

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Am Holdersberg“



Begründung

Entwurf, 28.02.2023
ergänzt 08.05.2023

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Am Holdersberg“

Entwurf

Begründung

Aufgestellt im Auftrag

der Stadt Idstein

Stand: 28.02.2023, ergänzt 08.05.2023

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach

**Natur
Profil**
Planung und Beratung

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

Inhalt

A	Begründung	5
1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Lage und Abgrenzung	6
3	Übergeordnete Planungsebenen	7
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	7
3.2	Flächennutzungsplan	10
4	Verfahrensablauf	11
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	12
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	13
6.1	Städtebauliche Situation	13
6.2	Landschaftsplanerische Situation	15
7	Planerische Zielsetzung	15
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	15
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	16
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	18
8.5	Verkehrsflächen	19
8.6	Grünflächen	19
8.7	Wasserflächen	20
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
8.9	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	22
8.10	Sonstige Festsetzungen	22
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	22
9.2	Dachausbildung	23
9.3	Einfriedungen	23
10	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	23
11	Hochwasserschutz	24
11.1	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	24
11.2	Neuberechnung des 100-jährlichen Hochwassers	24
12	Umweltrechtliche Belange	27
13	Artenschutz	28
14	Immissionsschutz	29
14.1	Aufgabenstellung	30
14.2	Immissionsorte	31
14.3	Bewertung	31
15	Ver- und Entsorgung	31
15.1	Trink- und Löschwasserversorgung	31
15.2	Abwasserbeseitigung	31
15.3	Stromleitungen	32

