

Hessische Gesellschaft für Ornithologie
(HGON) e.V.
Lindenstraße 5
61209 Echzell

Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V.
Am Römerkastell 9
61231 Bad Nauheim

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND) Landesverband Hessen
Geleitsstraße 14
80599 Frankfurt

Deutscher Gebirgs- und Wanderverein (DGW)
Landesverband Hessen e.V.
Erbismühler Weg 25
61276 Weilrod

Botanische Vereinigung für
Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Schiffenberger Weg 14
35435 Wettenberg

Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V.
Rheinstraße 36
65185 Wiesbaden

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Naturschutz
(SDW) Landesverband Hessen e.V.
Rathausstraße 56
65203 Wiesbaden-Biebrich

Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Landesverband Hessen e.V.
Friedenstraße 26
35578 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: 22. Feb. 2024

Zur Beibehaltung
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Absender des Schreibens:



Idstein, 19. Februar 2024

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf
Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplans in
diesem Bereich, Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre Nachricht vom 16.01.2024
hier: Stellungnahme der Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen. Im Auftrag der Verbände gebe ich nach Prüfung der Unterlagen und einer Ortsbesichtigung dazu die nachfolgende Stellungnahme ab:

Die geplante Bebauung befindet sich in der ökologisch sensiblen Aue des Wörsbaches. Wie bereits im Umweltbericht (Seiten 15 und 13) dargelegt wird, hat die Aue des Wörsbaches eine bedeutende Funktion für das Kleinklima (Klimaanalyse der Stadt Idstein) und ist Teil des Regionalen Grünzuges (Regionalplan Südhessen 2010). Gemäß den Zielsetzungen Z4.3-2 des Regionalplans sind Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes, der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnissen führen können, im Regionalen Grünzug nicht zulässig. Das geplante Vorhaben greift in eine ökologisch bedeutsame Talaue ein, schränkt die kleinklimatischen Verhältnisse des Talraumes an der betreffenden Stelle ein und führt zumindest bei Starkregenereignissen zur Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses (bei Starkregenereignissen wird das geplante Feuerwehrgerätehaus und dessen Umfeld überflutet). Erfahrungen aus den Starkregenereignissen des Jahres 2021 in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen (z.B. Ahrtal) zeigen, dass die Auswirkungen von Starkregenereignissen bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben berücksichtigt werden müssen.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Planung und Errichtung des Feuerwehrgerätehauses an dem favorisierten Standort von den Naturschutzverbänden kritisch gesehen. Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Feuerwehrgerätehaus um ein öffentliches Vorhaben handelt, das dem Gemeinwohl dient, werden Bedenken aus der Sicht des Naturschutzes zurückgestellt. Aus unserer Sicht ist es aber im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG (Vermeidung von Eingriffen) erforderlich, bei der Umweltprüfung die Untersuchung von alternativen Standorten

nachvollziehbar darzustellen, was nicht ausreichend erfolgt ist. Auf alle Fälle muss der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen (10m breit) am Wörsbach in der Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Festsetzung der Fläche für den „Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Feuerwehr“ muss entsprechend zurückgenommen werden.

Entsprechend der Darstellungen in der Begründung (Seite 11, Abbildung „Alternativvariante mit ergänzender Wohnbauflächenentwicklung“) wird die Ausweisung und Festsetzung weiterer Wohnbauflächen in der Wörsbachaue angedacht. Gegen eine diesbezügliche Wohnbauflächenentwicklung werden aus den oben genannten Gründen (Abs. 2 der Stellungnahme) seitens der Naturschutzverbände erhebliche Bedenken vorgebracht.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 9 und 10 angedachten Maßnahmen zur Renaturierung des Wörsbaches und die Extensivierung der Wiesenflächen dienen dem Artenschutz und werden begrüßt. Diese Maßnahmen müssen im Rahmen der weiteren Planungen vertieft und differenziert in der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt werden (Verwendung von regionalem Saatgut, Festlegung von Anzahl und Zeitpunkte der Mahd). Darüber hinaus sind die im Umweltbericht und in der Begründung erwähnten Bepflanzungsmaßnahmen am Wörsbach und im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zeichnerisch und textlich in der Bauleitplanung festzusetzen. Auch die am Wörsbach vorhandenen Gehölze sind in der Bestandskarte darzustellen und im Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölze festzusetzen. Es wird angeregt auch die Begrünung der Flachdächer und der Fassaden des Feuerwehrgerätehauses sowie weitere Artenschutzmaßnahmen (z. B. Nisthilfen) festzusetzen. Als weitere Ausgleichsmaßnahme zum Hochwasserschutz könnte eine Sammlung und Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen und festgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in der alten Feldscheune Fledermausquartiere befinden. Dieses ist im Rahmen der weiteren Planungen zu untersuchen bzw. vor dem Abriss des Gebäudes zu erfassen. Wenn sich dort Fledermausquartiere befinden ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Im Rahmen der Abrissarbeiten sind die Verbotstatbestände „Zerstörung von Ruhestätten, Fang, Verletzung und Tötung von Tieren und erhebliche Störung von Tieren“ zu beachten.

In der weiteren Planung erwarten wir eine ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsplanung, die den zu erbringenden Ausgleich des Eingriffes des Vorhabens in Natur und Landschaft nachweist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Hans-Joachim Becker)
NABU Gruppe Idstein eV.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3St_2024-037100

Bearbeiter/in Florian Sterzel
Telefon (0611) 765 3835
Fax (0611) 765 3802
E-Mail florian.sterzel@mobil.hessen.de

Datum 20. Februar 2024

per Mail an: beteiligung@fischer-plan.de

Bauleitplanung der Hochschulstadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf
Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ inkl. verbundener Flächennutzungsplanänderung
Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 16.01.2024, Aktenzeichen Roeßing / Heck

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf Ihr Schreiben vom 16.01.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Gegen den Bebauungsplan der Hochschulstadt Idstein und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich zwei landespflegerische Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des Baus eines Radwegs entlang der L 3026 (Ortsausgang Richtung Walsdorf) ausgewiesen wurden. Es handelt sich zum einen um die Anpflanzung mehrerer Laubbäume entlang der L 3026 sowie um die Anlage von Ufergehölz entlang des Wörsbaches.

