



# IDSTEIN

Walsdorf

## > INHALT

---

<b>01</b>	<b>VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG</b>	<b>3</b>	<b>04</b>	<b>UNTERSUCHUNG UND BEWERTUNG</b>	<b>11</b>
			Steckbrief   Untersuchungsgebiet U-1	12	
<b>02</b>	<b>LAGE UND KURZBESCHREIBUNG DER</b>		Steckbrief   Untersuchungsgebiet U-2	14	
	<b>UNTERSUCHUNGSGEBIETE</b>	<b>4</b>	Steckbrief   Untersuchungsgebiet U-3	16	
			Steckbrief   Untersuchungsgebiet U-4	18	
<b>03</b>	<b>RAUMORDNUNG UND BAULEITPLANUNG</b>	<b>6</b>	Steckbrief   Untersuchungsgebiet U-5	20	
	Regionalplan Südhessen 2010	6	<b>05</b>	<b>TABELLARISCHER VERGLEICH</b>	<b>22</b>
	Vorbereitende Bauleitplanung	8			
	Verbindliche Bauleitplanung	9			

# 01 VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG

## VORBEMERKUNG UND ZIEL DER MACHBARKEITSSTUDIE

Die Stadt Idstein und der Sportverein SV Walsdorf 1922 e.V. planen die gemeinsame Entwicklung einer Sportanlage im Stadtteil Walsdorf. Der aktuell genutzte Sportplatz im Bereich der Junkerstraße im Süden der Ortslage befindet sich in einem Wohngebiet, so dass die Nutzung von Flutlichtanlagen aufgrund der beeinträchtigenden Lichtimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung nicht möglich ist. Demnach kann der Sportplatz Junkerstraße nicht ganzjährig genutzt werden, so dass der Spielbetrieb zusätzlich auf einem alternativen Sportplatz im Wald nordöstlich der Bundesstraße 8 (B8) verlegt wird. Mit diesem Standortwechsel sind verschiedene nachteilige Auswirkungen, wie die Umstrukturierungen des Betriebsablauf sowie eine schlechte Erreichbarkeit des Sportplatzes im Wald verbunden, so dass Planungen zur Entwicklung eines zentralen Sportplatzes in Walsdorf bestehen, der ganzjährig genutzt werden kann.

Das neue Sportplatzgelände soll dabei folgenden Funktionsumfang aufweisen:

- ein vollwertiger Großspielplatz (Kunstrasen oder Naturrasen)
- einschließlich Nebenanlagen, wie Ballfangzaun, Flutlicht und kleine Tribüne
- Funktionsgebäude mit drei Umkleiden und

- Schiedsrichterkabine
- einschließlich Bewahrungsraum und Zuschauertoiletten
- Multifunktionsplatz sowie 100 m Kunststofflaufbahn mit Weitsprunggrube

Vor Eintritt in die weiteren Planungsphasen, einschließlich detaillierter Objektplanung, soll zunächst eine Bewertung von möglichen Sportplatz-Standorten um die Ortslage von Walsdorf erfolgen. Ziel der vorliegenden Standortbewertung ist daher die Erstellung einer fachlichen Entscheidungs- und Vergleichsgrundlage, um Vorzüge und Nachteile der Untersuchungsgebiete aufzuzeigen und die Entscheidung für einen Bereich zur Entwicklung der Sportanlage in Walsdorf zu stützen. Besondere Beachtung findet bei der Bewertung dabei die verkehrliche Erschließung, der Bodenschutz, die topografischen Verhältnisse sowie verschiedene planerische Rahmenbedingungen und eine naturschutzfachliche Kurzbewertung. Darüber hinaus dienen die Inhalte und Ergebnisse als fachliche Grundlage für die Vorbereitung und Abstimmung weiterer Planungsschritte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Erschließungsplanung.

## Bestehende Sportplätze in Walsdorf



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (03/2022), bearbeitet, genordet, o.M.

## 02 LAGE UND KURZBESCHREIBUNG DER UNTERSUCHUNGSGEBIETE

### VERORTUNG IM STADTGEFÜGE

Für die Flächenbetrachtung eines geeigneten Standortes für eine Sportanlage im Stadtteil Walsdorf sind verschiedene Standorteigenschaften für die Erstauswahl relevant. Hierzu werden zunächst Flächen in die Untersuchung einbezogen, die eine ausreichende Flächengröße von ca. 2 ha besitzen und die in der näheren Umgebung keine schutzwürdigen angrenzenden Nutzungen aufweisen. Weiterhin ist die Erschließung der Sportanlage (verkehrsgünstige Anbindung, Erschließungsaufwand, Vermeidung von Verkehr durch bestehende Wohngebiete, etc.) relevant. Darüber hinaus spielen auch die topografischen Verhältnisse in Bezug auf die Vermeidung umfangreicher Bodenbewegungen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens eine gewichtige Rolle.

Nachfolgend werden fünf Untersuchungsgebiete hinsichtlich einer potenziellen Sportplatzentwicklung in Anlehnung an die Standortempfehlungen des Sportvereins SV Walsdorf 1922 e.V. tiefergehend geprüft. Der nachfolgenden Übersichtskarte sind die entsprechenden Standorte zu entnehmen. Derzeit werden alle Untersuchungsgebiete landwirtschaftlich als Ackerflächen oder Grünland genutzt.

Luftbild des Stadtteils Walsdorf (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)



Das erste **Untersuchungsgebiet U-1** befindet sich südlich von Walsdorf, abgesetzt zum bestehenden Siedlungsgefüge. Nördlich grenzt an das Untersuchungsgebiet ein Wirtschaftsweg an, der im weiteren westlichen Verlauf an die Idsteiner Straße (L3026) anschließt.

Westlich der Idsteiner Straße befindet sich im Bereich der Einmündung zum Golfpark Idstein das zweite **Untersuchungsgebiet U-2**. Gemäß der Standortkurzbewertung des SV Walsdorf wird die Fläche südlich der Einfahrt zum Golfplatz beschrieben, jedoch wird vorliegend die Fläche nördlich der Einfahrt für eine nähergehende Betrachtung gewählt, da die vormals angedachte Fläche bereits aufgrund der Flächengröße zur Umsetzung einer Sportanlage nicht als ausreichend beurteilt wird. Das Untersuchungsgebiet U-2 wird im Norden von einem Aussiedlerhof sowie im Süden von der Erschließungsstraße zum Golfpark begrenzt.

Im weiteren Verlauf dieser Erschließungsstraße befindet sich das dritte **Untersuchungsgebiet U-3**, welches im Westen die Flächen des Golfparks tangiert und südlich von dem Aussiedlerhof Lindenhof begrenzt wird.

