

Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Begründung

Bebauungsplan

„Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“

Entwurf

Planstand: 05.12.2025

Projektnummer: 22-2751

Projektleitung: Roeßing

Inhalt

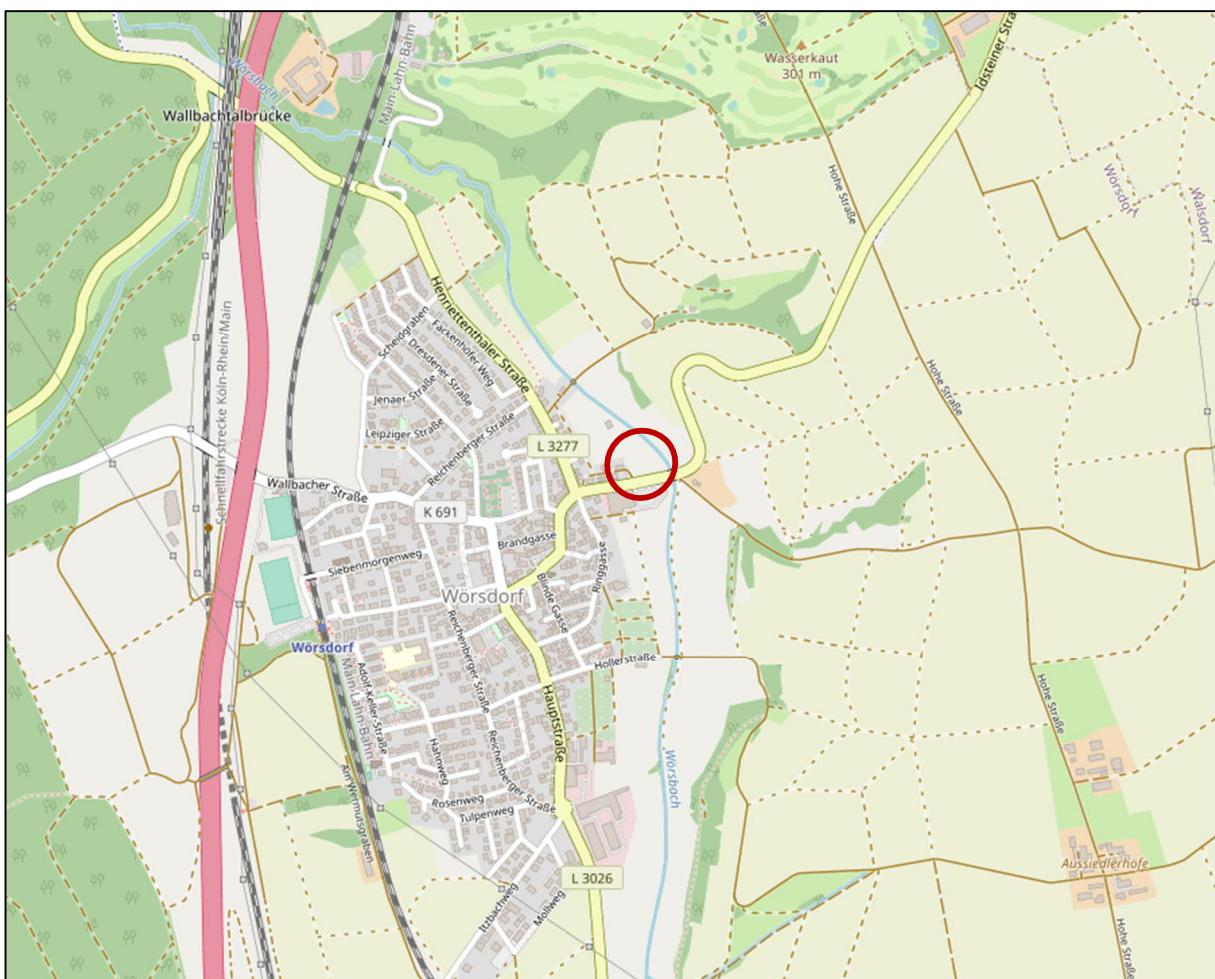
1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Beschreibung des Vorhabens.....	11
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	13
1.8 Verfahrensart und -stand.....	16
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	17
3. Inhalt und Festsetzungen.....	19
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
3.4 Flächen für Versorgungsanlagen	21
3.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	22
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	24
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	24
6.1 Umweltpreuung und Umweltbericht	24
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	25
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	25
7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	28
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	29
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	30
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	38
11. Kampfmittel	40
12. Immissionsschutz	40
13. Denkmalschutz.....	41
14. Sonstige Infrastruktur	42
15. Bodenordnung.....	42
16. Anlagen und Gutachten	43

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Wörsdorf befindet sich gegenwärtig im Ortskern von Wörsdorf in Gegenlage zur Evangelischen Kirche. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus entspricht nicht mehr den geltenden Anforderungen hinsichtlich des notwendigen Raum- und Flächenbedarfs, den Vorschriften des Unfallschutzes sowie der Arbeitssicherheit. Des Weiteren wurden seitens des Prüfdienstes des Landes Hessen Mängel aufgeführt, die lediglich mit einem Neubau behoben werden können. Aufgrund der gegenwärtigen Lage im Ortskern und den hier räumlich begrenzten Verhältnissen gelangte die Option der Verlagerung des Standortes, einschließlich Neubau des Feuerwehrgerätehauses in den Fokus der Stadt Idstein. Hierausfolgend wurden in den letzten Jahren im Stadtteil Wörsdorf verschiedene Standorte geprüft. In Abwägung der Standortfaktoren und mit Blick auf die Anforderungen an einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus ist nun allerdings der Bereich an der Walsdorfer Straße (L 3026) in Gegenlage zum Rewe-Markt vorgesehen. Der Standort verfügt über eine attraktive Verkehrsanbindung unmittelbar an die L 3026, eine günstige Geländetopografie und ausreichend Flächenpotential zur Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle für 4 Fahrzeuge, Verwaltungs-, Aufenthalts-, Lager-, Werkstatt-, Schulungs-, Umkleide-, und Sanitärräume. Ebenso ist nach erfolgtem Grundstücksankauf die Flächenverfügbarkeit gegeben und es bestehen perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2023), bearbeitet

Das Plangebiet ist größtenteils bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Um den städtischen Auftrag zur Sicherstellung des Brandschutzes und die allgemeine Hilfe für die Bevölkerung langfristig zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 19.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ sowie in ihrer Sitzung am 22.02.2024 zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses war zudem die Einbeziehung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen und Freiraumflächen) sowie der Gewässerparzelle des „Wörsbaches“, um die Nutzungen in dem Gesamtbereich planungsrechtlich zu steuern und durch Renaturierungsmaßnahmen der Hochwassersituation und der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Wörsbaches Rechnung zu tragen. Neben den beschriebenen Maßnahmen war zur planungsrechtlichen Bestandssicherung und Behebung planerischer Ungenauigkeiten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornwiese“ ein Teilbereich des genannten Bebauungsplanes in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Sicherstellung des Brandschutzes und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses besitzen im Kontext der im Aufstellungsbeschluss festgelegten differenzierten Planziele Priorität, sodass der Bereich der Feuerwehr in einen eigenen, zeitlich vorgezogenen Teilplan überführt wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum jetzigen Zeitpunkt aus diesem Grund auf die für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und der für die Erschließung erforderlichen Flächen reduziert. Die verbleibenden Flächen werden zeitlich nachgelagert weiter beplant und die Planung in einem zweiten Teilplan fortgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingangsbereich von Wörsdorf unmittelbar an der L 3026 (Walsdorfer Straße). Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wörsdorf, Flur 3 die Flurstücke 102/1 und 104 (beide teilweise). Das Plangebiet besteht überwiegend aus Flächen einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität. Die Wegeparzelle (Flurstück 104) ist im vorderen Bereich zur Walsdorfer Straße mit einer wasserdurchlässigen Wegebefestigung versehen. Im weiteren Verlauf handelt es sich um einen bewachsenen unbefestigten Feldweg. Die Topografie des Plangebietes stellt sich als Richtung Norden abfallendes Gelände dar. Der Höhenunterschied zwischen der Walsdorfer Straße im Süden und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze beläuft sich auf etwa 2 m.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|--|
| Norden: | Grünland (Frischwiese) |
| Osten: | Wörsbach mit Ufergehölzen |
| Süden: | Walsdorfer Straße und angrenzend ein Lebensmittelmarkt |
| Westen: | Wohnbebauung |

Bereich des Plangebietes



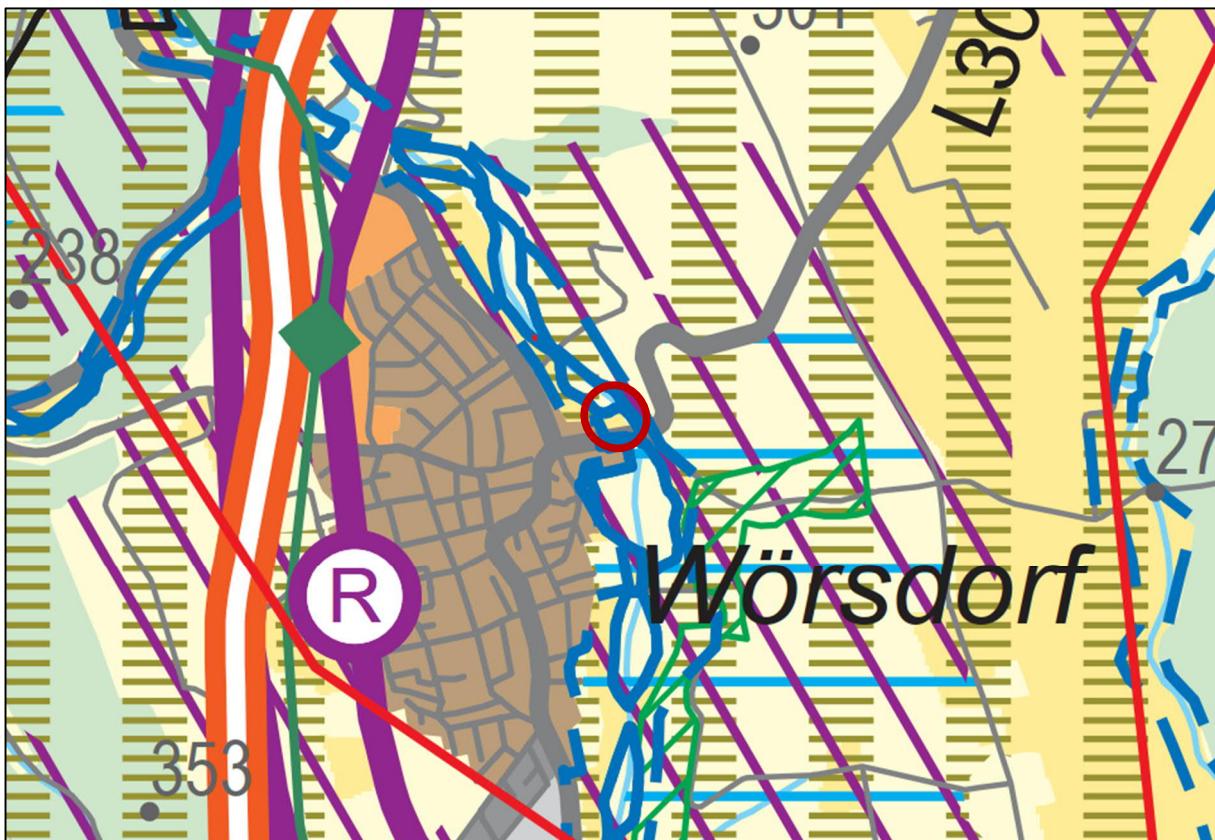
(Eigene Aufnahmen 2023)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,62 ha, wovon auf die Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) **rd. 0,47 ha**, auf die Straßenverkehrsflächen rd. **0,06 ha** sowie auf die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,09 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* sowie untergeordnet (sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt) als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird das Plangebiet durch ein *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, ein *Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktionen* sowie ein *Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,62 ha, welches sich gegenwärtig als Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität darstellt und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Durch die Umsetzung der geplanten Feuerwehr und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiter möglich sein und es kommt zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Insofern liegt eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange vor und es gilt, näher auf die Belange der Landwirtschaft einzugehen. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Idstein und werden derzeit verpachtet bzw. zur Nutzung überlassen. Die geringfügige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen stellt keine Nutzungsbeschränkung oder Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe oder Bewirtschafter dar, die einen weiterführenden Handlungsbedarf wie bspw. die Bereitstellung von Ersatzflächen begründen würden.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Aus dem Boden-Viewer Hessen ist ersichtlich, dass der Teil der Antragsfläche einen Bodenfunktionserfüllungsgrad von „mittel“ aufweist. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliches Ertragspotential). Im Agrarviewer Hessen wird für das Plangebiet eine Ertragsmesszahl von >50

und < 55 aufgeführt. Es handelt sich hierbei insofern um wertige Böden für die Landwirtschaft mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion, was gleichzeitig einen wesentlichen Aspekt zur Zuordnung in die Stufe 1a des Agrarplans (höchste Funktionserfüllung) darstellt.

