

# Bauleitplanung der Stadt Idstein

## Bebauungsplan „Seelbacher Straße“



Grünordnungsplan mit integriertem  
Umweltbericht

**Planungsbüro Vollhardt**  
**Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**  
Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Email: o.vollhardt@vollhardt-plan.de



Objekt-Nr.: 26/666  
Planungsstand: März 2026

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung .....	4
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	4
2. Planungsgrundlagen.....	5
2.1 Beschreibung und Festsetzung des Plans .....	5
3. Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	6
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
4.1. Boden .....	9
4.1.1 Bestandsbeschreibung .....	9
4.1.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung .....	10
4.1.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	11
4.2 Wasser .....	12
4.2.1 Bestandsbeschreibung .....	12
4.2.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung .....	12
4.2.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	12
4.3 Luft und Klima.....	13
4.3.1 Bestandsbeschreibung .....	13
4.3.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung .....	14
4.3.3 Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen .....	14
4.4 Landschaftsbild.....	15
4.4.1 Bestandsbeschreibung .....	15
4.4.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung .....	15
4.4.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	15
4.5 Schutzgebiete.....	16
4.5.1 Bestandsbeschreibung .....	16
4.5.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung .....	16
4.5.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	16
4.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz.....	16
4.6.1 Bestandsbeschreibung .....	16
4.6.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung .....	28
4.6.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	28
4.7 Mensch und Gesundheit.....	29
4.7.1 Bestandsbeschreibung .....	29
4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung .....	29
4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	30

4.8 Kultur und sonstige Sachgüter .....	30
4.8.1 Bestandsbeschreibung .....	30
4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung .....	30
4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	30
4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter ...	31
4.10 Wechselwirkungen.....	31
5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	32
5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....	32
5.2 Ausgleichsplanung .....	33
6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	33
7. Monitoring .....	33
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben .....	33
Referenzliste der verwendeten Quellen .....	35

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planzeichnung des BPLs .....	5
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild .....	8
Abbildung 3: Bodenfunktionales Gesamtbewertung .....	9
Abbildung 4: Acker-/ Grünlandzahl .....	10
Abbildung 5: Klimaanalysekarte zur Nachtsituation für einen Ausschnitt der Idsteiner Kernstadt mit Planbereich .....	13
Abbildung 6: Biotoptypenkarte.....	27

### Fotoverzeichnis

Foto 1: Bereits gerodete Gehölzbereiche im nordöstlich der ehemaligen Sportanlage .....	18
Foto 2: Bereits gerodeter Gehölzbereich entlang der Seelbacher Straße .....	18
Foto 3: Bereits gerodete Gehölzbereiche entlang der Seelbacher Straße .....	19
Foto 4: Gehölze entlang der nördlichen Seelbacher Straße .....	19
Foto 5: Gerodete Beete mit vormals Kirschlorbeerbestand.....	20
Foto 6: Alleebestand entlang der L 3026 .....	21
Foto 7: Beispiel eines weiteren Solitärgehölzes im Geltungsbereich im Straßenraum .....	21
Foto 8: Großflächige Pferdeweiden .....	22
Foto 9: nicht eingezäuntes Grünland, mäßig intensiv genutzt.....	22
Foto 10: Dasbacher Weg.....	23
Foto 11: Hoffläche .....	23
Foto 12: Pflasterweg entlang der L 3026 .....	24
Foto 13: Heuballen-Lagerflächen .....	24
Foto 14: Paddockflächen.....	25
Foto 15: Von dem nördlichen Teilbereich der Seelbacher Straße abzweigender Grasweg, parallel der L 3026.....	25
Foto 16: Vorhandene Gebäude/ Hallen / Container im Bereich der ehemaligen Sportfläche und nördlich an diese angrenzend.....	26
Foto 17: Hofeinfahrt und Vorgartenflächen.....	26

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen .....	11
Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs .....	31

## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Eine artenschutzrechtliche Ausarbeitung erfolgt im Rahmen des Entwurfsstadiums. Die in diesem Zusammenhang abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Beschreibung und Festsetzung des Plans

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Idstein und dem Ziel einer bedarfsgerechten städtebaulichen Weiterentwicklung, soll in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohngebiet geschaffen werden. Die innerhalb des Plangebiets bestehende Kindertagesstätte wird entsprechend ihrer Funktion als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert. Das geplante Wohngebiet soll als zeitgemäßes und qualitätsvolles Quartier entwickelt werden, das aktuellen Anforderungen an nachhaltige Stadtentwicklung Rechnung trägt. Insbesondere sollen Aspekte eines klimagerechten Städtebaus sowie Prinzipien der „Schwammstadt“ Berücksichtigung finden, um den Herausforderungen des Klimawandels – wie zunehmenden Starkregenereignissen und Hitzeperioden – angemessen zu begegnen. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, zur Durchgrünung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