Das nächste **Untersuchungsgebiet U-4** befindet sich westlich der Ortslage von Walsdorf im

weiteren Anschluss an die Wallrabensteiner Straße. Westlich des Untersuchungsgebietes U-4 befinden sich in einem rd. 50 m breiten Puffer landwirtschaftliche Flächen sowie daran anschließend Wohnbebauung entlang der Junkerstraße.

Das letzte **Untersuchungsgebiet U-5** befindet sich östlich des Stadtteils Walsdorf abgelegen der Ortslage, südlich des Kreuzungsbereichs der Bundesstraße B8 und der Bruderbergstraße. Südlich des Untersuchungsgebietes U-5 befindet sich der Fassungsgebiet des Trinkwasserschutzgebietes Emsbachtal, Idstein (Schutzzone I). In direktem nördlichem Anschluss liegen die Bushaltestelle „Walkenmühle“ sowie im weiteren nördlichen Verlauf Stellplatzflächen, die Gastwirtschaft „Walkmühle Walsdorf“ sowie Tennisanlagen.

## 03 RAUMORDNUNG UND BAULEITPLANUNG

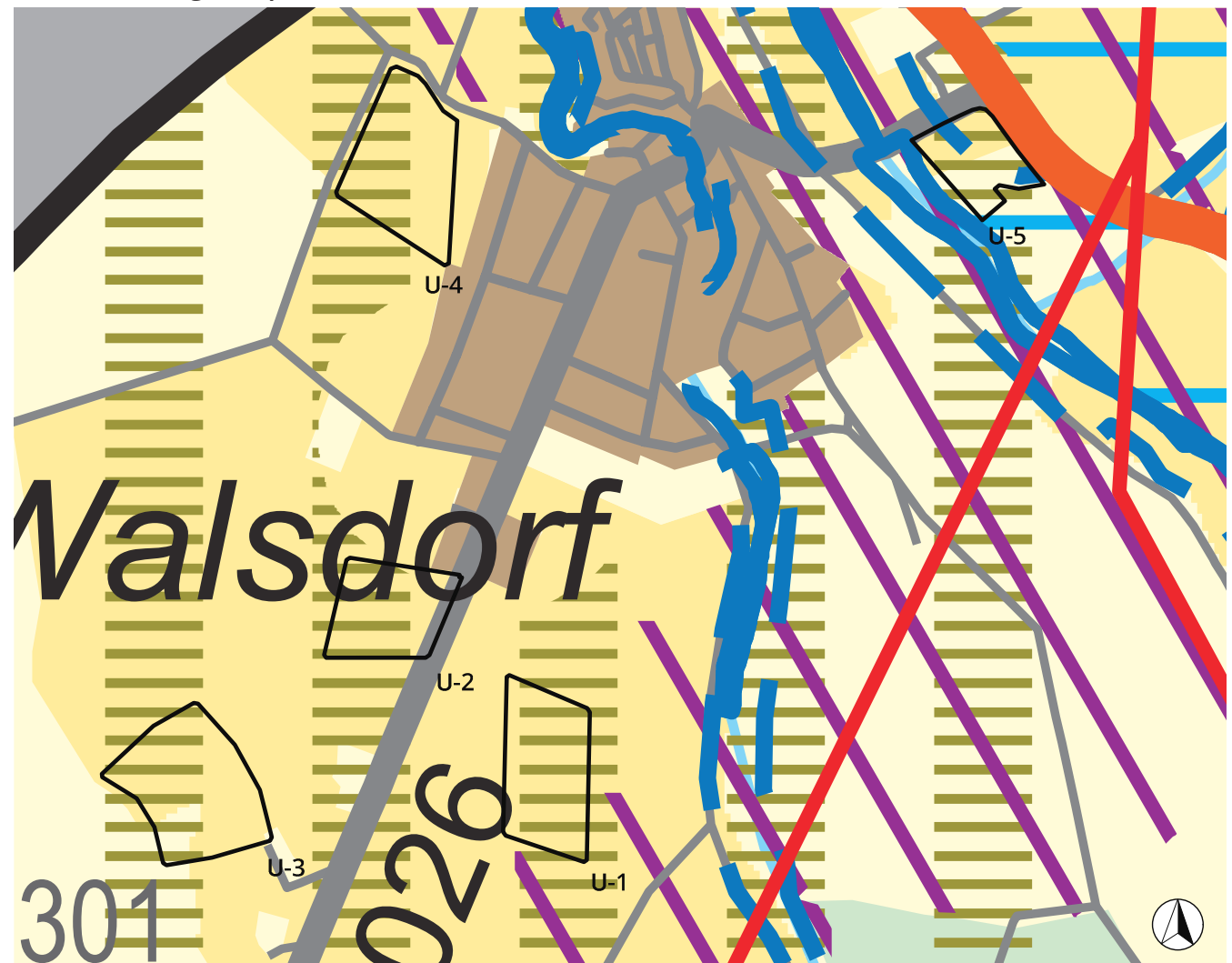
### REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2010

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Südhessen 2010 werden die fünf ausgewählten Untersuchungsgebiete größtenteils als Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie überlagernd als Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt.

Gemäß des Regionalplans Südhessen 2010 hat im **Vorranggebiet für Landwirtschaft** die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Die Funktion der **Regionalen Grünzüge** darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastruktur-

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



maßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Sowohl die Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft als auch die Lage innerhalb eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug und die hiermit verbundenen Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Errichtung einer Sportanlage in den 5 Untersuchungsgebieten zunächst entgegen.

Das **Untersuchungsgebiet U-1** befindet sich darüber hinaus neben den Ausweisungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug in einem **Vorbehaltsgbiet für besondere Klimafunktionen**. In den Vorbehaltsgbieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Somit steht die Festlegung als Vorbehaltsgbiet für besondere Klimafunktionen dem Planvorhaben ebenfalls entgegen. Die Darstellung als Vorbehaltsgbiet

für besondere Klimafunktionen hat jedoch einen Grundsatzcharakter und ist im Zuge der Abwägung des kommunalen Bauleitplanverfahrens zu behandeln.

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt im Bereich des Untersuchungsgebiets U-5 ebenfalls ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug, ein Vorbehaltsgbiet für besondere Klimafunktionen, teilweise ein Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie darüber hinaus ein Vorbehaltsgbiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, ein Vorbehaltsgbiet für den Grundwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgbiet für Landwirtschaft dar.

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt im Bereich des **Untersuchungsgebiets U-5** ebenfalls ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug, ein Vorbehaltsgbiet für besondere Klimafunktionen, teilweise ein Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie darüber hinaus ein Vorbehaltsgbiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, ein Vorbehaltsgbiet für den Grundwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgbiet für Landwirtschaft dar. **Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz** dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. Ein amtlich festgestelltes Überschwemmungs-

gebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb der Untersuchungsfläche. Weiterhin hat im Bereich der **Vorbehaltsgbiete für den Grundwasserschutz** der Schutz des Grundwassers einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können.

Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, steht die Entwicklung einer Sportanlage in allen fünf Untersuchungsgebieten den Zielen der Raumordnung zunächst entgegen. Für die Entwicklung einer Sportanlage ist demnach die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung notwendig.

## VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein aus dem Jahr 2006 stellt für alle Untersuchungsgebiete überwiegend Flächen für die Landwirtschaft (Acker, Wiese, Weide, Ödland) dar.

Darüber hinaus wird im Bereich des Untersuchungsgebietes U-1 im südlichen Bereich das Vorkommen eines Bodendenkmals vermerkt. Im Untersuchungsgebiet U-2 werden neben der Darstellung als Landwirtschaftliche Flächen „Streuobstwiesen Planung“ festgelegt sowie südlich angrenzend befindet sich eine Versorgungsanlage für Elektrizität. Die Untersuchungsgebiete U-2 und U-3 grenzen an 20 kV Hochspannungsleitungen an. Im Bereich des Untersuchungsgebietes U-4 befindet sich weiterhin die Darstellung zur „Ortsrandein- grünung, Pflanzung von Gehölzen“ sowie im nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg Versorgungsanlagen für Gas. Das Untersuchungsgebiet U-5 befindet sich außerdem in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung WSG III. Südlich an das Untersuchungsgebiet U-5 grenzt der Verlauf einer 20 kV Hochspannungsleitung sowie Wasserflächen mit einem Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer an.

Die beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen keine städte-

Flächennutzungsplan der Stadt Idstein 2006



## VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

bauliche Entwicklung als Sportanlage vor. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die geplante Sportplatzentwicklung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan muss daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.

Die für den Stadtteil Walsdorf bestehenden rechtskräftiger Bebauungspläne sind der nachfolgenden Kartendarstellung zu entnehmen. Für die Bereiche der fünf ausgewählten Untersuchungsgebiete liegen keine Bebauungspläne.

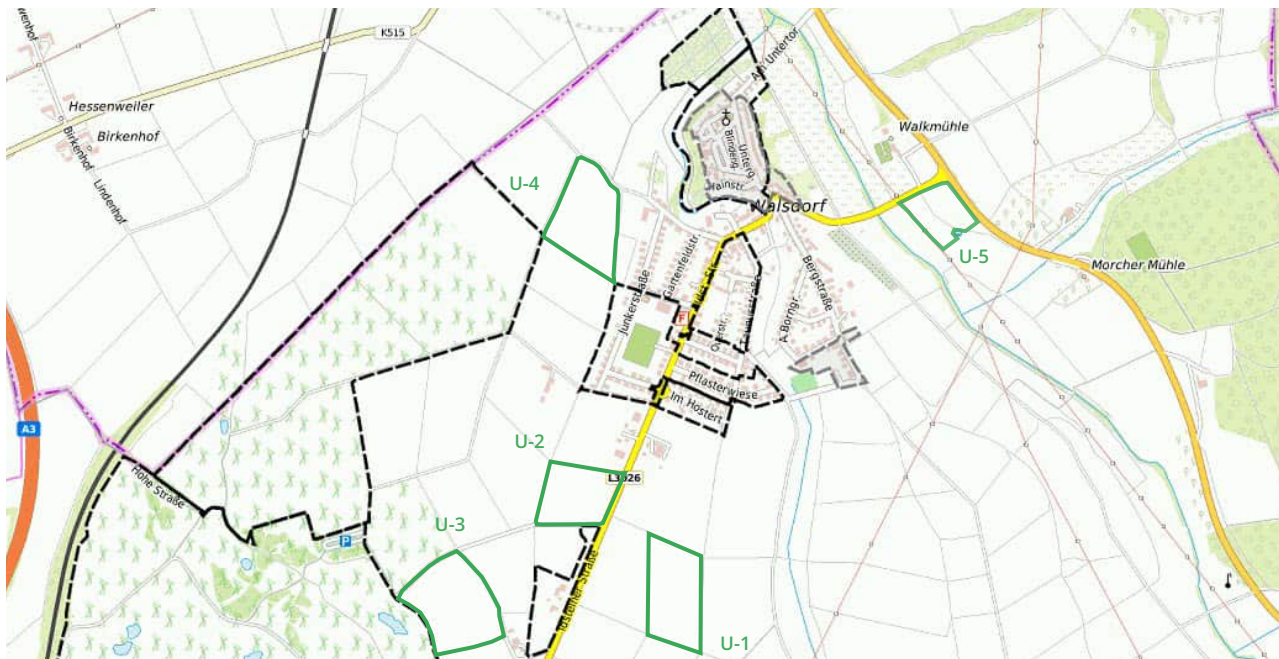
Südlich an das Untersuchungsgebiet U-2 grenzt der Bebauungsplan „Golfanlage Idstein – Teilbereich Betriebshof Golfpark Idstein“ aus dem Jahr 2016 an, der für den angrenzenden

Bereich eine Straßenverkehrsfläche sowie eine private Grünfläche der Zweckbestimmung „Staudensäume extensiv“ bauplanungsrechtlich sichert. Westlich des Untersuchungsgebietes U-3 befindet sich der Bebauungsplan „Golfanlage Idstein – Wörsdorf“ (1990), der westlich angrenzend zum Untersuchungsgebiet Grasflächen als Wiesen und Rasenflächen sowie anzupflanzende Bäume und Feldgehölze in diesem Bereich festsetzt.

Südwestlich des Untersuchungsgebietes U-4 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Golfanlage Idstein – Wörsdorf, Erweiterung auf 27 Loch“ (1994), der die Nutzung als Golfplatz planungsrechtlich vorbereitet und im angrenzenden Bereich Wiesen und Rasenflächen sowie anzupflanzende Bäume und Feldgehölze festsetzt.

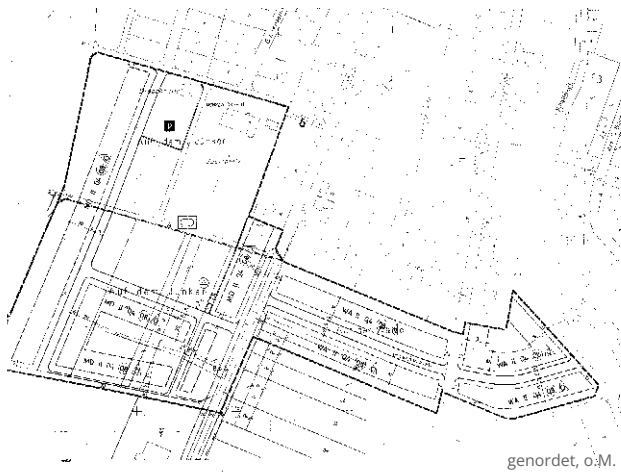
Weiterhin grenzt südöstlich an das Untersuchungsgebiet der Bebauungsplan „Auf dem Junker, Auf der Weide, Pflasterwiese“ (1970) an. Der Bebauungsplan weist angrenzend zum Untersuchungsgebiet ein Dorfgebiet aus und schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Sportplatz im Bereich der Junkerstraße.