Die Stadt Idstein hat sich intensiv mit der Fragestellung von möglichen Standortalternativen auseinandergesetzt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.7 verwiesen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes bedarf es wichtiger Faktoren, die bei der Standortwahl zu beachten sind. Dies sind in erster Linie Aspekte der verkehrlichen Erschließung und der geeigneten Lage zum potenziellen Einsatzgebiet. Die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist beträgt 10 Minuten. In diesem Zeitraum ist ein Erreichen jedes Standortes in einer Kommune durch Einsatzkräfte sicherzustellen. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet und die vorhandene Ausstattung und Situation der Feuerwehren ist langfristig davon auszugehen, dass u. U. eine unterstützende Abdeckung des Stadtteils Walsdorf durch die Feuerwehr Wörsdorf notwendig wird.

Die Hilfeleistung des Stadtteils Walsdorf ist in seiner Größenordnung im Verhältnis zur Größe und Ausstattung der ortsansässigen Feuerwehr voraussichtlich zukünftig nicht in der notwendigen Form gewährleistet, so dass - im Sinne einer nachhaltigen Planung - der neue Standort Wörsdorf so gewählt werden sollte, dass eine Unterstützung schnell und unproblematisch erfolgen kann. Insofern bietet der gewählte Standort sowohl in Bezug auf die Lage und die verkehrliche Anbindung unmittelbar an die Landesstraße optimale Voraussetzungen. Des Weiteren ist die Flächenverfügbarkeit gegeben und auch hinsichtlich des Flächenzuschnittes und der Topografie entspricht der Standort den erforderlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.

Hierbei wird die sensible Lage im Auenbereich des Wörsbaches und teilweise Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes sowie die Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden nicht verkannt. Unter Berücksichtigung der Größenordnung der Inanspruchnahme sowie der mit der Bauleitplanung verfolgten Zielvorstellungen, der Gewährleistung des Brandschutzes und allgemeinen Hilfe für die Bevölkerung von Idstein-Wörsdorf, liegen dennoch gewichtige Belange des öffentlichen Interesses vor, die unter Abwägung des Sachverhaltes der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange entgegenstehen und die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf begründen. Zumal eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange nicht erkennbar ist. Die Ausführungen gelten analog für die geringfügige Inanspruchnahme des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*.

Wie eingangs bereits angeführt befindet sich das Plangebiet innerhalb eines *Vorranggebietes Regionaler Grüngü*. Die Funktion der Regionalen Grüngüe darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grüngüen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grüngü“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben (Z4.3-2).

Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grüngü“ zugeordnet werden (Z4.3-3).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus zur Sicherstellung des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe für die Bevölkerung von Idstein-Wörsdorf. Insofern besteht ein dringliches öffentliches Interesse, welches eine Abweichung der Zielvorgabe 4.3-2 begründet. Die Kompensation des *Vorranggebietes Regionaler Grüngü* in einer Größenordnung von rd. 0,62 ha erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen, indem eine in Größe und Qualität vergleichbare Außenbereichsfläche dem

Vorranggebiet Regionaler Grüngüg zugeordnet wird. Vorgesehen ist eine Fläche östlich des Kernstadt-
bereichs (Flurstück 21, Flur 41, Gemarkung Idstein). Die Fläche ist in den nachfolgenden Kartendarstel-
lungen dargelegt.

Übersichtskarte Ausgleich Vorranggebiet Regionaler Grüngüg



(Quelle: www.geoportal.hessen.de)



(Quelle: www.natureg.hessen.de)

Des Weiteren erfolgt mit der Planung keine Zersiedelung oder eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten oder der Freiraumerholung. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächen wird zudem kein Beitrag zur Entstehung von Kalt- und Frischluft geleistet, der nach Umsetzung des Vorhabens erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt bzw. zu erheblichen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse oder des Wasserhaushaltes führen könnte. Ferner sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die den mit einer Versiegelung einhergehenden Auswirkungen entgegenwirken. Zur Würdigung stadtökologischer Aspekte und Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt die Aufnahme von Vorgaben für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, eine Dach- und Fassadenbegrünung, ein Verbot der Verwendung wasserundurchlässiger Folien und Vliesen zur Freiflächengestaltung, ein Ausschluss von sog. „Schottergärten“ sowie weitere Festlegungen zur natürlichen Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Eine Betroffenheit der Grundzüge des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* und seiner Funktion ist daher nicht ersichtlich.

Diese Ausführungen gelten analog auch für das im Regionalplan Südhessen überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Das Plangebiet wird kleinräumig durch ein *Vorranggebiet* sowie im Übrigen durch ein *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* überlagert.

Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeten Bereichs 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. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.

Die vorliegende Bauleitplanung dient dem Allgemeinwohl, da die Sicherung des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe für die Bevölkerung im öffentlichen Interesse steht und somit einen gewichtigen Belang darstellt, der die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes in einer Größenordnung von rd. 540 m² begründet. Die Stadt Idstein hat sich mit möglichen Standortalternativen im Stadtteil Wörsdorf auseinandergesetzt. Unter Beachtung der Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus und des damit verbundenen Flächenbedarfs, der verkehrlichen Anbindung, der Einhaltung der Hilfezeit von 10 Minuten sowie die perspektivische, ergänzende Flächenabdeckung des Stadtteils Walsdorf sind keine Standortalternativen gegeben, die eine Inanspruchnahme des sensiblen Auenbereichs des Wörsbachs und des hier festgesetzten Überschwemmungsgebietes vermeiden würden.

Des Weiteren sind Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die die Inanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzen und bspw. Barrierewirkungen von hochbaulichen Anlagen verhindern. Nach derzeitigem Bebauungskonzept beschränken sich die baulichen Anlagen auf einen Teil der geplanten Stellplatzanlage und mögliche Geländeanschüttungen, die textlich ebenfalls durch Begrenzung der Höhe in ihren Ausdehnungen beschränkt werden. Ferner kann durch eine hochwasserangepasste Bebauung sichergestellt werden, dass kein erhöhtes Gefährdungspotential für Leben, Gesundheit und erhebliche Sachschäden vorliegt. Darüber hinaus kann der mit der Umsetzung des Bauvorhabens eintretende Retentionsraumverlust durch Renaturierungsmaßnahmen am Wörsbach und der Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum mehr als ausgeglichen werden. Dies wird im Rahmen eines eigenen, aufgrund der Dringlichkeit des Bauprojektes „Feuerwehr“ zeitlich nachgelagerten Teilplans zum Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ planungsrechtlich vorbereitet.

Unter Abwägung des Sachverhalts der nur geringfügig zu erwartenden planinduzierten Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse und des Wasserspiegels im Falle eines Hochwasserereignisses HQ100, fehlender Standortalternativen sowie zur Verfolgung der städtischen Aufgabe der Sicherstellung des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe der Bevölkerung hält die Stadt Idstein die kleinräumige Inanspruchnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes als vertretbar und städtebaulich begründet.

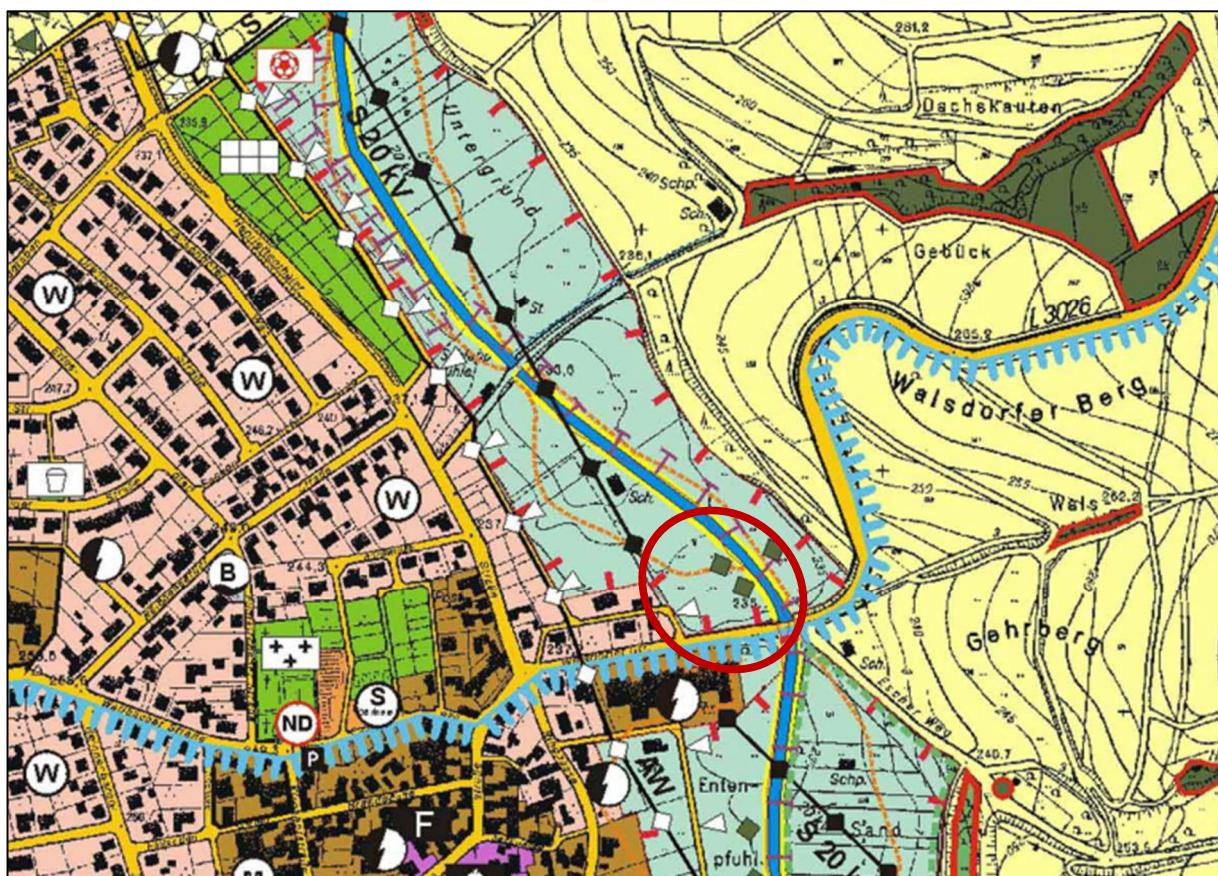
Diesbezüglich wird ergänzend auf die Ausführungen in den Kapiteln 1.7 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel und 8 – Wasserwirtschaftliche Belange verwiesen.

Der Bebauungsplan steht daher insgesamt den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft (hier: „Bachauen“) dar. Mit der geplanten Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) steht dies den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zur Wahrung des Entwicklungsgesetzes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplan.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Idstein (2006)



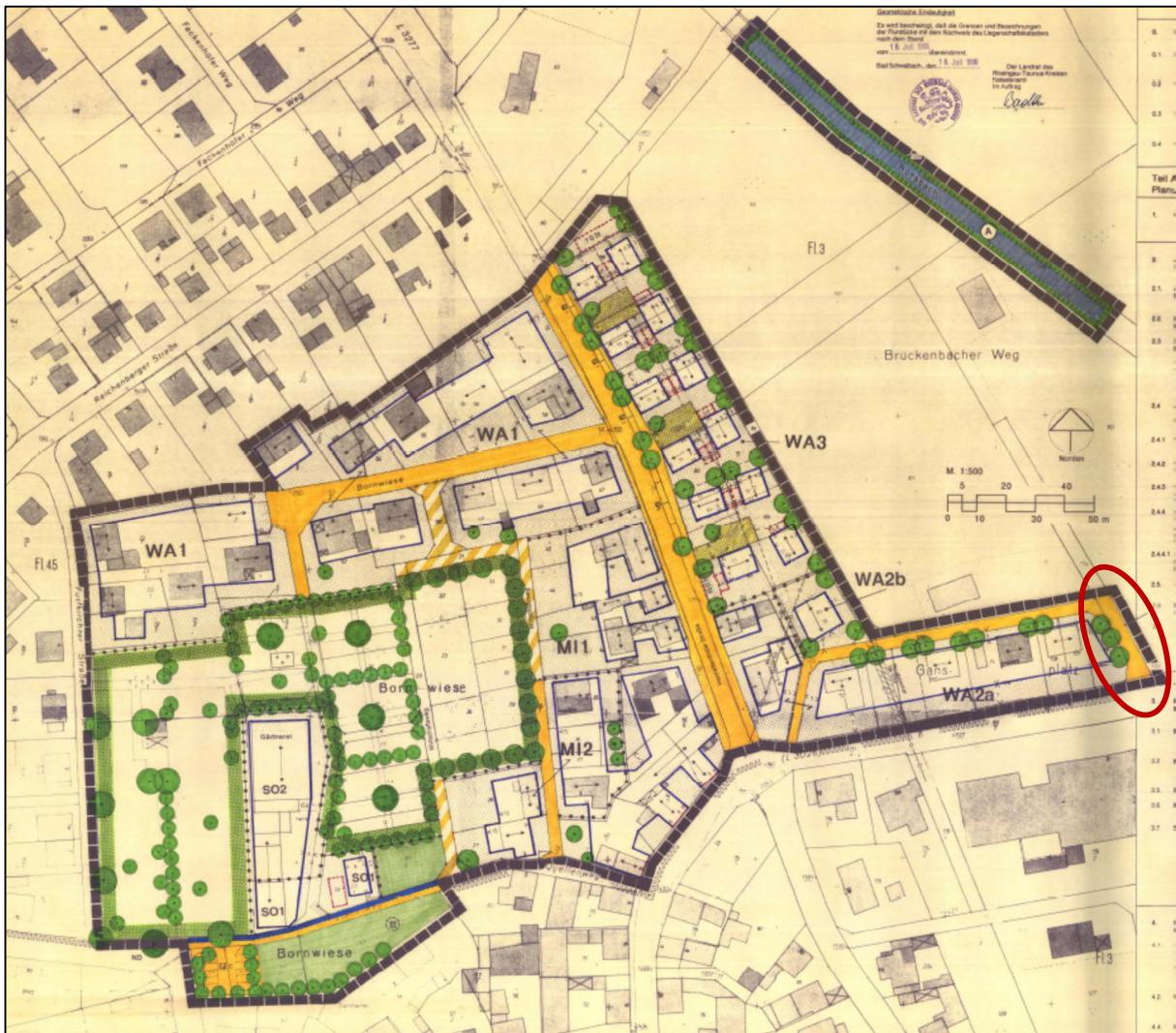
genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Flurstücks 104 wird geringfügig der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bornwiese“ aus dem Jahr 1996 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan weist im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO aus. Im benannten Bereich erfolgt die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ergänzend sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, sowie zur Eingriffsminimierung Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan formuliert. Des Weiteren ist ein Teilbereich der Gewässerparzelle des Wörsbachs, einhergehend mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anpflanzung von Ufergehölzen) Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan „Brückenbacher Weg – Teilplan Feuerwehr“ werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bornwiese“ für die im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

