



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Am Mittwoch, 22. Mai 2024, 19:00 Uhr

findet in der Mensa der Otfried-Preußler-Schule

Hauptstraße 27, 65345 Eltville am Rhein

eine Sitzung des Ortsbeirates Rauenthal statt.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.01.2024
2. Bebauungsplan Nr. 100/A "Rauenthal Nord - Teil A"
- Satzungsbeschluss
3. Antrag der CDU im Ortsbeirat Rauenthal vom 08.05.2024 (PE) betreffend
"Ausweisung Rundwanderweg"
4. Sachstand „Damm“
5. Sachstand Regenrückhaltebecken Alte Chaussee
6. Sachstand Wanderparkplatz am Sportplatz
7. Sachstand Gestaltung Bubenhäuser Höhe
8. Aufgabenliste
9. Mitteilungen
- 9.1 Anzeigepflicht gemäß § 2 GO STVV i. V. m. § 26 a HGO
- 9.2 Sachstand IKZ-Klimaanpassung - Integriertes Klimaanpassungskonzept für
die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Elt-
ville am Rhein
10. Anfragen und Verschiedenes
- 10.1 Ermittlung von Kosten für eine Tischtennisplatte für das Freizeitgelände
Am Wiesenstein (Bolzplatz).

Eltville am Rhein, 15. Mai 2024

Der Vorsitzende des Ortsbeirates Rauenthal
Matthias Klein

In der Zeit von 19:00 Uhr bis 19:30 Uhr können die Bürgerinnen und Bürger den Ortsbeirat Rauenthal zu allen anstehenden Fragen ansprechen.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

ÖFFENTLICHE HINWEISBEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Die Stadt Eltville am Rhein gibt gemäß § 8 der Hauptsatzung bekannt, dass ab 13.05.2024 auf der Homepage der Stadt Eltville über www.eltville.de unter „Öffentliche Bekanntmachungen“ die Einladung mit Tagesordnung zur Sitzung

des Ortsbeirates Rauenthal
am Mittwoch, 22. Mai 2024, 19:00 Uhr

bereitgestellt ist.

Eltville am Rhein, den 13. Mai 2024
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-28/2024

Datum: 25. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:100
Federführendes Amt	Stadtplanung (stellv. Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Rauenthal	22. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 100/A "Rauenthal Nord - Teil A"
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit:

siehe Anlagen 1 und 2

II.

Der Bebauungsplan Nr. 100/A „Rauenthal Nord - Teil A“ in der Fassung vom März 2024 (Anlagen 3 und 4) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 5) beschlossen.

Sachverhalt:

Die StVV hat bekanntlich in ihrer Sitzung im Dezember 2023 das weitere Vorgehen beim Plangebiet „Rauenthal Nord“ beschlossen (VL-91/2023).

Demnach ist für Teil A (Erweiterung Metallbaufirma) nur noch der Satzungsbeschluss zu vollziehen.

Das Vorhaben wurde bereits ausgeführt. Die Baugenehmigung konnte durch die Bauaufsicht aufgrund § 33 BauGB (Zulässigkeit während der Planaufstellung) 2021 erteilt werden.

Die Stellungnahmen und deren Abwägung (Anlage 1 und 2) beziehen sich teilweise auf den (ursprünglichen) Gesamtplan „Rauenthal Nord“. Soweit nicht der vorliegende Teil A betroffen ist, erfolgt die Abwägung nachrichtlich.

Hinsichtlich der Gutachten zu den Themen

- Artenschutz
- Boden
- Entwässerung

wird auf die Vorlage VL-65/2022 (Entwurf zum Gesamtplan; nicht beschlossen) verwiesen. Die Unterlagen sind in diesem Zusammenhang bereits im Ratsinformationssystem hinterlegt.

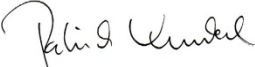
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:
entfällt

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Punkt 2.1.1 der Nachhaltigkeitsstrategie: Stärkung der lokalen Wirtschaft

Anlage(n):

- (1) Abwägung Behörden und sonstige TöB
- (2) Abwägung Öffentlichkeit
- (3) Satzung Planzeichnung
- (4) Satzung Textliche Festsetzungen
- (5) Begründung zur Satzung