### Bebauungspläne der Stadt Idstein (i.V.m. Geoportal Hessen)



## ÜBERSICHT ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungsplan „Auf dem Junker,  
Auf der Weide, Pflasterwiese“ (1970)



Bebauungsplan „Golfanlage Idstein –  
Wörsdorf“ (1990)



Bebauungsplan „Golfanlage Idstein – Wörsdorf,  
Erweiterung auf 27 Loch“ (1994)



Bebauungsplan „Golfanlage Idstein – Teilbe-  
reich Betriebshof Golfpark Idstein“ (2016)



## 04 UNTERSUCHUNG UND BEWERTUNG

### PRÜFUNG DER MACHBARKEIT

#### Bewertungssymbolik

Nachfolgend werden die grundsätzlichen planerischen Anforderungen, die es im Zuge einer Baugebietsentwicklung für die fünf Untersuchungsgebiete zu berücksichtigen gilt, beschrieben und anschließend auf ihre Restriktionen hin bewertet, sodass eine bessere Vergleichbarkeit entsteht. Hierzu wurde zu den einzelnen Flächen zunächst Steckbriefe erstellt, welche die einzelnen Flächen hinsichtlich ihrer Bestandssituation, dem geltenden Planungsrecht, der Infrastruktur sowie den Umweltbelangen beschreiben. Aus dem Steckbrief resultierend erfolgt eine Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben, wozu fünf Kriterien „Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit“, „Wirtschaftlichkeit, Erschließung“, „Örtliche Anbindung“, „Topografie“, „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen“ und „Umweltbelange“ differenziert werden.

Die einzelnen Kriterien werden auf ihre Eignung für die Errichtung der Sportanlage geprüft. Hierbei ergibt sich zur Vergleichbarkeit ein fünfteiliges Schema, welches nachfolgend aufgeführt ist. Durch die Bewertung soll eine übersichtliche Einstufung der Machbarkeit des Planvorhabens veranschaulicht werden.

Kriterien	Definition der Bewertungskriterien		
	Eignung gegeben ++    +	Eignung eingeschränkt o	Eignung fraglich -    --
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt.	Grundstücke befinden sich im Streubesitz (Veräußerungsbereitschaft unklar) oder im Eigentum einer Privatperson die den Standort nur unter Vorbehalt zur Verfügung stellen will.	Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, die eine Bereitstellung ablehnen.
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über bestehende Straße	Erschließung über Ausbau vorhandener Straßen-/ Wegenetze möglich	Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig
Örtliche Anbindung	Ausgebauter Fuß- und Radweg vorhanden, ÖPNV Haltestelle vorhanden	Erreichbarkeit für Rad- und Fußgängerverkehr gegeben, ÖPNV Haltestelle in angemessener Entfernung	Nur durch MIV erreichbar, keine fußläufige Erreichbarkeit gegeben
Topografie	geringes Gefälle	mittleres Gefälle	starkes Gefälle
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	Wasserrechtliche Belange nicht oder gering betroffen, Immissionsschutzrechtliche Belange (Lärm-/ Licht) nicht oder nur gering betroffen, Artenschutzrechtliche Belange nicht oder nur gering betroffen, Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben kein bzw. geringes Konfliktpotential denkmalrechtlicher Belange	WSG, Schutzzone III Immissionsschutzrechtliche Belange (mittleres Konfliktpotential) mittleres Konfliktpotential artenschutzrechtlicher Belange Entgegenstehende Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Hinweise auf Bodendenkmäler mittlere Konfliktpotential denkmalrechtlicher Belange	Überschwemmungsgebiet Abflussgebiet WSG, Schutzzone I und II Naturschutzgebiet Natura 2000-Gebiet Biotopschutz § 30 BNatSchG Erhöhtes Konfliktpotential artenschutzrechtlicher Belange Landschaftsschutzgebiet Entgegenstehenden Ziele der Raumordnung hohes Konfliktpotential denkmalrechtlicher Belange
Umweltbelange	kein bis geringes Konfliktpotential (Boden, Wasser, Luft, Klima, Biotoptypen, Landschaftsbild)	mittleres Konfliktpotential (Boden, Wasser, Luft, Klima, Biotoptypen, Landschaftsbild)	hohes bis sehr hohes Konfliktpotential (Boden, Wasser, Luft, Klima, Biotoptypen, Landschaftsbild)

## STECKBRIEF | UNTERSUCHUNGSGEBIET U-1



1. Fläche	
Adresse / Lage	Das Plangebiet liegt südlich deutlich abgesetzt der Ortslage von Walsdorf. Nördlich angrenzend befindet sich ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der in die Idsteiner Straße mündet. Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaft - Ackernutzung
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Walsdorf, Flur 9, Flurstück 22
Topografie	Gefälle Richtung Osten von rd. 4 %, entspricht einem Höhenversatz von rd. 5,5 m
Flächengröße	rd. 4,16 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Grundstück befindet sich im Eigentum einer Privatperson (Verkaufsbereitschaft grundsätzlich gegeben)



2. Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung (MIV)	Erschließung nach Ausbau des Wirtschaftsweges möglich
Örtliche Anbindung	kein ÖPNV Anschluss vorhanden, jedoch in der Nähe eines gut ausgebauten Fuß- und Radweges entlang der Idsteiner Straße
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Ver- und Entsorgung nicht vorhanden, Ausbau im Plangebiet erforderlich

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Südhessen 2010	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Flächennutzungsplan 2006	Flächen für Landwirtschaft – Acker, Wiese, Weide, Ödland Im Süden: Bodendenkmal
Bebauungsplan	liegt nicht vor
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe
Wasserrechtliche Belange	Zone II und III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Emsbachtal, Idstein“
Denkmalschutzrechtliche Belange	Es liegt ein Hinweis auf ein Bodendenkmal im südlichen Bereich vor.

4. Umweltbelange	
Boden	Parabraunerde, Acker- und Grünlandzahl: 70-80, Erosionsgefahr: mittel-hoch
Wasser	Gewässer oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt, Bodenwasserhaushalt gegeben
Luft und Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Abfluss nach Osten
Bestimmende Biotoptypen	Acker
Artenschutz	Optimaler Lebensraum für Feldvögel z. B. Feldlerche
Biotopsschutz	Keine wertigen Strukturen innerhalb und angrenzend
Schutzgebiete	Naturpark Rhein-Taunus Keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete > 4 km entfernt)
Landschaftsbild	Ackerlandschaft, Freilandbereich, einsehbar u. a. vom südlichen Ortsrand und der Idsteiner Straße

## U-1 | BEWERTUNG

Kriterien	Bewertung	Einstufung
Verfügbarkeit / Eigentümer	Verkaufsbereitschaft des Eigentümers gegeben	++
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Ausbau Wirtschaftsweg erforderlich, ggf. Linksabbiegespur oder Aufweitung im Bereich Idsteiner Straße (L 3026) erforderlich	0
Örtliche Anbindung	ÖPNV nicht vorhanden, jedoch Fuß- und Radweg entlang der Idsteiner Straße	+
Topografie	Geländegefälle von rd. 4%	0
Regionalplan Südhessen 2010	VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VBG Klimafunktion	-
Flächennutzungsplan 2006	Landwirtschaftliche Fläche	0
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe, Lichteinwirkung auf freien Naturraum	+
Wasserwirtschaftliche Belange	Gewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht berührt	++
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, Hinweis auf Bodendenkmal im südlichen Bereich	+
Boden (Bodenfunktionsbewertung)	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit Bodenfunktionsbewertung: hoch bis sehr hoch, Erosionsgefahr mittel-hoch	-
Wasser	Eingriff in den Bodenwasserhaushalt, geringes Konfliktpotential	+
Luft und Klima	Keine besondere bzw. nicht ausgleichbaren Klimafunktionen oder Strömungsverhältnisse, aber entfall der Funktion (geringes Konfliktpotential)	+
Biotoptypen (naturschutzrechtlicher Eingriff)	Acker, fehlende wertigen Strukturen, geringes Konfliktpotential	+
Artenschutz	Erhöhte Konfliktsituation, optimale Habitatstrukturen für Feldvögeln (Entfernung zum Siedlungsgefüge und Gehölzen)	-
Biotopsschutz	Keine Betroffenheit biotopsschutzrechtlicher Belange	++
Schutzgebiete	Naturpark, keine Schutzgebiete betroffen	+
Landschaftsbild	Erhöhte Konfliktsituation; einzelnes Siedlungselement in der freien Landschaft, leicht sichtexponiert, Zersiedelung der Landschaft	--

## STECKBRIEF | UNTERSUCHUNGSGEBIET U-2



1. Fläche	
Adresse / Lage	Das Plangebiet liegt peripher am südlichen Ortsrand von Walsdorf, angrenzend zur Idsteiner Straße (L 3026) und einem Wirtschaftsweg, der auch der Erschließung der Golfanlage dient.
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft und nördlich angrenzender Aussiedlerhof
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Walsdorf, Flur 1, Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77/2, 81
Topografie	Neigung in Richtung Norden von rd. 4 %; entspricht einem Höhenversatz von rd. 6 m
Flächengröße	rd. 3,26 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen



2. Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung (MIV)	Erschließung über den vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweg und den ausgebauten Einmündungsbereich zur L 3026 möglich, Beachtung straßenrechtlicher Belange in Bezug auf die L 3026 (u.a. Bauverbotszone)
Örtliche Anbindung	kein ÖPNV Anschluss vorhanden, jedoch gut ausgebauter Fuß- und Radweg entlang der Idsteiner Straße, Querung der L 3026 erforderlich
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Ver- und Entsorgung nicht vorhanden, Ausbau im Plangebiet erforderlich

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Südhessen 2010	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan 2006	Flächen für Landwirtschaft – Acker, Wiese, Weide, Ödland und Streuobstwiesen Planung
Bebauungsplan	liegt nicht vor
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe, angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb
Wasserrechtliche Belange	Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Walsdorfer Weg, Camberg-Würges“, Gewässer werden nicht berührt
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, keine Hinweise auf Bodendenkmäler
4. Umweltbelange	
Boden	Parabraunerde, Acker- und Grünlandzahl: 60-75, Erosionsgefahr: hoch - sehr hoch
Wasser	Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Walsdorfer Weg, Camberg-Würges“, Gewässer werden nicht berührt, Bodenwasserhaushalt gegeben
Luft und Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Abfluss nach Westen
Bestimmende Biotoptypen	Acker, drei Obstbäume
Artenschutz	Lebensraum für Feldvögel, Potenzial durch Straße etwas herabgesetzt
Biotopsschutz	wenige Obstbäume als wertige Strukturen
Schutzgebiete	Naturpark Rhein-Taunus Keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete > 4 km entfernt)
Landschaftsbild	an der Idsteiner Straße, einsehbar von Idsteiner Straße, zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben

## U-2 | BEWERTUNG

Kriterien	Bewertung	Einstufung
Verfügbarkeit / Eigentümer	Privater Eigentümer	o
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über Wirtschaftsweg und ausgebauten Einmündungsbereich der L 3026 gegeben	+
Örtliche Anbindung	ÖPNV nicht vorhanden, jedoch ausgebauter Fuß- und Radweg	+
Topografie	Geländegefälle von rd. 4%	o
Regionalplan Südhessen 2010	VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug,	-
Flächennutzungsplan 2006	Landwirtschaftliche Fläche, Streuobstwiese (Planung)	o
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe, angrenzende Lage zu einem landwirtschaftlichen Betrieb (mittleres Konfliktpotential), geringe Lichteinwirkung in den wenig freien Naturraum	o
Wasserwirtschaftliche Belange	Trinkwasserschutzgebiet (Zone III)	o
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor	++
Boden (Bodenfunktionsbewertung)	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit Bodenfunktionsbewertung: mittel bis hoch, Erosionsgefahr: hoch bis sehr hoch	-
Wasser	Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Eingriff in den Bodenwasserhaushalt (mittleres Konfliktpotential)	o
Luft und Klima	Keine besonderen bzw. nicht ausgleichbaren Klimafunktionen oder Strömungsverhältnisse, aber Entfall der Funktion (geringes Konfliktpotential)	+
Biotoptypen (naturschutzrechtlicher Eingriff)	Acker und wenige wertigen Strukturen (geringes Konfliktpotential)	+
Artenschutz	Mittleres Konfliktpotential, potenzielle Betroffenheit von Feldvögeln	o
Biotopsschutz	Tendenziell keine Betroffenheit biotopsschutzrechtlicher Belange	++
Schutzgebiete	Naturpark, keine Schutzgebiete betroffen	+
Landschaftsbild	Mittleres Konfliktpotential, da Lage zwischen Gebäudebeständen	o

## STECKBRIEF | UNTERSUCHUNGSGEBIET U-3



1. Fläche	
Adresse / Lage	Das Plangebiet liegt südwestlich abgesetzt von der Ortslage von Walsdorf. Nördlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Die Fläche grenzt im Westen unmittelbar an den Golfpark Idstein an.
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft, westlich: Gehölzstrukturen und Flächen des Golfparks Idstein, südlich: landwirtschaftlicher Betrieb
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Walsdorf, Flur 1, Flurstücke 56
Topografie	Neigung in Richtung Osten von rd. 7,5 %; entspricht einem Höhenversatz von rd. 15 m
Flächengröße	rd. 5,05 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Grundstück befindet sich im Eigentum einer Privatperson



2. Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung (MIV)	Erschließung über den vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweg und den ausgebauten Einmündungsbereich zur L 3026 möglich
Örtliche Anbindung	kein ÖPNV Anschluss vorhanden, Erreichbarkeit für Radfahren grundsätzlich über ausgebauten Wirtschaftsweg gegeben, fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der Entfernung zur Ortslage bedingt gegeben.
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Ver- und Entsorgung nicht vorhanden, Ausbau im Plangebiet erforderlich

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Regionalplan Südhessen 2010	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, tlw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, überlagernd Vorranggebiet Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan 2006	Flächen für Landwirtschaft – Acker, Wiese, Weide, Ödland
Bebauungsplan	liegt nicht vor
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe, angrenzend landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden
Wasserrechtliche Belange	Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Walsdorfer Weg, Camberg-Würges“, Gewässer werden nicht berührt
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor
4. Umweltbelange	
Boden	Parabraunerde, Acker- und Grünlandzahl: 65-80, Erosionsgefahr: sehr hoch bis extrem hoch
Wasser	Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Walsdorfer Weg, Camberg-Würges“, Gewässer werden nicht berührt, Bodenwasserhaushalt gegeben
Luft und Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Abfluss nach Norden und Südosten
Bestimmende Biotoptypen	Acker
Artenschutz	Lebensraum für Feldvögel, Potenzial durch Straße/ Golfplatz etwas herabgesetzt
Biotopsschutz	Keine ausschlaggebenden Strukturen innerhalb oder angrenzend
Schutzgebiete	Naturpark Rhein-Taunus Keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete > 4 km entfernt)
Landschaftsbild	Freilandbereich, einsehbar u. a. vom südlichen Ortsrand und insg. vom Südosten aufgrund von erhöhter Lage, angrenzend zum Golfplatz

## U-3 | BEWERTUNG

Kriterien	Bewertung	Einstufung
Verfügbarkeit / Eigentümer	Privater Eigentümer	o
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über Wirtschaftsweg und ausgebauten Einmündungsbereich der L 3026 gegeben	+
Örtliche Anbindung	ÖPNV nicht vorhanden, eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit	o
Topografie	Geländegefälle von rd. 7,5%	--
Regionalplan Südhessen 2010	VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VBG Landwirtschaft	-
Flächennutzungsplan 2006	Landwirtschaftliche Fläche	o
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe, angrenzend landwirtschaftlicher Betrieb (mittleres Konfliktpotential), geringe Lichteinwirkung in den wenig freien Naturraum	o
Wasserwirtschaftliche Belange	Trinkwasserschutzgebiet (Zone III)	o
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor	++
Boden (Bodenfunktionsbewertung)	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit Bodenfunktionsbewertung: mittel bis sehr hoch, Erosionsgefahr: sehr hoch bis extrem hoch	--
Wasser	Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Eingriff in den Bodenwasserhaushalt (mittleres Konfliktpotential)	o
Luft und Klima	Keine besondere bzw. nicht ausgleichbaren Klimafunktionen oder Strömungsverhältnisse, aber entfall der Funktion (geringes Konfliktpotential)	+
Biotoptypen (naturschutzrechtlicher Eingriff)	Acker, fehlende wertigen Strukturen, geringes Konfliktpotential	+
Artenschutz	Mittleres Konfliktpotential, potenzielle Betroffenheit von Feldvögeln	o
Biotopsschutz	Keine Betroffenheit biotopsschutzrechtlicher Belange	++
Schutzgebiete	Naturpark, keine Schutzgebiete betroffen	+
Landschaftsbild	Erhöhte Konfliktsituation, da sichtexponierte Lage	-

## STECKBRIEF | UNTERSUCHUNGSGEBIET U-4



### 1. Fläche

Adresse / Lage	Das Plangebiet liegt westlich, leicht abgesetzt der Ortslage von Walsdorf. Nördlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg.
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft, im weiteren östlichen Verlauf Mischnutzungen (Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude)
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Walsdorf, Flur 2, Flurstücke 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52
Topografie	Neigung in Richtung Nordosten von rd. 6 %; entspricht einem Höhenversatz von rd. 14 m
Flächengröße	rd. 4,65 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen



### 2. Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung (MIV)	Erschließung über den vorhandenen Wirtschaftsweg grundsätzlich möglich (ggf. ist ein Teilausbau erforderlich)
Örtliche Anbindung	kein ÖPNV Anschluss vorhanden, keine separaten Fuß- und Radwege vorhanden, die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist über den Wirtschaftsweg jedoch gegeben.
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Ver- und Entsorgung nicht vorhanden, Ausbau im Plangebiet erforderlich

<b>3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
Regionalplan Südhessen 2010	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan 2006	Flächen für Landwirtschaft – Acker, Wiese, Weide, Ödland und Ortsrandeingrünung, Pflanzung von Gehölzen
Bebauungsplan	liegt nicht vor
Immissionsschutzrechtliche Belange	Räumliche Nähe zu einer schutzbedürftigen Wohnbebauung gegeben
Wasserrechtliche Belange	Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Walsdorfer Weg, Camberg-Würges“, Gewässer werden nicht berührt
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor

<b>4. Umweltbelange</b>	
Boden	Kolluvisole (vergleyt) / Parabraunerde, Acker- und Grünlandzahl: 65-75, Erosionsgefahr: mittel - extrem hoch
Wasser	Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Walsdorfer Weg, Camberg-Würges“, Gewässer werden nicht berührt, Bodenwasserhaushalt gegeben
Luft und Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Abfluss nach Osten (Richtung Ortslage)
Bestimmende Biotoptypen	Acker
Artenschutz	Lebensraum für Feldvögel, Potenzial durch Ortsrand/ Spaziergänger etwas herabgesetzt
Biotopsschutz	Innerhalb des Plangebiets kein Biotopschutz gegeben, pot. geschützte Streuobstreihe im räumlichen Umfeld
Schutzgebiete	Naturpark Rhein-Taunus, angrenzende Streuobstreihe Keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete > 4 km entfernt)
Landschaftsbild	Ortsrandnaher Freilandbereich, einsehbar u. a. vom westlichen Ortsrand

## U-4 | BEWERTUNG

Kriterien	Bewertung	Einstufung
Verfügbarkeit / Eigentümer	Privater Eigentümer	o
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über Wirtschaftsweg möglich, ggf. wird ein Teilausbau erforderlich.	o
Örtliche Anbindung	ÖPNV nicht vorhanden, Erreichbarkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr gegeben	o
Topografie	Geländegefälle von rd. 6%	-
Regionalplan Südhessen 2010	VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	-
Flächennutzungsplan 2006	Landwirtschaftliche Fläche	o
Immissionsschutzrechtliche Belange	höhere Immissionsbelastung (Lärm/Licht) auf vorhandene Wohnbebauung zu erwarten, geringe Lichteinwirkung in den wenig freien Naturraum	-
Wasserwirtschaftliche Belange	Trinkwasserschutzgebiet (Zone III)	o
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor	++
Boden (Bodenfunktionsbewertung)	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, Bodenfunktionsbewertung: hoch bis sehr hoch, Erosionsgefahr mittel bis extrem hoch	--
Wasser	Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Eingriff in den Bodenwasserhaushalt (mittleres Konfliktpotential)	o
Luft und Klima	Keine nicht ausgleichbaren Klimafunktionen oder Strömungsverhältnisse, aber entfall der Funktion (geringes Konfliktpotential)	+
Biotoptypen (naturschutzrechtlicher Eingriff)	Acker, fehlende wertigen Strukturen, geringes Konfliktpotential	+
Artenschutz	mittleres Konfliktpotential, potenzielle Betroffenheit von Feldvögel	o
Biotopsschutz	Biotopsschutzrechtliche Belange nicht betroffen	++
Schutzgebiete	Naturpark, keine Schutzgebiete betroffen	+
Landschaftsbild	geringe Konfliktsituation, Ortsbild: mittlere Konfliktsituation	+

## STECKBRIEF | UNTERSUCHUNGSGEBIET U-5



1. Fläche	
Adresse / Lage	Das Plangebiet liegt östlich abgesetzt der Ortslage von Walsdorf direkt an der B8 und der L 3026 Bruderbergstraße. In räumlicher Nähe verläuft der Emsbach
Derzeitige Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzungen, Messstelle – Rohwasseruntersuchungsverordnung, Tbr. Emsbachtal, im Norden: Stellplatzflächen, Gastronomie „Walkmühle Walsdorf“ sowie Tennisanlagen
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Walsdorf, Flur 6, Flurstücke 134, 135, 198, 199, 200 und Teilflächen von 138/4, 137/2, 137/3, 136/4, 203, 201 und Flur 4, Flurstück 73/3, 73/5 tlw.
Topografie	Neigung in Richtung Westen von rd. 7,5 %; entspricht einem Höhenversatz von rd. 9 m
Flächengröße	rd. 2,26 ha
Flächenzuordnung / Eigentümer	Grundstücke befinden sich tlw. im Eigentum der Stadt sowie im Eigentum von Privatpersonen



2. Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung (MIV)	Die Erschließung über die Bruderbergstraße (L3026) ist grundsätzlich möglich (Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich), Beachtung straßenrechtlicher Bestimmungen (u.a. Bauverbotszone)
Örtliche Anbindung	Bushaltestelle „Walkmühle“ unmittelbar angrenzend an Bruderbergstraße gelegen, keine separaten Fuß- und Radwege vorhanden, fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Ver- und Entsorgung nicht vorhanden, Ausbau im Plangebiet erforderlich

<b>3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
Regionalplan Südhessen 2010	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
Flächennutzungsplan 2006	Flächen für Landwirtschaft – Acker, Wiese, Weide, Ödland und Ortsrandeingrünung, Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung WSG III
Bebauungsplan	liegt nicht vor
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe, angrenzender Verlauf klassifizierter Straßen (Blendwirkung)
Wasserrechtliche Belange	Zone II und III des Trinkwasserschutzgebiet „TB Emsbachtal, Idstein“, Gewässer sind nicht direkt betroffen, allerdings liegt rd. 40 m entfernt das Überschwemmungsgebiet (HQ100) und der Auenbereich des Emsbachs
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor
<b>4. Umweltbelange</b>	
Boden	Auengleye mit Gleyen, Kolluvisole, Acker- und Grünlandzahl: 45-50, Erosionsgefahr: mittel-hoch
Wasser	Überwiegend Zone II des Trinkwasserschutzgebiets „WSG TB Emsbachtal, Idstein“, teils Zone III sowie angrenzend zu dessen Zone I bzw. zum Tiefbrunnen, Gewässer sind nicht direkt betroffen, allerdings liegt rd. 40 m entfernt das Überschwemmungsgebiet (HQ100) und der Auenbereich des Emsbachs
Luft und Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Abfluss zum Emsbach (vrs. Kaltluftbahnen) nach Westen
Bestimmende Biotoptypen	Acker, Grünland
Artenschutz	Lebensraum für Feldvögel, Potenzial durch Straßen herabgesetzt, jedoch naher Auenbereich
Biotopsschutz	ggf. unterliegt das bestehende Grünland dem Biotopsschutz
Schutzgebiete	Naturpark Rhein-Taunus Keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete > 4 km entfernt)
Landschaftsbild	Kleinstrukturierte Landwirtschaftsfläche zwischen B8, Bruderbergstraße, Walkmühle und Auenbereich, einsehbar von östlichem Ortsrand

## U-5 | BEWERTUNG

Kriterien	Bewertung	Einstufung
Verfügbarkeit / Eigentümer	Flurstücke tlw. im öffentlichen Eigentum, tlw. Private Eigentümer	o
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über Bruderbergstraße (L3026) denkbar, ggf. wird eine Aufweitung im Einmündungsbereich erforderlich	o
Örtliche Anbindung	Direkt angrenzend an Buderusstraße Bushaltestelle „Walkenmühle“, keine fußläufige Erreichbarkeit gegeben	-
Topografie	Geländegefälle von rd. 7,5%	--
Regionalplan Südhessen 2010	VRG Landwirtschaft, VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VBG Klimafunktion, VBG Grundwasserschutz, VBG vorbeugender Hochwasserschutz	--
Flächennutzungsplan 2006	Flächen für Landwirtschaft, Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung WSG III	o
Immissionsschutzrechtliche Belange	keine schutzbedürftige Wohnbebauung in räumlicher Nähe, Beeinträchtigung des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen zu erwarten (Blendwirkung)	o
Wasserwirtschaftliche Belange	Trinkwasserschutzgebiet (Zone III und II)	-
Denkmalschutzrechtliche Belange	Kultur- und Sachgüter nicht betroffen, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor	++
Boden (Bodenfunktionsbewertung)	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit Bodenfunktionsbewertung: gering bis mittel, Erosionsgefahr: mittel bis hoch	o
Wasser	Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiet Zone II, Eingriff in den wesentlichen Bodenwasserhaushalt	-
Luft und Klima	Lage angrenzend zum Auenbereich, Lage innerhalb eines VBG Klimafunktion	-
Biotoptypen (naturschutzrechtlicher Eingriff)	Acker, Grünland (mittleres Konfliktpotential)	o
Artenschutz	mittleres Konfliktpotential, potenzielle Betroffenheit von Feldvögeln	o
Biotopsschutz	Grünland unterliegt ggf. als Magere Flachland-Mähwiese dem Biotopsschutz nach § 30 BNatSchG	-
Schutzgebiete	Naturpark, keine Schutzgebiete betroffen	+
Landschaftsbild	Mittleres Konfliktpotential, u. a. aufgrund der Vorbelastung der klassifizierten Straßen (B8 und L 3026)	o