Bebauungsplan „Bornwiese“ (Jahr 1996)



genordet, ohne Maßstab

Des Weiteren grenzt südlich der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rewe-Markt Walsdorfer Straße“ an, mit dem im Jahr 2016 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes geschaffen wurden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rewe-Markt Walsdorfer Straße“ (2016)



genordnet, ohne Maßstab

1.6 Beschreibung des Vorhabens

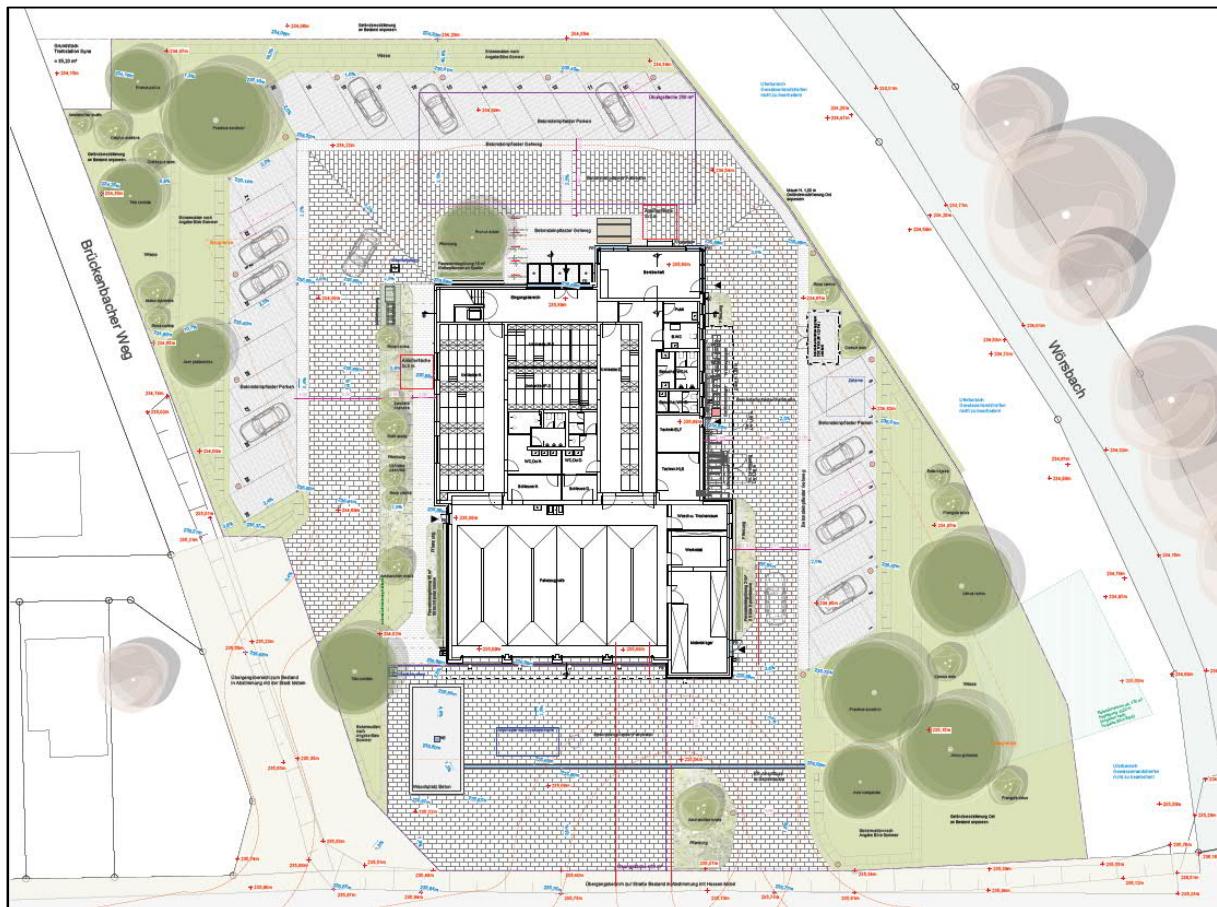
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wörsdorf geschaffen werden. Für die Objektplanung ist ein Architekturbüro¹ beauftragt. Zur Übersicht ist der aktuelle Freiflächenplan für das Feuerwehrgerätehaus dargestellt. Nach derzeitigem Planungsstand sind 4 Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge vorgesehen, die senkrecht zur Walsdorfer Straße angeordnet werden sollen. An die Fahrzeughalle schließen sich im Erdgeschoss die Umkleide- und Sanitärräume, Technikräume sowie das Materiallager und die Werkstatt an. Im zweiten Geschoss befinden sich Schulungs- und Büroräume, Lager und Küche sowie ein Aufenthaltsraum für die Jugendfeuerwehr. Eine Fläche von rd. 250 m nördlich des geplanten Gebäudes ist als Übungsfläche vorgesehen. Durch die Lage hinter dem Gebäude kann hier in einem zur bestehenden Wohnbebauung abgewandten Bereich der konfliktfreier Übungsbetrieb ausgeführt werden.

Die geplante maximale Gebäudehöhe beträgt in etwa 9 m über Niveau der Walsdorfer Straße und wird mit Ausnahme der Fahrzeughalle zweigeschossig ausgeführt. Unter Berücksichtigung stadtökologischer Aspekte und zur Reduzierung der Abflussmengen und -geschwindigkeit wird die Dachfläche mindestens anteilig mit einer Dachbegrünung versehen. Auch eine Fassadenbegrünung dient dem Aspekt

¹ Planungsgesellschaft Jacobs mbh, Architekten+Ingenieure+Sachverständige

der Klimaanpassung und der Eingriffsminimierung. Darüber hinaus erfolgt eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen, wobei vor dem Hintergrund eines naturverträglichen Umgangs mit Niederschlagswassers Sickermulden angelegt werden. Auch perspektivische Erweiterungen können am Standort im Bedarfsfall umgesetzt werden.

Freiflächenplan Neubau Freiwillige Feuerwehr Idstein/Wörsdorf



(Quelle: Planungsgesellschaft Jacobs mbH, Stand 06.08.2025)

An die Abwicklung der Fahrzeugbewegungen im Einsatzfall sind im Sinne der Gefahrenreduzierung besondere Anforderungen zu stellen. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge ist räumlich von der Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen für die eintreffenden Einsatzkräfte zu trennen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine bauliche Trennung der Ein- und Ausfahrtsbereiche. Die Stellplätze für die Unterbringung des ruhenden Pkw-Verkehrs werden mit Ausnahme der Alarmausfahrt um das Gebäude angelegt, wobei insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen sind. Die Ausfahrt der Stellplatzanlage erfolgt dann über den Ausbau des Brückenbacher Weges im Bereich des Flurstücks 104 und Abwicklung über die Walsdorfer Straße. Zur Wahrung des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens wird ein Streifen von 10 m zur Bachparzelle von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten. Die hier vorhandenen Ufergehölze bleiben erhalten und die Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Des Weiteren ist zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum im Südosten auf einer Fläche von rd. 170 m² eine Retentionsmulde geplant. Durch eine Abgrabung von 20 cm gegenüber dem natürlichen Gelände kann hier der durch die geplanten Geländeaufschüttungen entstehende Verlust an Retentionsraum ausgeglichen werden.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

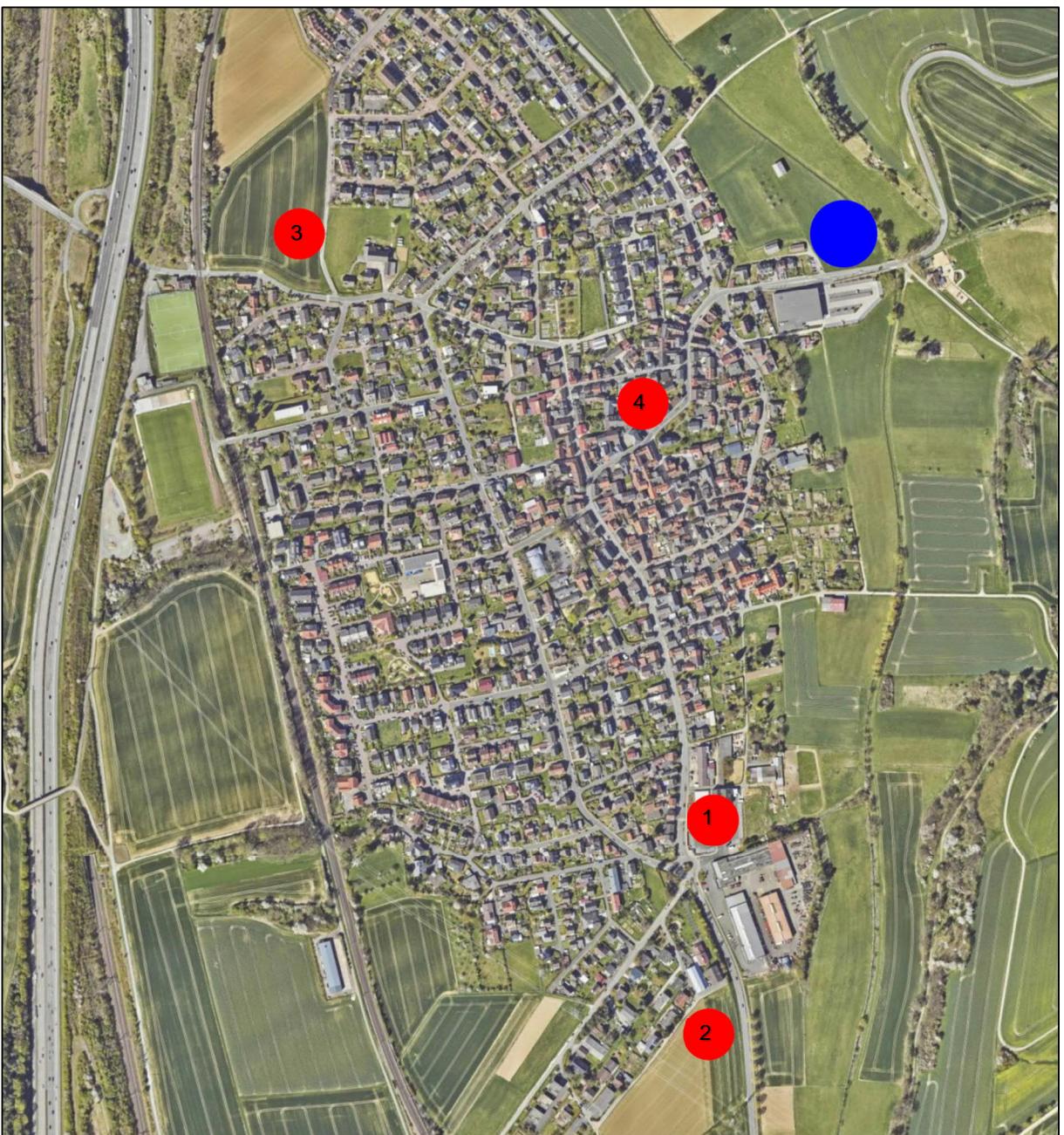
Im Zuge der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) erfolgt in einer Größenordnung von rd. 0,62 ha die Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Stadt Idstein hat sich intensiv mit der Fragestellung der geeigneten Standortwahl auseinandergesetzt. Diesbezüglich ist zunächst auf die hinsichtlich der gemäß § 3 Abs. 2 Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) einzuhaltenden Hilfsfrist und der vorzufindenden Situation in der Stadt Idstein hinzuweisen. Der abwehrende Brandschutz und die Hilfeleistung obliegen in Hessen den Gemeinden in ihrem Gebiet. Sie haben dazu insbesondere eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen.

Hierzu gehören auch zeitgemäß und zukunftsfähig ausgestaltete Feuerwehrhäuser, die durch ihre Lage im Stadtgebiet eine Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten. In diesem Zeitraum ist ein Erreichen jedes Standortes in einer Stadt / Gemeinde durch Einsatzkräfte sicherzustellen. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet und die vorhandene Ausstattung und Situation der Feuerwehren ist langfristig davon auszugehen, dass u. U. eine unterstützende Abdeckung des Stadtteils Walsdorf durch die Feuerwehr Wörsdorf notwendig wird. Die Hilfeleistung des Stadtteils Walsdorf ist in seiner Größenordnung im Verhältnis zur Größe und Ausstattung der ortsansässigen Feuerwehr voraussichtlich zukünftig in der notwendigen Form nicht ausreichend gewährleistet, so dass im Sinne einer nachhaltigen Planung der neue Standort Wörsdorf so gewählt werden sollte, dass eine Unterstützung schnell und unproblematisch erfolgen kann.