Patrick Kunkel
Bürgermeister

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Abwasserverband Oberer Rheingau Großer Hub 9 65344 Eltville	Schreiben vom 22.09.2020 Az.: ohne Schreiben vom 04.03.2021 Az.: ohne	
1.1	<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Nach Durchsicht des uns übersendeten Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ teilen wir Ihnen mit, von Seiten des Abwasserverbandes Oberer Rheingau keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände bestehen.</p> <p>Wir möchten auf die folgenden Punkte hinweisen:</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>
1.1.1	<p>Hinweis, dass die nördlich des Anschlusses des Freispiegelkanals gelegenen Grundstücke nicht an die vorhandene Abwasserleitung angeschlossen werden können</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Der städtische Freispiegelkanal beginnt mit Schacht 2350503 in etwa auf Höhe der Zufahrt zum Friedhof. Die oberhalb liegenden Grundstücke können daher nicht unmittelbar an die Ortskanalisation angeschlossen werden. Bei der im weiteren Verlauf vorhandenen Abwasserleitung handelt es sich um die Druckleitung zur Ableitung des Abwassers der Sportanlage in Rauenthal (siehe beigefügter Planauskunft Kanalbestand).</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Um Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung zu erhalten wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (18. März 2022) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkansalsystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.</p> <p>Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.</p> <p>Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>In der Begründung wurden Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.6 „Abwasserbeseitigung“ geändert.</p>
1.1.2	<p>Hinweis, dass das Erweiterungsgebiet nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung enthalten ist</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Das Erweiterungsgebiet ist nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung sowie der Immissionsbetrachtung enthalten und ist somit von der Einleiterlaubnis des Abwasserverbands Oberer Rheingau (zur Einleitung von Mischwasser über das RÜ Rauenthal in die Walluf) nicht abgedeckt. Für die Erweiterung der Einleiterlaubnis wird der Nachweis zu erbringen sein, dass auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen die technischen Regeln eingehalten werden (SMUSI-Kriterien) sowie die Gewässerverträglichkeit der zusätzlichen Einleitung (Immissionsbetrachtung) noch gegeben ist. Sollten aus den Betrachtungen zusätzliche Anforderungen resultieren, können diese bei der derzeit in Planung befindlichen Optimierung des RÜ-Rauenthal Berücksichtigung finden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Abwasserverband hat mitgeteilt, dass der nun herausgelöste Teilbereich in der hydraulischen Kanalnetzberechnung, der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie der sog. Leitfadenbetrachtung berücksichtigt ist, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist.</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 1.2.1</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
1.2	<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Nach Durchsicht des uns übersendeten Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ möchten wir Ihnen hinsichtlich der Belange der Entwässerung die folgende Rückmeldung geben:</p>		
1.2.1	<p>Hinweis, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Der nun herausgelöste Teilbereich ist in der hydraulischen Kanalnetzberechnung, der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie der sog. Leitfadenbetrachtung berücksichtigt, so dass aus unserer Sicht eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung																	
1.2.2	<p>Anregung, die Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser jedoch auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert, in ein Gewässer eingeleitet oder auf dem Grundstück verwertet werden, wenn „wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange“ dem nicht entgegenstehen. Aus unserer Sicht sollten die Möglichkeiten einer Versickerung geprüft werden müssen und von einer Versickerung des Niederschlagswassers nur abgesehen werden können, falls aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Versickerung technisch nicht möglich ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurden am 30.09.2021 und 01.10.2021 Versuche durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner durchgeführt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt. Die jeweiligen Bohrlöcher waren bis zur jeweiligen Endteufe trocken. Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, langanhaltenden Niederschlägen örtlich Grundwasser in Form von sog. Schicht- und / oder Stau-, Hang- sowie Kluftwasser auftreten kann. Weiterhin wurden Proben entnommen und umwelttechnisch untersucht. Bei den Untersuchungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.</p> <p>Gemäß dem ATV-DVWK Arbeitsblatt 138, kommen Versickerungsanlagen im Lockergestein, bei denen eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet nur dann in Frage, wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden zwischen $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s liegen. Darüber hinaus ist zwischen der Unterkante der Versickerungseinrichtung und dem höchsten gemessenen Grundwasserstand ein Sickerraum von mindestens 1 m einzuhalten. Über dies ist eine notwendige Voraussetzung für die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser das vorhanden sein eines ausreichenden, mächtigen, hydraulisch leitfähigen Grundwasserleiters. Dieser ist erforderlich, um das zu versickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.</p> <table border="1" data-bbox="1196 1219 2007 1369"> <thead> <tr> <th>Aufschluss</th> <th>Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]</th> <th>Bodenart</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RKS 1</td> <td>$6,8 \times 10^{-7}$</td> <td>gewachsene Tone</td> </tr> <tr> <td>RKS 5</td> <td>$2,2 \times 10^{-7}$</td> <td>gewachsene Kiese</td> </tr> <tr> <td>RKS 6</td> <td>$6,1 \times 10^{-7}$</td> <td>gewachsene Kiese</td> </tr> <tr> <td>RKS 9</td> <td>$7,1 \times 10^{-6}$</td> <td>gewachsene Kiese</td> </tr> <tr> <td>RKS 10</td> <td>$6,3 \times 10^{-5}$</td> <td>gewachsene Kiese und Schluffe</td> </tr> </tbody> </table> <p>Abbildung: Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte k_f</p>	Aufschluss	Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]	Bodenart	RKS 1	$6,8 \times 10^{-7}$	gewachsene Tone	RKS 5	$2,2 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese	RKS 6	$6,1 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese	RKS 9	$7,1 \times 10^{-6}$	gewachsene Kiese	RKS 10	$6,3 \times 10^{-5}$	gewachsene Kiese und Schluffe
Aufschluss	Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]	Bodenart																		
RKS 1	$6,8 \times 10^{-7}$	gewachsene Tone																		
RKS 5	$2,2 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese																		
RKS 6	$6,1 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese																		
RKS 9	$7,1 \times 10^{-6}$	gewachsene Kiese																		
RKS 10	$6,3 \times 10^{-5}$	gewachsene Kiese und Schluffe																		