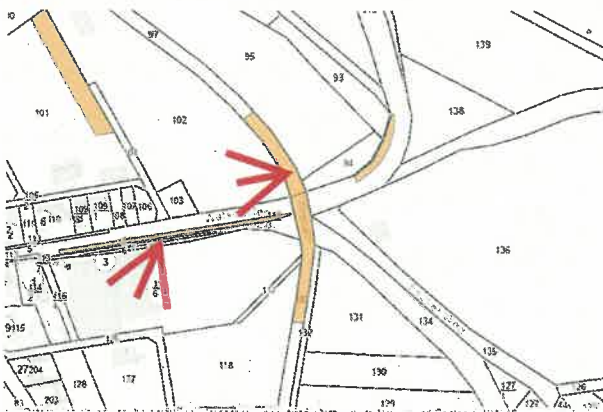


Abb. Auszug der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: 22. Feb. 2024

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Im Rahmen der anstehenden Planung ist zu gewährleisten, dass diese Maßnahmen von dem Vorhaben unberührt bleiben. Andernfalls sind durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Rheingau-Taunus-Kreises und Hessen Mobil geeignete Kompensationsmaßnahmen herzustellen und über eine Herstellungs- und Fertigstellungspflege zu entwickeln. Hierzu bedarf es einer entsprechenden vertraglichen Regelung zwischen dem Vorhabensträger und Hessen Mobil.

Die geplante Feuerwehrwache liegt entlang der L 3026 (Walsdorfer Straße), welche sich hier außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befindet. Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs von Landesstraßen und Kreisstraßen (hier L 3026) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Gemessen wird dieser Abstand, der sogenannten Bauverbotszone, vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dies gilt ebenfalls für bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die Planunterlagen geben keine Auskunft darüber ob die neue Feuerwehrwache und oder bauliche Anlagen in der Bauverbotszone nach §23 Abs. 1 HStrG liegen. Dies ist in den Antragsunterlagen zu ergänzen und im Bebauungsplan grafisch darzustellen.

Die neue Zufahrt der Feuerwehrwache zur L 3026 muss im weitere Verfahren mit Hessen Mobil abgestimmt werden. Insbesondere müssen Schleppkurvennachweise und Sichtweitenanalysen durchgeführt werden. Eine signalisierte Alarmausfahrt auf der L 3026 soll es nach derzeitigen Antragsunterlagen nicht geben.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Nadine Eckhardt

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. Februar 2024 12:08
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Bebauungsplan "Brückenbacher Weg" in Idstein-Wörsdorf

Sehr geehrter Frau Heck,
sehr geehrte Frau Roeßing,

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brückenbacher Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Wörsdorf geschaffen werden. Des Weiteren plant die Stadt Idstein die Einbeziehung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Gewässerparzelle des Wörsbaches, um die Nutzungen in dem Gesamtbereich planungsrechtlich zu steuern. Neben der Schaffung der Voraussetzungen für einen Lückenschluss des Radweges Wörsbachaue und einer Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese ist auch die Renaturierung eines Teilbereiches des Wörsbaches vorgesehen. Ebenfalls wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bornwiese“ mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in den Geltungsbereich einbezogen.

Grundsätzlich begrüßen wir die Sicherstellung des Brandschutzes für die Bevölkerung in Idstein-Wörsdorf mit einer Verlagerung sowie der Neueinrichtung eines Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr. In der Begründung auf Seite 9 unter 1.6 steht: „Die Ergebnisse der Überprüfung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes und Ermittlung der Ausdehnungsflächen im Falle von Hochwasserereignissen zeigen einen Handlungsbedarf zur Schaffung der notwendigen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten Feuerwehrgerätehauses.“ In der Begründung auf Seite 16 ff unter Punkt 7. wird dargestellt, dass „die Entwässerung des geplanten Feuerwehrstandortes im weiteren Verfahren zu konzipieren und die Möglichkeit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in den Wörsbach zu prüfen ist. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Reduzierung der planbedingten Abflussmengen in die Planung zu integrieren. Diesbezüglich wird bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.“ „Das Plangebiet (Begründung Seite 17) befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Wörsbachs (HQ100).“ Auf Seite 20 der Begründung wird unter Baugrund dargestellt: „Es wurde ein geschlossener Grundwasserhorizont bei/zwischen 1,3 m und 1,7 m unter Gelände angetroffen“.

In der Baugrundbeurteilung des Baugrundbüros Simon auf Seite 2 unter Punkt 3 steht: „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die im Bau Feld anstehenden Schwemmlagerungen, d.h. Schluffe und Ton-/ Schluffgemisch, als nur mäßig tragfähig bei prinzipieller z.T. ausgeprägter Setzungsfähigkeit zu bezeichnen sind.“ Auf Seite 4 unter Punkt 4. wird dargestellt: „Im Zuge von Schachtungsarbeiten können jahreszeitlich- und witterungsbedingt lokal Wasserzuläufe in unterschiedlicher Tiefe (auch oberflächennah) und mit variierender Ergiebigkeit angetroffen werden und Untergrundvernässungen durch sich temporär aufstauende versickernde/ versickerte Oberflächenwässer auftreten. Basierend auf v.g. Ausführungen muss mit oberflächennahen (Grund-)Wasserführungen gerechnet werden.“ Auf Seite 4 unter Punkt 5. des Gutachtens des Baugrundbüros Simon werden aufgrund des nur mäßig tragenden Untergrundes als Maßnahmen elastische gebettete Fundamentbalken oder eine geschlossene Stahlbetonplatte z.B. im Bereich der Gebäudestützen-/ Tragachsen angeraten. Als zusätzliche Maßnahme ist unterhalb der Gründung des Feuerwehrgerätehauses eine mind. 0,5 m homogene Tragschicht ..einzubauen.