## 05 TABELLARISCHER VERGLEICH

### Bewertungsmatrix

	U-1	U-2	U-3	U-4	U-5
Verfügbarkeit / Eigentümer	++	0	0	0	0
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	0	+	+	0	0
Örtliche Anbindung	+	+	0	0	-
Topografie	0	0	--	-	--
Regionalplan Südhessen 2010	-	-	-	-	--
Flächennutzungsplan 2006	0	0	0	0	0
Immissionsschutzrechtliche Belange	+	0	0	-	0
Wasserwirtschaftliche Belange	++	0	0	0	-
Denkmalschutzrechtliche Belange	+	++	++	++	++
Boden (Bodenfunktionsbewertung)	-	-	--	--	0
Wasser	+	0	0	0	-
Luft und Klima	+	+	+	+	-
Biotoptypen (naturschutzrechtlicher Eingriff)	+	+	+	+	0
Artenschutz	-	0	0	0	0
Biotopschutz	++	++	++	++	-
Schutzgebiete	+	+	+	+	+
Landschaftsbild	--	0	-	+	0
	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>28</b>

++	+	0	-	--
4	3	2	1	0

### Zusammenfassung

Die im Einzelnen dargestellten Untersuchungsgebiete werden nachfolgend auf der Grundlage der jeweiligen planungsrechtlichen, städtebaulichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich ihres Potenzials vergleichend beschrieben. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Bewertungssymbolik abschließend durch eine numerische Einstufung bewertet, sodass Aussagen über die ganzheitliche Eignung der Fläche getroffen werden. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass einzelne Belange dennoch ausschlaggebend für die tatsächliche Nutzbarkeit der Fläche sein können.

Grundsätzlich lässt sich zunächst festhalten, dass eine hohe Ähnlichkeit der planungsrechtlichen Gegebenheiten der Untersuchungsgebiete besteht. So stehen für alle Untersuchungsgebiete zunächst die Ziele der Raumordnung entgegen, sodass es hierzu unabhängig der Standorte eines Antrags auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung bedarf. Auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ändern. Untersuchungsgebiet 1 zeigt gewisse Vorteile in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange auf, was sich anhand der Entfernung zur Ortslage mit schutzbedürftiger Wohnbebauung und der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten begründen lässt. In Bezug auf die denkmalschutzrechtlichen Belange ist lediglich für den Untersuchungsstandort 1 ein Hinweis auf ein Bodendenkmal bekannt, was zunächst ein gewisser Nachteil gegenüber den anderen Standorten darstellt. Der Thematik kann jedoch bei der Umsetzung des Vorhabens Rechnung (bspw. durch archäologische Voruntersuchungen) getragen werden. Die Flächengröße lässt es zudem zu, den Bereich von einer Bebauung freizuhalten.

## 05 TABELLARISCHER VERGLEICH

---

Da die Untersuchungsstandorte größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen, sind vergleichbare Biotop- und Nutzungstypen vertreten, die aus naturschutzfachlicher Sicht mit einer geringen Wertigkeit zu beurteilen ist. Lediglich der Standort Nr. 5 hat gegenüber den anderen Untersuchungsräumen ein höheres Konfliktpotential, was an der Teilinanspruchnahme von Grünlandbereichen liegt. Die Wertigkeit des Grünlands sowie die Prüfung der Betroffenheit biotopschutzrechtlicher Belange kann allerdings abschließend erst nach einer Begehung während der Vegetationsphase festgestellt werden. Darüber hinaus wird unabhängig der Untersuchungsstandorte im weiteren Planverfahren eine Artenschutzprüfung erforderlich. Die Erhebung hat mindestens die Tiergruppen Vögel zu umfassen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse können dann ggf. Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der Lage im unbelasteten Freiraum ist hier für den Untersuchungsstandort 1 gegenüber den anderen Untersuchungsräumen mit einem etwas höheren Konfliktpotential zu rechnen.

Bezüglich der Umweltbelange (Boden, Wasser, Luft, Klima) sind ähnliche Auswirkungen zu erwarten, die sich lediglich geringfügig unterscheiden. Die Unterschiede liegen hier u.a. in einer höheren Wertigkeit der Böden (Acker-/Grünlandzahl), einer erhöhten Erosionsgefahr bedingt durch das Geländegefälle, der Topografie in Verbindung mit größeren Bodenbewegungen zur Herstellung einer niveaugleichen Sportanlage oder der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Grundwasser und den Bodenwasserhaushalt. In Bezug auf das Landschaftsbild ist der Untersuchungsstandort 1 nachteilig zu bewerten, was sich insbesondere durch die Lage im unberührten Freiraum und einer

Zersiedelung der Landschaft begründet. Durch Eingrünungsmaßnahmen und technische Vorkehrungen in Bezug auf das Flutlicht können hier eingriffsmindernde Maßnahmen zur Reduzierung des Konfliktpotentials im weiteren Planverfahren getroffen werden.

Hervorzuheben ist, dass sich die verkehrliche Anbindung der Untersuchungsstandorte 2 und 3 etwas einfacher gestaltet. Die Erreichbarkeit aus der Ortslage heraus für den Rad- und Fußgängerverkehr ist über den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der L 3026 und weiter über den asphaltierten Wirtschaftsweg zur Golfplatzanlage gegeben. Der motorisierte Verkehr kann über den vorhandenen Einmündungsbereich mit Aufweitung für Linksabbieger auf der L 3026 und weiter über den Wirtschaftsweg abgewickelt werden. Die verkehrliche Anbindung des Standortes 1 ist demgegenüber etwas nachteiliger zu bewerten, da hier ein Ausbau des unbefestigten Wirtschaftsweges erforderlich wird. Aufgrund der fehlenden fußläufigen Anbindung des potenziellen Standortes an die Ortslage ist in Bezug auf die verkehrlichen Aspekte der Standort 5 negativ zu bewerten.



**Ort:** Stadt Idstein, Stadtteil Walsdorf

**Phase:** Standortbewertung zur Neuerrichtung einer Sportanlage in Walsdorf

**Projektleitung:**

Birgit Roeßing | Dipl.-Bauingenieurin, Stadtplanerin AKH

Annika Schenk | M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Charlotte Schweikart | M. Sc. Umweltwissenschaften

Oktober 2022

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1 | 35435 Wettenberg

t. +49 64 1 98 441 22 | f. +49 64 1 98 441 155

info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de