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche liegt die Durchlässigkeit der anstehenden zwischen rd. $k_f = 2,2 \times 10^{-7}$ und rd. $k_f = 6,3 \times 10^{-5}$ m/s.</p> <p>Die im Bereich der RKS1, RKS 5 und RKS 6 festgestellten Durchlässigkeiten liegen außerhalb der vom ATV-DVWK-A 138 angegeben Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.</p> <p>Die im Bereich der RKS 9 und RKS 10 festgestellten Durchlässigkeiten liegen am äußeren Rand der vom ATV-DVWK-A 138 angegeben Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.</p> <p>Im Bereich der RKS 10 liegt die festgestellte Durchlässigkeit im Bereich der angegebenen Bandbreite, bei dem eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist bzw. empfohlen wird.</p> <p>Unter Berücksichtigung, das mit den durchgeführten Aufschlüssen kein ausreichender, mächtiger, hydraulisch leitfähiger Grundwasserleiter festgestellt wurde, sowie den im Bereich der RKS 1, RKS 5, RKS 6 und RKS 7 festgestellten Durchlässigkeiten der anstehenden Böden kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass sich das zu versickernde Niederschlagswasser aufstaut.</p> <p>Im Bereich der RKS 10 fällt das Gelände ab. Aus geotechnischer Sicht ist eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser oberhalb eines Hanges nicht zu empfehlen, da infolge des eingeleiteten Wassers, in Abhängigkeit des Trennflächengefüges, ggf. negative Einflüsse auf die Stabilität des Hangs nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nicht möglich.</p> <p>Zur entwässerungstechnischen Erschließung liegt ein „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 18. März 2022) vor.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten. Um die Abflussspitzen zu verringern, werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.</p> <p>Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung einer grundstücksbezogenen Drosselung von 10 l/s und</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Hektar auf den Privatgrundstücken direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, wird gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die Kanalisation eingeleitet werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wurde eine Nr. 4.6 und in die Begründung ein Kapitel 17.4.6 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ eingefügt.</p> <p>In die Begründung wurde ein Kap. 8.2 „Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung“ eingefügt.</p> <p>In der Begründung wurden in Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.5 „Versickerung von Niederschlagswasser“ die Inhalte des Entwässerungskonzeptes ergänzt.</p>
1.2.3	<p>Hinweis, dass das Gesamtgebiet „Rauenthal Nord“ nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung enthalten ist</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Wir weisen hierbei auch noch einmal auf die Problematik bei der weiteren Erschließung des Gesamtgebiets „Rauenthal-Nord“ hin. Bei der hydraulischen Kanalnetzberechnung (Scheuermann u. Martin, 2010) sind diese Erweiterungsflächen nicht enthalten, die hydraulische Leistungsfähigkeit ist unbedingt rechtzeitig zu überprüfen. Das gleiche gilt für die Nachweise, dass auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen die technischen Regeln eingehalten werden (SMUSI-Kriterien) sowie die Gewässerverträglichkeit der zusätzlichen Einleitung (Leitfadenbetrachtung) noch gegeben ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
1.2.4	<p>Anregung, eine Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zu prüfen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Hierbei ist neben einem möglichst geringen Versiegelungsgrad der Grundstücke grundsätzlich auf eine Versickerung des Niederschlagswassers vor</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 1.2.2</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Ort gemäß § 55 Abs. 2 WHG besonderen Wert zu legen. Falls eine Versicherung nicht möglich oder aufgrund der zu erwartenden Belastung des Niederschlagswassers (befestigte Verkehrsflächen im Gewerbegebiet in Abhängigkeit der Nutzung) nicht erlaubnisfähig ist, gehen wir davon aus, dass eine Einleitbeschränkung für das Niederschlagswasser für die Grundstücke oder aber eine zentrale Rückhaltung und Drosselung erforderlich wird. Die notwendigen Untersuchungen sollten bereits frühzeitig im Rahmen der weiteren Bauleitplanung durchgeführt werden.	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wurde eine Nr. 4.6 und in die Begründung ein Kapitel 17.4.6 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ eingefügt.</p> <p>In der Begründung wurden in Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.5 „Versickerung von Niederschlagswasser“ die Inhalte des Entwässerungskonzeptes ergänzt.</p>
1.2.5	<p>Hinweis zur entwässerungstechnischen Erschließung</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Der Abwasserverband Oberer Rheingau plant derzeit die Optimierung des RÜ Rauenthal. Auch hierbei sind aus unserer Sicht die Auswirkungen des Erweiterungsgebiets bei der Planung zu berücksichtigen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>
2	<p>Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a.d. Lahn</p>	<p>Schreiben vom 29.09.2020 Az.: 22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#023 Schreiben vom 03.03.2021 Az.: 22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#38</p>	
2.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o.g. Vorhaben vorgebracht.</p> <p>Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.2	<p>Hinweis, dass ein aktuelles Liegenschaftskataster vorliegt <u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:</p> <p>Bereich: Ländliche Bodenordnung</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.</p> <p>Bereich: Städtische Bodenordnung</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p> <p>Bereich: Liegenschaftskataster</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstückbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht. Die Flurstücke 26/3, 78/3 und 78/4 wurden zu dem neuen Flurstück 26/4 in Flur 40 vereinigt.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Der Planzeichnung wurde das aktuelle Kataster zugrunde gelegt.</p>
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden	Schreiben vom 14.09.2020 Az.: III/2-4 610-20/100 Schreiben vom 23.02.2021 Az.: III/2-4 610-20/100A	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A</u></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.09.2020, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p>	
4	IHK Wiesbaden Wilhelmstraße 24-26 65183 Wiesbaden	Schreiben vom 30.09.2020 Az.: ohne Schreiben vom 08.03.2021 Az.: ohne	
4.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Vielen Dank für die Möglichkeit, zu dem Bebauungsplan Rauenthal Nord in Eltville-Rauenthal eine Stellungnahme abgeben zu können.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>
4.1.1	<p>Hinweis, bei der Entwicklung des Gewerbegebiets auf eine Verlegung von Leerohren zu achten</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes sollte auf eine Verlegung von Leerohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis in die Gebäude Rechnung tragen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Verlegen von Leerrohren für Glasfaser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Festsetzungen stehen einer Verlegung von Leerrohren jedoch nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
4.1.2	<p>Hinweis, für das Gewerbegebiet eine verbesserte Taktung des ÖPNV anzubieten</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Für das voll entwickelte Gewerbegebiet wäre eine verbesserte Taktung des ÖPNV wünschenswert, um Pendlern eine adäquate Alternative anzubieten.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Anpassung oder Überarbeitung der Taktung des ÖPNV ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>
4.2	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Zu dem Bebauungsplan Rauenthal Nord – Teil A in Eltville- Rauenthal haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>
5	<p>Rheingau-Taunus Kreis Untere Bauaufsichtsbehörde Heimbacher Str. 7 653037 Bad Schwalbach</p>	<p>Schreiben vom 28.09.2020 und 05.10.2020 Az.: FD III.4-80-03208/20 Schreiben vom 01.03.2021 Az.: FD III.4-80-03208/20</p>	
5.1	Büro für Gleichstellungsfragen		
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.2	Fachdienst KE - Kreisentwicklung		
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	
5.3	Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur		
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	
5.4	Fachdienst II.7 - Gesundheitsverwaltung		
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	
5.5	Fachdienst III.2 - Umwelt		
5.5.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.5.2	<p>Immissionsschutz; Hinweis auf zuständige Immissionsschutzbehörde <u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die zuständige Immissionsschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten. Siehe hierzu Ziffer 7.7.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	
5.5.3	<p>Untere Naturschutzbehörde; Anregung, eine pflanzensoziologische Bestandserfassung des Grünlands vorzunehmen <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die Planung wird zur Kenntnis genommen. In der Hess. Biotopkartierung findet sich ein Kartierungseintrag im Bereich der landwirtschaftlichen Grünlandfläche, deshalb bitten wir Sie um eine pflanzensoziologische Bestandserfassung des Grünlands. Landschafts- oder ortsbildprägende Einzelbäume sollten ebenfalls angegeben werden.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A.“</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	
5.5.4	<p>Untere Wasserbehörde; Anregung, die Abwasserversorgung der einzelnen Grundstücke sicherzustellen <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Zur Abwasserentsorgung:</p> <p>In der Begründung Ziffer 1 „Ziel und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung“ wird darauf verwiesen, dass die „Entwicklung des Bebauungsplanes (hiermit ist gemeint: BP „Am neuen Friedhof – Teil A“) stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde“.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung: Um Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung zu erhalten wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (18. März 2022) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>Unter Ziffer 14.5 „Abwasserbeseitigung“ wiederum heißt es, dass „die Beseitigung des Schmutzwassers durch die vorhandene (???) Ortskanalisation sichergestellt ist“.</p> <p>Laut den unserem Haus vorliegenden Bestandsdaten der kommunalen Abwassersammler befindet sich lediglich ein Kanal in der Straße „Auf der großen Straße“. In der Stichstraße hinter dem Feuerwehrhaus wie auch in der vorgesehenen Querstraße zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung ist kein öffentlicher Abwasserkanal bekannt.</p> <p>Die Stadt Eltville ist daher gefordert, nochmal klarzustellen, wie die Abwassererschließung der einzelnen Grundstücke zukünftig sichergestellt sein wird (Welche Leitungen sind bereits vorhanden? Welche noch vorgesehen?). Dabei sollte auch auf die Problematik möglicher Teilungen von Grundstücken eingegangen werden. D.h., die Notwendigkeit der Schaffung von Durchleitungsrechten sollte auf unvorhersehbare Einzelfälle beschränkt bleiben.</p> <p>Eine Situation wie seinerzeit auf dem Grundstück, Gemarkung Rauenthal, Flur 40, Flurstück 19/1, ist unbedingt zu vermeiden (hier: Anfrage zum Betrieb einer Kleinkläranlage aufgrund ungeklärter Erschließungssituation).</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkanalsystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.</p> <p>Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.</p> <p>Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>In der Begründung wurden Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.6 „Abwasserbeseitigung“ geändert.</p>	
5.5.5	<p>Keine Bedenken zu den Ausgleichsmaßnahmen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Zu den Ausgleichsflächen</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die Ausgleichsmaßnahmen am Buchwaldgraben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Allerdings sollte gegenüber dem Bewirtschafter klargestellt werden, dass im Rahmen der Beweidung nur mobile Zäune verwendet werden dürfen und der schützenswerte Uferbewuchs zu schonen ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich die Stadt diese entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan durchzuführen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.6	Fachdienst III.3 - Brandschutz		
5.6.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden:</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Keine Änderung gegenüber der Stellungnahme vom 10.09.2020.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
5.6.2	<p>Hinweise für Flächen für die Feuerwehr</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p><u>Verkehrsanbindung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigungen genutzt werden können. - In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Grund des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich. <p>Dies ist insbesondere notwendig um:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen. 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Da es sich bei dem Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ um ein zum Großteil bereits erschlossenes Gebiet handelt sind die Straßen bereits so dimensioniert, dass diese durch Löschfahrzeuge ohne Beeinträchtigungen genutzt werden können.</p> <p>Lediglich die im Süden des Plangebiets festgesetzte Straße wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans neu hergestellt werden, da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch als Stellplatzfläche für Pkw genutzt wird. Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde für die Darstellung der Straßenverkehrsflächen die RAST 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ herangezogen, so dass auch in diesem Bereich mit keinen Beeinträchtigungen für die Löschfahrzeuge der Feuerwehr zu rechnen ist.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Feuerwehrezufahrt bei Gebäuden, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden nicht entgegen.</p> <p>Die Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.</p> <p>4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.</p> <p>5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden. 	<p>Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>
5.6.3	<p>Hinweise zur Löschwasserversorgung</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> || Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE) bis drei Geschosse oder GFZ < 0,7 muss eine Wassermenge von min. 800 l/min. 48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Bandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen. || Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE,MK) von einem Geschoss oder GFZ >0,7 und < 1,0 und Gebäude nach Muster-Industriebaurichtlinie muss eine Wassermenge von min. 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Bandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Hinweisen wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.6.4	<p>Hinweise zu Hydranten</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. - Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. - Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. - Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. - Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Errichtung und Vorgaben von Hydranten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und sind während der Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
5.7	<p>Fachdienst III. 4 - Bauaufsicht</p>		
5.7.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gegen den vorgelegten Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Auf folgendes wird hingewiesen:</u></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
5.7.2	<p>Hinweis auf notwendige Vermaßungen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Die Sondergebietsfläche ist nicht eindeutig vermaßt.</p> <p>Die Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist nicht überall eindeutig vermaßt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.“</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Die Baugrenzen GE 1 im Bereich der Flurstücke 79-82 und 120/79 sind nicht vermasst.	
5.7.3	<p>Empfehlung eine Verortung Standorte für Werbeanlagen festzulegen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Es wird empfohlen den Standort für freistehende Werbeanlage eindeutig festzulegen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Konkretisierung der Standorte für freistehende Werbeanlagen wird aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen zu Höhe und Größe sowie der Flexibilität für Gewerbebetriebe nicht gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
5.7.4	<p>Anregung, die Regelungen zur Dachgestaltung zu klärstellen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u></p> <p>Nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (8.2 Dachgestaltung) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachbegrünung bis 10° zulässig. Gilt dies für alle Gebiete (GE 1, GE 2, SO) oder sind auch andere Dachformen zulässig?</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>keine</p>	
5.7.5	<p>Anregung, eindeutige Gebäudehöhen festzulegen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u></p> <p>Nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist für GE 1 eine max. zul. Gebäudehöhe (10,00 m) und für GE 2 eine max. zul. Traufhöhe (5,50 m) angegeben. Weitere Höhenangaben sind nicht aufgeführt. Die Angaben zu den Höhen und auch zur Dachform sind somit nicht eindeutig.</p> <p>Es wird empfohlen die Dachausbildung und die entsprechenden Gebäudehöhen für alle Gebiete (GE 1, GE 2, SO) eindeutig festzulegen. Wie ist hierzu bei Baumaßnahmen im Bereich bestehender Gebäude der noch</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	rechtskräftig gültigen Bebauungspläne „Am neuen Friedhof – Teil A“ und „Auf der großen Straße“ umzugehen? <u>Hinweis hierzu:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Im B-Plan „Am neuen Friedhof – Teil A“ ist keine Dachform festgelegt. Die Traufhöhe ist mit 5,50 m und die Firsthöhe mit 7,00 festgesetzt. - Im B-Plan „Auf der großen Straße“ ist lediglich eine max. Bauwerkshöhe von 10,00 m festgesetzt. 	
5.8	Fachdienst III.4 - Denkmalschutz		
	Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine
5.9	Fachdienst III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde		
	Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine
5.10	Fachdienst III.6 – Verkehr		
	Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Keine Zuständigkeit		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“: Keine