B	Verzeichnisse.....	33
1	Abbildungen.....	33
2	Tabellen.....	33

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Lage und Abgrenzung

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



Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

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

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

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

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

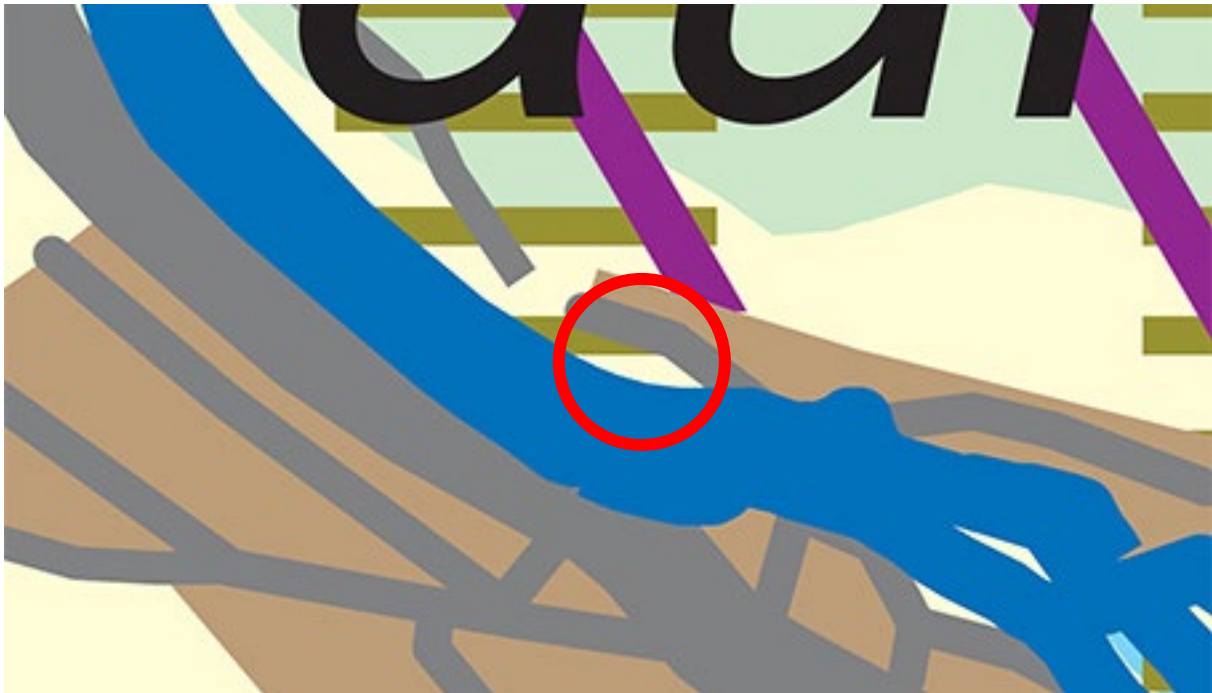


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

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

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

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