Der Planbereich für das Feuerwehrgerätehaus - welcher aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet ist – bietet aufgrund potenzieller Überschwemmungen (Hochwasserschutz) und Bodenbeschaffenheit aus unserer Sicht für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses keine optimalen Bedingungen, auch wenn wir die grundsätzliche Problematik alternativer Flächenverfügbarkeit nachvollziehen können.

Die Renaturierungsmaßnahmen sowie die begleitenden Maßnahmen im Auenbereich begrüßen wir als positiven Beitrag zum Hochwasserschutz ebenso wie den Lückenschluss der Radwegeverbindung.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch

Bauleitplanung | Wirtschaftspolitik + International

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden

T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de



Besuchen Sie uns online unter [ihk.de/wiesbaden](https://www.ihk.de/wiesbaden), nehmen Sie an unseren Veranstaltungen teil oder abonnieren Sie unsere Newsletter.



Wählen Sie vom 18.01. bis 20.02. Ihr Parlament der Wirtschaft - schnell, einfach und digital. Alle Informationen zur IHK-Wahl 2024 finden Sie unter: <https://www.ihk.de/wiesbaden/wahl>

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zu unserem Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie in unseren Pflichtinformationen nach der DSGVO und Datenschutzhinweisen.



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

Planungsbüro Fischer
Frau Roeßing
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

**Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz**

Landwirtschaft

Herr Eckert

27

06431 296-5803 (Zentrale: -0)

06431 296-5968

a.eckert@Limburg-Weilburg.de

**Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss),
65589 Hadamar**

Schiede 43, 65549 Limburg

3.1 Tgb.-Nr.: 1/24

3.2 Tgb.-Nr.: 2/24

Idstein -Wörsdorf

02. Februar 2024

Bauleitplanung der Hochschulstadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf **Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes** **in diesem Bereich**

Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Frau Roeßing,

durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Brückenbacher Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sind im Geltungsbereich in Summe etwa 2,42 ha Grünlandfläche unmittelbar betroffen. Der gesamte Geltungsbereich liegt im Naturpark Rhein-Taunus. Weiter ist kein Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-Gebiet oder auch sonstiges Schutzgebiet ausgewiesen (Natureg Viewer).

Laut Regionalplan Südhessen 2010 liegt der überwiegende Teil der betroffenen Flächen in Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. In diesen Vorbehaltsgebieten ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen.

Die Grünlandfläche Gemarkung Wörsdorf Flur 3 Flurstück 99 besitzt eine beantragte Größe von 0,53 ha und wird landwirtschaftlich genutzt. Laut BodenViewer Hessen liegt die Grünlandzahl der Teilfläche zwischen 50 bis 55 und 55 bis 60 (ca. 75% der Teilfläche) und weist ein hohes Ertragspotential auf. Die bewirtschaftete Grünlandfläche welche sich über

Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
Nassaulische Sparkasse	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet

Facebook

Instagram

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

www.facebook.com/landkreisl原因burgweilburg/

www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

die Flurstücke 100, 101, 102 und 103 der Flur 3 der Gemarkung Wörsdorf erstreckt, besitzt eine beantragte Größe von 1,89 ha. Hier ist übergreifend eine Grünlandzahl zwischen 50 und 55 ausgewiesen. Zudem liegt ebenfalls ein hohes Ertragspotential vor. Der Agrarplan Hessen bewertet die Flächen als 1a, also Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion. Diese Flächen gehen der landwirtschaftlichen Primärproduktion durch die Nutzungsänderung unwiederbringlich verloren.

Potentielle Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht nicht näher beschrieben. Daher verweisen wir grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden insbesondere mit landwirtschaftlichen Produktionsflächen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens verzichtet werden sollte. Auf die Inanspruchnahme einer externen nicht landwirtschaftlichen Ausgleichsfläche, die Auswahl von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen oder den Ankauf von Ökopunkten sei an dieser Stelle hingewiesen. Eine Konkretisierung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist unabdingbar. Ebenso wird ein alternativer Bebauungsplan mit Wohnbauentwicklung erwähnt. An dieser Stelle ist eine weitere Präzisierung der tatsächlich gewählten Alternative erforderlich. Bis zur Vorlage einer endgültigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Brückenbacher Weg.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Andreas Eckert

RTK FD III.4 Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**
 Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**
 Raum: 1.311 (Eingang 1)
 Telefon: 06124/510-542
 Telefax: 06124/510-18542
 E-Mail: Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de
 E-Mail: Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
 Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
 Bei Schriftwechsel angeben
 Unser Zeichen: FD III.4-80-07-BP-00149/24

Datum: **26. Februar 2024**

1. Magistrat der Stadt Idstein
2. Verteiler

Grundstück	Idstein, ~
Gemarkung	Wörsdorf
Vorhaben	07 WD 13.0 und FNP-07.38 Bebauungsplan "Brückenbacher Weg" sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: **II-GF- Gleichstellung, Familien, Prävention**

Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Fachdienst II.9	Schulen, Sport, Ehrenamt
Fachdienst II.7	Gesundheit
Fachdienst IV.2	Umwelt
Fachdienst III.3	Brandschutz
Fachdienst III.4	Bauaufsicht/Denkmalschutz
Fachdienst III.5	Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen
Fachdienst III.6	Verkehr
Fachdienst II.JHP	Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Servicezeiten: Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

Postanschrift: Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

Internet: www.rheingau-taunus.de **Datenschutzinformation:** www.rheingau-taunus.de/datenschutz

Konto der Kreiskasse: Naspas Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 – Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:

Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme des Fachdienstes II.9 – Schulen, Sport, Ehrenamt:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt (100047-2024-wi):

Die Untere Naturschutzbehörde schließt sich der Beurteilung der oberen Naturschutzbehörde im Regierungspräsidium Darmstadt an.