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.11	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		
	Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“: Keine
5.12	Jugendhilfeplanung		
	Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“: Keine
6	Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss Postfach 1552 65535 Limburg	Schreiben vom 28.09.2020 Az.: 3.3.2 Tgb.-Nr.47/2020 Schreiben vom 17.02.2021 Az.: 3.3.2 Tgb.-Nr. 5/2021	
6.1	Hinweis zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Eltville am Rhein die Neuordnung bzw. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und die Ausweisung eines Sondergebietes Tierhaltung im Norden von Rauenthal. Insgesamt sollen 0,855 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant werden. Diese Flächen werden im Regionalplan Südhessen (2010) teilweise als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ definiert. In diesen Vorbehaltsgebieten ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Nur in einem geringen Umfang (bis zu 5 ha) sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für u.a. Siedlungszwecke möglich.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
6.2	<p>Anregung, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt werden im Plangebiet verschiedene Flächen dargestellt: Im Westen „Gewerbegebiet“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Osten „Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität“ sowie „Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof“. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes muss durchgeführt werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Westen sind ein „Gewerbegebiet“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ mit einer Umgrenzung von „Flächen für Maßnahmen Typ III“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein ist das Plangebiet im Stadtteil Rauenthal im Osten als „Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität“ und „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet ist nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um die Entwicklung des Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes Tierhaltung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein befindet sich aktuell in Aufstellung.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
6.3	<p>Hinweis auf eine Bewirtschaftung der Wiesen- und Weideflächen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen sind alle Wiesen- und Weideflächen und werden augenscheinlich bewirtschaftet. Sie weisen ein geringes bis mittleres Ertragspotential auf.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
6.4	<p>Anregung, eine detaillierte Ausgleichsplanung vorzulegen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Wir weisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. So soll auf Ausgleichsmaßnahmen auf</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>In Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Rheingau-Taunus e.V. und der UNB wurde die externe Ausgleichsmaßnahme abgestimmt. Die externe Aus-</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des o.g. Vorhabens verzichtet werden.</p> <p>Nach Erarbeitung der detaillierten Ausgleichsplanung bitten wir um erneute Zusendung der ergänzten Planungsunterlagen, um eine abschließende Stellungnahme erstellen zu können.</p>	<p>gleichsmaßnahme wird auf der Fläche „Unterer Buchwaldgraben“ in der Gemarkung Rauenthal in der Flur 23, Flurstücke 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83/1, 83/2, 121, 122, 123, 137/124, 145/84 und 146/84 sowie in der Flur 25, Flurstücke 39, 40, 95, 99/41 und 100/41 umgesetzt werden. Es handelt sich dabei um selektive Entbuschungen, um schutzwürdige Wiesengesellschaften zu fördern.</p> <p>Die hierfür vorgesehen Fläche von circa 2,9 ha soll auf Dauer durch Beweidung freigehalten werden.</p> <p>Innerhalb der Maßnahmenfläche kann der Ausgleich durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche o.g. Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Innerhalb dieser Ausgleichsfläche wird dem Plangebiet ein Teilbereich zugeordnet. Bei diesem handelt es sich um die Gemarkung Eltville, Flur 23, Flurstücke 66, 67, 68, 122 (teilweise) und 136/20 (teilweise).</p> <p>Die Maßnahme ist bereits von der Stadt Eltville am Rhein mit dem Landschaftspflegeverband abgestimmt.</p> <p>Die externe Ausgleichsfläche wird in der Begründung dargestellt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Die Begründung wurde in Kap. 20.3 „Ausgleich“ um die Ausgleichsplanung entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>	
6.5	<p>Kritik an Verlust landwirtschaftlicher Flächen, Begrüßung der Nachverdichtung</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Zusammenfassend stehen wir dem unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nicht positiv gegenüber.</p> <p>Wir begrüßen jedoch die Nutzung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung in der Innenentwicklung, sodass kein grundsätzlich neues Gewerbegebiet im Außenbereich entsteht, sondern in diesem Fall bestehende Baulücken durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zukünftig bebaut werden können.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
6.6		<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>In unserer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ vom 28. September 2020 hatten wir zu der damals vorliegenden Planung einige Anmerkungen geäußert.</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 3. Februar 2021 bitten Sie unsere Fachbehörde um Stellungnahme bezüglich eines Teilbereiches „Rauenthal Nord - Teil A“ des Bebauungsplans. Die insgesamt 0,4 ha große Fläche ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet und wird in großen Teilen schon durch einen Handwerksbetrieb genutzt. Durch dessen Erweiterung ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen.</p> <p>Wir begrüßen des Weiteren die Kompensationsmaßnahmen in Form von Entbuschung und zukünftiger Offenhaltung des „Unteren Buchwaldgrabens“ durch Beweidung.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>
7	Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt	<p>Schreiben vom 02.09.2020 Az.: RPDA-Dez. III 31.2-61 d 02.13/46-2020/1</p> <p>Schreiben vom 05.03.2021 Az.:RPDA-Dez. III 31.2-61 d02.13/46-2020/2</p>	
7.1		<p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung aus Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p>	
		<p>Anregung, zur Inanspruchnahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“. Zudem wird ein Teil der Fläche von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, in einem Umfang von ca. 1,85 ha überlagert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Grundsätzlich bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, da die Inanspruchnahme eher geringfügig ist und es sich zum Teil um eine erwünschte städtebauliche Neuordnung handelt, die ergänzt werden soll. Allerdings gilt für die Inanspruchnahme von Vorranggebiet Regionaler Grünzug, dass in der Begründung die flächengleiche Kompensation für den künftigen Regionalplan vorbereitet werden muss.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p>	
7.2		<p>Naturschutz</p>	
		<p>Keine Anregungen oder Bedenken; Verweis auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete berührt werden. Ich verweise daher auf die naturschutzfachlichen Anregungen und Hinweise der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>
7.3		<p>Forst</p>	
		<p>Anregung, einen Sicherheitsabstand von 25 bis 30 Metern zwischen Gebäuden und Wald einzuplanen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke sind nicht mit Wald im Sinne des § 2 HWaldG bestockt. Die geplanten Baugrenzen unterschreiten teilweise einen Abstand von 20 Metern zu bestehendem Wald. Um mögliche Schäden an Gebäuden vorzubeugen, empfehle ich einen Sicherheitsabstand von 25 bis 30 Metern zwischen Gebäuden und Wald einzuplanen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung									
7.4	Weinbau											
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Aus weinbaufachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>										
7.5	Arbeitsschutz und Umwelt											
7.5.1	<p>Bodenschutz; Hinweis, auf Altstandorte im Geltungsbereich <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Darüber hinaus sind mir nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen folgenden Altstandorte im Geltungsbereich bekannt:</p> <table border="1" data-bbox="248 946 1131 1118"> <thead> <tr> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>439.003.050-001.045</td> <td>Auf der Großen Straße 12</td> <td>Schlosserei</td> </tr> <tr> <td>439.003.050-001.041</td> <td>Auf der Großen Straße 10</td> <td>Schreinerei</td> </tr> </tbody> </table> <p>Weitere schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstands nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird. <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u> Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p>	ALTIS Nr.	Straße	Firma	439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei	439.003.050-001.041	Auf der Großen Straße 10	Schreinerei	<p>Abwägungsvorschlag: Den Hinweisen wird entsprochen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Die Hinweise wurden unter Ziffer IV Nr. 10 geändert. Die Begründung wurde in Kap. 12 „Altlasten“ entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>	
ALTIS Nr.	Straße	Firma										
439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei										
439.003.050-001.041	Auf der Großen Straße 10	Schreinerei										