Insofern ist nicht allein die Betrachtung der Ortslage Wörsdorf geboten, sondern ergänzend auch die Erreichbarkeit des Nachbarortes in die Betrachtung einzubeziehen. Neben der Einhaltung der Hilfsfrist und der verkehrlichen Anbindung sind zudem ausreichende Flächengröße und Flächenzuschnitt sowie geeignete topografische Gegebenheiten erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurden die in der Übersichtskarte dargestellten Standorte betrachtet, untersucht und eine Standortabwägung vorgenommen:

Übersichtskarte Standortalternativen



genordet, ohne Maßstab

Standort 1: Hauptstraße 60-62 – ehemals REWE, heutiger Standort ALDI Süd

Nach Aufgabe des Rewe-Standortes und Verlagerung an den östlichen Ortsausgang Wörsdorfs stand die Fläche kurzzeitig zur Disposition. Aufgrund der attraktiven Lage und planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB mit gewerblich genutzter Nachbarschaft und vormaliger Nutzung als Einzelhandelsstandort) konnte die in Privatbesitz befindliche Fläche jedoch seitens der Stadt nicht zum Wert einer Gemeinbedarfsfläche erworben werden. Gleichzeitig ist die Lage des Grundstücks vor dem Hintergrund der einzuuhaltenden Hilfsfrist und der damit verbundenen Flächenabdeckung bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Idsteins als nicht ideal und zweckmäßig zu bewerten.

Standort 2: Wörsdorf-Süd – südlich Itzbachweg

Der Standort ist aufgrund der Topografie, der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie der schwierigen verkehrlichen Anbindung vor dem Hintergrund der gesetzlich einzuhaltenden Hilfsfrist und der damit verbundenen Flächenabdeckung im Stadtgebiet nicht als geeigneter Standort zu bewerten.

Standort 3: nördlich Wallbacher Straße – Scheidgraben

Der Standort ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung vor dem Hintergrund der gesetzlich einzuhalten- den Hilfsfrist und der damit verbundenen Flächenabdeckung im Stadtgebiet nicht als geeigneter Stand- ort zu bewerten.

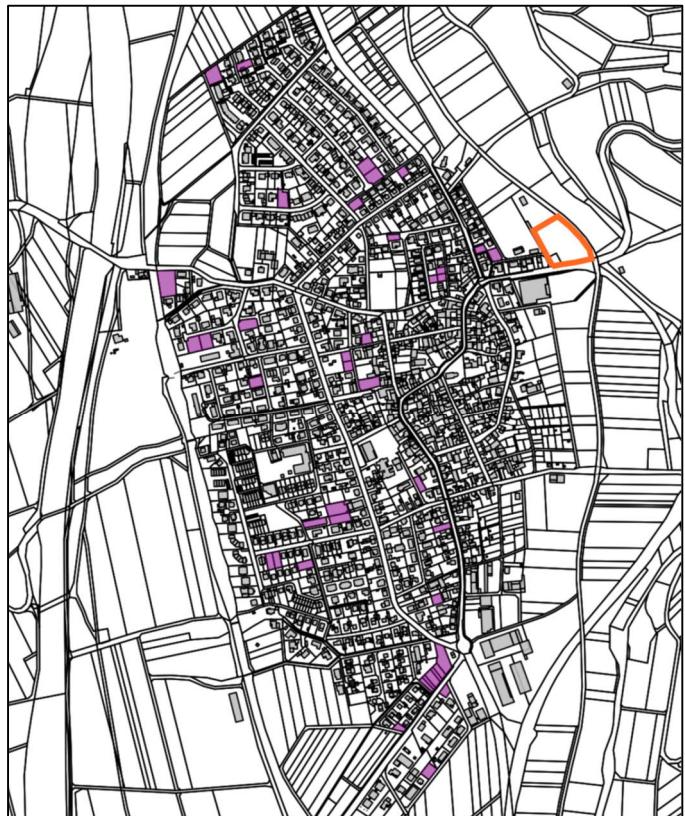
Standort 4: bestehender Standort Hauptstraße 17 a – alter Ortskern

Der Standort ist stark in die Jahre gekommen und erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen geeig- neten Feuerwehrstützpunkt. Ein Neubau erfordert jedoch deutlich mehr Fläche, welche an diesem Standort im alten Ortskern nicht vorhanden ist, so dass ein Neubau an gleicher Stelle nicht darstellbar ist. Gleichzeitig birgt der Standort bereits jetzt die Problematik einer sehr schwierigen verkehrlichen Situation. Ein Neubau an gleichem Standort stellt insofern keine nachhaltige Option dar.

Weitere Standorte innerhalb der Ortslage Wörsdorf sind aufgrund fehlender Flächen, deren Verfügbarkeit oder der mehrfach angesprochenen, einzuhaltenden Hilfsfrist und der Flächenabdeckung bezogen auf das ganze Stadtgebiet nicht erkennbar. Ebenso stellen die verkehrliche Situation und die beengte Verkehrsführung durch den alten Ortskern einen nicht zu unterschätzenden Standortfaktor dar. Des Weiteren sind die in der nebenstehenden Karte dargestellten Baulücken und Freiflächen im Stadtteil Wörsdorf, unabhängig der eige- nungsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, auf- grund der zu geringen Flächengrößen und der verkehrlichen Erreichbarkeit nicht als adäquate Standortalternativen zu bewer- ten.

Insofern besteht die Notwendigkeit der In- anspruchnahme von derzeitigen Außenbe- reichsflächen, die einer landwirtschaftli- chen Nutzung (Grünland) unterliegen, um dem städtischen Auftrag der Sicherstellung des Brandschut- zes und der allgemeinen Hilfe für die Bevölkerung gerecht zu werden. Da zudem aufgrund vergleichs- weiser geringen Flächengröße zur Umsetzung des Bauvorhabens erhebliche Beeinträchtigungen priva- ter oder öffentlicher Belange der Landwirtschaft nicht zu erwarten sind, liegen gewichtige Gründe für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vor.

Die Belange des (vorsorgenden) **Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Er-stellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form



berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zum Verbot der Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung sowie zur verpflichtenden Dachbegrünung in mindestens extensiver Form.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.05.2022 Bekanntmachung: 13.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22.01.2024 – 23.02.2024 Bekanntmachung: 13.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 16.01.2024 Frist 23.02.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____ – ____ Bekanntmachung: ____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Wiesbadener Kurier / Untertaunus – Idsteiner Land als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Idstein.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Veröffentlichungsfrist des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet verfügt insgesamt über eine günstige Verkehrsanbindung, da die verkehrliche Erschließung des geplanten Standortes des Feuerwehrgerätehauses durch die Einsatzfahrzeuge im Einsatzfall unmittelbar über die Walsdorfer Straße (L 3026) erfolgen kann. Die Alarmausfahrt ist hierbei unmittelbar über die L 3026 geplant. Darüber hinaus ist ebenfalls über die L 3026 eine Einfahrt zu den geplanten 30 Pkw-Stellplätzen vorgesehen, die durch eine Grünfläche räumlich von der Alarmzufahrt getrennt wird. Die Ausfahrt erfolgt dann über einen Ausbau des Brückenbacher Weges und Anschluss an die Walsdorfer Straße.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Zur Beurteilung der geänderten Verkehrssituation und Nachweis der Leistungsfähigkeit wurde eine verkehrstechnische Untersuchung² erstellt. Das Verkehrsgutachten umfasst neben der geplanten Ansiedlung des Feuerwehrstützpunktes auch eine potentielle Wohngebietsentwicklung, die jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist.

Als Berechnungsgrundlage wurde eine Verkehrserhebung mittels Videotechnik am Knotenpunkt Walsdorfer Straße / Rewe Zufahrt / Brückenbacher Weg am 20.02.2025 im Zeitraum von 06.00 Uhr bis 10.00 Uhr sowie von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr durchgeführt. Hieran anschließend erfolgt die Abschätzung des durch eine Wohnbebauung und den Betrieb des Feuerwehrstützpunktes zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Im Zuge der geplanten Wohngebietsentwicklung ist mit etwa 136 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Auf Basis eines realistischen Szenarios des Einsatzfalls (Worst-Case-Betrachtung) sind durch die Feuerwehr 26 Kfz-Fahrten und 10 Fahrten im Schwerlastverkehr zu erwarten. Auf Basis der ermittelten Prognosebelastung erfolgt die Leistungsfähigkeitsberechnung im betroffenen Knotenpunktbereich sowohl für den Ist-Zustand als auch für das Planszenario der Ansiedlung einer Feuerwehr und ergänzender Wohngebietsentwicklung. Für den Ist-Zustand besitzt der untersuchte Knotenpunkt in den beiden Spitzentunden (morgens, nachmittags) die Qualitätsstufe A, was die beste Beurteilungsstufe darstellt. Auch unter Berücksichtigung der prognostischen Verkehrsbelastung kann weiterhin die Qualitätsstufe A erreicht werden. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist daher gegeben. Ferner sind nach Aussagen des Verkehrsgutachters durch die insgesamt geringe Verkehrsbelastung in Haupt- und Nebenrichtung während der Spitzentunden weder mit einer merklichen Beeinträchtigung der Verkehrsqualität noch mit relevanten Rückstauerscheinungen zu rechnen. Darüber hinaus wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass eine Aufstellfläche für Linksabbieger oder eine Linksabbiegespur in den Brückenbacher Weg aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich ist.

Des Weiteren werden in dem Verkehrsgutachten Aussagen zur Knotenpunktgestaltung und Anpassungen der bestehenden Linksabbiegespur bedingt durch die zusätzliche Zufahrt für die Einsatzkräfte getroffen. Genannt wird hier die Möglichkeit der Reduzierung der vorhandenen Aufstellstrecke sowie der Verziehungsstrecke. Dies lässt das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung zu.

Der betroffene Streckenabschnitt der Walsdorfer Straße ist im südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rewe-Markt Walsdorfer Straße“ als Straßenverkehrsfläche (öffentliche) festgesetzt. Die Details der Knotenpunktgestaltung obliegt dem Vollzug. Aufgrund des bestehende Planungsrechts für die Walsdorfer Straße besteht für den vorliegenden Bebauungsplan hierausfolgend kein weiterführender Handlungsbedarf.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Verkehrsgutachten verwiesen.

Der Standort der Feuerwehr liegt außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereichs und ist somit der freien Strecke zuzuordnen. Die gesetzlichen Bestimmungen der Bauverbotszone und des Zufahrtsverbotes sind diesbezüglich zu beachten.

² Sommer – Beratende Ing.-Ges. mbH | Schlothauer & Wauer

Nach § 23 Abs. 1 HStrG ist die Bauverbotszone zu berücksichtigen. Demnach gilt: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs entsprechend.

Der Bauverbotszone schließt sich gemäß § 23 Abs. 2 HStrG die Baubeschränkungszone an. Demnach gilt:

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigenbedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die oben genannte Verkehrsuntersuchung dient auch dem Nachweis der verkehrlichen Unbedenklichkeit vor dem Hintergrund der Regelungen des Hessischen Straßengesetzes zu Baubeschränkungszenen und den entsprechenden Anforderungen an mögliche Ausnahmegenehmigungen.

Die Bauverbotszone ist in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Zur verkehrlichen Erschließung des Feuerwehrgerätehauses und insbesondere zur Abwicklung des planinduzierten Pkw-Verkehrs wird der Ausbau des Brückenbacher Weges erforderlich. Hierzu gelangt auf einer Breite von 10 m eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Ausweisung. Im weiteren Verlauf reduziert sich die Parzellenbreite auf 5 m. Neben der Erschließungsfunktion für den Feuerwehrstützpunkt eröffnet dies gleichzeitig die Option für eine perspektivische Wohnbauflächenerweiterung. Darüber hinaus werden sowohl im unmittelbaren Knotenpunktbereich Brückenbacher Weg / Walsdorfer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten als auch entlang der Walsdorfer Straße festgesetzt, die nicht als Zufahrt benötigt werden bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit für Zufahrten auszuschließen sind. Hierdurch wird den gesetzlichen straßenrechtlichen Bestimmungen des Zufahrtsverbotes im Bereich der freien Strecke Rechnung getragen und der erforderliche Zufahrtsbereich auf das notwendige Maß begrenzt.

Zur Vollständigkeit wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Idstein-Wörsdorf Rathaus“ befindet sich in ca. 300m Entfernung und ist fußläufig über das bestehende Gehwegenetz erreichbar.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

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

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung.

Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegten Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung wird klarstellend bestimmt, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle, Verwaltungs-, Aufenthalts-, Lager-, Werkstatt-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitärräumen etc. sowie der sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen dient.