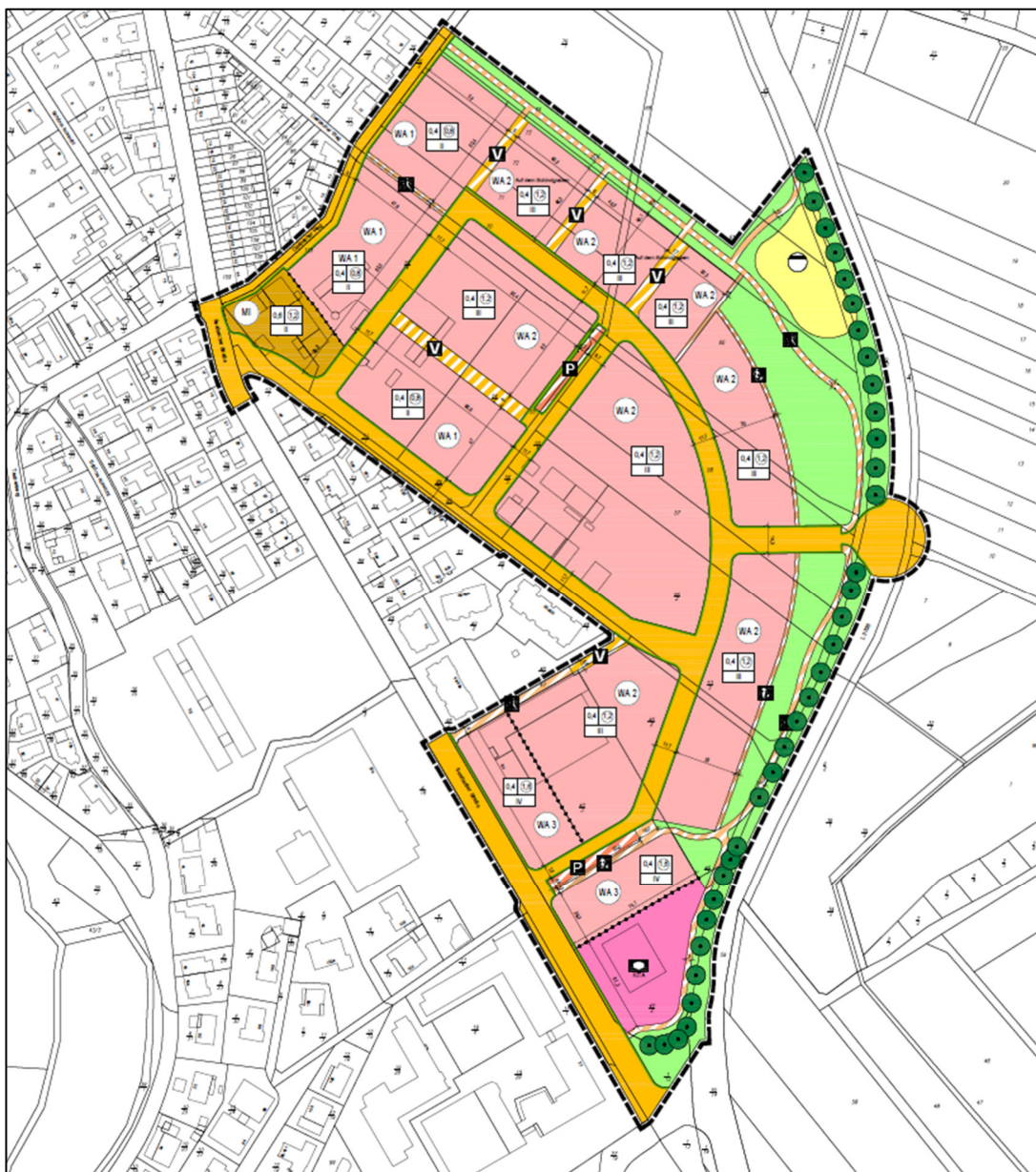


Abbildung 1: Planzeichnung des BPLs (Quelle: ROB – Vorentwurf März 2026)

### 3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel 2. Umweltauswirkungen erläutert.

#### BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

#### BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

#### BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

#### WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Bauleitplanung der Stadt Idstein  
Aufstellung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“  
Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

#### BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

#### 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich zwischen der L 3026 und der Seelbacher Straße, im Osten der Siedlungslage von Idstein. Der Planbereich wird zur Zeit in erster Linie von Pferdeweiden eines dort ansässigen Pferdebetriebes, wie auch der Kindertagesstätte wie auch einer ehemaligen Sportanlage geprägt. Hinzutreten noch einige Gehölzstrukturen. Im Norden des Plangebietes befindet sich der Dasbacher Weg, der die Erschließung für die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung und die fußläufige Erschließung des nördlich angrenzenden Friedhofs darstellt.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild (Quelle: HLNUG, Natureg Abfrage 2026)

## 4.1. Boden

### 4.1.1 Bestandsbeschreibung

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug des Bodenviewers Hessen – hier: bodenfunktionale Gesamtbewertung:

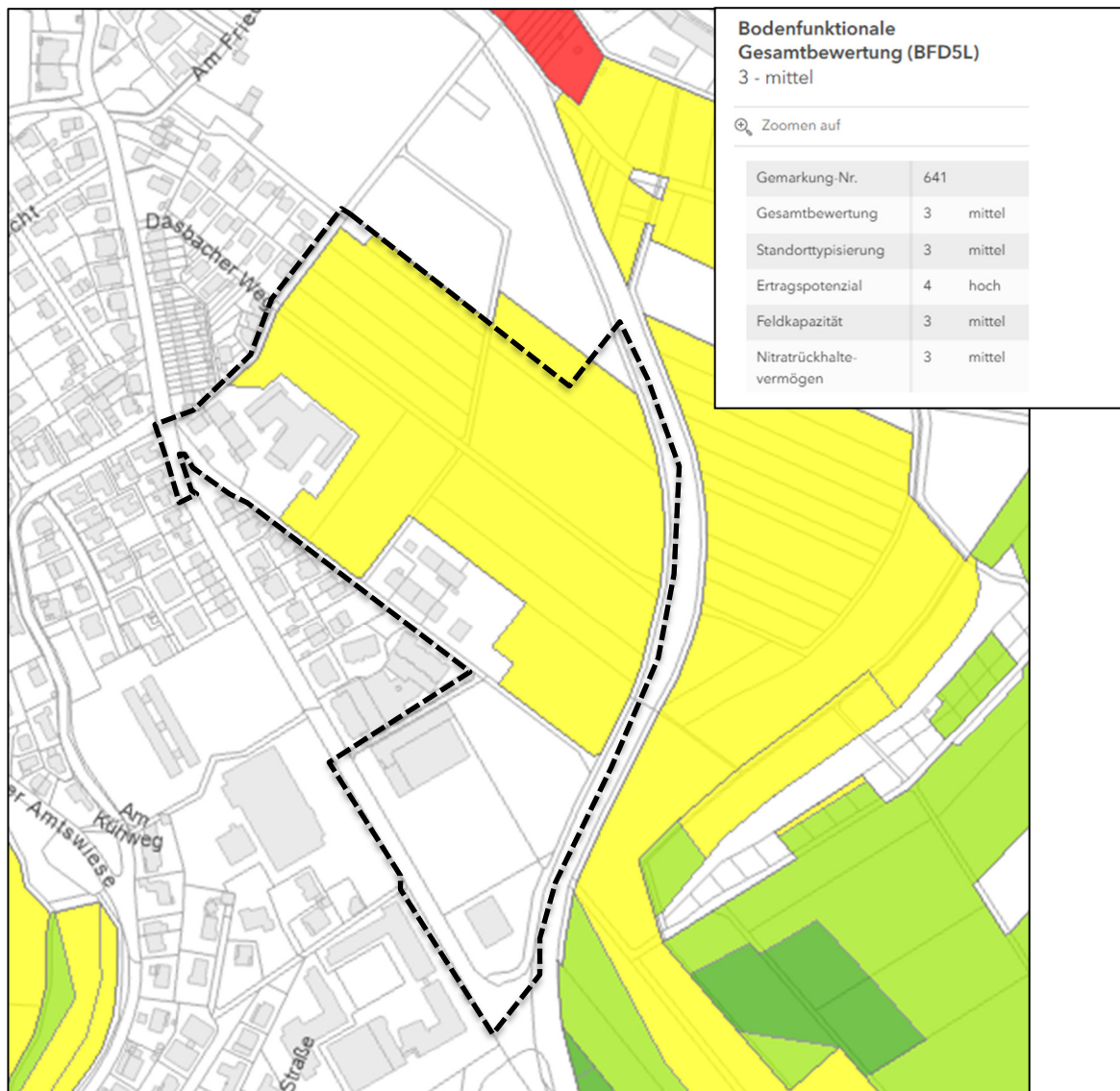


Abbildung 3: Bodenfunktionales Gesamtbewertung (bodenviewer, HLNUG 2024)

Ca. zwei Drittel der Fläche sind im Bodenvier Hessens (HLNUG) als Böden mit einer mittleren Gesamtbewertung eingestuft. Während die Standorttypisierung, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen als mittel eingestuft wird, ist lediglich das Ertragspotenzial der Flächen als hoch bewertet.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches (verbleibendes Drittel des Geltungsbereiches) sind als Weißflächen ohne weitere bodenfunktionale Angaben dargestellt, da es sich um innerstädtische, bereits überwiegend anthropogen überformte Siedlungsflächen handelt.

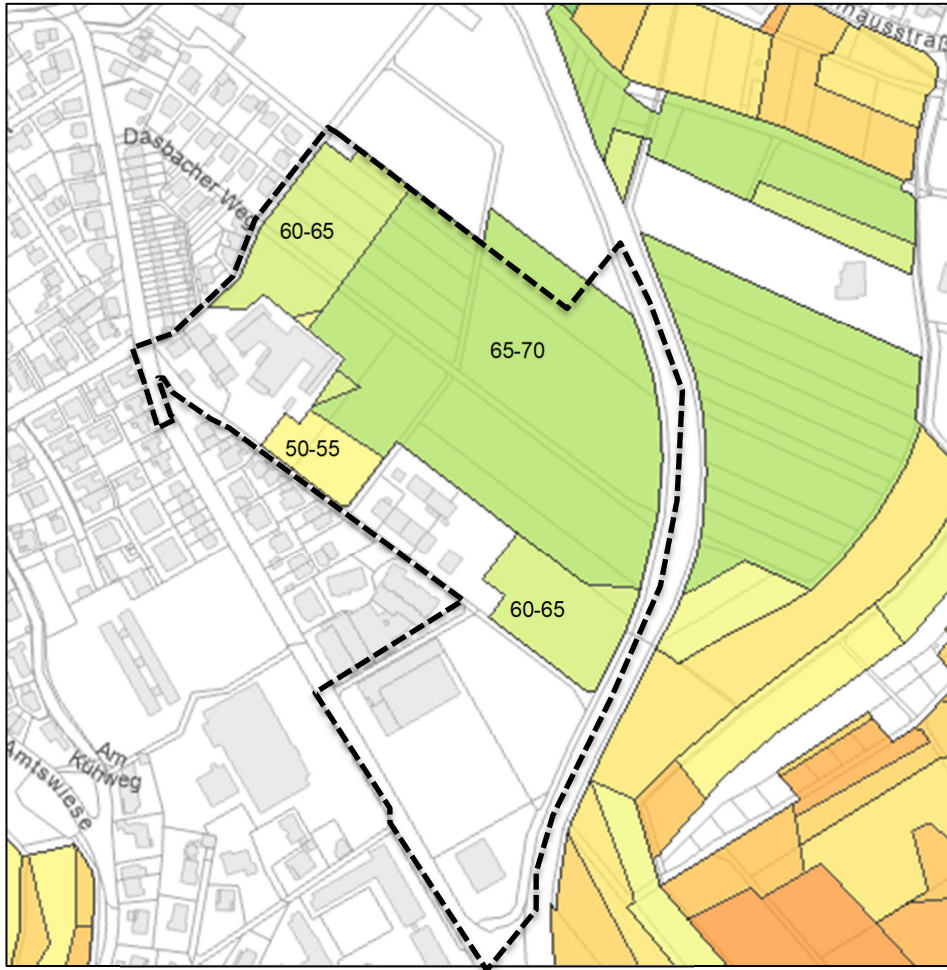


Abbildung 4: Acker-/ Grünlandzahl (bodenviewer, HLNUG 2024)

Zusammenfassend lassen sich die folgenden Aussagen zum Schutzgut Boden/ Geologie treffen:

- Böden aus äolischen Sedimenten (Böden aus Löss), sowie Böden aus solifluidalen Sedimenten
- Vorkommen von Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden und Braunerden
- mittlere Standorttypisierung
- mittleres Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)
- hohes Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- kein potenzielles Feldhamsterhabitat
- mittleres Wasserspeichervermögen - Feldkapazität
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt
- Acker-/Grünlandzahlen 50-70 EMZ

#### 4.1.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Bodenhaushalt als mittel zu bewerten.

**Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen** (verändert nach HMUELV 2011)

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
<b>Betroffenheit der Bodenteilfunktion</b>  X: regelmäßig betroffen *: evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig -: i.d.R. nicht beeinträchtigt								
Bodenabtrag	x	x	x	x	x	x	-	-
Bodenversiegelung	x	x	x	x	x	x	-	x
Auftrag/ Überdeckung	x	x	x	*	x	-	-	x
Verdichtung	-	x	x	x	x	x	-	-
Stoffeintrag	-	*	-	*	*	*		-
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	x	-	-	-

Da Teile des Geltungsbereiches eine Ertragsmesszahl (EMZ) > 60 aufweisen und die Fläche größer als 1 ha ist, wird im Zuge der Entwurfserarbeitung ein Bodengutachten für die Fläche erstellt.

#### 4.1.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Boden		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtung des Bodens und damit Beeinträchtigung des Bodengefüges durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen sowie Lagerung von Baumaterial</li> <li>• Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BE möglichst im Bereich bereits befestigter Flächen</li> <li>• Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik</li> <li>• Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge</li> <li>• Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen und Geländebearbeitungen getrennt abzutragen und einer Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke zuzuführen. Vor Ort wieder zu verwendendes Material ist fachgerecht zu lagern (begrünte, nicht zu befahrende oder zu belastende Miete).</li> </ul>
<b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung von Boden durch die Anlage von Gebäuden, Nebenanlagen und Zuwegungen.</li> <li>• Beeinträchtigung des Bodengefüges, Verlust der Filter- und Pufferfunktionen, Verlust der Aufnahme- und Speicherfunktion von Oberflächenwasser, weitgehende Zerstörung von Bodenbiologie, Verlust des Bodens als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Bodenbelastende Beanspruchungen in den verbleibenden Freiflächen sind auf ein Minimum zu begrenzen</li> <li>• Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.). Das</li> </ul>

<b>Schutzgut Boden</b>		
		<p>auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)</li> <li>• Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs</li> <li>• Errichtung von Gründächern</li> <li>• Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Fahrzeuge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Mulden/ Rigolen, Zisternen)</li> <li>• Eingeschränkter Winterdienst</li> <li>• Pestizid und Düngemittelverzicht im Bereich öffentlicher Grünflächen</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>

## 4.2 Wasser

### 4.2.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Bereich des Geltungsbereiches tätigen:

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes
- Keine Still- / Fließgewässer vorhanden
- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

### 4.2.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung in Form einer großflächigen Versiegelung durch die geplante Bebauung in Hinblick auf den Wasserhaushalt als mittel bis hoch zu bewerten.

Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

### 4.2.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

<b>Schutzgut Wasser</b>		
	<b>Erhebliche Umweltauswirkungen</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik</li> <li>• Die Wartung und Reinigung von Maschinen und Fahrzeugen ist im Plangebiet nicht gestattet</li> </ul>

Schutzgut Wasser		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge</li> </ul>
<b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildung durch flächenhafte Versiegelung</li> <li>• Erhöhung der Vorflut durch vermehrten Oberflächenabfluss aufgrund flächenhafter Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau von Zisternen gem. Zisternensatzung der Gemeinde Sulzbach</li> <li>• Anlage eines Regenrückhaltebeckens</li> <li>• Anlage von Gründächern</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Fahrzeuge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Mulden/ Rigolen, Zisternen)</li> <li>• Eingeschränkter Winterdienst</li> <li>• Pestizid und Düngemittelverzicht im Bereich öffentlicher Grünflächen</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>

## 4.3 Luft und Klima

### 4.3.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima tätigen:

- Geltungsbereich liegt am Rand eines von Südosten bestehenden Kaltluftstroms geringer bis mittlerer Windgeschwindigkeiten<sup>1</sup>

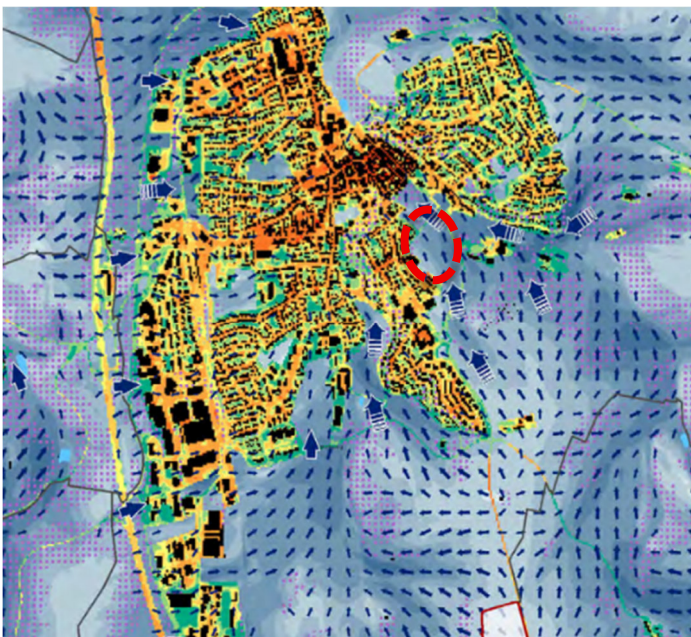
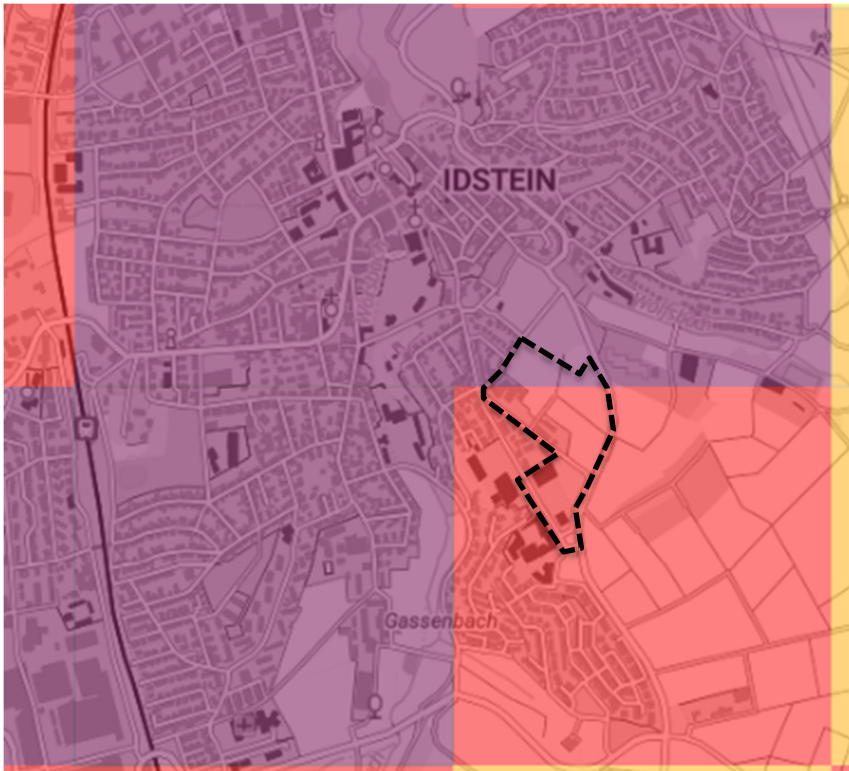


Abbildung 5: Klimaanalysekarte zur Nachtsituation für einen Ausschnitt der Idsteiner Kernstadt mit Planbereich (Quelle: Geo-Net, 2014)

- Mittlere Jahresniederschlagsmenge ca. 690 mm
- Gem. Starkregenhinweiskarte weist die Lage des Planbereiches einen hohen (lila), wie auch erhöhten (rosa) Starkregen-Index auf.

<sup>1</sup> Klimaanalyse Idstein (GEO-NET, 2021)



#### 4.3.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Die Fläche besitzt eine mittlere bis erhöhte Funktion für das städtische Klima, da Teil des Geltungsbereiches innerhalb von bestehenden Kaltluftströmen liegen.

Die klimatischen Auswirkungen, v.a. durch eine vermehrte Versiegelung und Bebauung, sind zum einen innerhalb des Plangebiet selbst, wie auch, bei Nichtergreifung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, im Bereich des städtischen Klimas von Idstein anzunehmen. Diese Effekte können jedoch durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben.

#### 4.3.3 Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Klima/ Luft		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen durch Baumaschinen und LKW-Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BE im Bereich bereits befestigter Flächen</li> <li>Einsatz von emissionsarmen Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik</li> </ul>
<b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenhafte Zerstörung von Vegetation/ Offenland durch Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen), dadurch aufheizen des Kleinklimas bzw. stärkere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades (nach GRZ) auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>Errichtung von Gründächern, ggf. Fassadenbegrünung</li> </ul>

<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>		
	Temperaturunterschiede, wie auch Verminderung der Kaltluftabflussbahn möglich.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung eines Grünstreifens am östlichen Rand des Geltungsbereiches</li> <li>• Ausreichende Durchgrünung des Baugebietes</li> <li>• Errichtung eines Grünstreifens am östlichen Rand des Geltungsbereiches</li> <li>• Ausreichende Durchgrünung v.a. entlang der Haupteinfahrungswege</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar, da keine störenden (emittierende) Betriebe zulässig sind</li> <li>• Erhöhter Individualverkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende Durchgrünung v.a. entlang der Haupteinfahrungswege</li> <li>• Erhalt von Offenland/ Grünstreifen mit Allee</li> </ul>

#### 4.4 Landschaftsbild

##### 4.4.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“ aufstellen:

- Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich der Kernstadt von Idstein. Es wird im Osten von der L 3026 und im Westen/ Südwesten von der Seelbacher Straße begrenzt
- Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe des Taunus (30), in der Haupteinheit Idsteiner Senke (303) und hier im Naturraum Idsteiner Grund (303.1).
- Das Plangebiet weist eine mittlere Reliefenergie auf, neigt sich nach Norden hin und weist Höhen von 285-305 NN auf
- Das Plangebiet wird überwiegend von bestehenden Pferdeweide, einem Reiterhof, sowie einer bestehenden Sportstätte und im südlichen Eckbereich von einer Kindertagesstätte geprägt.
- Im Bereich der Sportstätte befindet sich nördlich dieser ein kleiner geschlossener Gehölzbereich.
- Ein Alleebestand befindet sich entlang der L 3026

##### 4.4.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet ist nach Westen und Süden von der bestehenden Siedlungslage von Idstein begrenzt. Nach Osten stellt die L 3026 die Begrenzungslinie dar. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich anthropogen überformte Flächen, die sich entweder als bestehende Bebauung oder aber landwirtschaftlich bzw. freizeithlich genutzte Nutzflächen darstellen.

##### 4.4.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
	<b>Erhebliche Umweltauswirkungen</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Gebäude</li> <li>• Personen- und Verkehrsbewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Anpflanzungen von Großbäumen sind gem. der Plandarstellung des Bebauungsplanes sowie der textl. Festsetzungen vorzunehmen und dienen der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft</li> <li>• Anlage von Gründächern, ggf. Fassadenbegrünung</li> <li>• Anlage eines Grünstreifens entlang der L3026</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personen-/ Verkehrsbewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innere Durchgrünung</li> <li>• Anlage eines Grünstreifens entlang der L3026</li> <li>• Erhalt der Allee entlang der L 3026</li> </ul>

## 4.5 Schutzgebiete

### 4.5.1 Bestandsbeschreibung

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen, weder Naturschutz-/ Landschaftsschutz, Natura-2000.

Als geschützter Biotoptyp gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG ist der Alleebestand entlang der L 3026 zu nennen.

### 4.5.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Der vorhandene Alleebestand befindet sich in einem guten Vitalitätszustand.

### 4.5.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Alleebestand ist zu erhalten.

## 4.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz

### 4.6.1 Bestandsbeschreibung

Im Rahmen des Bebauungsplan Vorentwurfes wurden die Flächen des Geltungsbereiches einmalig am 09.03.2026 begangen. Weitere Begehungen zur Verifizierung der aufgenommenen Biotoptypen erfolgt zum Entwurfsstadium.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden durch folgende Biotoptypen geprägt:

- Heimische Gebüsche (KV 02.200)
- Standortfremde Gebüsche (KV 02.500)
- Einzelbäume heimisch (KV 04.110)
- Intensiv genutzte Pferdeweiden (KV 06.220)
- Mäßig intensiv genutztes Grünland (KV 06.340)
- Asphalt (KV 10.510)
- Nahezu versiegelte Flächen/ Pflaster (KV 10.520)
- Sand-Reitplatz (KV 10.530)
- Paddocks / Zuwegung/ Rasenpflaster (KV 10.540)
- Unbefestigter Grasweg (KV 10.610)
- Nicht begrünte Dachflächen (KV 10.710)
- Artenarmer Garten / Straßengrün/ Kindergarten-Freifläche (KV 11.221)

## Gehölze

### Heimische Gebüsche/ Gehölzbereiche (KV 02.200)

Vor allem im Bereich um die vorhandenen Gebäude-/ Siedungsstrukturen befinden sich einige verschiedene Gehölzbereiche. Es handelt sich hier meist um eine Durchsichtung von heimischen Straucharten wie:

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

Wie auch einigen Gehölzen wie:

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Ahorn	<i>Acer spec.</i>

Die großflächigen Gehölzgebiete im Süden des Geltungsbereiches waren zum Zeitpunkt der Kartierung bereits vollständig gerodet. Gemäß dem durchgeführten „Artenschutzgutachten zur Rodung von Gehölzen, Seelbacher Straße in Idstein“<sup>2</sup> zeichneten sich die Bestände v.a. durch ein Vorkommen typischer Pionierarten wie Birke (*Betula pendula*) und Robinie (*Robinia pseudoacaria*) aus, wobei letztere als nicht heimisch zu bezeichnen ist. Die Bestände zeigten kein Höhlen – oder aber Rindenspaltenquartier-Vorkommen auf.

<sup>2</sup> Fachbüro Faunistik und Ökologie Dipl. Biol. A. Malten (Januar 2026)

Bauleitplanung der Stadt Idstein  
Aufstellung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“  
Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht



**Foto 1: Bereits gerodete Gehölzbereiche im nordöstlich der ehemaligen Sportanlage**



**Foto 2: Bereits gerodeter Gehölzbereich entlang der Seelbacher Straße**

Bauleitplanung der Stadt Idstein  
Aufstellung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“  
Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht



**Foto 3: Bereits gerodete Gehölzbereiche entlang der Seelbacher Straße, Höhe Sporthalle**



**Foto 4: Gehölze entlang der nördlichen Seelbacher Straße**

### Standortfremde Gebüsch (KV 02.500)

Vor allem um die vorhandenen Sporthallen fanden sich zudem Rabatten/ Beete mit standortfremden Gebüsch wie dem Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*).



**Foto 5: Gerodete Beete mit vormals Kirschlorbeerbestand**

### Einzelbäume heimisch (KV 04.110)

Heimische Einzelbäume finden sich zum einen rund um die bestehenden landwirtschaftlichen Hofflächen, wie aber auch entlang der L 3026.

Entlang der L 3026 ist der vorhandene Alleebestand als geschützter Biotoyp einzustufen. Es handelt sich hier um Ahornbäume (*Acer spec.*). Eine detailliertere Ansprache des Bestandes erfolgt zum Entwurfsstadium.



**Foto 6: Alleebestand entlang der L 3026**



**Foto 7: Beispiel eines weiteren Solitärgehölzes im Geltungsbereich im Straßenraum**

### Intensiv genutzte Pferdeweiden (KV 06.220)

Zwei Drittel der Freiflächen des Geltungsbereiches werden als Pferdeweiden intensiv genutzt. Die Flächen sind eingezäunt und dienen als Weideflächen des ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Reiterhofes. Eine Zuwegung der Flächen erfolgt über unbefestigte Wiesenwege wie aber auch einen geschotterten Feldweg.



**Foto 8: Großflächige Pferdeweiden**

Mäßig intensiv genutztes Grünland (KV 06.340)

Eine kleine Dreiecksfläche im Norden des Geltungsbereiches wird nicht als Pferdeweide genutzt sondern unterliegt einer mäßig intensiven Grünlandbewirtschaftung.



**Foto 9: nicht eingezäuntes Grünland, mäßig intensiv genutzt**

### Asphalt (KV 10.510)

Sowohl die Straßenflächen wie auch die Zufahrten zu den Hof- oder aber Betriebsstätten sind in asphaltierter Weise ausgebaut.



**Foto 10: Dasbacher Weg**

### Nahezu versiegelte Flächen/ Pflaster (KV 10.520)

Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofflächen/ Reiterhof findet sich überwiegend eine Gemengelage vorwiegend befestigter Flächen. Hier handelt es sich sowohl um asphaltierte wie auch gepflasterte Hofflächen.



**Foto 11: Hoffläche**



**Foto 12: Pflasterweg entlang der L 3026**

#### Sand-Reitplatz, Schotterflächen (KV 10.530)

Der Reiterhof verfügt über einen Sandreitplatz wie auch einen gesandeten Longierzirkel.

Schotterflächen finden sich v.a. in Bereich einiger Wege- und Hofnebenflächen. Hier finden sich auch an einer Stelle umfangreiche Heuballen-Lagerflächen (auf Holzbohlen).



**Foto 13: Heuballen-Lagerflächen**

#### Paddocks / Zuwegung/ Rasenpflaster (KV 10.540)

Ebenfalls befestigt sind die im Bereich des Reiterhofs befindlichen Paddockflächen, wie auch einzelne Zuwegungen und Rasenpflasterflächen.



**Foto 14: Paddockflächen**

#### Unbefestigter Grasweg (KV 10.610)

Die „Erschließung“ der einzelnen Weideflächen erfolgt in Teilbereichen über unbefestigte Feldwege. Eine weitere Feldwegenutzung verläuft entlang der L3026.



**Foto 15: Von dem nördlichen Teilbereich der Seelbacher Straße abzweigender Grasweg, parallel der L 3026**

### Nicht begrünte Dachflächen (KV 10.710)

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude weisen keine Gründächer auf.



**Foto 16: Vorhandene Gebäude/ Hallen / Container im Bereich der ehemaligen Sportfläche und nördlich an diese angrenzend**

### Artenarmer Garten / Straßengrün/ Kindergarten-Freifläche (KV 11.221)

Die als solche gekennzeichneten Flächen weisen z.T. unterschiedliche Nutzungsformen auf. Zum einen sind hier die artenarmen Hausgärten der Hofflächen, die Kindergarten-Freiflächen wie aber auch die regelmäßig gepflegten Straßengrünflächen eingeordnet.