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung						
	<p>Eine Überprüfung der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen ergab folgenden Altstandort im Geltungsbereich:</p> <table border="1" data-bbox="248 456 1133 584"> <thead> <tr> <th data-bbox="248 456 517 523">ALT IS Nr.</th> <th data-bbox="517 456 808 523">Straße</th> <th data-bbox="808 456 1133 523">Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="248 523 517 584">439.003.050-001.045</td> <td data-bbox="517 523 808 584">Auf der Großen Straße 12</td> <td data-bbox="808 523 1133 584">Schlosserei</td> </tr> </tbody> </table> <p>Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.</p>	ALT IS Nr.	Straße	Firma	439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei	
ALT IS Nr.	Straße	Firma						
439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei						
7.5.2	<p>Hinweis, die Adresse der zuständigen Behörde anzupassen <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass entgegen den in den textlichen Festsetzungen im Entwurf in Kapitel IV Hinweise 10. Altlasten gemachten Angaben die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Den Hinweisen wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Die Hinweise wurden unter Ziffer IV Nr. 10 geändert.</p>						
7.5.3	<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p>							
7.5.3.1	<p>Hinweis, dass das Erweiterungsgebiet nicht durch die aktuelle Schmutzfrachtsimulationsberechnung abgedeckt ist <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Maßgebliche Bereiche des Geltungsbereichs sind nicht durch die aktuelle Schmutzfrachtsimulationsberechnung abgedeckt. Durch die Einleiterlaubnis zur Einleitung aus den Mischwasserkanal ist das Erweiterungsgebiet nicht abgedeckt.</p> <p>Voraussetzung zur Aufnahme dieser Flächen in der wasserrechtlichen Erlaubnis ist neben der Einhaltung der technischen Regeln (Abschlageverhalten laut Schmutzfrachtsimulationsberechnung) auch der Nachweis der Gewässerverträglichkeit dieser zusätzlichen Einleitung (Immissionsbetrachtung). In der mir vorliegenden Immissionsbetrachtung für die Walluf ist dem-</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Abwasserverband hat mitgeteilt, dass der nun herausgelöste Teilbereich A in der hydraulischen Kanalnetzberechnung, der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie der sog. Leitfadenbetrachtung berücksichtigt ist, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>						