Wie bereits dargelegt gehören die Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf wird vorliegend für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl und der Höhenfestsetzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen, um die bauliche Entwicklung am Standort am Ortsrandbereich und vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum

Maß der baulichen Nutzung wird daher die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,5** festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht unter Berücksichtigung der Funktionalität des Planvorhabens eine zweckentsprechende Bebauung, begrenzt jedoch die Zulässigkeit von hochbaulichen Anlagen vor dem Hintergrund der teilweisen Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet und im heutigen Auenbereich.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Wir vorangehend dargelegt wird die zulässige Grundflächenzahl zur Begrenzung der Inanspruchnahme der Flächen für die Hauptnutzung restriktiv bestimmt. Der Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses erfordert in Ergänzung zu dem Hauptgebäude mit Fahrzeughalle, Umkleide-, Büro- und Sanitärräume ergänzende Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Rangier- und Aufstellflächen, die eine weitergehende Überschreitung der sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Zulässigkeit notwendig macht. Hierausfolgend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer **GRZ=0,8** überschritten werden darf.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Zur Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige **Oberkante Gebäude** festgesetzt. Diese wird abschließend mit **245,0 m über Normalhöhennull (NHN)** festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von rd. 9 m über der Walsdorfer Straße entspricht. Die Ergebnisse der Höhenaufnahme des Bestandsgeländes werden in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. In Bezug auf die Steuerung technischer Aufbauten wird ergänzend festgesetzt, dass ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten von **technischen Aufbauten** (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikmodule o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal **247,0 m über NHN** zulässig sind.

Das Gelände des Plangebiet fällt ausgehend von der Walsdorfer Straße Richtung Norden ab, sodass ein Höhenunterschied von etwa 2 m vorliegt. Für einen reibungslosen Betrieb des Feuerwehrgerätehauses sind die Bereiche der Rangier- und Aufstellflächen sowie die Fahrzeughalle auf das Niveau der Walsdorfer Straße anzupassen. Hierausfolgend ist der Erdgeschoss-Rohfußboden auf ein einheitliches Niveau herzustellen, welches im nördlichen Bereich zu Geländeauflastungen führen wird. Vor dem Hintergrund der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes und Reduzierung des Retentionsraumverlustes wird ergänzend festgesetzt, dass (**Gelände-)Aufschüttungen** lediglich bis zu einer Höhe von **236,0 m über NHN** zulässig sind. Dies entspricht in etwa dem Höhenniveau der L 3026.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips für den Hochwasserschutz und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird eine Mindestoberkante **Erdgeschoss-Rohfußboden** festgesetzt, der über den zu erwartenden Überflutungshöhen liegt. Hieraus folgend hat die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden eine Mindesthöhe von **235,5 m über NHN** aufzuweisen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche wird mangels städtebaulicher Erforderlichkeit keine Bauweise festgesetzt; diese ergibt sich hier aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt restriktiv unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der Bauordnung mit einem Abstand von 3,0 m Richtung öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Bereich Brückenbacher Weg und in einem Abstand von 5 m zur festgesetzten Maßnahmenfläche entlang des Wörsbachs.

Die rückwärtige Baugrenze wird derart verortet, dass diese außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, gleichzeitig allerdings hinreichend Flexibilität in der Gebäudepositionierung auf dem Baugrundstück sowie perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, womit eine Barrierewirkung durch Hochbauten vermieden werden kann. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet und der damit verbundene Retentionsraumverlust beschränkt sich daher auf die Zulässigkeit von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und mögliche Geländeauffüllungen, die per Festsetzung auf das für die Funktionalität der Nutzung notwendige Maß beschränkt werden.

Des Weiteren erfordert die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange die Verschiebung des Gebäudekörpers Richtung Walsdorfer Straße. Zur Reduzierung der Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes wird unter Beachtung des Raumprogramms und der erforderlichen Aufstell- und Rangierflächen der Gebäudekörper Richtung L 3026 verortet, was die Inanspruchnahme der Bauverbotszone erforderlich macht. Die straßenseitige Baugrenze wird daher in einem Abstand von 10 m zur Straßenparzelle festgesetzt. Trotz Lage innerhalb der Bauverbotszone sind negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der klassifizierten Straße vorliegend nicht ersichtlich.

Zur Steuerung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen wird ergänzend bestimmt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Auch dies erfolgt vor dem Hintergrund, bauliche Anlagen, die eine gebäudeähnliche Wirkung erzeugen und mit einer Barrierewirkung im Falle eines Hochwasserereignisses einhergehen können, im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind hingegen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die gesetzlichen wasserrechtlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes sowie auf § 23 Abs. 5 BauNVO wird ergänzend verwiesen.

3.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Gewährleistung der Stromversorgung nicht nur des geplanten Feuerwehrstandortes, sondern auch für die perspektivisch geplante Wohnbebauung bedarf es der Errichtung einer neuen Trafostation. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Flächenbedarfs gelangt daher im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der **Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Trafostation)**.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt. Durch die Festsetzung kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Die Festsetzungen dient sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die räumliche Nähe zum Wörsbach sowie den angrenzenden Auenbereichen und Freiraumflächen und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern dies zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen für die Nutzung als Feuerwehr-Standort erforderlich ist. Hierdurch kann den speziellen lichttechnischen Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus zur Vermeidung von Unfällen durch schlechte Ausleuchtung für im Einsatzfall erforderliche Bereiche Rechnung getragen werden.

Um dem Aufheizen durch Verschattungseffekte entgegenzuwirken und den durch die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Versiegelung generierten Funktionsverlust der Frischwiese zumindest anteilig auszugleichen, sind neben Festsetzungen von standortgerechten Bäumen auch weitergehende Festlegungen zur natürlichen Begrünung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen, Dächern und Fassaden Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Bezug auf die **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** wird festgesetzt, dass je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche (Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden) ein standortgerechter Laubbaum mit einer Mindestpflanzgröße von 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu unterhalten ist. Gemäß Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Idstein zum Zeitpunkt der Antragstellung zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 6 m² und 12 m³ Volumen je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Bei Abgang sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt. Des Weiteren sind die Grundstücksfreiflächen (Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden) dauerhaft natürlich zu begrünen. Dabei sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder bewährten Hochstammbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum je angefangene 20 m² oder

1 Strauch je angefangene 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.7.1 anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

Darüber hinaus ist ebenfalls aus klimaökologischen Gesichtspunkten eine Festsetzung zur **Begrünung von Dachflächen** Bestandteil des Bebauungsplanes. Mindestens 50 % der Dachflächen sind mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Klarstellend wird angemerkt, dass sich die Regelung auf die tatsächlich verwirklichte Dachfläche bezieht, d.h. bei der Realisierung von Staffelgeschossen die durch den Rücksprung entstehende Terrassenfläche nicht als Dachfläche im Sinne der Festsetzung zu verstehen ist.

Die Dachflächen von Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anordnung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen) ist zulässig. Des Weiteren sind Fassadenflächen bis zu einer Höhe von 3,0 m abzüglich der Fenster- oder Tür- und Toröffnungen zu mindestens 25 % flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdrücklich zu belassen oder herzustellen. Als **Fassadenbegrünung** gelten sowohl fassadengebundene als auch vorgestellte Bepflanzungen, die eine Eingrünung der Fassade bewirken.

Mit der Begrünung von Dach- und Fassadenflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten geschaffen. Darüber hinaus reduzieren begrünte Dächer und Fassaden die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Dies ist vorliegend insofern wichtig, da zur Entlastung der Abwasseranlagen aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu vermindern.

Diese Festsetzungen stärken insgesamt die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

Der geplante Feuerwehrstützpunkt liegt in räumlicher Nähe zum Wörsbach, der ein Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes darstellt. Hieraus folgend ist der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen in den Planungsprozess einzubeziehen, der im Außenbereich 10 m beträgt. Zur Würdigung und ökologischen Aufwertung wird auf einer Breite von 10 m entlang des Gewässers eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“** festgesetzt. Der Uferbereich einschließlich seiner Ufergehölze ist zu erhalten, durch Initialpflanzungen von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) anzureichern und in den übrigen Bereichen zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln. Zum Erhalt der Hochstaudenflur ist bedarfsweise ab September eine Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdgutes zulässig. Darüber hinaus wird innerhalb der Fläche auch eine Ersatzmaßnahme für geschützte Vogelarten umgesetzt. Auf einem Streifen von 3 m am Außenrand des Uferbereichs ist alle 3 Jahre eine Mahd außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Düng- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Der naturnah zu gestaltende Uferbereich wird lediglich im Südosten durch die Anlage einer Retentionsmulde unterbrochen. Auf einer Fläche von rd. 172 m² ist zur Kompensation des durch die geplante Geländemodellierung resultierenden Verlusts an Retentionsraum eine Abgrabung (20 cm) zum natürlichen Gelände vorgesehen. Der Bereich ist im Bebauungsplan ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem **Entwicklungsziel „Retentionsmulde“** festgesetzt.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauge schichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung $\leq 25^\circ$. Für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die harmonische Einbindung in die Landschaft gewährleistet sowie dem Standort in Ortsrandlage und damit dem Übergang in die freie Landschaft angemessen Rechnung getragen werden.

Grundstücksfreiflächen

Neben gestalterischen Aspekten wird auch zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Darüber hinaus ist im Zuge der Freiflächenplanung der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse im Falle eines Hochwasserereignisses durch die Anordnung von Bepflanzungen sind zu vermeiden.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Be wirtschaftungsanlagen zu versickern, zu verrieseln oder zu sammeln und zu verwerten. Niederschlags wasser, das nicht oder nicht vollständig auf dem Grundstück versickert, verrieselt oder verwertet werden kann, kann in die öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für weitergehende Informati onen, insbesondere in Bezug auf einen naturverträglichen Umgang mit anfallenden Niederschlagswas sers, wird auf die Ausführungen in Kapitel 9 verwiesen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Be gründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der

Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf die Ausführungen des der Begründung als Anlage beigefügten Umweltberichts wird verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Höhe von insgesamt 102.270 Biotopwertpunkten erfolgt über die nachfolgend aufgeführte Ökokontomaßnahmen der Stadt Idstein.

Naturschutzbehörde und Aktenzeichen	Flurstücksangaben	Maßnahme	Punkte
Rheingau-Taunus-Kreis, Az. 22-200076-2015-rh	Gemarkung Heftrich, Flur 19, Flst. 1/3 tlw.	Umwandlung eines Fichtenbestands in standortgerechten, wassergeprägten Laubwald	102.270 BWP

Für weitergehende Informationen wird auf den der Begründung beigefügten Umweltbericht verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand

darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierzu wurden im Jahr 2023 Erhebungen zu den Tiergruppen Vögeln, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Tagfalter durchgeführt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung³ beigefügt. In der Zusammenschau der faunistischen Ergebnisse wurden im Untersuchungsgebiet mindestens 4 Fledermausarten, 22 Vogelarten, 9 Tagfalterarten sowie eine Libellenart festgestellt. Vorkommen von Reptilien und Amphibien werden nach den vorliegenden Untersuchungen für das Plangebiet derzeit ausgeschlossen. Nach den vorliegenden Bestandserhebungen liegen für Tagfalter und Widderchen für das Untersuchungsgebiet keine Nachweise bundes- oder landesweit gefährdeter Arten vor.

In der Zusammenschau der akustischen Aufnahmen vom Mai und Juli 2023 ist am Standort eine geringe bis mittlere Aktivität der erfassten Fledermäuse zu verzeichnen. Anhand der Daten kann das Untersuchungsgebiet als Transfer- und Jagdgebiet für mindestens vier Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Kleinabsendsegler, Gruppe Langohren) angesprochen werden. Eine erhöhte Flugaktivität in den Aus- und Einflugphasen, welche auf eine unmittelbare Quartier Nähe hinweisen kann, wurde am Standort nicht verzeichnen. Aufgrund der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches sind temporäre Quartiernutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Diese sind jedoch im Bereich aufgehängter Nistkästen, der landwirtschaftlichen Halle oder an den Wohnhäusern nicht auszuschließen. Im Jahre 2023 konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 22 Vogelarten festgestellt werden, von denen 17 Arten als Brutvögel (inkl. Randbrüter) des Vorhabengebietes sowie 5 Arten als Gastvögel eingestuft werden. Nach Aussagen des Gutachters zeichnet sich das von frischen bis wechselfeuchten Grünlandbeständen dominierte Plangebiet zwischen Siedlungsrand und Wörsbachaue insgesamt durch eine geringe bis mäßig artenreiche Artenvielfalt aus. Vorkommen wertgebender Arten, wie Stieglitz und Girlitz, beschränken sich hier auf Reste strukturreicher Uferabschnitte des Wörsbaches. Der heute im Wesentlichen begradigte, aber sauerstoffreiche und weitgehend saubere Wörsbach, weist dabei ein hohes Entwicklungspotential auf, welches sich u.a. am Südostrand des Gebietes mit Vorkommen der Blauflügel-Prachtlibelle darstellt. Wertgebende Brutvögel am Südrand des Plangebietes sind u.a. Haussperling und Mehlschwalbe, welche Nischen der bestehenden Bebauung oder Außenfassaden besiedeln. Die dortigen Gebäude der Wohnhäuser und Stallungen bieten zudem Fledermäusen potentielle Quartierstandorte (z.B. Spaltenquartiere). Darüber hinaus wird das Plangebiet von Fledermäusen vor allem als Transfer- und Jagdgebiet genutzt.