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

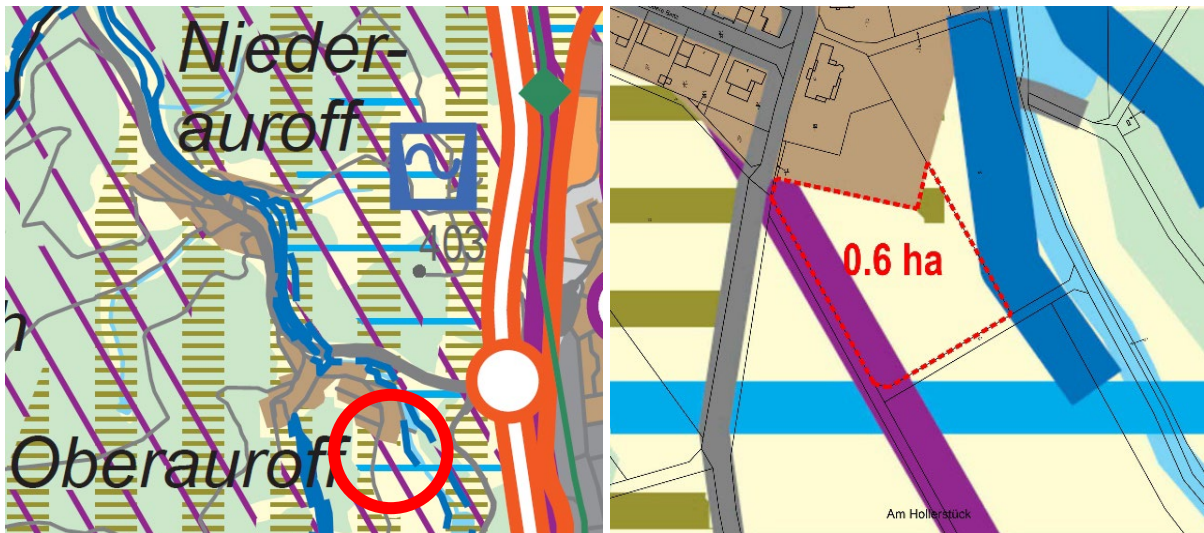


Abb. 3: Potenzielle Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

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

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

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

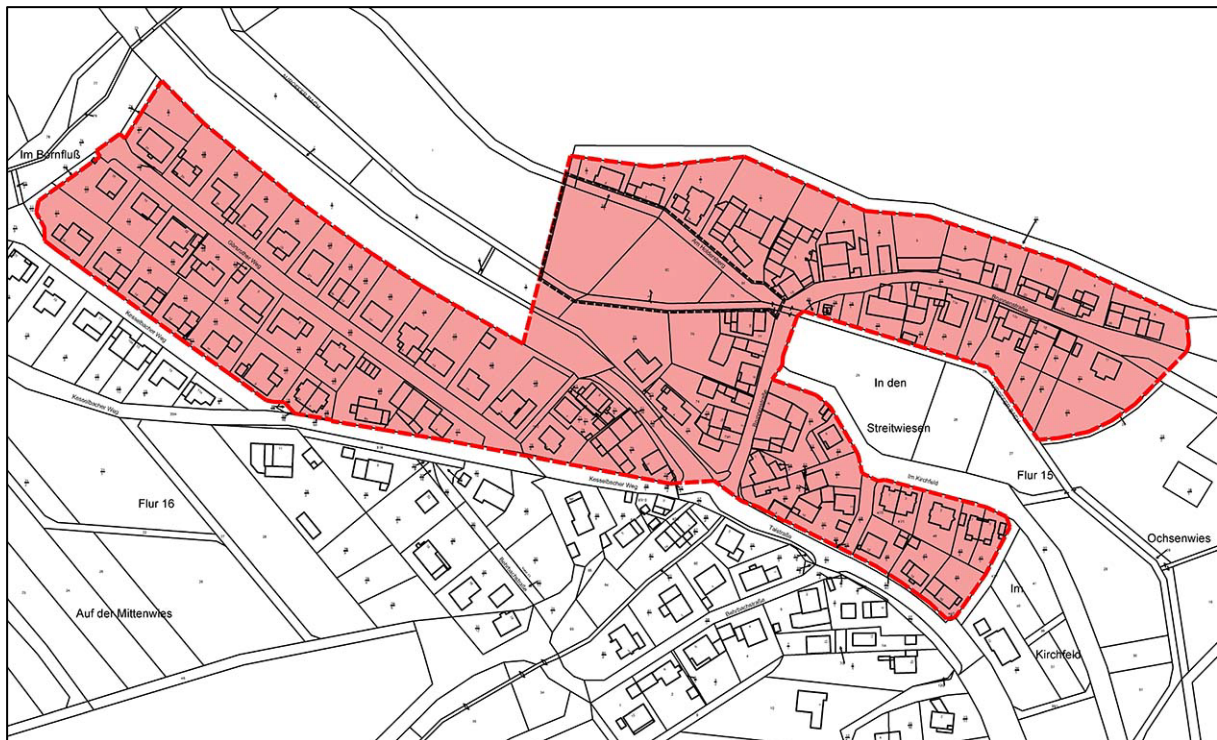


Abb. 4: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

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

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

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

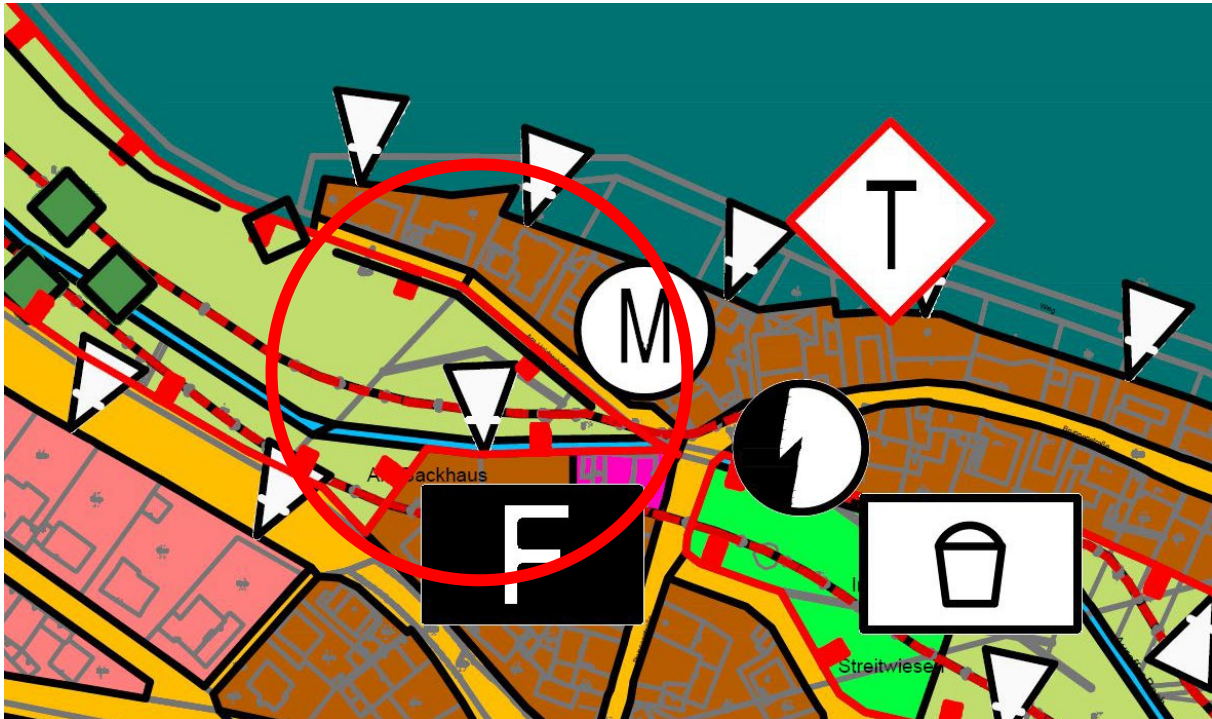


Abb. 5: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – Planausschnitt 3 (rot)

4 Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

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

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

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

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

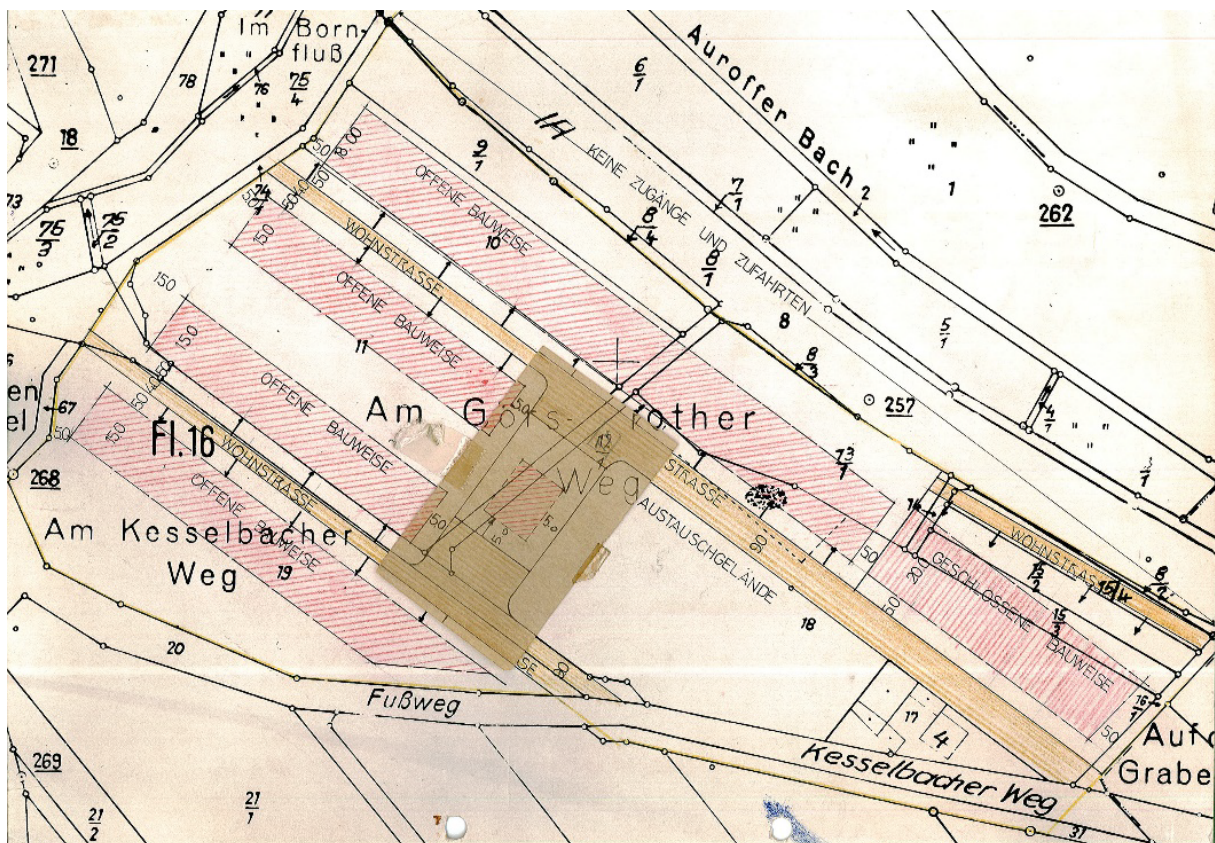


Abb. 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Görsrother Weg“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

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

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



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

6.1.2 Nutzung

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



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



Abb. 9: Bach und Bachauen innerhalb des Plangebietes

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

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

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

6.2 Landschaftsplanerische Situation

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

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

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist derzeit weder bebaut noch befestigt und weist noch mehr oder weniger natürliche Bodenverhältnisse auf. Es handelt sich um zumindest zeitweise grundwassernahe Standorte. Der Auroffer Bach bildet im Planungsgebiet den Vorfluter bzw. das maßgebende Oberflächengewässer.

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

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

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

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

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

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

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

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

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

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

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

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

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

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

Tab. 1: Flächenbilanz

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

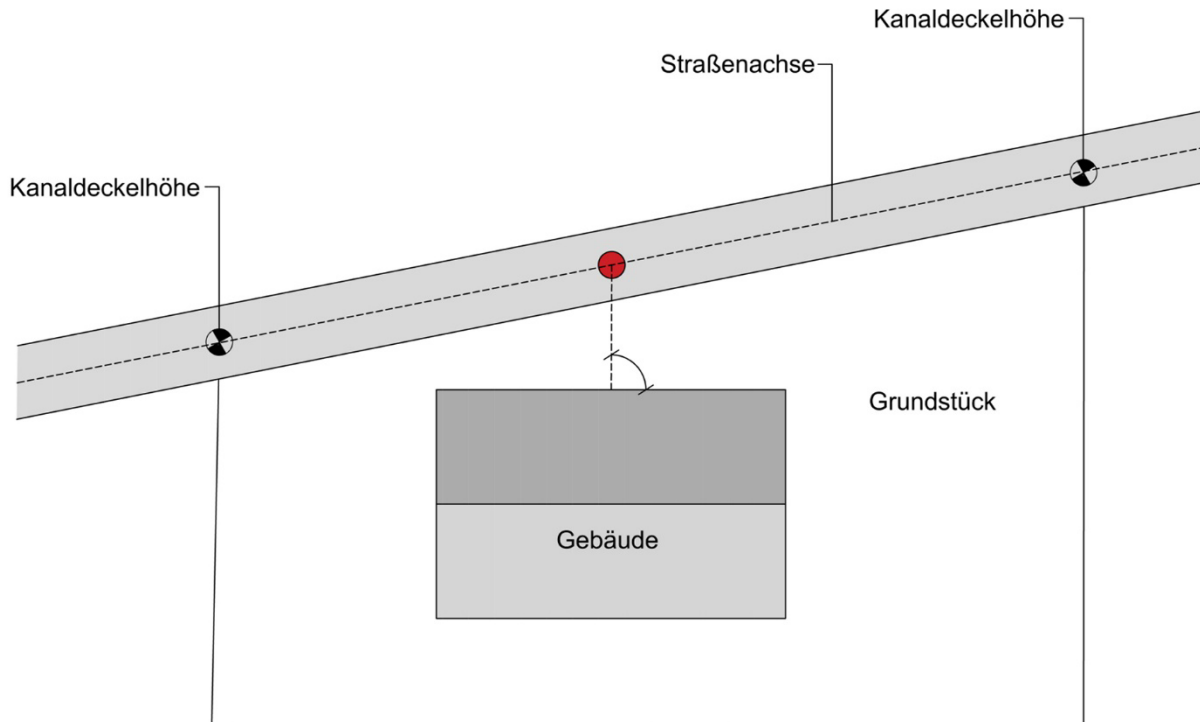


Abb. 10: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

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

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

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

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

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

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

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

8.5 Verkehrsflächen

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

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

8.6 Grünflächen

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

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

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

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

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

8.7 Wasserflächen

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

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

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

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

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

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

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

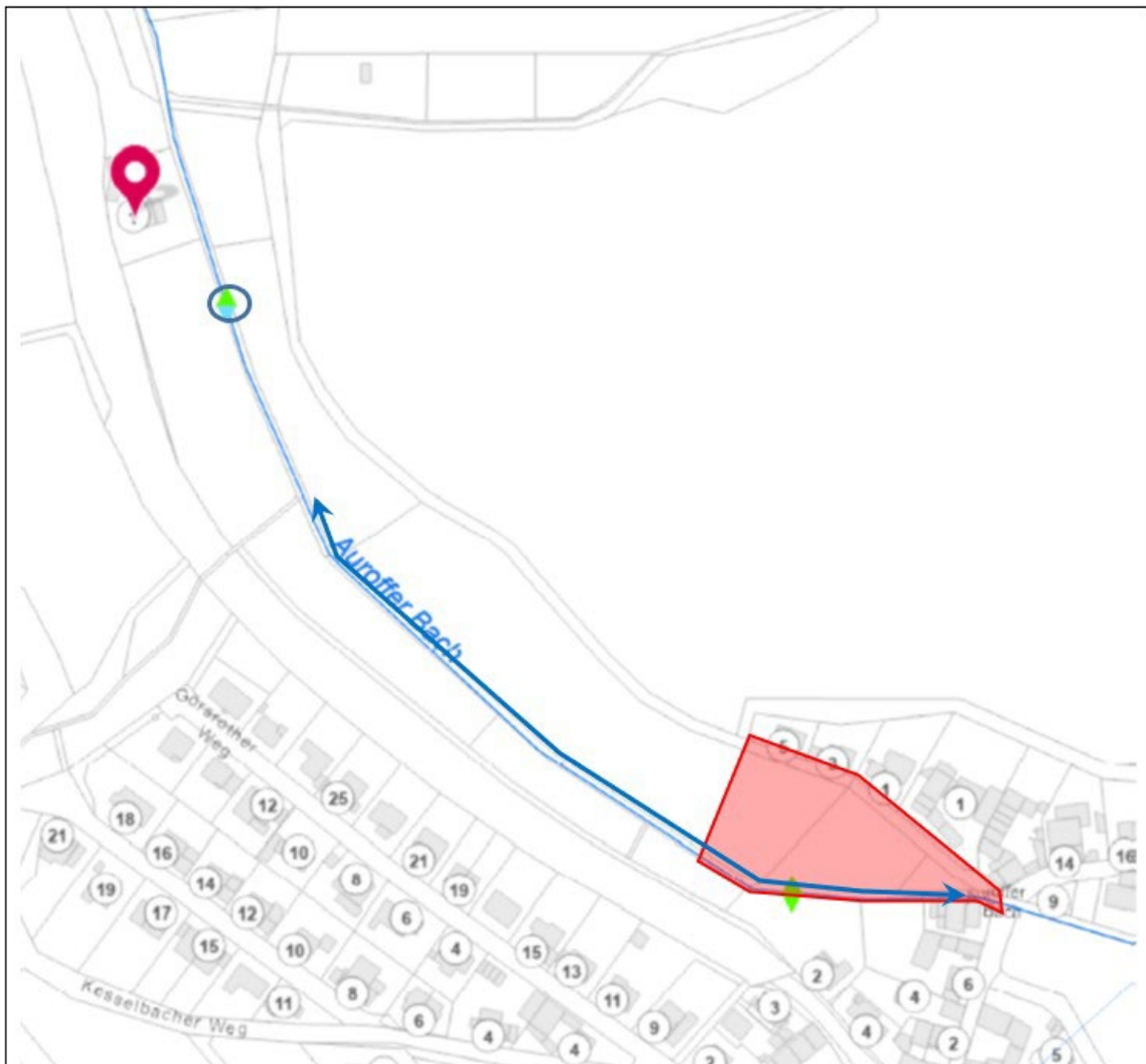


Abb. 11: Lage der WRRL-Maßnahme (blauer Punkt) und weiterer Verbesserungen der Gewässerstruktur (blauer Pfeil); (rot schraffiert = Geltungsbereich des Bebauungsplans, Rauten = Wanderungshindernisse gemäß WRRL-Viewer)
(Quelle: wrrl.hessen.de)

Gewässerrandstreifen

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

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

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

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

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

8.10 Sonstige Festsetzungen

8.10.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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

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

9.2 Dachausbildung

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

9.3 Einfriedungen

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

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

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Grandpierre & Wille, Idstein)

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

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

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

Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Mischwasserkanal abzuleiten.

11 Hochwasserschutz

11.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

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

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

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

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

11.2 Neuberechnung des 100-jährlichen Hochwassers

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

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

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

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

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

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

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

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

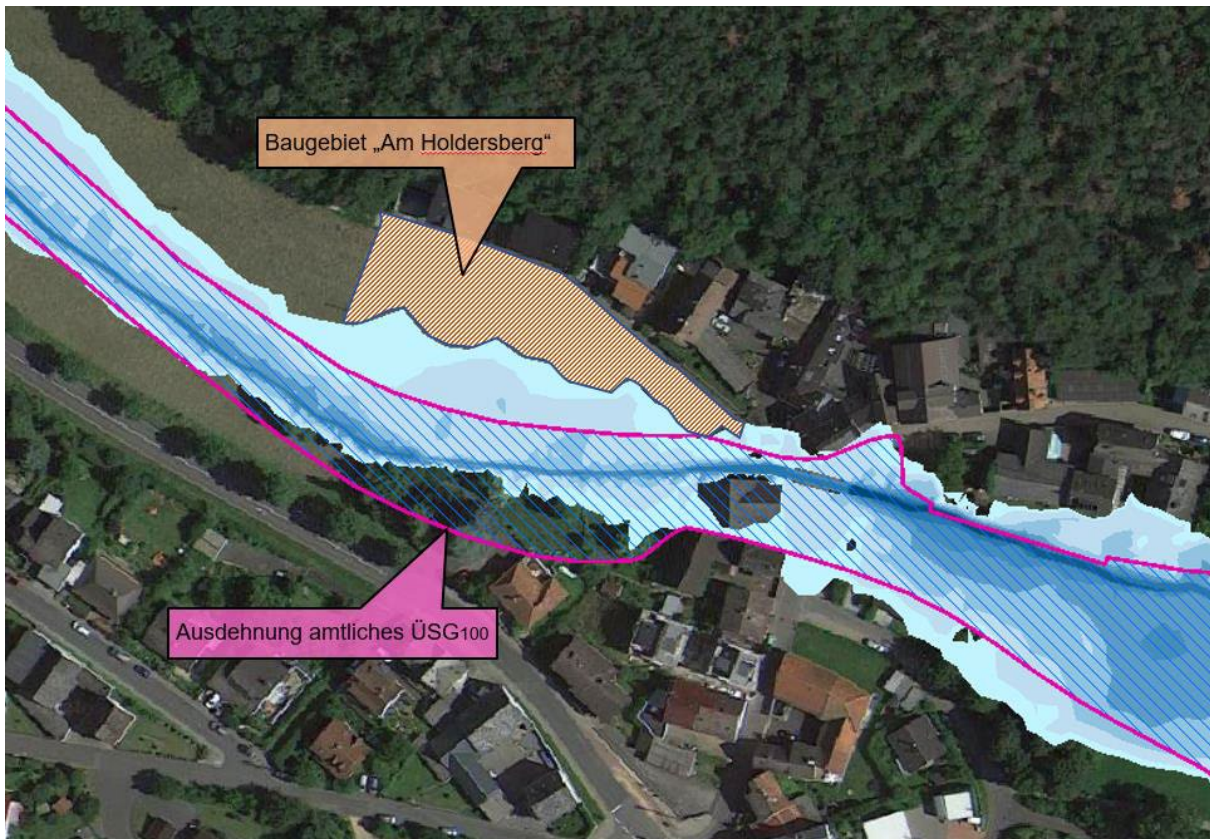


Abb. 12: Neu berechnete Wassertiefen für HQ100, Ist-Zustand (Quelle: Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH)

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

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

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

³ EZBK/Söfker BauGB § 1 Rn. 178-178d

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

12 Umweltrechtliche Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 Immissionsschutz

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

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

Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

14.1 Aufgabenstellung

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

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

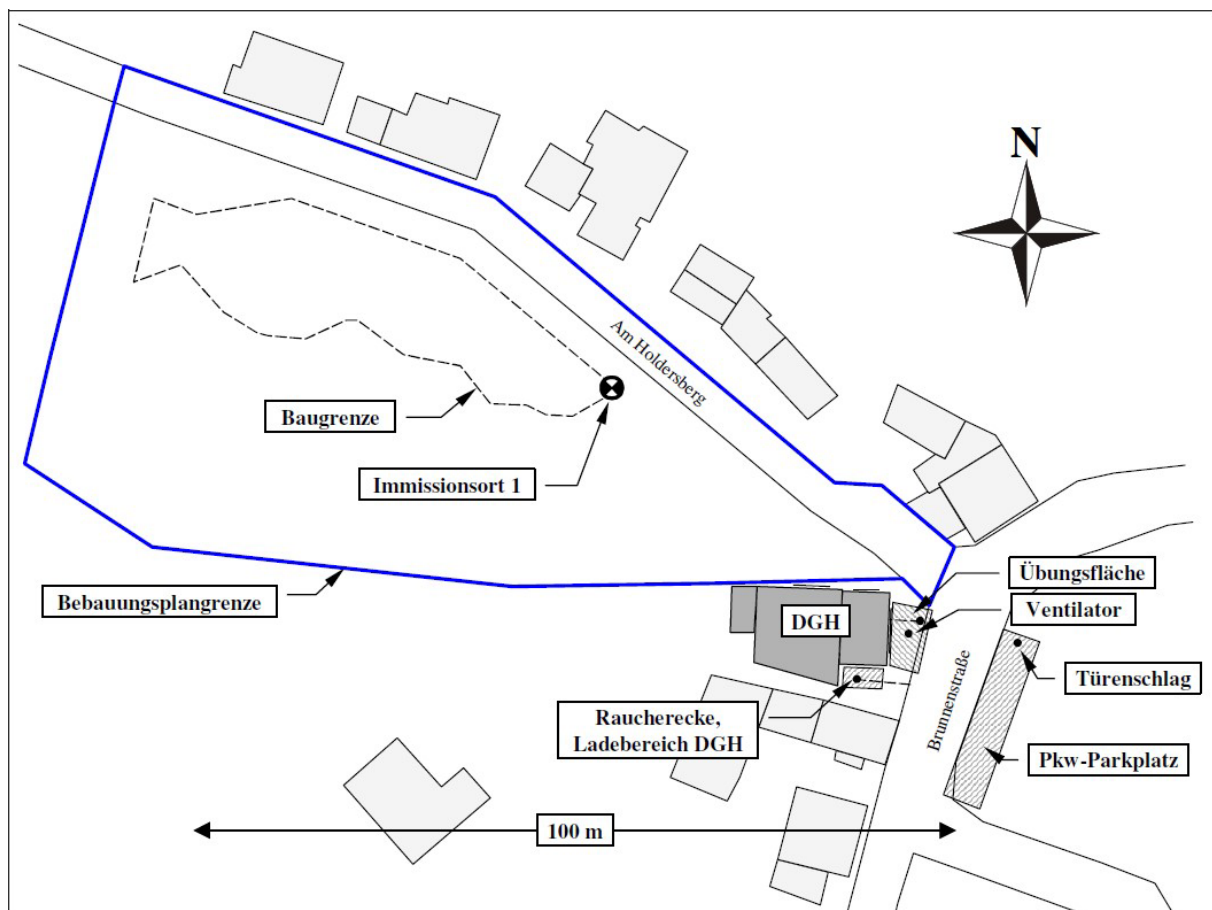


Abb. 13: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsortes (Quelle: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer)

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

14.2 Immissionsorte

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

14.3 Bewertung

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

Die Nutzung der Übungen der Feuerwehr ergeben Einhaltung im Plangebiet.

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

15 Ver- und Entsorgung

15.1 Trink- und Löschwasserversorgung

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

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

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

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

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

15.2 Abwasserbeseitigung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Grandpierre & Wille, Idstein)

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

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

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

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

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

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

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

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

15.3 Stromleitungen

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

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010	8
Abb. 3:	Potenzielle Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug.....	9
Abb. 4:	Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte	10
Abb. 5:	Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – Planausschnitt 3 (rot).....	11
Abb. 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Gørsrother Weg“	12
Abb. 7:	Straßenverkehrsfläche Am Holdersberg (links) und Brunnenstraße (rechts)	13
Abb. 8:	Feuerwehrhaus unterhalb des Plangebietes (links), Bachauen innerhalb des Plangebietes (rechts).....	14
Abb. 9:	Bach und Bachauen innerhalb des Plangebietes.....	14
Abb. 10:	Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade	18
Abb. 11:	Lage der WRRL-Maßnahme (blauer Punkt) und weiterer Verbesserungen der Gewässerstruktur (blauer Pfeil); (rot schraffiert = Geltungsbereich des Bebauungsplans, Rauten = Wanderungshindernisse gemäß WRRL-Viewer) (Quelle: <i>wrrl.hessen.de</i>)	21
Abb. 12:	Neu berechnete Wassertiefen für HQ100, Ist-Zustand (Quelle: <i>Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH</i>)	26
Abb. 13:	Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsortes (Quelle: <i>Schalltechnisches Büro A. Pfeifer</i>).....	30

2 Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz	17
---------	---------------------	----