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		nach die Erweiterungsfläche ebenfalls nicht enthalten. Inwieweit die Gewässerträglichkeit inklusive dieser Fläche noch gegeben ist, ist mir daher unbekannt.	
7.5.3. 2	<p>Anregung, dass die Voraussetzungen für die Einleiterlaubnis im Vorfeld der Planungen zu prüfen sind</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Der Nachweis der Voraussetzungen für die Erlaubnisfähigkeit (Mischwasser aus dem kommunalen Netz) ist im Vorfeld der weiteren Planungen zu überprüfen.</p> <p>Falls vorrangig eine Besiedlung/Überdeckung mit Gebäuden erfolgen sollte, ist durch die vorgegebene 80-prozentige Dachbegrünung mit einem überschaubaren Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen. Allerdings ist die vorgesehene zulässige Grundflächenzahl sehr hoch und die Vorgabe der Nutzungen kaum eingeschränkt, so dass zum Beispiel im GE1 auch Speditionen zulässig sind, die eine Komplettversiegelung des Grundstücks bewirken würden und somit maßgebliche Abflüsse erfolgen würden. Es kann dadurch möglich sein, dass eine zusätzliche Pufferung im Mischwassernetz erforderlich wird.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Nachweis der Voraussetzungen für die Einleiterlaubnis ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
7.5.3. 3	<p>Hinweise zu entwässerungstechnischen Anlagen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die Voraussetzungen für eine Erlaubnisfähigkeit aufgrund des vergrößerten Einzugsgebiets der Mischwassereinleitungen (unter Ansatz realistischer Versiegelungsgrade) und einer Ausarbeitung der entsprechenden entwässerungstechnischen Anlagen (zum Beispiel Pufferung im Mischwassersystem) sind frühzeitig vorzunehmen.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung wird erst nach Klärung aller vorgenannten Bedingungen möglich sein.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.5.3. 4	<p>Hinweise zur Abwasserentsorgung</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Grundsätzlich darf eine Herauslösung eines Teilbereichs (hier ein Einzelgewerbegrundstück) eines Bebauungsplans aus einem größeren Bereich eines Plangebiets (Vorziehen des Teils A aus dem geplanten Bebauungsplan Rauenthal-Nord) nicht zur Reduktion der Anforderungen zur Abwasserentsorgung (zum Beispiel Niederschlagswasser) dienen. Eine „scheibchenweise“ Realisierung entbindet nicht von einer ordnungsgemäßen Entwässerungsplanung.</p> <p>Auch für den Teil A des Gebiets ist durch die geplante Festsetzung eine höhere Versiegelung möglich, als derzeit vorliegend.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Um Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung zu erhalten, wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (18. März 2022) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkanalssystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.</p> <p>Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.</p> <p>Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>In der Begründung wurden Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.6 „Abwasserbeseitigung“ geändert.</p>	
7.5.3. 5	<p>Bedenken wegen Verzicht auf Dachbegrünung</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gegenüber der Planung zum Bebauungsplan Rauenthal Nord (gemäß den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf) ist hier nunmehr sogar auf die Vorgabe einer Dachbegrünung verzichtet worden. Eine Dachbegrünung bewirkt eine maßgebliche Verzögerung des Niederschlagabflusses.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken sind unbegründet.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Bedenken sind unbegründet. Eine Dachbegrünung ist in Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>
7.5.3. 6	<p>Hinweis, ein Versickerungsgutachten zu erstellen <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u> Den Anforderungen des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hier nicht Genüge getan. Zur Überprüfung der Möglichkeit der vorrangig durchzuführenden Versickerung (hier zum Beispiel von nichtverunreinigten Dachwasser) ist ein entsprechendes Versickerungsgutachten erforderlich. Falls keine Versickerung erfolgen kann bzw. erlaubnisfähig erscheint, ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer zu überprüfen. Hier liegt westlich vom Plangebiet in weniger als 200 m Entfernung ein Bach. Entsprechende Erlaubnisse für Versickerung bzw. Einleitung in den Bach sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 7.5.3.4 Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>	
7.5.3. 7	<p>Hinweis, die Regenentwässerung zu konkretisieren <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u> In den textlichen Festsetzungen wird erwähnt, dass das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen über ein getrenntes Leitungssystem in Regenrückhaltebecken (Zisternen) fließt. In der Begründung wird hinsichtlich der Zisternen regelmäßig auf die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser hingewiesen. Zu dieser Regelung weise ich darauf hin, dass hier erwähnten Zisternen zur Reduktion des Trinkwasserbedarfs sinnvoll sind, jedoch keine ausreichenden Auswirkungen haben hinsichtlich der Vermeidung von zusätzlicher Beaufschlagung des Mischwassersystems (und damit verbundener Verstärkung der Abschlagereignisse der Mischwasserentlastungen), da es sich nicht um Retentionszisterne handelt. Dem § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wird damit nicht gedient. Im Umweltbericht wird nur auf die Verwendung des Niederschlagswassers eingegangen. Der Aspekt der zusätzlichen Entlastungstätigkeit im Misch-</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt. Begründung: Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 7.5.3.4 Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: In die textlichen Festsetzungen wurde eine Nr. 4.6 und in die Begründung ein Kapitel 17.4.6 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ eingefügt. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. In der Begründung wurden in Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.5 „Versickerung von Niederschlagswasser“ die Inhalte des Entwässerungskonzeptes ergänzt.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>wasserkanal und Minderung der Funktionsfähigkeit der kommunalen Kläranlage durch das Zufließen von sauberem Regenwasser bzw. die Maßnahmen zur Vermeidung fehlt.</p> <p>Falls die Erschließung des Gesamtgebiets weiterverfolgt werden sollte, ist eine ganzheitliche Planung der Regenwasserentwässerung erforderlich. Hinweis: meine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Rauenthal Nord ist zu beachten. Diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass das überschüssige Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken (das also nicht als Brauchwasser genutzt werden konnte) als Abwasser der abwasserbeseitigungspflichtigen Stelle (Kommune) anzudienen ist und diese zur ordnungsgemäßen Entsorgung entsprechenden Anlagen zu planen hat.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen sehe ich derzeit keine geordnete Abwasserentsorgung gegeben. Ich empfehle unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen die Entwässerungsplanung anzupassen und mit mir abzustimmen.</p>	
7.6	Abfallwirtschaft		
	<p>Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.</p> <p>Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG).</p> <p>Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Hinweisen wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurden unter Ziffer V Nr. 15 „Bodenaushub“ die Hinweise entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.</p> <p>Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).</p> <p>Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p>	
7.7		Immissionsschutz	
7.7.1		<p>Anregung nur Betriebe zuzulassen, die in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht arbeiten</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Durch die Ansiedlung neuer Betriebe im Plangebiet wird die Anzahl an Fahrzeugbewegungen in der Jahnstraße steigen. Diese Steigerung kann bei entsprechender Anzahl von den Anwohnern in der Jahnstraße als belästigend empfunden werden. Insbesondere dann, wenn die Fahrten in der Nachtzeit erfolgen.</p> <p>Daher möchte ich empfehlen, nur Betriebe zuzulassen, die in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht arbeiten.</p> <p>Die neuen Betriebe im Plangebiet müssen mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren rechnen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung gibt bzw. gab dem bestehenden Betrieb die Möglichkeit der Erweiterung. Es ist nicht vorgesehen, zusätzliche Betriebe anzusiedeln.</p> <p>Für den bestehenden Betrieb sind mit der Baugenehmigung für die Erweiterung Auflagen der Immissionsschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) ergangen hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Ferner wurde die An- und Ablieferung zwischen 22 und 6 Uhr untersagt.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.7.2	<p>Hinweis auf immissionsschutzrechtliche Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens</p> <p><u>Stellungnahme des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Der Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.</p> <p>Zum Immissionsschutz möchte ich folgende Hinweise geben.</p> <p>Der bestehende Betrieb im Plangebiet muss mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung rechnen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
7.8	<p>Bergaufsicht</p>		
7.8.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	
7.9		Kampfmittelräumdienst	
7.9.1		<p>Hinweis auf die Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben und auch nicht darum gebeten. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151- 126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regieungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Der Kampfmittelräumdienst wurde zwar nicht beteiligt, unter Ziffer IV Nr. 13 „Kampfmittel“ ist ein entsprechender Hinweis zu potenziellen Kampfmitteln aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.10		<p>Hinweis zur Änderung des Flächennutzungsplanes <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Planungsrechtlich weise ich darauf hin, dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Da die Stadt nur über einen überalterten Flächennutzungsplan verfügt, dem u.U. keine städtebauliche Steuerungswirkung mehr zukommt, müssen alle notwendigen Aspekte ausreichend in die Änderung eingearbeitet werden. Der derzeitige Stand der Überarbeitung für die Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes ist nicht ausreichend.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein befindet sich aktuell in Aufstellung. Für den Teil A ist die Änderung jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>
8	Rheingauwasser GmbH Große Hub 9 65344 Eltville	Schreiben vom 22.09.2020 Az.: III/2-4 610-20/100 Schreiben vom 08.03.2021 Az.: ohne	
		<p>Keine Anregungen oder Bedenken; Hinweis auf die erforderliche Löschwassermenge für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“ <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 01.09.2020 teilen wir mit, dass die Belange der Rheingauwasser GmbH zu oben genannten Bebauungsplan nicht berührt werden.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Wir haben die öffentlich ausgelegten Unterlagen bzgl. des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“; Rauenthal geprüft.</p> <p>Seitens der Rheingauwasser GmbH gibt es keine Bedenken hinsichtlich der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung. Die Dokumentation bzgl. der erforderlichen Löschwassermenge in Höhe von mindestens 96 m³/h erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“: Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	 <p align="center">Löschwasserprüfung nach DVGW W 405</p> <p>Löschwasserprüfung Nr. <u>H1</u></p> <p>Prüfungsart: mechanische Löschwasserprüfung mit Prüfstandrohr Hydrames von Elomat. Zugfedersystem mit C-Standrohr und Umrechnung auf B.</p> <p>Prüfungsort: Ort: <u>Rauenthal</u> Straße/Standort: <u>Auf der Großen Straße</u> Hausnummer: <u>8</u></p> <p>Hydrant: Größe DN 80 Versorgungsleitung DN <u>200</u></p> <p>Anforderung 48 m³/h * 96 m³/h *</p> <p>Prüfergebnis: Ruhedruck <u>3,71</u> Bar; Fließdruck <u>1,50</u> Bar Durchfluss <u>101,5</u> m³/h</p> <p>Prüfungsdauer: ca. <u>10</u> min.</p> <p>Datum: <u>08.03.2021</u></p> <p>Parallelprüfung: <u>nein</u></p> <p>Techniker: <u>Priester</u></p> <p>Bemerkung: Die Löschwasserprüfung wurde nicht bestanden* / bestanden.*</p> <p align="right">RHEINGAUWASSER GMBH</p> <p>Datum: <u>08.03.2021</u> Unterschrift: <u>J. J. J.</u></p>		