Die Ergebnisse beziehen sich hierbei jedoch noch auf das ursprüngliche Plangebiet. Aufgrund der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches sind insbesondere die festgestellten Vogelarten im Bereich des Ufergehölzes entlang des Wörsbaches angrenzend zum Plangebiet näher zu betrachten. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Zu den wertgebenden Brutvögeln im Bereich der Ufergehölze des Wörsbaches zählen am Ostrand des Plangebietes Girlitz, Stieglitz, Wacholderdrossel und Grünfink. Diesbezüglich werden fachgutachterlich zunächst folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

³ Faunistisches Gutachten, Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Stand: 24.05.2024

- *V1: Bauzeitenregelung (Brutvögel)*

Baufeldfreimachung und Gehölzfällung vom 1. Oktober bis zum 28. Februar

Baubedingt kann es im Rahmen von Gehölzfällungen und der Baufeldräumung bei europäischen Vogelarten zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verbotstatbestände der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode erfolgt (Schutzzeitraum: 1. März bis 30. September, vgl. auch § 39 BNatSChG).

- *V2 Errichtung von Bauzäunen zum Schutz angrenzender Biotopflächen*

Während der Bauphasen sind angrenzende Biotopflächen gemäß §9(1)20 BauGB durch die Errichtung von Bauzäunen vor Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Zwischenlagerung etc. zu schützen.

- *V3: Schutz naturnaher Gewässerabschnitte des Wörsbaches*

Erhalt und Schutz naturnaher Gewässerabschnitte des Wörsbaches mit Resten von Ufergehölzen am Südostrand des Plangebietes.

- *V4 Ökologisch-biologische Baubegleitung*

Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologischer Baubegleitung (OBB) auszuführen und zu dokumentieren

Für die Gehölzbrüter (u.a. Stieglitz und Girlitz) werden hingegen gutachterlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt, die vorlaufend herzustellen sind (CEF-Maßnahmen). Diesbezüglich wird gutachterlich angeführt, dass für den Verlust und die Entwertung von Teillebensräumen der Gehölzbrüter (u.a. Stieglitz, Girlitz) auf lokaler Ebene Verbesserungen der Nahrungs- und Brutbedingungen durch Förderung von Gehölzen und strukturreicher Ruderalfuren zu schaffen (z.B. Uferschutzzone am Wörsbach) sind. Ausweisung einer mindestens 10 m breiten Uferschutzzzone entlang des Fließgewässers. Erhalt von Ufergehölzen sowie lockere Initialpflanzungen mit Trupps der Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). Uferabbrüche sind als Strukturanreicherung des Gewässers sowie der Ufersäume zu dulden. Schaffung von Nahrungsflächen für Brutvögel durch 3-jährige Mahd eines 3 Meter breiten Streifens am Außenrand der Uferschutzzzone außerhalb der Brutzeit. Wichtig sind dabei die Förderung offener Störstellen sowie fruchtender bzw. Samen tragender Gräser, Kräuter und Stauden als Nahrungsquelle.

Ferner werden Vorgaben für ein Monitoring der Flächen getroffen.

In Bezug auf die gutachterlich aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die ohnehin geltendes Recht darstellen oder nicht über die Ermächtigungsgrundlage des Baugesetzbuches abgedeckt sind, kann der Bebauungsplan lediglich eine hinweisende Funktion übernehmen, was in Form der Darstellung der artenschutzrechtlichen Hinweise auf der Plankarte und den umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht erfolgt. In Bezug auf die festgestellte Betroffenheit der Vogelarten u.a. Sieglitz und Girlitz wird entlang des Wörsbaches auf einem 10 m breitem Streifen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel „Struktureiche Uferbereiche“ festgesetzt. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass der Uferbereich einschließlich seiner Ufergehölze zu erhalten ist, durch Initialpflanzungen von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) anzureichern und in den übrigen Bereichen zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln. Zum Erhalt der Hochstaudenflur ist bedarfsweise ab September eine Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdgutes zulässig. Zur Schaffung von Nahrungsflächen für geschützte Vogelarten ist auf einem Streifen von 3 m am Außenrand des Uferbereichs alle 3 Jahre eine Mahd außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung und Festsetzung einer Maßnahmenfläche zur Entwicklung strukturreicher Uferbereiche keine

artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Hier kann den artenschutzrechtlichen Aspekten und den einschlägigen artenschutzrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungs-ebene Rechnung getragen werden. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

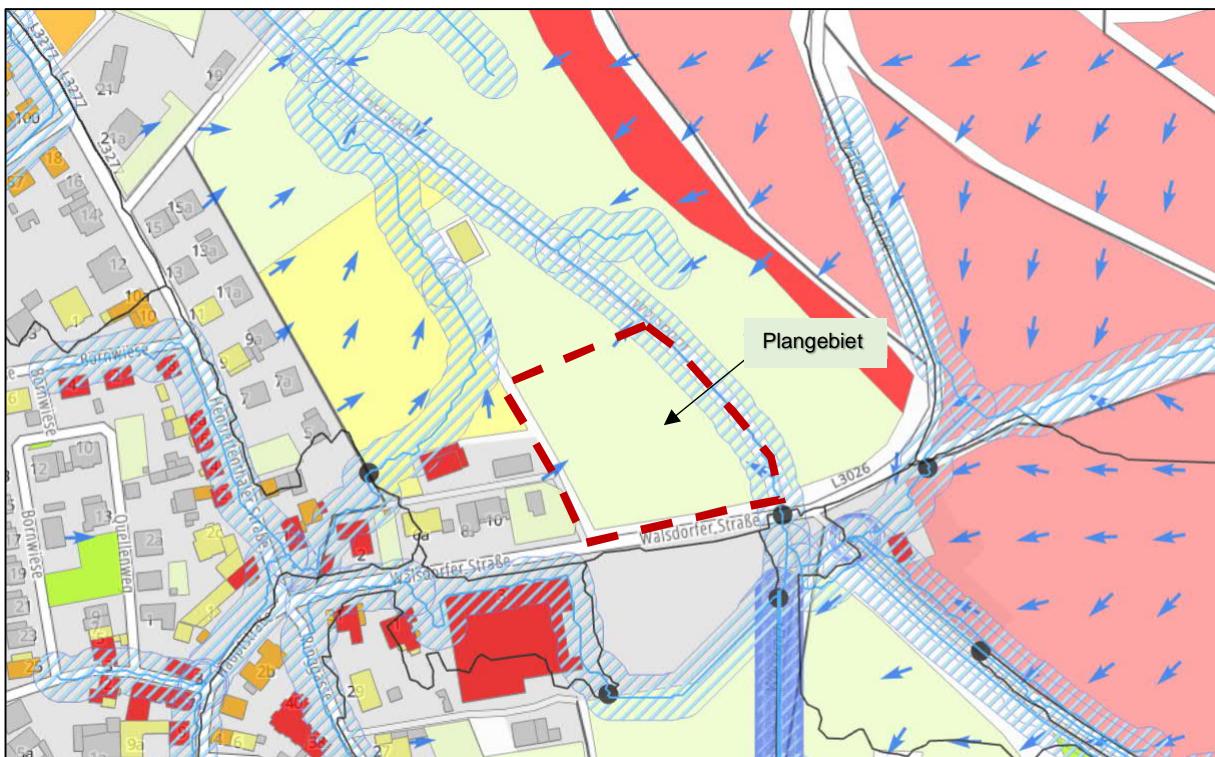
Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Klimaanalyse Idstein aus dem Jahr 2021 des Büros GEO-NET wird der Planbereich als Schutzbedarf 2. Priorität mit Kaltluftaustauschbereich zugeordnet. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es zu einer Versiegelung der bisher unbebauten Grünlandbereiche und zu einer Beeinträchtigung der bestehenden klimatischen Verhältnisse kommen, die sich allerdings auf das Plangebiet selbst beschränken. Der Bebauungsplan enthält daher eingriffsminimierende Festsetzungen, die dem Aspekt entsprechend Rechnung tragen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Dies gilt analog auch für die festgesetzte Fassadenbegrünung. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen sowie weitere Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke und zur Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung ist die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

Anzusprechen gilt jedoch das Thema Starkregen. Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) stellt einen erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet dar. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätze (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die kommunale Fließpfadkarte der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als Grünland - nicht gefährdet (Hangneigung 2 - 5 %) dar. Im Bereich des Wörsbaches ist naturgemäß ein Fließpfad eingetragen. Der Pufferbereich erstreckt sich hierbei auch auf Teile des Plangebietes. Im Bebauungsplan ist der betroffene Bereich als Maßnahmenfläche „Naturnaher Uferbereich“ sowie als „Retentionmulde“ festgesetzt. Die Festlegungen wirken sich positiv auf die Abflussverhältnisse am Wörsbach im Falle von Starkregenereignissen aus. Darüber hinaus ist aufgrund der Gegebenheiten (ebene Topografie, geplante Höhenlage des Betriebsgeländes der Feuerwehr, Grünlandnutzung) nicht zu erwarten, dass von angrenzenden Flächen im Falle von extremen Niederschlägen, Oberflächenwasser auf das Plangebiet gelangt und es hier zu Schäden und Bodenerosionen kommt. Ein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des Vorsorgeprinzips bedarf es diesbezüglich nicht.

In Folge der Flächenversiegelungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gehen negative Effekte auf den Wasserhaushalt einher (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung). Um diesen Effekten entgegenzuwirken, sind die vorangehend aufgeführten eingriffsminimierenden Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer, Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Stand: 10/2025, bearbeitet)

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Im Bereich der Walsdorfer Straße ist im Bestand die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung vorhanden. In Bezug auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich der nächstgelegene Hydrant im Bereich der Walsdorfer Straße vor dem Haus-Nr. 10 befindet und auf dem Grundstück der Feuerwehr mit der Neuerschließung und dem Neubau sowohl ein neuer Über- (südwestliche Gebäudeecke) als auch ein zusätzlicher Unterflurhydrant (nordwestliche Gebäudeecke) eingebaut wird.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Im Bereich der Walsdorfer Straße befindet sich ein Mischwasserkanal der Stadtwerke Idstein. Darüber hinaus verläuft in räumlicher Nähe zum Plangebiet der Abwassersammler des Kläranlagenbetriebsverbandes Ems- und Wörsbachtal bzw. des Abwasserverbandes Idstein.

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.03.2024 kann bei fehlender Versickerungsfähigkeit des Bodens 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 unversiegelten Gebiet abfließt. Nach aktuellem Kenntnisstand bedeutet dies, dass für die Berechnung der Drosselabflussspende von 1 bis 3 l/(s*ha) für ein zweijähriges Regenereignis anzusetzen ist. Ferner bedarf es einer Einleiteerlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3.

Das Entwässerungskonzept sieht derzeit vor, das Schmutzwasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser der versiegelten Außenflächen mit Borden und Rinnen zu fassen und über angrenzende Mulden einer Versickerung zuzuführen. Die Versickerungsmulden werden mit einer Einstauhöhe von 30 cm, plus 10 cm Freibord und einer 30 cm starken belebten Bodenschicht ausgeführt. Die Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenschicht entspricht einer Behandlungsmaßnahme gemäß dem DWA-Merkblatt M 153.

Das Volumen der Versickerungsmulden wurde für Regenereignisse mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren dimensioniert. Zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurden Versickerungsversuche vor Ort durchgeführt. Es wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s ermittelt. Die Muldenversickerung wurde im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt.

Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird gefasst und in einer Zisterne (ca. 20 m³) zur Brauchwassernutzung gespeichert. Der Notüberlauf der Zisterne wird in den Wörsbach eingeleitet. Die Einleitung erfolgt in Fließrichtung mit einem 45° Winkel, wobei die Bachsohle der Einleitstelle mit Wasserbausteinen gesichert und vor Auskolkung geschützt wird.

Ein Antrag⁴ auf Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und in den Wörsbach wurde seitens eines Fachbüros erstellt und wird parallel zum Bauantrag eingereicht.

In Bezug auf die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Abwassers kann im Vollzug des Bebauungsplanes eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgen. Ferner kann den gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser entsprochen werden.

Im Bebauungsplan sind zudem eingriffsminimierende Festsetzungen enthalten, die der Reduzierung der planbedingten Abflussmengen und Abflussgeschwindigkeit dienen. Zu nennen ist hierbei zunächst die verpflichtende Dachbegrünung des Feuerwehrgerätehauses. Im Systemaufbau der Dachbegrünung kann anfallendes Regenwasser zurückgehalten werden, sodass sich die Abflussmengen des Daches verringert und Abflussspitzen reduziert werden. Dies ist vorliegend förderlich, um die Kanalisation bzw. den Vorfluter zu entlasten und Überflutungen vorzubeugen. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Ferner sind Vorgaben zur Begrünung von Fassaden, der Freiflächen und Anpflanzung von Bäumen Bestandteil des Festsetzungskatalogs, die einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes leisten. Die Anlage von sogenannten Schottergärten ist ebenfalls unzulässig.