**Foto 17: Hofeinfahrt und Vorgartenflächen**

Bauleitplanung der Stadt Idstein  
 Aufstellung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“  
 Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht

In der Abbildung 6 erfolgt die Darstellung der Biotoptypen im Geltungsbereich.



Abbildung 6: Biotoptypenkarte

## Artenschutz

Zur Zeit erfolgen faunistisch Aufnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und seiner unmittelbar angrenzenden Flächen. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsstadium dargestellt und artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet.

### 4.6.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die in Anspruch genommene Weideflächen werden intensiv genutzt. Der Alleebestand entlang der L 3026, ausgenommen des geplanten Zufahrtsbereiches/ Kreises, wird zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Hofflächen (Reiterhof) unterliegen einer intensiven und regelmäßigen Nutzung.

Geschützte Pflanzenarten konnten bisher innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden.

Die umfangreichen Gehölzbestände im Süden des Plangebietes wurden bereits in Hinblick auf die anstehende Bauleitplanung gerodet. Vorher wurden diese auf ein Vorkommen relevanter Fortpflanzungs-/ Ruhequartiere hin untersucht (Fachbüro für Faunistik und Ökologie, Januar 2026). Es konnten keine Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Brutstätten gefunden werden. Es wurde davon ausgegangen, dass lediglich allgemein hin weit verbreitet Vogelarten die vormals vorhandenen, dichten Gehölze als Brutstätten genutzt haben. Die Arten bauen sich in der Regel jährlich ein neues Nest. „...Artenschutzrechtlich irrelevant ist ein nachgewiesenes Nest der Asiatischen Hornisse (*Vespa velutina*) am Eingang zur Sporthalle. Die Art hat sich in den letzten 10 Jahren in Deutschland stark ausgebreitet, wurde 2019 erstmals in Südhessen entdeckt und gilt mittlerweile als etabliert. Bei der Rodung der Gehölze treten die Verbote des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht ein, wenn die Gebüsche und die Bäume ausschließlich außerhalb der Vogel-brutzeit bis zum 28. Februar entfernt werden“ (Fachbüro für Faunistik und Ökologie, Januar 2026). Dies wurde so umgesetzt

### 4.6.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Folgende Maßnahmen werden daher an dieser Stelle festgesetzt:

Schutzgut Flora/ Fauna		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr</li> <li>• Temporärer Lebensraumverlust</li> <li>• Im Rahmen der Vorbereitung des Baufeldes Verlust von Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung, Gebäudeabriss) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sollten Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogelvorkommen/ Fledermausbesatz zu kontrollieren.</li> <li>• Vorhandene Vogelnistkästen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (September – Ende Februar) zu entfernen und vor der</li> </ul>

<b>Schutzgut Flora/ Fauna</b>		
		neuen Brutzeit (März – August) an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.
<b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafter Verlust von Lebensstätten durch Bau von Straßen, Verkehrsflächen und Siedlungsstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Alleebäumen</li> <li>• Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.</li> <li>• Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden</li> <li>• Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optische und akustische Störwirkungen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung Im Plangebiet sind keine störungsempfindlichen Tierarten anzunehmen, die auf die zu erwartenden Störwirkungen erheblich reagieren würden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig</li> </ul>

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich wie auch artenschutzrechtlich) sind notwendig, um nicht zuletzt die zusätzliche Neuversiegelung und den damit verbundenen Verlust der Lebensräume zu kompensieren (siehe Kapitel 5.2).

Da die Ertragsmesszahlen z.T. bei >60 liegen und das Plangebiet eine Größe von 1 ha übersteigt, wird zum Entwurfsstadium ein zusätzliches Bodengutachten vorgelegt.

## **4.7 Mensch und Gesundheit**

### **4.7.1 Bestandsbeschreibung**

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ aufstellen:

- gewisse Lärmvorbelastungen durch Siedlungslage, bestehende Kita, angrenzende Gewerbegebietsflächen
- Freizeitnutzung des Plangebietes durch Reitbetrieb
- L 3026, Seelbacher Straße
- Fuß-Radwegeverbindung mit Freizeitnutzung

### **4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung**

Weite Teile des Plangebietes dienen der Freizeitnutzung (Pferdehof, ehemalige Sportanlage) wie auch einer Kindertagesstätte. Letztere bleibt erhalten und wird als solche festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Idstein und dem Ziel einer bedarfsgerechten städtebaulichen Weiterentwicklung, soll in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohngebiet geschaffen werden. Die innerhalb des Plangebiets bestehende Kindertagesstätte wird entsprechend ihrer Funktion als Fläche für den Gemeinbedarf

planungsrechtlich gesichert. Das geplante Wohngebiet soll als zeitgemäßes und qualitätsvolles Quartier entwickelt werden, das aktuellen Anforderungen an nachhaltige Stadtentwicklung Rechnung trägt.

#### **4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Ein breiter Grüngürtel mit Fuß-/ Radweg dient als Spaziermöglichkeit bzw. zu Freizeitzwecken randlich des Gebietes.

Insbesondere sollen Aspekte eines klimagerechten Städtebaus sowie Prinzipien der „Schwammstadt“ Berücksichtigung finden, um den Herausforderungen des Klimawandels – wie zunehmenden Starkregenereignissen und Hitzeperioden – angemessen zu begegnen. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, zur Durchgrünung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas

### **4.8 Kultur und sonstige Sachgüter**

#### **4.8.1 Bestandsbeschreibung**

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ aufstellen:

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen.

#### **4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung**

Da z.Z. keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern vorliegen, ist nicht von einem Eingriff in dieses Schutzgut an dieser Stelle auszugehen.

#### **4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### 4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter

Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter.

Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität die potenzielle Beeinträchtigung eines jeden Schutzgutes. Dies gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinne erheblich ist. Aus Tabelle 4 ist zu erkennen, dass bei jedem Schutzgut die Erheblichkeit lediglich gering bzw. nicht vorhanden ist.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs

Schutzgut	Bestandsbewertung	Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben	Potenzielle Beeinträchtigung durch das Vorhaben	Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen möglich	Erheblichkeit des Eingriffs
Boden	●	⊙/●	⊙/●	Ja	mittlere Erheblichkeit
Wasser	-/○	-/○	⊙	ja	mittlere Erheblichkeit
Klima/ Luft	○/⊙	○/ ⊙	○/ ⊙	ja	geringe – mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	○	○	○	ja	geringe Erheblichkeit
Natura 2000 Gebiete/ Schutzgebiete	-	-	-	-	keine Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	○	○	○	Ja	geringe - Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit	○	○	○	Ja	geringe - Erheblichkeit
Sach-/ Kulturgüter	-	-	-	-	keine Erheblichkeit

#### Zeichenerklärung zu Tab. 4:

● : hoch    ⊙: mittel    ○: gering    - : nicht betroffen

Bezüglich der Bestandsbewertung wird ersichtlich, dass die Schutzgüter im Plangebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

#### 4.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen v.a. zwischen den folgenden Schutzgütern:

1. Schutzgut Flora, Fauna / Schutzgut Boden
2. Schutzgut Boden/ Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3. Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser

Das geplante Vorhaben beeinflusst die aufgeführten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern der Punkte 1 und 2 nur sehr begrenzt.

Bezüglich der bestehenden Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, kann durch eingriffsvermeidende bzw. eingriffsminimierende wie auch speziell konzipierte Ausgleichsmaßnahmen ein nachhaltiger Eingriff ausgeschlossen bzw. kompensiert werden.

## 5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

### 5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Zur Eingriffsminimierung werden im Rahmen des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen aufgenommen. Folgende Eingriffsvermeidende Maßnahmen werden ergriffen:

- Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung/ Abrissarbeiten) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sofern Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogel- wie auch Fledermausvorkommen zu kontrollieren.
- Allgemeine Bodenschutzmaßnahmen
- Anlage von Gründächern (mind. 70 % der Dachflächen)
- Gehölze werden wo dies möglich ist zum Erhalt festgesetzt
- Erhalt der Allee entlang der L 3026
- Vorhandene Vogelnistkästen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (September – Ende Februar) zu entfernen und vor der neuen Brutsaison (März – August) erneut an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.
- Baustelleneinrichtungsflächen lediglich in Bereichen bereits beeinträchtigter Flächen
- Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.
- Die Verwendung von Folien, Vlies und/ oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig

## 5.2 Ausgleichsplanung

Die Erarbeitung von konkreten Ausgleichsmaßnahmen, sowie die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung nach Hessischer Kompensationsverordnung wie auch eines Bodengutachten mit zusätzlicher Bodenbilanzierung wird zum Entwurfsstadium erarbeitet.

## 6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Nutzungen, des beschriebenen, derzeitigen Umweltzustandes im Planbereich fortauern werden. Die bestehende Kita wird weiter betrieben.

## 7. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ein wesentlicher Ansatzpunkt wird hier sein, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Stadt keine Anhaltspunkte dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den, bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen, abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitgehende Überwachungsmaßnahmen.

## 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“ in Idstein, auf den bestehenden Umweltzustand. Maßgebend ist der Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsbeschlusses.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit eines benötigten Wohnraumbedarfes gedeckt werden. Die innerhalb des Plangebiets bestehende Kindertagesstätte wird entsprechend ihrer Funktion als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert. Das geplante Wohngebiet soll als zeitgemäßes und qualitativvolles Quartier entwickelt werden, das aktuellen Anforderungen an nachhaltige Stadtentwicklung Rechnung trägt. Insbesondere sollen Aspekte eines klimagerechten Städtebaus sowie Prinzipien der „Schwammstadt“ Berücksichtigung finden, um den Herausforderungen des Klimawandels – wie zunehmenden Starkregenereignissen und Hitzeperioden – angemessen zu begegnen. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, zur Durchgrünung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

Das Plangebiet wird zurzeit zu mehr als zwei Dritteln von einem bestehenden Reiterhof, seinen Nebenflächen wie auch den umfangreichen Pferde-Weideflächen geprägt. Das südliche knappe Drittel der Fläche wird von einer bestehenden Kindertagesstätte wie auch einer alten Sportanlage

incl. Sporthalle geprägt. Die hier vormals vorhandenen Gehölze wurden bereits in Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung großflächig gerodet.

Die vorhandene Allee wird als geschützter Biotoptyp nach § 25 HeNatG zum Erhalt festgesetzt.

Das Gebiet weist zum jetzigen Zeitpunkt Störeinflüsse, v.a. in Form von verschiedenen Emissionen (Lärm, Licht etc.), auf (südlich angrenzendes Gewerbegebiet, Wohn-/ Freizeitnutzung, Kitabetrieb, L 3026, Seelbacher Straße).

Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Luft/ Klima, Wasser, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Fauna/ Flora wurden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Für das Schutzgut Boden, Wasser und Klima/ Luft ist durch die Planung von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen. Alle übrigen Schutzgüter erfahren keine bis eine geringe Beeinträchtigung.

Da es sich bei weiten Teilen der Böden um Böden mit einer Ertragsmesszahl > 60 handelt, wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung (KV, 2018) eine Zusatzbewertung Boden durchgeführt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die konkrete Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum Entwurfsstadium.

Da in 2026 noch umfangreiche faunistische Kartierungen im Gebiet erfolgen, werden die Ergebnisse und auch die artenschutzrechtliche Abarbeitung dieser zum Entwurfsstadium dargelegt.

Erhebliche Auswirkungen, die nicht durch geeignete Vermeidungs-/ Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren wären, sind durch die Planung für keines der untersuchten Schutzgüter anzunehmen.

Durch die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und die Hinzunahme von Ausgleichsmaßnahmen (Erarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen zum Entwurf), soll eine vollständige Kompensation der zu erwartende Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter erfolgen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Umweltzustand voraussichtlich erhalten.

Aufgestellt:

Marburg, März 2026

  
gez. Olivia Vollhardt (Dipl. Biol.)

### **Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- 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.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.
- Fachbüro Faunistik und Ökologie Dipl. Biol. A. Malten (Januar 2026): Artenschutzgutachten zur Rodung von Gehölzen, Seelbacher Straße in Idstein

### Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)