Zu der o.a. Bauleitplanung nehmen wir aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wie folgt Stellung.

Fließgewässer:

„Gewässerrandstreifen“

Innerhalb der Plandarstellung des Bebauungsplans wurde die gesetzlich geschützte Breite des Gewässerrandstreifens vom „Wörsbach“ (10 Meter im Außenbereich vgl. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz) **nicht** dargestellt und das obwohl im **Kap. 2.2 Wasser** des Umweltberichtes auf Seite 13 im 3. Absatz auf die v.g. gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen wurde.

Um auch zukünftig innerhalb des 10-Meter-Gewässerrandstreifens vom „Wörsbach“ die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zu gewährleisten, ist hier der § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan festzusetzen.

„Überschwemmungsgebiet/Hochwasser“

Anhand der Darstellung des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan (Vorentwurf, Stand 14.12.2023) ist eindeutig erkennbar, dass hier eine teilweise Ausweisung eines neuen Baugebietes (Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Feuerwehr) im Außenbereich innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (hier das Überschwemmungsgebiet des „Wörsbachs“), die einer Ausnahmezulassung nach § 78 Abs. 2 WHG durch die Obere Wasserbehörde bedürfen, hier im vorliegenden Fall stattfindet.

Sofern die Obere Wasserbehörde bei der Prüfung der Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 bis 8 zu dem Ergebnis kommt, dass hier **keine** Ausnahmezulassung erteilt werden kann, dann ist die angedachte Gemeinbedarfsfläche innerhalb vom Überschwemmungsgebiet des „Wörsbachs“ aus der Plandarstellung wieder herauszunehmen.

Trinkwasserschutzgebiet:

- Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Abwasser:

- Liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden.

Trinkwasser:

- Liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden.

Zu o. a. Bauleitplanung nehmen wir aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn im weiteren Verfahren (Entwurf) die Belange des Immissionsschutzes wie Fahrzeugverkehr und Lärm durch Nutzung aufgearbeitet sind.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.

- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.
- Auf der Übungsfläche der Feuerwehr sind an geeigneter Stelle ein ortsüblicher Überflur- und/oder ein Unterflurhydrant vorzusehen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken, da hier die Erschließung für die zukünftige Fläche im Außenbereich als Feuerwehrgerätehaus gesichert ist. Über Maß, überbaubare Grundstücksfläche etc. wurden keine Angaben gemacht.

Bauaufsichtliche Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Idstein
aufgrund Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**Flächennutzungsplan der Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf im Bereich
„Brückenbacher Weg“**

Für die Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

A Plankarte Flächennutzungsplan

B Begründung zum Flächennutzungsplan

Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu dem Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ in Idstein-Wörsdorf.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen:**

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Im Auftrag

(Pohl)

Susanne Heck

Betreff: WG: [Extern] WG: Bauleitplanung der Stadt Idstein - "Brückenbacher Weg"; Idstein-Wörsdorf 1/3
Anlagen: WG: Herstellung der Zufahrt zum FFW Wörsdorf mit Verlegung einer Wasserversorgungs- und Abwasserleitung

Von: Thorsten Schwalbach | KBV Ems- und Wörsbachtal <t.schwalbach@kbv-badcamberg.de>

Gesendet: Dienstag, 7. Mai 2024 17:26

An: Gahl, Carolin <carolin.gahl@idstein.de>

Cc: Matthias Fink | KBV Ems- und Wörsbachtal <m.fink@kbv-badcamberg.de>; Pia Bargon | KBV Ems- und Wörsbachtal <p.bargon@kbv-badcamberg.de>

Betreff: [Extern] WG: Bauleitplanung der Stadt Idstein - "Brückenbacher Weg"; Idstein-Wörsdorf 1/3

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte prüfen Sie die E-Mail sorgfältig, bevor Sie auf Links klicken oder Anhänge öffnen.

Sehr geehrte Frau Gahl,

zunächst noch vielen Dank für unser freundliches und konstruktives Telefonat heute zum Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ in Idstein-Wörsdorf.

Der Sammelkanal des Kläranlagenbetriebsverband Ems- und Wörsbachtal („KBV“) bzw. des Abwasserverband Idstein („Verbandssammler“) ist im Bebauungsplan korrekt dargestellt. Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen sind am Verbandssammler derzeit nicht vorgesehen. Deswegen bestehen seitens des KBV bzw. seitens des Abwasserverband Idstein keine grundsätzlichen Anmerkungen bzw. Bedenken.

Im Hinblick auf die Entwässerung des geplanten Feuerwehrstandorts in Idstein-Wörsdorf wird auf die uns zugestellte Begründung zum Bebauungsplan, Planstand 14.12.2023 verwiesen, in der es dazu unter Punkt „7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“ wie folgt heißt:

„Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Feuerwehrstandortes ist *im weiteren Verfahren zu konzipieren* und die Möglichkeit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in den Wörsbach zu prüfen.“

Weiterhin heißt es dazu:

„Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Nach den genannten Passagen, die aus unserer Sicht die zu beachtenden allgemein anerkannten Regeln der Technik korrekt wiedergeben, ist eine Entwässerung des Feuerwehrstandorts sehr „fragwürdig“, auch im Hinblick auf evtl. erforderliche Genehmigungen. Die Entwässerung des Standortes sollte (wenn irgendwie möglich) im Trennsystem erfolgen. Einzelheiten dazu sind seitens der Stadt Idstein in den weiteren Planungsschritten auszuarbeiten.

