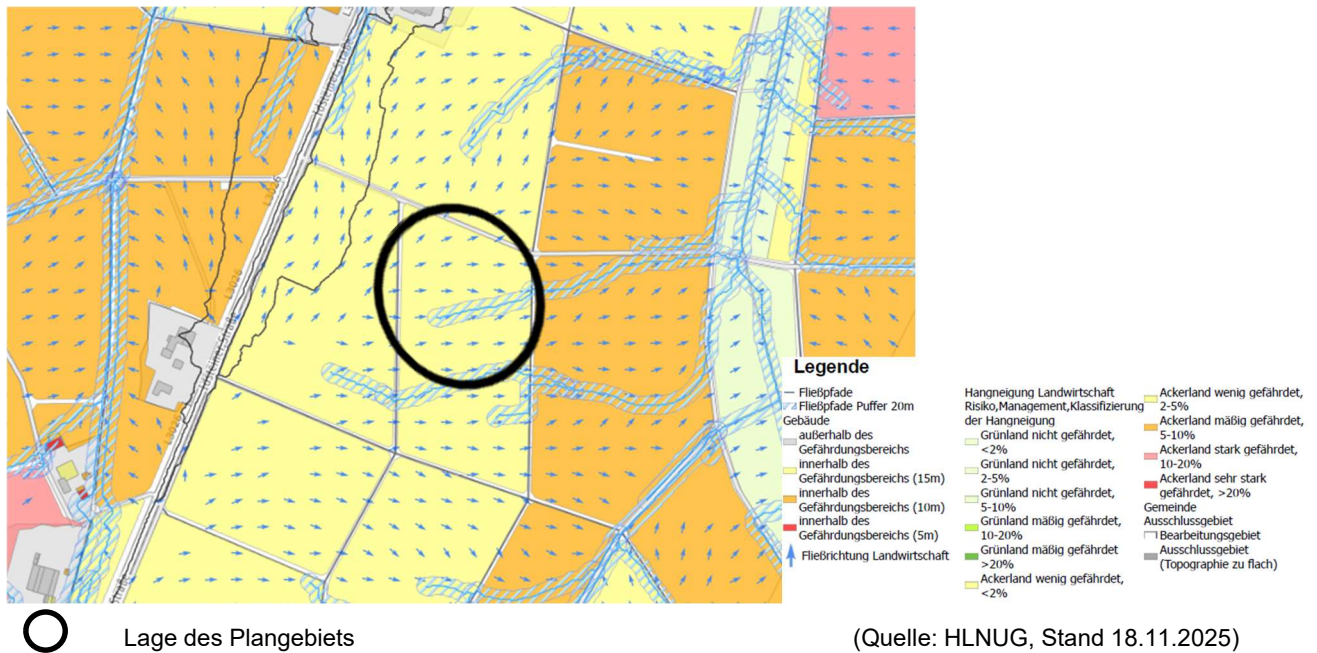
Da Starkregen jeden treffen kann, ist es wichtig, Vorsorge zu betreiben und ein Handlungskonzept zu erarbeiten. Inhalte können ein Notfallplan, Sensibilisierungsmaßnahmen oder technisch/bauliche Umsetzungen sein. Im DWA-Merkblatt M 119 wird unterschieden zwischen infrastrukturbezogenen, gewässerbezogenen, flächenbezogenen, kanalnetzbezogenen und objektbezogenen Maßnahmen, ergänzt um Konkretisierung im Sinne eines

- a. Freihaltens von Fließwegen,
- b. Verhinderns des Abschwemmens von Material sowie
- c. Schaffens von Notwasserwegen, Entwässerungsmöglichkeiten, u. a.

Die Stadt Idstein hat bereits Vorsorgen zum Schutz der Einwohner des Stadtgebietes wie auch der baulichen und technischen Anlagen getroffen, z. B. Maßnahmen zur Stärkung des dezentralen Wasserrückhaltes und der zielgerichteten Ableitung durch frühzeitiges Sammeln, auch schon in Waldgebieten und an Wegesrändern, Zuführen an offene Bachläufe und an Siedlungsrändern vorbei, Erstellung eines Starkregenvorsorgekonzeptes, usw. Dennoch lassen sich leider nicht alle Risiken vollumfänglich vorhersehen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlage Walsdorf“ handelt es sich um bisher unbebautes Ackerland ohne Baum- und Strauchbewuchs. Wie die topographische Karte zeigt, weist das Gelände ein West-Ost-Gefälle auf, was sich auch in der Fließpfadkarte widerspiegelt.

Die Fließpfadkarte zeigt für das Plangebiet zentral einen Fließpfad auf, der Richtung Osten in Richtung des Wirtschaftsweges zum Knallbach führt. Das Plangebiet wird als „Ackerland wenig gefährdet“ klassifiziert. Eine besondere Gefahrenlage für Starkregenabflüsse besteht demnach für das Plangebiet nicht.

Abb. 9: Ausschnitt aus der Kommunalen Fließpfadkarte Idstein-Walsdorf

Bei der Planung der neuen Gebäude werden entsprechende Maßnahmen zur Vorsorge gegen eindringendes Wasser getroffen, um Schäden an Gebäuden und für Menschen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Reduzierung der Abflussmengen wie z. B. zur Reduzierung der Flächenversiegelungen. Zum Schutz des Kanalsystems vor Starkregenereignissen und zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Kanalsystems wurde eine Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung und -speicherung mit gedrosselter Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 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.

12 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 Magnetometerprospektion³ 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 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 an, auf die näheren Ausführungen wird verwiesen.

Aufgrund der obigen Ergebnisse ist für die geplante Baumaßnahme mit einer Beauflagung 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).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich. Erforderliche Grundstücksankäufe und Grundstücksteilungen zur Anpassung an die Planung finden nach heutigem Kenntnisstand im Rahmen von privatrechtlichen Regelungen statt.

14 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- gesetzliche Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser
- die Belange des Bodenschutzes

³ Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion am 03.03.2025, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, 28.03.2025

- die Belange des Denkmalschutzes
- Altlasten und Altablagerungen
- den Artenschutz (Ausgleichs-, Vermeidungs- und empfohlene Maßnahmen)
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (E)

15 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet und Planungen durchgeführt:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Februar 2026
2. Fachbeitrag Artenschutz, NaturProfil, Friedberg (Hessen), Dezember 2025
(Kartierung von Brutvögeln am Sportplatz und Ackerfeld bei Idstein-Walsdorf, NaturProfil, Friedberg (Hessen), August 2025)
3. Orientierende Baugrunderkundung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Projekt Nr. 24113201, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, September 2024
4. Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion am 03.03.2025, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, März 2025
5. Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (in Arbeit, zum Entwurf)
6. Standortbewertung zur Neuerrichtung einer Sportanlage in Walsdorf, Planungsbüro Fischer, Wetztenberg, Oktober 2022

16 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),
Bekanntmachung: _____

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: