



Stadt Idstein, Kernstadt

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan
„Südtangente“ - 2. Änderung**

Planstand: 25.01.2019

Bearbeitet:

Dr. Gerriet Fokuhl, Dipl. Biologe

Tanja Romeike, M. Sc. Biologie

Christian Gropp, M.Sc. Biologie

Inhalt:

1	Beschreibung der Planung	2
2	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	2
3	Übergeordnete Planungen	3
4	Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes.....	4
4.1	Fläche, Boden und Wasser.....	4
4.2	Klima und Luft	6
4.3	Biotop- und Nutzungstypen.....	6
4.4	Artenschutzrechtliche Belange	9
4.5	Biologische Vielfalt	10
4.6	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	11
4.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	11
4.8	Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien	12
4.9	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
4.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	12
5	Eingriffsregelung.....	13
6	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	14

1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Idstein. Südlich und westlich des Geltungsbereiches verläuft die *Henri-Dunant-Allee* mit anschließendem Grünland. Östlich davon liegt die DRK-Rettungswache Idstein sowie die HELIOS-Klinik. Wohnanlagen befinden sich nördlich vom Plangebiet. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird überwiegend von einer Ruderalflur mit Gehölzsukzession, Obstbäumen und einer Brombeerflur eingenommen. Im Norden befindet sich die Erschließungsstraße *Höllgraben*, die eine straßenbegleitende Baumreihe aufweist. Der Böschungsbereich der *Henri-Dunant-Allee* entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze weist ebenfalls Gehölzstrukturen auf. Die Geländetopografie lässt sich als stetig von Nordwesten Richtung Südosten fallend beschreiben. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 1,84 ha.

Entsprechend des Planziels kommt im nördlichen Bereich im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. An das Allgemeine Wohngebiet südlich angrenzend erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 4 die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 fest, was der gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen hinsichtlich des Versiegelungsgrades für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 5 und 6 wird die Grundfläche auf ein Maß von GRZ = 0,4 festgesetzt. Das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 7, welches für den gewerblichen Schwerpunkt vorgesehen ist, wird aufgrund des hiermit verbundenen höheren Bedarfs der Flächenversiegelung die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 bestimmt.

Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 4 und dem Mischgebiet mit der lfd. Nr. 5 mit einer GFZ = 0,8 bzw. für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 6 mit einer GFZ = 1,2 festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 7 wird trotz der zulässigen drei Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen auf eine GFZ = 1,2 festgelegt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 3 auf ein Maß von Z = II festgelegt. Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 4 gelangt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse mit Z = II bzw. Z = III zur Ausweisung. Auch für das Mischgebiet erfolgt eine gegliederte Festlegung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Für das im inneren gelegene Mischgebiet mit der lfd. Nr. 5 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II bestimmt. Für die Bebauung entlang der *Robert-Koch-Straße* und der *Henri-Dunant-Allee* sind hingegen im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 6 und 7 auch Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den südlichen Siedlungsrand von Idstein. Südlich sowie westlich vom Plangebiet verläuft die *Henri-Dunant-Allee* mit anschließendem Grünland. Östlich vom Plangebiet liegt die DRK-Rettungswache Idstein sowie die HELIOS-Klinik. Wohnanlagen befinden sich nördlich vom Plangebiet. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird überwiegend von einer Ruderalflur mit Gehölzsukzession, Laubbäumen und –gehölzen, Obstbäumen und einer Brombeerflur eingenommen (**Abb. 1**).

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning O. (1988, Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden) in der Teileinheit 303.1 „Idsteiner Senke“ (Haupteinheit 303 „Idsteiner Senke“). Das Gebiet fällt zum einem von Norden nach Süden von ca. 307 m ü. NN. auf 299 m ü. NN. ab. Zum anderen existiert ein Gefälle in West-Ost-Richtung. Dabei fällt das Gelände des Plangebietes im Schnitt um 5 bis 7 m ab.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 17.04.2018, eigene Bearbeitung).

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes steht der Darstellung gegenwärtig entgegen. Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes kann im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südtangente“. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Auf Grundlage der in der Begründung ausführlich dargelegten Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südtangente“ 2. Änderung gefasst. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das bislang eingeschränkte Gewerbegebiet unter Beachtung der umgebenden Bebauung und Emissionssituation in ein Baugebiet mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Dienstleistung und Büro überführt werden.

4 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Fläche, Boden und Wasser

Die Böden des Plangebietes bestehen im nördliche Bereich des Plangebiets aus Braunerden mit Pseudogley-Braunerden und Braunerden über Fersiallit (Hauptgruppe: Böden aus solifluidalen Sedimenten). Der südliche Bereich des Plangebiets sind Böden aus Kolluvisolen, vergleht und Kolluvisolen, pseudovergleht mit Gley-Kolluvisolen (Hauptgruppe Böden aus kolluvialen Sedimenten). Das Ertragspotenzial wird als gering, das Nitratrückhaltevermögen als sehr hoch eingestuft. Im BodenViewer des Landes Hessen wird der vorhandene Boden mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Bewertet wird dabei die Bedeutung des Standortes für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotenzial oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe auf dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären. Dort werden das Biotopentwicklungspotenzial als mittel, das Ertragspotenzial als mittel bis hoch, die nutzbare Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen als gering bis mittel eingestuft (**Abb. 2**). Generell ist dies ein Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,3 - 0,4$ eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden im nördlichen Teil des Plangebietes. Für die Böden im südlichen Teilgebiet des Plangebietes besteht mit einem K-Faktor von $> 0,5$ eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.



Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: blau umrandet (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Stand: 01.03.2018).

Eingriffsbewertung

Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung mit der zu erwartenden Neuversiegelung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als erhöht zu bewerten. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschl. landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der Neubebauung in deutlichem Ausmaß betroffen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Zudem wird auf eine sparsame sowie schonende Nutzung bezüglich der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes verwiesen (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG).

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Das Plangebiet liegt etwa 550 m östlich der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Gerlohe, Idstein“. Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Abflussgebiet.

Grundsätzlich ist durch die Versiegelung des Bodens im Rahmen der Planung mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind darüber hinaus grundsätzlich geeignet, Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,5 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Je Baumsymbol (Anpflanzung) in der Plankarte ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste unter Ziffer 3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der entlang der Straße Höllgraben festgesetzten Baumstandorte ist zulässig. Eine Verschiebung der entlang der Robert-Koch-Straße festgesetzten Baumstandorte um bis zu 10 m parallel zur Robert-Koch-Straße ist zulässig.
- Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 7 gilt: Flachdächer sind zu mind. 80% in mind. extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,15 m betragen.
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste gem. Ziffer 3.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die nach der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.11.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG)

Eingriffsbewertung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der geplanten Bebauung und der daraus resultierenden Neuversiegelung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bauungen hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als grundsätzlich erhöht zu bewerten. Durch die festgelegten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes kann die Einschränkung der Verdunstung und der Anstieg der Durchschnittstemperatur minimiert werden. Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist jedoch von keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

4.2 Klima und Luft

Bezüglich des Schutzguts Klima ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken.

Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

4.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Oktober 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird überwiegend von einer Ruderalflur mit Gehölzsukzession, Laubbäumen und –gehölzen, Obstbäumen und einer Brombeerflur eingenommen.

Innerhalb der Ruderalflur mit Gehölzsukzession wurden die nachfolgend aufgeführten Kräuter-, Gräser- und Gehölzarten als charakteristisch aufgenommen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn (Jungwuchs)
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Betula spec.</i>	Birke (Jungwuchs)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (Jungwuchs)
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Cirsium spec.</i>	Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (Jungwuchs)
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Daucus carota</i> subsp. <i>carota</i>	Wilde Möhre
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut (stellenweise sehr große Bestände)
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Mentha spec.</i>	Minze (randlich)
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose

Rumex spec.
Salix spec.
Sanguisorba minor
Senecio jacobaea
Sonchus spec.
Trifolium pratense
Urtica dioica
Vicia cracca

Ampfer
 Weide (Jungwuchs)
 Kleiner Wiesenknopf (vereinzelt)
 Jakobs-Greiskraut
 Gänsedistel
 Rot-Klee
 Brennnessel
 Vogelwicke



Abb. 3: Blick über die Ruderalflur Richtung Südwesten.



Abb. 4: Blick über die Ruderalflur Richtung Westen.



Abb. 5: Blick über die Ruderalflur Richtung Südwesten.

Die Straßenbegleitenden Laubbäume im Norden des Plangebiets bestehen aus Spitzahornen (*Acer platanoides*) und einer Stieleiche (*Quercus robur*). Acht der zehn Bäume weisen Baumhöhlen oder Baumhöhlenansätze auf.

Die Laubgehölze entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze bestehen u.a. aus folgenden Gehölzarten:

Acer campestre
Acer platanoides
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus avium
Quercus robur
Robinia pseudoacacia
Rubus sectio Rubus
Salix spec.

Feldahorn
 Spitzahorn
 Gemeine Hasel
 Eingriffeliger Weißdorn
 Vogel-Kirsche
 Steileiche
 Gewöhnliche Robinie
 Brombeere
 Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder



Abb. 6: Blick entlang der straßenbegleitenden Baumreihe im Norden des Plangebiets Richtung Osten.



Abb. 7: Blick entlang der straßenbegleitenden Baumreihe im Norden des Plangebiets Richtung Westen.

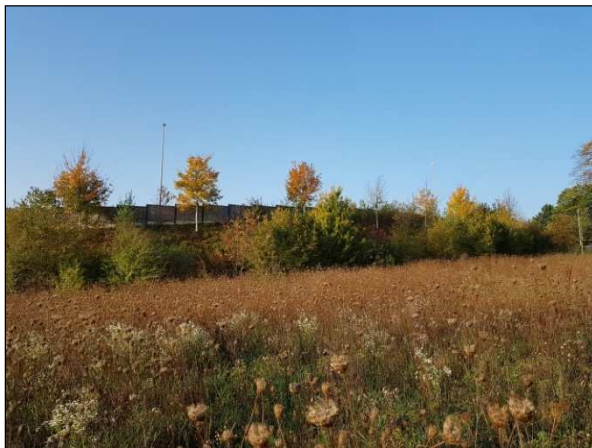


Abb. 8: Blick auf die Laubgehölze entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Gehölzreihe, bestehend aus drei Apfelbäumen (*Malus domestica*) und Holundersträuchern (*Sambucus nigra*). An jedem der Apfelbäume hängt ein Nistkasten, wovon einige defekt sind.



Abb. 9: Blick auf einen Obstbaum im Südwesten des Plangebiets.



Abb. 10: Blick auf zwei Obstbäume im Südosten des Plangebiets.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere bis erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen mittlerer (Ruderalflur) bis erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubbäume und –gehölze, Obstbäume).

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine mittlere bis erhöhte Konfliktsituation. Durch die geplante Nutzung kommt es einerseits zu einer Neuversiegelung von Ruderalfluren und dem Verlust von Laubbäumen und –gehölzen, andererseits entstehen durch die Neuanpflanzung von Laubbäumen, die Anlage von Verkehrsbegleitgrün und die Begrünung von Dachflächen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

4.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange 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 alle Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie 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.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Es liegen keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen potenziell geeignete Habitate für Vorkommen von Europäischen Vogelarten auf. Daher muss hier für das Sommerhalbjahr u.a. von möglichen Brutvorgängen im Bereich der Wiesenflächen und der Gehölze ausgegangen werden. Zudem kommen die Wiesenflächen als (Teil-) Nahrungshabitat für Vögel und ggf. Fledermäuse infrage. Es ist jedoch mit keinen besonders störepfindlichen oder anspruchsvollen Arten zu rechnen. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (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 und 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.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen geeignet:

- Damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht durch notwendige Rodungsmaßnahmen ausgelöst werden, wurde von einem Fachgutachter¹ bereits eine Baumhöhlenkartierung einschließlich artenschutzfachlicher Überprüfung vorgenommen. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass nach Abschluss der Baumhöhlenkontrolle mit anschließendem Verschluss zweier potentiell geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten keine weiteren artenschutzrechtlichen relevanten Strukturen an Gehölzen vorhanden sind.
- Zum Ausgleich der wegfallenden Höhlenbäume und Nistkästen sind im Plangebiet mindestens 12 Nistkästen für Kleinvögel anzubringen (z.B. jeweils 4x Schwegler Typ 1B, 1N und 2H).
- Von der Baufeldfreimachung ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungsarbeiten oder ein Oberbodenabtrag in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf eventuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Daher verfolgt die Hessische Biodiversitätsstrategie auch das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und

¹ Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU)

- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung voraussichtlich mittlere bis erhöhte Auswirkungen zu erwarten, die durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, insbesondere der extensiven Dachbegrünung deutlich minimiert werden können.

4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 2,8 km östlicher Entfernung (**Abb. 11**). Hierbei handelt es sich um das 860,88 ha große FFH-Schutzgebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“.

Weil der Geltungsbereich der Bebauung deutlich außerhalb dieses Schutzgebietes liegt und zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplans recht kleinflächig ist, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes gegeben.



Abb. 11: Lage des Plangebiets (rot markiert) zum FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach“ (Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Bearbeitung, Stand: 06.04.2018)

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Wohnen bzw. Siedlung:

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Idstein. Südlich und westlich davon verläuft die *Henri-Dunant-Allee* mit anschließendem Grünland. Östlich vom Plangebiet liegt die DRK-Rettungswache Idstein sowie die HELIOS-Klinik. Wohnanlagen befinden sich nördlich vom Plangebiet.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beiliegt. Die Untersuchung umfasst die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den Betrieb der Helios-Klinik und der DRK-Rettungswache auf das Plangebiet. Infolge der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet notwendig, die als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben (vgl. Begründung). Insgesamt sind

mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nach derzeitigem Planungsstand keine negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität innerhalb der Stadt Idstein zu erwarten sind.

Erholung:

Das Plangebiet wird überwiegend von Ruderalfluren eingenommen und besitzt als ortsnahe und von Straßenverkehrsflächen umgebene Freifläche einen untergeordneten Wert für Naherholungszwecke. Aufgrund der recht engen Umgrenzung der Planung und der in der südlichen Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

4.8 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

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 der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

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 gem. § 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.

4.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in

Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass es durch die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität kommen wird.

5 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (2007). Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da die durch den Bebauungsplan maximal mögliche Überbauung unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Dennoch erfolgt im Folgenden eine vergleichende Gegenüberstellung der Planung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die vorliegende Planung bereitet eine hohe bauliche Ausschöpfung wertvoller Flächenpotentiale im Sinne einer baulichen Nachverdichtung und im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitig ausreichender Kapazität für Frei- und Gartenflächen vor. Dabei wird die Grundflächenzahl im südlichen Mischgebiet Nr. 7 von GRZ = 0,4 auf 0,6 mit einer Überschreitung auf 0,9 für Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten baulichen Anlagen erhöht. In den Wohngebieten Nr. 1-4 sowie im Mischgebiet Nr. 6 wird ebenfalls eine Überschreitung für Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten baulichen Anlagen zugelassen. Dies betrifft die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Darüber hinaus wird im Rahmen der vorliegenden Planung im nordwestlichen Bereich eine bisherige Grünfläche (Maßnahme M 15)² durch die Erweiterung von Bauflächen bzw. Neuausweisung von PKW-Parkflächen überplant, womit eine weitere Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung im

² Maßnahme M15 lt. Ursprungsbebauungsplan: Umwandlung der Acker- in Grünlandflächen, Ansaat mit einer Wiesenmischung aus Gräsern und Kräutern; Bepflanzung der Wiesenflächen in der im Plan dargestellten Form.

Gebiet einhergeht. Zudem werden die bisher festgesetzte Grünfläche (Maßnahme M 20)³ und die bisher zum Erhalt festgesetzte Baumreihe zugunsten von PKW-Stellplätzen und Verkehrsflächen überplant.

Als Eingriffsminimierung stehen dem mit der neuen Planung die Neuanpflanzung von 19 Laubbäumen und die Gestaltungsvorschrift zur Begrünung von mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gegenüber. Zudem sind nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen mit einer Erdauflage von mind. 0,5 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Die Maßnahme M 14⁴ und die Festsetzung zur Dachbegrünung⁵, welche für die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets besonders wirksam sind, bleiben in leicht abgeänderter Form auch weiterhin erhalten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die vorliegende Planung in der Summe zwar eine leichte Reduzierung der eingriffsminimierenden Maßnahmen vorbereitet wird, aber keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen der ursprünglichen Planung überplant werden (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans). Ein weitergehender Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

6 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischesvielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>,
Zugriffsdatum: 06.04.2018

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 06.04.2018.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

³ Maßnahme M20 lt. Ursprungsbebauungsplan: Rückbau, Rekultivierung der befestigten und asphaltierten Flächen auf die erforderliche Wegbreite; Anlage eines durchgehenden Gehölzstreifens aus Sträuchern und Heistern zur Abpflanzung des Gewerbegebiets zum Hüllgrabenweg.

⁴ Maßnahme M15 lt. Ursprungsbebauungsplan: Bepflanzung der Straßenböschungen mit heimischen Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern, Aufbau eines stufigen Gehölzstreifens im Übergang zum Gewerbegebiet, Anlage einer Baumallee auf der Dammkrone.

⁵ Zur Einsaat eignen sich beispielsweise die Saatgutmischungen W 18 von Wildsaaten Wieden & Guth oder Nr. 18 von Rieger-Hofmann GmbH.