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

⁴ , Sommer – Beratende Ing.-Ges. mbH, Stand 22.09.2025

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah 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.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen „Am Holler“ der Stadtwerke Idstein (WSG-ID 439-107) Zone III befindet sich südlich jenseits der Walsdorfer Straße. 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 gegebenen Nähe, sollte jegliches Handeln und jeglicher Umgang mit Stoffen, von denen bei unsachgemäßer Handhabung eine Grundwassergefährdung ausgeht, sensibel erfolgen.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Angrenzend zum Plangebiet verläuft der Wörsbach, der als Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes zu beurteilen ist. Hieraus folgend gilt ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) von 10 m beidseits des Fließgewässers. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten sind. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass auf einem 10 m breiten Streifen entlang der Bachparzelle des Wörsbaches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel „Strukturreiche Uferbereiche“ zur Ausweisung gelangt. Der Uferbereich einschließlich seiner Ufergehölze ist zu erhalten, durch Initialpflanzungen von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) anzureichern und in den übrigen Bereichen zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln. Zum Erhalt der Hochstaudenflur ist bedarfsweise ab September eine Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdgutes zulässig. Zur Schaffung von Nahrungsflächen für geschützte Vogelarten ist auf einem Streifen von 3 m am Außenrand des Uferbereichs alle 3 Jahre eine Mahd außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Hierausfolgend sind negative Auswirkungen auf den Gewässerrandstreifen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befinden sich im nördlichen Teil des Baugrundstückes auf einer Fläche von rd. 540m² innerhalb des mit Verordnung vom 23.06.2003 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des

Wörsbachs (HQ100). Der Verlauf des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

Darstellung Überschwemmungsgebiet Wörsbach



(Quelle: HLNUG, (www.wrrl.hessen-de), eigene Bearbeitung 12/2023)

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Neuausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde eine Ausnahmezulassung von diesem Verbot erteilen. Voraussetzung ist hierbei die Einhaltung der in Ziffer 1-9 aufgeführten Voraussetzungen:

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedarf es im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ einer weitergehenden Betrachtung der Belange des Hochwasserschutzes. Hierzu wurde das Büro BGS Wasser mit der Überprüfung des amtlichen Überschwemmungsgebietes unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse beauftragt. Im Rahmen der Untersuchung ist ferner zu prüfen, ob der geplante Feuerwehrstandort nach wie vor innerhalb der Überflutungsfläche des 100 jährlichen Ereignisses liegt und wie sich die Ausdehnung bei einem Hochwasser mit Wiederkehrzeiten bei einem HQ_{extrem} darstellt. Der Erläuterungsbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. Das Ergebnis ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:

Für die hydraulischen Berechnungen wurde ein 2D-Wasserspiegellagenmodell des Wörsbachs auf Grundlage von terrestrisch vermessenen Gewässerprofilen und Geländepunkten, des aus Laserscan-daten abgeleiteten Digitalen Geländemodells sowie 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 Wörsbachs in Spiegellagen umgewandelt und hieraus die Wassertiefen sowie das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet abgeleitet.

Der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet zeigt innerhalb des Bebauungsplans ein durchaus ähnliches Bild, bereichsweise ragen die aktuell ermittelten Überschwemmungen etwas mehr in den Vorhabensbereich hinein. Rechts des Wörsbachs gehen allerdings die berechneten Überflutungen deutlich über die Grenzen des amtlichen ÜSG100 hinaus. Mit Blick auf das innerhalb des Geltungsbereichs geplante Feuerwehrhaus stimmen die Ergebnisse überein: wie beim amtlichen ÜSG100 liegt das Gebäude auch laut den hier durchgeföhrten Berechnungen außerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebiets.

Die Klärung der Ursache für die aktuell berechneten spürbar größeren Überflutungen rechts des Wörsbachs ergab, dass die aus dem amtlichen Überschwemmungsgebiet resultierenden Anschlagslinien teilweise deutlich von der örtlichen Topographie abweicht. Demgegenüber zeigen die aktuellen Berechnungen einen plausibleren Verlauf des Wasserspiegels und den aus der Topographie abgeleiteten Anschlagslinien, weshalb das aktuell berechnete 100-jährliche Überschwemmungsgebiet als realitätsnah eingestuft wurde.

Zur Beschreibung eines Hochwassers mit Wiederkehrzeiten > Tn = 100 a wurde ein um den Faktor 1,6 erhöhter HQ100-Wert angesetzt. Der hieraus resultierende Abfluss HQextrem entspricht etwa einem 1.000-jährlichen Ereignis. Die für HQextrem durchgeföhrten Berechnungen zeigen – wie zu erwarten – innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brückenbacher Weg“ gegenüber HQ100 merklich größere Überschwemmungen (flächenmäßige Zunahme um rund 50%). Neben dem ausufernden Wörsbach wird der Vorhabensbereich auch durch den separaten Fließweg beschickt, der sich auf der Walsdorfer Straße ausbildet. Das geplante Feuerwehrhaus steht vollständig unter Wasser.⁵

Darüber hinaus wird empfohlen - im Rahmen des Bebauungsplans „Brückenbacher Weg“ die Möglichkeit einer einhergehenden Renaturierungsmaßnahme am Wörsbach zu prüfen. Hierdurch kann nicht nur der ökologische Zustand des Gewässers verbessert und seine Durchgängigkeit gewährleistet werden, sondern auch weiterer Retentionsraum im Falle eines Hochwassers geschaffen werden. Gerade auf der rechten Seite des Wörsbachs bieten sich Geländemodellierungen an, welche die derzeitigen Überschwemmungsflächen abseits der Bebauung durch geschickte Abtragung vergrößern könnten. Das hierbei „geschaffene“ Retentionsvolumen könnte als Ausgleich für Volumenverluste durch die eventuelle Bebauung im Überschwemmungsgebiet genutzt werden. Zudem besteht die Chance, anhand dieser ökologische Aufwertungsmaßnahme Ökopunkte zu sammeln, welche als Kompensation für Neubau-maßnahmen (wie das geplante Neubaugebiet) verwendet werden können. Ob eine solche

⁵ Das Gutachten beschreibt hier ein Szenario, das auf der vorzufindenden Bestandsituation ohne planerische Maßnahmen gegen potentiell eindringendes Hochwasser beruht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die auf den Erkenntnissen der Gutachten aufbauende und den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Hochbauplanung wird jedoch auf die Erkenntnisse reagieren und trifft entsprechend planerische Vorsorge. Die Herstellung des Geländes sowie die Errichtung des Gebäudes erfolgt so, dass eine Überflutung des Gebäudes auch im Fall des Eintritts eines Extremhochwassers (HQextrem) nicht erfolgt.

Gewässerrenaturierung bzw. -aufweitung entlastende Auswirkungen auch in Bezug auf das geplante Feuerwehrhaus bei einem extremen Hochwasserereignis haben könnte, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

Darüber hinaus wird empfohlen – im Rahmen des Bebauungsplans „Brückenbacher Weg“ – die Möglichkeit einer einhergehenden Renaturierungsmaßnahme am Wörsbach zu prüfen. Hierdurch kann nicht nur der ökologische Zustand des Gewässers verbessert und seine Durchgängigkeit gewährleistet werden, sondern auch weiterer Retentionsraum im Falle eines Hochwassers geschaffen werden. Gerade auf der rechten Seite des Wörsbachs bieten sich Geländemodellierungen an, welche die derzeitigen Überschwemmungsflächen abseits der Bebauung durch geschickte Abtragung vergrößern könnten. Das hierbei „geschaffene“ Retentionsvolumen könnte als Ausgleich für Volumenverluste durch die eventuelle Bebauung im Überschwemmungsgebiet genutzt werden. Zudem besteht die Chance, anhand dieser ökologische Aufwertungsmaßnahme Ökopunkte zu sammeln, welche als Kompensation für Neubaumaßnahmen (wie das geplante Neubaugebiet) verwendet werden können. Ob eine solche Gewässerrenaturierung bzw. -aufweitung entlastende Auswirkungen auch in Bezug auf das geplante Feuerwehrhaus bei einem extremen Hochwasserereignis haben könnte, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

Vor dem Hintergrund der vorangehend dargelegten Ergebnisse erfolgte eine weitergehende Betrachtung in Bezug auf die Auswirkungen der Umsetzung des Bauvorhabens innerhalb des Überschwemmungsgebietes und den damit verbundenen Retentionsraumverlust sowie die Veränderung der Abflussverhältnisse. Der wasserwirtschaftliche Begleitplan zum Neubau des Feuerwehrhauses Wörsdorf⁶ ist ebenfalls der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Retentionsraumverlust resultiert insbesondere aus den geplanten Geländeauffüllungen auf einer Fläche von rd. 0,45 ha. Die Auffüllungen werden notwendig, um das Niveau des Geländes des Feuerwehrstandortes an die Walsdorfer Straße anzupassen und eine Überflutung des Gebäudes auch für ein extremes Hochwasserereignis zu verhindern. Der erforderliche Retentionsraum und die damit verbundenen Flächen wurden gutachterlich ermittelt. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Planung unter Einbeziehung des Ausgleichs an Retentionsraum in Bezug auf die Abflussverhältnisse und die resultierenden Wassertiefen betrachtet. Das Ergebnis ist nachfolgend auszugsweise dargelegt:

Wie aus dem Vergleich der 100-jährlichen Überschwemmungsflächen von Ist- und Plan-Zustand hervorgeht, stellen sich außerhalb des Planungsgrundstücks keine Veränderungen in deren Ausbreitung ein. Vorhabensbedingte Veränderungen in den 100-jährlichen Wassertiefen wurden durch Differenzendarstellung visualisiert. Demnach liegt das geplante Gelände des Feuerwehrhauses jetzt vollständig außerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebiets, sodass sich hier die Wassertiefen auf null reduzieren. Die Zunahmen beschränken sich ebenfalls auf das Planungsgrundstück, besonders im Zuge der Ausgleichsmaßnahme für den im Norden des Grundstücks entstehenden Retentionsraumverlust.

Abschließend ist daher festzustellen, dass die Auswirkungen des geplanten Feuerwehrhauses und der geplanten Ausgleichsfläche

Die Ergebnisse der Berechnung der Abflussverhältnisse bei einem HQ 100 zeigen, dass das Gebäude außerhalb des Überschwemmungsbereichs liegt. Ferner werden nach gutachterlicher Aussage die Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse des Wörsbachs gering ausfallen und sich räumlich auf das Planungsgrundstück beschränken. Betroffenheiten an der Bebauung werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen oder verschärft.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Belange des Hochwasserschutzes und die Ergebnisse der Untersuchungen aufgegriffen. Zur Schaffung des erforderlichen Retentionsraums wird im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

⁶ Sommer – Beratende Ing.-Ges. mbH, Stand 11/2025

Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Retentionmulde“ in einer Größenordnung von 170 m² festgesetzt. Auch wenn die Ergebnisse darlegen, dass das Gebäude außerhalb des Überschwemmungsbereichs liegen wird, erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Eine Barrierewirkung durch hochbauliche Anlagen kann daher vermieden werden. Die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebiets beschränkt sich somit auf Teile der zulässigen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie erforderliche Geländeaufschüttungen. Zur Steuerung der Geländemodellierungen wird ergänzend festgesetzt, dass (Gelände-)Aufschüttungen lediglich bis zu einer Höhe von 236,0 m über NHN zulässig sind. Dies entspricht in etwa dem Höhenniveau der L 3026. Im Sinne des Vorsorgeprinzips wird im Bebauungsplan zudem die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden auf eine Mindesthöhe von 235,5 m über NHN festgesetzt. Hieraus folgend und durch die geplanten Geländeauffüllungen kann das Gefährdungspotential von Leben, Gesundheit oder erheblichen Sachschäden am Bauobjekt im Falle eines Hochwasserereignisses HQextrem deutlich reduziert werden. Des Weiteren kann durch bauliche und technische Maßnahmen den Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bebauung im Vollzug des Bebauungsplanes entsprochen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden, um langfristig den Brandschutz und die allgemeine Hilfe für die Einwohner von Wörsdorf und perspektivisch unterstützend für den Stadtteil Walsdorf zu sichern. Das Vorhaben liegt daher im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Die Stadt Idstein ist sich der sensiblen Lage innerhalb des Auenbereichs des Wörsbachs und des Überschwemmungsgebietes bewusst und hat sich daher intensiv mit möglichen Standortalternativen auseinandergesetzt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kapitel 1.7 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen.

Festzuhalten ist, dass adäquate Standortalternativen, insbesondere aufgrund der einzuhaltenden Hilfsfrist und der Flächenabdeckung bezogen auf das ganze Stadtgebiet, nicht gegeben sind. Ebenso stellen die verkehrliche Situation und die beengte Verkehrsführung durch den alten Ortskern einen nicht zu unterschätzenden Standortfaktor dar. Des Weiteren sind Baulücken und Freiflächen im Stadtteil Wörsdorf, unabhängig der eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, aufgrund der zu geringen Flächengrößen und der verkehrlichen Erreichbarkeit nicht als adäquate Standortalternativen zu bewerten. Daher liegen keine alternativen Planungsmöglichkeiten vor, die die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebiets vermeiden würden. Des Weiteren befindet sich der Planstandort unmittelbar angrenzend zum bebauten Siedlungsgefüge. So schließt im Westen eine Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich ein Lebensmittelmarkt.

Im Rahmen der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ wurde u.a. als Planziel des Bebauungsplanes die Renaturierung des Wörsbachs beschlossen. Der Wörsbach weist in betroffenen Bereich einen stark bis sehr stark veränderten Verlauf auf. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes „Brückenbacher Weg“ ist daher die Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung der angrenzenden Auenbereiche und der vorhandenen Streuobstwiese, einhergehend mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Wiesen und Freiraumflächen. Darüber hinaus könnten durch Renaturierungsmaßnahmen am Wörsbach sowie begleitende Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum positive Beiträge zum Hochwasserschutz geleistet werden. Denkbar wären Renaturierungsmaßnahmen am Fließgewässer in Form von Befestigungsentfernung und Sohlenaufweitung mit begleitender Gehölzentwicklung mit Bachauwaldcharakter.

Aufgrund der zeitlichen Komponente und dringendem Handlungsbedarf in Bezug auf die Sicherstellung des Brandschutzes steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses im Fokus der Stadt Idstein, sodass die Umsetzung in einen eigenständigen Bebauungsplan überführt wird. Unabhängig hiervon hält die Stadt Idstein an dem Vorhaben der

Gewässerrenaturierung fest und wird die Fachplanung zum Gewässerausbau beauftragen und das Bauleitplanverfahren hierzu in einem gesonderten Teilplan fortführen.