Einer Einleitung der Abflüsse vom Feuerwehrstandort in den Verbandssammler, besonders im wie beschrieben „fragwürdigen“ Mischsystem, kann ohne weitere Abstimmung mit der Stadt Idstein seitens des KBV bzw. des Abwasserverband Idstein nicht zugestimmt werden, was den angeführten Passagen der aktuellen Begründung entspricht.

Hier sollte eine gesonderte Abstimmung zwischen der Stadt Idstein, den Stadtwerken Idstein und dem KBV bzw. dem Abwasserverband Idstein erfolgen, ob nicht die Einleitung in das Kanalnetz der Stadt Idstein bzw. unter welchen Bedingungen die Einleitung in den Verbandssammler erfolgen kann.

Dieses hatte ich der Sommer - Beratende Ingenieurgesellschaft mbH Taunusstein, die seitens der Stadt Idstein mit den Ingenieurleistungen zur Herstellung der Zufahrt zum Feuerwehrstandort Wörsdorf mit Verlegung einer Wasserversorgungs- und Abwasserleitung beauftragt, wurde heute im Rahmen der Beantwortung einer Leitungsanfrage auch schon mitgeteilt. Die entsprechende Email mit einen Planauszug des Verbandssammlers in diesem Bereich hänge ich wie besprochen an.

Bitte melden Sie sich wie besprochen einfach, falls Sie noch weitere Angaben des KBV bzw. des Abwasserverband Idstein benötigen.

Für Rückfragen oder weitere Abstimmungen stehe ich Ihnen natürlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dipl.-Ing. (FH) Thorsten Schwalbach

Kläranlagenbetriebsverband Ems- und Wörsbachtal

Abwasserverbände Idstein, Emsbachtal, Goldener Grund und Runkel-Villmar

Frankfurter Straße 28, 65520 Bad Camberg

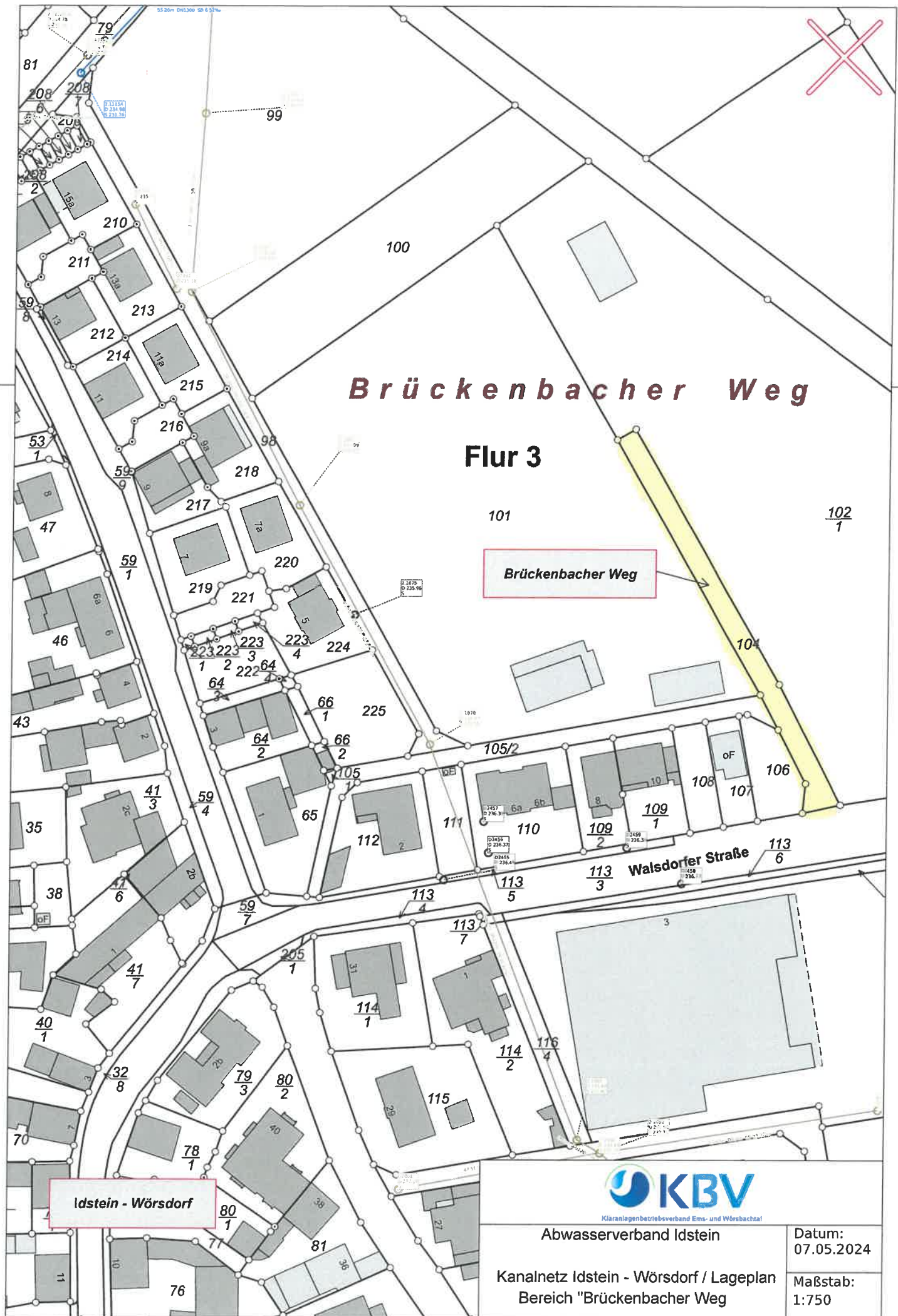
Tel.: 06434/90785-16, Fax: 06434/90785-20

<mailto:t.schwalbach@kbv-badcamberg.de>

www.kbv-badcamberg.de

 **Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss.**

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail vollständig. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Vielen Dank.



Abwasserverband Idstein

Kanalnetz Idstein - Wörsdorf / Lageplan
Bereich "Brückenbacher Weg"

Datum:
07.05.2024

Maßstab:
1:750



Kreisbauernverband Rheingau-Taunus e.V.

Geschäftsstelle: Kreishaus, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach - www.kbv-rheingau-taunus.de

Kreisbauernverband Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Tel.: 06124/1397

Fax: 06124/1332

E-Mail: KBV-RTK@t-online.de

Bürozeiten: Mo, Mi, Do 08.00 – 12.00 Uhr

Bad Schwalbach, den 21.02.2024

***Bauleitplanung der Hochschulstadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf
Bebauungsplan "Brückenbacher Weg" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vertreter des Berufsstands nehmen wir zu o.g. städtebaulichen Vorhaben „Bebauungsplan Brückenbacher Weg“ wie folgt Stellung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 3,4 ha, die derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wird. Er sieht eine Umnutzung von landwirtschaftlichem Vorranggebiet laut Regionalplan in Flächen für den Gemeinbedarf sowie in geringen Anteilen Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie Wasserflächen vor. Auf den verbleibenden rund 1,8 ha sollen Grünlandflächen zur Förderung von Natur und Landschaft etabliert werden.

Von Seiten der Landwirtschaft bestehen nach Rücksprache mit dem Ortsbauernverband sowie dem Bewirtschafter eines Teils der Grünflächen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Zwar spricht sich die Landwirtschaft im Sinne des Bodenschutzes gegen die Inanspruchnahme von weiterem Kulturland aus. Jedoch wird nach sorgfältiger Abwägung der Bedeutung des gesellschaftlichen Belanges Rechnung getragen.

Eine negative Auswirkung auf die landwirtschaftlichen Betriebe vor Ort ist angesichts der hiesigen Betriebsstrukturen, der verhältnismäßig moderaten Inanspruchnahme sowie der Rückführung eines wesentlichen Anteils des Plangebiets als extensives Grünland in die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten.

Die Planunterlagen lassen keinen Rückschluss auf notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass jegliche zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen von unserer Seite vor dem Hintergrund der enormen täglichen Flächenversiegelung abgelehnt wird.

- 2 -

Sollte naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich werden, so ist dieser durch produktionsintegrierte und landwirtschaftsverträgliche Maßnahmen zu generieren.

Mit freundlichen Grüßen
Kreisbauernverband Rheingau-Taunus e.V.
Im Auftrag



(S. Bachmann)
Geschäftsführer

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der notwendigen Änderung des FNP beabsichtigt die Stadt einen neuen Feuerwehrstandort zu schaffen. Dazu wird eine Fläche von 0,7 ha benötigt. Darüber hinaus soll im, um eine Gewässerparzelle und um landwirtschaftliche Flächen, erweiterten Geltungsbereich der Lückenschluss des Radweges Wörsbach- aue hergestellt werden, die Renaturierung eines Teilbereiches des Wörsbachs und die Ergänzung eines Streuobstbestandes. Dazu sollen 1,78 ha für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, bzw. festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des BBP umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,4 ha. Der Geltungsbereich der Änderung des FNP ist mit 2,48 ha etwas kleiner, da der Rest der Fläche bereits im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist.

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Das Plangebiet ist zu ca. 0,6 ha als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und zu ca. 1,8 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Es wird bei ca. 2,5 ha von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und zu ca. 0,6 ha von einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert. Des Weiteren sind zu ca. 1,3 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und mit ca. 1,5 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ im Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen.

Eine Inanspruchnahme von Flächen, die als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen sind, können kompensiert werden, wenn keine sonstigen Belange entgegenstehen, durch Verlagerung in ein Gebiet im selben Naturraum. Die örtlich vorherrschenden klimatischen Bedingungen wären in der Planung und Begründung ausreichend zu berücksichtigen.

Zum Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz verweise ich auf die untenstehenden Ausführungen der Oberen Wasserbehörde, die grundsätzliche Bedenken haben, da festgesetztes Überschwemmungsgebiet betroffen ist.

Nach § 78 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist zuallererst von mir zu prüfen, ob eine Inanspruchnahme eines Überschwemmungsgebietes tatsächlich notwendig ist. Dazu wird eine ausreichende Alternativenprüfung benötigt, die detailliert aufzeigt, dass es für

das Vorhaben keine andere Fläche für die Siedlungsentwicklung gibt. Nur wenn dies zu bejahen wäre, können die weiteren Nr 2-9 geprüft werden, ob alle diese dort genannten Voraussetzungen erfüllt werden können.

Darüber hinaus ist der Gewässerrandstreifen des Wörsbach durch die Planung betroffen.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist es für eine rechtskonforme Erarbeitung von Bauleitplänen unbedingt notwendig eine nachvollziehbare Alternativenprüfung als Teil der Begründung zu erarbeiten, die die klaren Vorteile der ausgewählten Fläche für das Vorhaben aufzeigt.

Dazu verweise ich auf die untenstehende fachliche Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. IV/Wi 41.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Wie im Umweltbericht des Planungsbüro Fischer vom 14.12.2023 (Teil der Antragsunterlagen) unter Punkt 2.2 „Wasser“ beschrieben, grenzt die ausgewiesene Fläche unmittelbar an das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet des Tiefbrunnens „Am Holler“ der Stadtwerke Idstein (WSG-ID: 439-107) Zone III.

Die Zone III eines Wasserschutzgebietes soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen.

Auf Grund der hier gegebenen Nähe zu einer solchen Zone III, sollte jegliches Handeln und jeglicher Umgang mit Stoffen, von denen bei unsachgemäßer Handhabung eine Grundwassergefährdung ausgehen kann, sensibel erfolgen.

Ansonsten bestehen grundsätzlich gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

2. IV/Wi 41.1 Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.

Darüber hinaus reichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des

zum Überprüfungstermin (31.01.2024) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies wird auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung im Umweltbericht nachgeholt. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden sowohl in der Begründung zum BBP als auch dem Umweltbericht (jeweils erstellt vom Planungsbüro Fischer mit Stand vom 14.12.2023) in ausreichendem Maße angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats bestehen zu den mir vorliegenden Änderungen des BBP und FNPs grundsätzliche Bedenken.

Gewässerrandstreifen (§ 23 Hessisches Wassergesetz(HWG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz(WHG))

Im Geltungsbereich befindet sich der Wörsbach (Gewässerkennziffer 258748) als Gewässer III. Ordnung.

Der Gewässerrandstreifen wird in der Begründung und dem Umweltbericht erwähnt und bemisst sich im Außenbereich 10 Meter ab Böschungsoberkante des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist zeichnerisch in den Planunterlagen als Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b) Baugesetzbuch (BauGB) festzusetzen und ist von jedweder Bebauung freizuhalten. Die Verbote sind in den textlichen Festsetzungen nachrichtlich aufzunehmen.

Überschwemmungsgebiet Wörsbach (§ 78 Wasserhaushaltsgesetz)

Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen im durch Verordnung vom 23. Juni 2003 festgesetzten und überprüften Überschwemmungsgebiets des Wörsbachs.

§ 78 Abs.1 regelt, dass „in festgesetzten Überschwemmungsgebieten [...] die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt“ ist.

Gemäß § 78 Abs. 2 kann die zuständige Behörde eine Ausnahmezulassung von diesem Verbot erteilen, wenn die Ziffer 1-9 in Abs. 2 konsekutiv erfüllt werden; ohne diese Ausnahmezulassung erhält der Bebauungsplan keine Rechtswirkung.

So ist zwingend eine Retentionsraumbetrachtung) zu erstellen, um die von der Wasserbehörde zu prüfenden Ziffern in § 78 Abs. 2 zu ermöglichen.

Gemäß der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden (Zuständigkeitsverordnung Wasserbehörden (WasserZustVO) ist die zuständige Wasserbehörde die obere Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt.

Die durch das Büro BGS erstellte Überprüfung des „amtlichen“ Überschwemmungsgebiet sind fachlich schlüssig und nachvollziehbar.

Potentielle Retentionsräume

Im Geltungsbereich befinden sich keine potentiellen Retentionsräume aus dem Retentionskataster Hessen.

Renaturierung des Wörsbachs

Die angedachten Maßnahmen am Wörsbach werden von Seiten der oberen Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.

In dem Geltungsbereich befinden sich 2 Maßnahmen nach dem Maßnahmenprogramm der Wasserrahmenrichtlinie (ID 58186 Entfernung Ufersicherung und ID 58012 Bereitstellung von Flächen). Das Gewässer weist gemäß Strukturkartierung von 2012/2013 in dem Bereich einen stark bis sehr stark veränderten Verlauf auf.

Maßnahmen am Gewässer können einen Gewässerausbau gemäß § 67 WHG darstellen, welcher genehmigungspflichtig ist.

Daher wird eine enge Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde beim RP und der unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus Kreises empfohlen.

Ohne die oben genannten Aktualisierungen der Planunterlagen kann dem Vorhaben in der jetzigen Fassung nicht zugestimmt werden.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der vorliegende Vorentwurf ist hinsichtlich der geplanten Entwässerung des Gebietes noch nicht konkret gefasst. In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es, dass die Abwasserbeseitigung der bestehenden Bestandsbebauung im südlichen Teil des Bebauungsplanes weiterhin im Mischsystem erfolgen solle. Die Entwässerung des geplanten Feuerwerksstandortes sei im weiteren Verfahren zu konzipieren. Es wird bereits darauf

hingewiesen, dass aufgrund der im vorliegenden Baugrundgutachten beschriebenen Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein wird. Aus diesem Grunde soll im weiteren Verfahren die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in den Wörsbach geprüft werden.

Sofern eine fehlende Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, kann nur einer gewässerverträglichen Einleitung von Niederschlagswasser (gedrosselt und ggf. behandelt) in den Wörsbach zugestimmt werden. Nach der Immissionsbetrachtung des Kläranlagenbetriebsverbandes Ems- und Wörsbachtal (Stand 2018) ist der Wörsbach hydraulisch überlastet, sodass aus dem gesamten Gebiet nicht mehr Niederschlagswasser Richtung Wörsbach zum Abfluss kommen darf als aus dem zurzeit unversiegeltem Gebiet abfließt. Nach aktuellem Kenntnisstand bedeutet dies, dass für die Berechnung eine Drosselabflussspende von 1 bis 3 l/(s*ha) (für ein zweijährliches Regenereignis) anzusetzen ist. Vor diesem Hintergrund ist vor Festsetzung eine konkrete Entwässerungsplanung mit Berücksichtigung dieser Anforderung vorzunehmen.

Die erforderliche Einleiterlaubnis ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 zu beantragen.

In diesem Zusammenhang wird außerdem auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen von August 2023 verwiesen, nach der der natürliche Wasserhaushalt mengenmäßig und stoffmäßig erhalten bleiben soll. Dazu soll Niederschlagswasser u.a. in der Fläche zurückgehalten, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Zur Reduzierung/Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht beispielsweise die Begrünung von Dachflächen empfohlen werden.

5. Dezernat IV/Wi 42 Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der geplanten Feuerwache zu den bestehenden Wohnhäusern und der bestehenden Vorbelastung durch den Einzelhandelsmarkt empfehle ich eine Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen.

Im Einsatzfall setzen die Feuerwehren bei Einsatzfahrten i. d. R. Sondersignalanlagen (Signalhörner) ein, um andere Verkehrsteilnehmer zu warnen.

Diese Signalhörner können zu erheblichen Belästigungen und zum Aufwecken in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) bei den Wohnhäusern in der Nachbarschaft des Feuerwehrgerätehauses führen.

Die Immissionssituation ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. TA Lärm zu beurteilen. In der TA Lärm gibt es Regelungen für „seltene Ereignisse“ (Ziff. 6.3 i. V. m. 7.2).

Daneben gibt es Rechtsprechungen des Bundes-Verwaltungsgerichtes und des Verwaltungsgerichtes Würzburg. Nach diesen ist die Beurteilung der in Rede stehenden Lärmimmissionen auf den Einzelfall abzustellen ist. Dabei sind die wertenden Elemente der Herkömmlichkeit, der sozialen Adäquanz und der allgemeinen Akzeptanz mit in die Beurteilung einzustellen.

Das Verwaltungsgericht Würzburg hat mit seinem Urteil vom 27. März 2014,

Az.: W5K12.1029, bestätigt, dass nächtliche Noteinsätze von Einsatzfahrzeugen seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm sind. Aufgrund der sozialen Adäquanz der Geräusche stellt das Gericht fest, dass auch nicht vermeidbare Überschreitungen der nächtlichen Geräuschspitzen von seltenen Ereignissen von der Nachbarschaft zu dulden sind. Darüber hinaus, hat das Gericht anerkannt, dass mit geeigneten bauplanungsrechtlichen Auflagen der Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen sichergestellt werden kann.

Um meinerseits geeignete bauplanungsrechtliche Auflagen vorzuschlagen, ist die Anzahl der nächtlichen Einsätze (i. d. Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) der letzten zehn Jahre der Feuerwehr Wörsdorf zu ermitteln und im Entwurf zum Bebauungsplan anzugeben.

Daneben ist zu prüfen, ob bei nächtlichen Einsatzfahrten auf das Signalthorn verzichtet und nur mit Blaulicht ausgerückt werden kann.

Im Gegensatz zum unvorhersehbaren Einsatzbetrieb ist der Übungsbetrieb planbar – und damit auch Art, Höhe und Länge der lärmverursachenden Tätigkeiten. Lärmintensive Tätigkeiten sollten deshalb in der Tagzeit stattfinden. In den Zeiten mit

erhöhter Empfindlichkeit (19.00 – 22.00 Uhr, Ziff. 6.5 TA Lärm) sollte auf den Einsatz des Signalthorns grundsätzlich verzichtet werden.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen

des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die Teiländerung des FNP bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzliche Bedenken.

Mit der geplanten Verlagerung eines neuen Feuerwehrstandortes in die Wörsbachaue sind einerseits erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Andererseits werden damit die Chancen und Anforderungen einer Renaturierung des in diesem Abschnitt stark veränderten Wörsbaches gemäß der Wasserrahmenrichtlinie konterkariert bzw. zumindest deutlich erschwert.

Die Planung widerspricht zudem eklatant den Darstellungen im rechtskräftigen FNP der Stadt Idstein, die ihren Ursprung i.W. aus den Zielsetzungen des kommunalen Landschaftsplanes haben. Die gesamte noch landwirtschaftlich als Grünland genutzte Bachaue wird bis zur bestehenden Bebauung als Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer dargestellt. Entlang der bestehenden Wohnbebauung wird ferner eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung als Ziel dargestellt. Damit wird die Bedeutung der Wörsbachaue sowohl für den Biotop- und Artenschutz, den Hochwasserschutz und als auch für das Orts- und Landschaftsbild im besonderen Maße hervorgehoben.

In der Begründung zur FNP-Änderung wird des Weiteren ausgeführt, dass für die notwendige Verlagerung des Feuerwehrstandortes bereits Alternativstandorte geprüft wurden. Erwähnt wird dabei lediglich ein Standort in der oberen Wallbacher Straße vor der Bahntrasse. Im Text (Kap. 1.5) wird ausgeführt, dass es im weiteren Bauleitplan-Verfahren einer weitergehenden thematischen Darlegung des Umgangs mit voruntersuchten

möglichen Standortalternativen und der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange bedarf. Daraus lässt sich schließen, dass eine Alternativenprüfung bereits erfolgte, es aber vorgezogen wurde, die Ergebnisse dieser Prüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht zu präsentieren.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Kommune wird am südlichen Ortsrand von Wörsdorf im Anschluss an das Misch- und Gewerbegebiet (Itzbachweg, Mollweg, Aurofer Weg) ein mehr als 7ha großer Bereich für eine gewerbliche Weiterentwicklung dargestellt. Für die Auslagerung der Feuerwehr werden im Vorentwurf des BBP 0,7ha Brutto-Fläche (einschl. Nebenanlagen und Grünfläche) veranschlagt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist mit dem gewerblichen Entwicklungsgebiet eine wesentlich umweltverträglichere Alternative gegeben, die über eine vergleichbar gute – wenn nicht sogar bessere Verkehrsanbindung verfügt.

B. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.