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9	Syna GmbH Ludwigshafener Str. 4 65929 Frankfurt am Main	Schreiben vom 22.09.2020 Az.: ohne Schreiben vom 22.02.2021 Az.: ohne	
	Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 01.09.2020 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.		
9.1	<p>Hinweise wegen einer vorhandenen Hochspannungsfreileitung</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir speziell auf die vorhandene bzw. im Geltungsbereich verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Bleidenstadt-Eltville, Bl. 3008“ hin.</p> <p>Betroffen ist der Bereich zwischen Mast Nr. 43 und Mast Nr. 45. Die Leitung ist mit einem Schutzstreifen von 30,00 m (jeweils 15,00 m rechts und links der Leitungssachse) durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, welche ein Bauverbot im Schutzstreifen enthält, dinglich im Grundbuch gesichert.</p> <p>Im Bebauungsplan sollte deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Flurstücke 15, 16, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1 mit einem Bauverbot belastet sind und hier eine privatrechtliche Ausnahmeregelung mit der Syna GmbH zu vereinbaren ist. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens bedürfen einer Überprüfung gemäß den aktuell geltenden VDE - Vorschriften sowie der schriftlichen Zustimmung der Syna GmbH.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>keine</p>
9.2	<p>Anregung zum Maststandort auf dem Flurstück 17/1</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Auf dem Flurstück 17/1 befindet sich ein Maststandort. Da im Falle von Leitungsbauarbeiten ein Radius von ca. 20 m um den Maststandort als Arbeitsfläche benötigt wird, ist eine sinnvolle Bebauung des Flurstück 17/1 nicht möglich und wir würden hier keine Ausnahmeregelung von dem Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zulassen. Daher sollte auch auf dem Flurstück 17/1 kein Baufenster ausgewiesen werden.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.3	<p>Hinweis auf Betriebs- und Versorgungsmittel im Geltungsbereich <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Weiter befinden sich im Gesamtgeltungsbereich zahlreiche Strom- und Gasversorgungsleitungen mit den dazugehörigen technischen Einrichtungen.</p> <p>Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord - Teil A“ in der Fassung vom Januar 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.</p> <p>Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir auf den jeweils vorhandenen Strom- bzw. Gasnetzanschluss zur Versorgung der bestehenden Bebauung hin.</p> <p>Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gasseitige Erschließung der geplanten Betriebserweiterung grundsätzlich gesichert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	
9.4	<p>Anregung, dass die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich ist <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Entgegen den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 21 ist aktuell keine Transformatorenstation vorhanden, diese wird jedoch zwingend erforderlich. Die hierfür erforderliche Grundstücksfläche von ca. 15m² ist im B-Planvorentwurf bereits an geeigneter Stelle dargestellt und deklariert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>In Abhängigkeit von den letztendlichen Leistungsanforderungen kann es jedoch zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.</p> <p>Nicht zuletzt wegen der festgesetzten Errichtung von Solarenergiegewinnungsanlagen auf allen baulichen Anlagen ist auch die erforderliche Errichtung einer Transformatorenstation möglich. Die hierfür gegebenenfalls benötigte Grundstücksfläche von ca. 15m² ist im Geltungsbereich entsprechend zur Verfügung zu stellen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p>	
9.5	<p>Hinweise zu vorhandenen Versorgungsanlagen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die grundsätzliche und weitere strom- und gaseitige Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches gesichert.</p> <p>Dennoch wird es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p> <p>Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Verlegung bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Versorgungsanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Verlegung bzw. Montagen von Leitungen und Versorgungsanlagen jedoch nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.6	<p>Hinweise zu Kabelschutzmaßnahmen</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bezüglich der zahlreich geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.</p> <p>Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.</p> <p>In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis unter Ziffer IV Nr. 12 „Leitungsschutzmaßnahmen“ entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>
10	Naturschutzverbände	Schreiben vom 23.02.2021 Az.: ohne	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Die oben genannten anerkannten Naturschutzverbände, danken Ihnen für die Beteiligung an dem Bebauungsplan und dem Vorhaben „Erweiterung einer Stahlhalle“. Im Auftrag der Verbände gebe ich, nach Prüfung der Unterlagen und einer Ortsbesichtigung, die folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir begrüßen die vorgeschriebenen ökologischen Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Nutzung der Dächer zur Solarenergiegewinnung. ▮ Dach- und Fassadenbegrünung. ▮ Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. ▮ Ortsnahe Ausgleichsmaßnahme. <p>Nach Vorlage der Erfassung von Reptilien und Vögeln etc. werden wir unsere Stellungnahme ergänzen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgte am 22. September 2020 eine Ortsbegehung. Die darauf basierende Potenzialanalyse wurde im Jahr 2021 um Erfassungen von Vögeln und Reptilien ergänzt. Das Artenschutzgutachten wurde vom Büro BfL Heuer & Döring, Wiesbaden im Juli 2021 aktualisiert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden in Nr. 4.1 „Artenschutzmaßnahmen“ geändert.</p> <p>Die Begründung wurde in Kapitel 9 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ um die Ergebnisse des aktuellen Gutachtens ergänzt.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11	Handwerkskammer Wiesbaden Bierstadter Straße 45 65189 Wiesbaden	Schreiben vom 12.02.2021 Az.: VOR-38827-Z2Z9Z2	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Die Kreishandwerkerschaft des Rheingau-Taunus-Kreises bearbeitet diesen Vorgang als Auftragsangelegenheit.</p> <p>Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</p> <p>Keine</p>