Auch ohne die dargelegten weitergehenden Planungsabsichten zur Gewässerrenaturierung kann durch die Vorsehung der im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsmulde der planbedingte Retentionsraumverlust ausgeglichen werden. Unter Abwägung des Sachverhalts der nur geringfügig zu erwartenden planinduzierten Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse und des Wasserspiegels im Falle eines Hochwasserereignisses HQ100, fehlenden Standortalternativen und zur Verfolgung der städtischen Aufgabe der Sicherstellung des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe der Bevölkerung hält die Stadt Idstein die kleinräumige Inanspruchnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes als vertretbar und städtebaulich begründet. Die für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidung obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen kann, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung unbebauter Freiflächen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch das Verbot zur Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und zur Verhinderung von reinen Schottergärten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dach- und Fassadenbegrünung im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Idstein zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Im Bereich des geplanten Standortes für das Feuerwehrgerätehaus wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine abfalltechnische Untersuchung vorgenommen. Hierzu wurden an 6 Stellen Mischproben des gewachsenen Bodens genommen und im Labor eine chemische Analyse durchgeführt. Das Ergebnis⁷ lautet wie folgt:

„Der Bewertung der Analyseergebnisse wurden die Zuordnungswerte nach Tab. 1.1- 3 (Z 0 Lehm/Schluff) des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel (Stand 09/2018) zugrunde gelegt.

Im Feststoff wurde ein erhöhter Massenanteil betr. den TOC (Total Organic Carbon), welcher auf organische Einschaltungen (Humus, Wurzelfragmente o.ä.) im Boden zurückgeführt wird und keinen Schadstoff darstellt, festgestellt. Unabhängig hiervon ist der gewachsene Boden auf Grundlage der Analyseergebnisse abfalltechnisch als Z 1-Material einzustufen.“

Baugrund

Parallel zur abfalltechnischen Untersuchung im Bereich des geplanten Standortes des Feuerwehrgerätehauses erfolgten durch das Baugrundbüro Simon⁸ zur Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse 6 Sondierbohrungen mit Endtäufen von 2,0 m bis 6,0 m unter derzeitigem Geländeniveau. Der Schichtaufbau lässt sich als Oberbodendeckschicht (Homogenbereich A), Schluffe (Homogenbereich B) und Ton-/Schluffgemisch (Homogenbereich C) beschreiben. Im untersuchten Gelände wurden bei den Aufschlüssen unter der Oberbodendeckschicht quartäre Schwemmlablagerungen aufgeschlossen. Diese stellen sich zunächst als Schluffe steifer Zustandsform und im Liegenden als Ton-/Schluffgemisch weicher/weichbreiiger bis steifer Zustandsform dar. Das Ton-/Schluffgemisch wurde bis zur Endteufe sämtlicher Aufschlüsse nachgewiesen.

Des Weiteren wurden die Grundwasserverhältnisse zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im Juni 2022 untersucht. Es wurde ein geschlossener Grundwasserhorizont bei zwischen 1,3 m und 1,7 m unter Gelände angetroffen. Laut gutachterlicher Einschätzung sind die generellen hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Untersuchungsgebietes durch den oberflächennah anstehenden Grundwasserleiter gekennzeichnet, der von den "Schwemmlablagerungen" aufgebaut wird. Diese Bodenschichten stellen den sog. oberen Porengrundwasserleiter dar, in dem generell mit jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen der Wasserspiegellagen zu rechnen ist. Eine Korrelation mit den Wasserständen des Wörsbaches ist hierbei gegeben.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

⁷ Baugrundbüro Simon, Wiesbaden, BV-Feuerwehrgerätehaus – Abfalltechnische Untersuchung, Stand: 11.07.2022

⁸ Baugrundbüro Simon, Wiesbaden, BV-Feuerwehrgerätehaus – Baugrundkundung, Stand 11.07.2022

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

11. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilt in seiner Stellungnahme vom 14.02.2024 mit, dass nach Auswertung der Luftbilder kein begründeter Verdacht besteht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte dennoch im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feuerwehrgerätehaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Wohnbebauung geschaffen werden. Bei der geplanten Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sind Lärmimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung in Folge der Nutzung der Feuerwehr zu erwarten. Dies umfasst den Einsatzfall, aber auch den Regelbetrieb (Fahrzeugbewegungen, Parkplatznutzung, Übungsbetrieb).

Zur Beurteilung **immissionsschutzrechtlicher Belange** wurde ein Schallgutachter mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untersuchung umfasst insbesondere die mit dem Regel- bzw. Übungsbetrieb einhergehenden Lärmeinwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, welche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bornwiese“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Des Weiteren ist auch ein nächtlicher Einsatz und die damit verbundenen Emissionen der Anfahrt der Feuerwehrleute mit dem PKW, einschließlich Parkierungsvorgängen, der Abfahrt der Einsatzfahrzeuge und das Signalhorn der Einsatzfahrzeuge näher zu betrachten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von dem Übungsbetrieb eingehalten, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls. Hieraus folgend werden in Bezug auf den Übungsbetrieb und die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkende Immisionsbelastung keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Wenn die Einsatzfahrzeuge nachts ohne das Signalhorn im Bereich des nächstgelegenen Immissionssortes vorbeifahren, wird der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten. Wenn das Signalhorn eingeschaltet wird, beträgt die Überschreitung $\Delta L = 38 \text{ dB}$.

In Bezug auf den unvorhersehbaren Einsatzfall kann durch organisatorische Maßnahmen, wie dem Verzicht des Einschaltens des Martinshorns beim Ausrücken, insbesondere in der Nachtzeit, die Lärmbeeinträchtigungen reduziert werden. Nach den gutachterlichen Berechnungen können dann die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Organisatorische Maßnahmen können aufgrund Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden und obliegen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ angrenzend zu einer schutzbedürftigen Wohnbebauung keine

immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen weiterführenden Handlungsbedarf in Form der Vorsehung von Lärmschutzmaßnahmen begründen würden. Im Übrigen kann auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen verwiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen, um den Brandschutz und die allgemeine Hilfe für die Bevölkerung von Idstein-Wörsdorf zu gewährleisten. Eine solche Einrichtung setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern im Stadtgebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Einer besonders nahen Anbindung an das Wohnumfeld bedarf es wegen des Zusammenhangs zwischen Anfahrt- und Ausrückzeiten, um die gesetzliche Hilfezeit von 10 Minuten einhalten zu können.

Eine Auswertung der letzten zehn Jahre (01.01.2013 bis 31.12.2023) hat im Zeitraum von Montag bis Sonntag von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr 238 nächtliche Einsätze verzeichnet. Unter Berücksichtigung der Auswertung aus den letzten Jahren, der Einbeziehung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der Tatsache, dass adäquate Standortalternativen nicht vorhandenen sind und Geräusche im Einsatzfall als sozial adäquat zu beurteilen sind, wird zur Verfolgung des städtebaulichen Belangs der Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, trotz Kenntnis der durch den Lebensmittelmarkt bestehenden Vorbelastung, die räumliche Nähe zur Wohnbebauung und die planbedingte Immissionsbelastung auf das Allgemeine Wohngebiet als vertretbar und zumutbar bewertet. Zumal auf der Vollzugsebene durch geeignete organisatorische sowie ggf. ergänzender baulicher Vorkehrungen ein Betrag zur Vermeidung und Verminderung der auf die Wohnbebauung einwirkenden Lärmbelastung erzielt werden kann.

13. Denkmalschutz

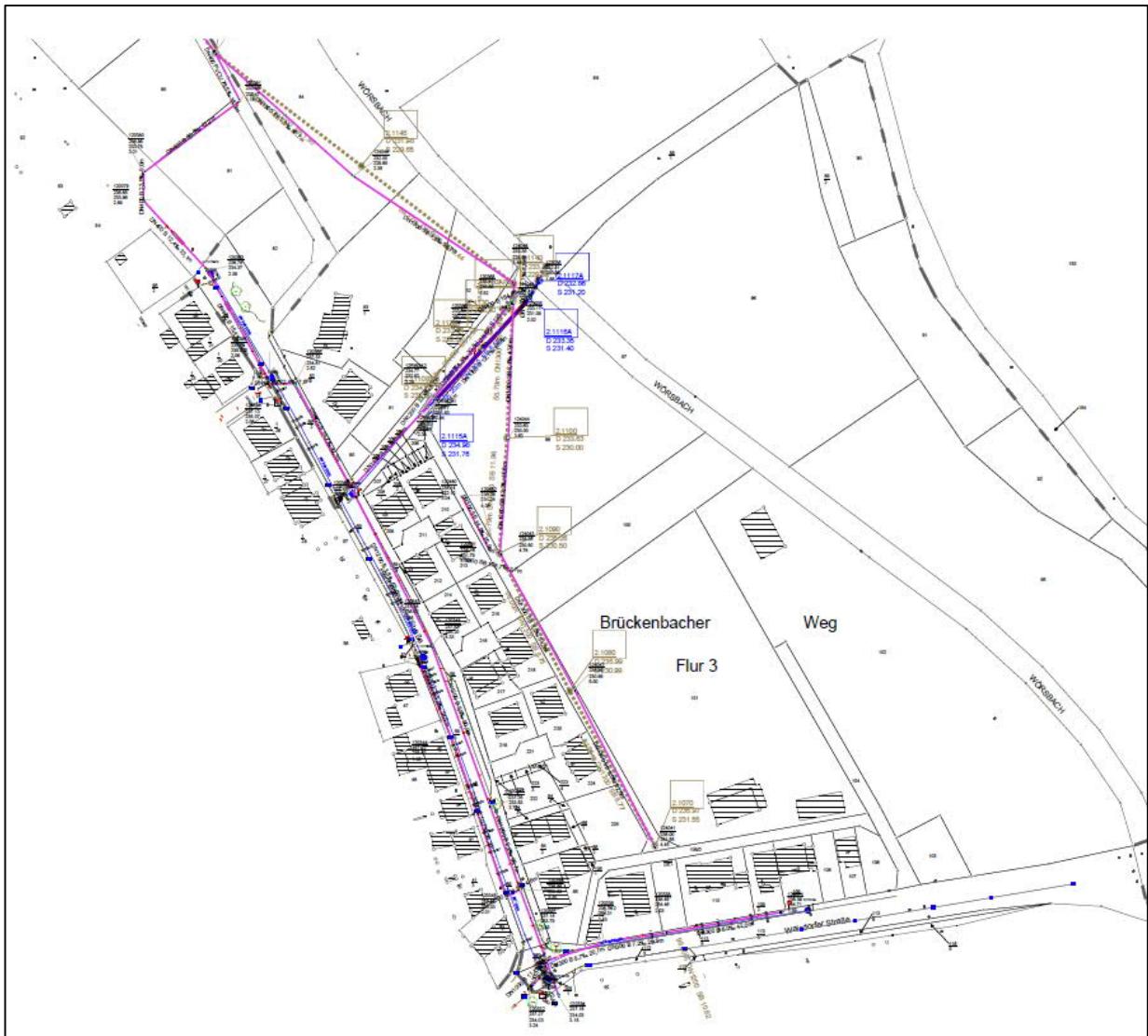
Das nächstgelegene Einzelkulturdenkmal (Hauptstraße 4) befindet sich in rd. 80 m südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um eine Hofreite am nördlichen Rand des Ortskerns mit Entstehung um 1600. Aufgrund der räumlichen Entfernung und fehlender direkter Sichtbeziehungen sind negative Auswirkungen auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude nicht zu erwarten.

Im Übrigen gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Sonstige Infrastruktur

Im näheren Umfeld zum Plangebietes verlaufen ein Mischwasserkanal der Stadtwerke Idstein sowie der Abwassersammler des Kläranlagenbetriebsverbandes Ems- und Wörsbachtal bzw. des Abwasser- verbandes Idstein. Des Weiteren ist in der Walsdorfer Straße die Leitungsinfrastruktur für die Wasser- versorgung vorhanden. Der Verlauf der Leitungsinfrastruktur ist im nachfolgenden Lageplan.

Lageplan Leitungsverlauf Abwasserkanal/ Abwassersammler



(Quelle: Stadtwerke Idstein)

Darüber hinaus sind im weiteren Planumfeld Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden.

15. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Brückenbacher Weg“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 05.12.2025
- Faunistisches Gutachten, Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Stand: 24.05.2024
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Stand: 24.05.2024
- Erläuterungsbericht Überschwemmungsgebiet des Wörsbachs, BGS Wasser, Stand: 06/2023
- Erläuterungsbericht wasserwirtschaftliche Begleitung Neubau Feuerwehrhaus Wörsdorf, BGS Wasser, Stand: 11/2025
- Geräuschimmissionsprognose, Büro Pfeifer, Stand: 30.08.2024
- Verkehrsuntersuchung, Sommer – Beratende Ing.-Ges. mbH | Schlothauer & Wauer, Stand: 06/2025
- BV-Feuerwehrgerätehaus – Baugrunderkundung, Baugrundbüro Simon, Stand 11.07.2022
- BV-Feuerwehrgerätehaus – Abfalltechnische Untersuchung, Baugrundbüro Simon, Stand: 11.07.2022

Planstand: 05.12.2025

Projektnummer: 22-2751

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de