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen Verwaltung (Abwägung)
<p>Stellungnahme 1</p> <p>„Sehr geehrter Herr Steins, leider konnte ich meine Fragen / Einwendungen zur öffentlichen Bekanntmachung des Geplanten Baugebietes Rauenthal Nord nicht unter www.mitgestalten.eltdville.de abgeben, da eine Eingabe am 7. und 8.1.21 nicht möglich war. Nur die Funktion "Analyse" war offen, die bisherigen Beiträge lesbar. Daher meine Fragen/Anmerkungen am heutigen 8.1. direkt per Email an Sie.</p> <p>1. Ist dieses Angebot auf mitgestalten.eltdville.de mit der förmlichen Offenlegung gleichzusetzen oder folgt diese noch?</p> <p>2. Nach Ausweisung des Gewerbegebietes Teil A wurden die Grundstücke nur sehr schleppend bebaut, was auf wenig Bedarf schließen lässt. Wie wurde dieser Umstand bei der Planung zum jetzt vorliegenden BPlan berücksichtigt?</p> <p>3. Mindestens 2 Grundstücke wurden entgegen der Planung ausschließlich zu Wohnzwecken bebaut und genutzt. Wie kann/soll eine solche planwidrige Nutzung im neuen Gewerbegebiet verhindert werden?</p> <p>4. Das geplante Gebiet umfasst die gesamte freie Plateaufläche in diesem Gebiet. Daran schliessen sich nach Westen und Norden Gärten und Wald an. Diese freie Fläche ist bekanntermaßen Rückzugsgebiet von geschützten Arten wie Äskulap und Zauneidechse. War dies bei Aufstellung des BPlans bekannt? Wie wurde dies berücksichtigt?</p>	<p>Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen: https://www.eltdville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem</p> <p>Die Offenlegung der weiter betriebenen Teilgebiete folgt noch. Diese wird nach wie vor durch Aushang im Rathaus und Bereitstellung im Internet unter https://www.eltdville.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene durchgeführt.</p> <p>Es besteht ein Bedarf zur Ansiedlung von Gewerbe in Rauenthal bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern. Für das Stadtgebiet liegen dem Magistrat zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor, die bislang nicht bedient werden können. Dass noch einige Grundstücke im Bestand auch nach langer Zeit nicht oder nur geringfügig (gewerblich) genutzt werden, liegt vor allem an der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer, die Grundstücke zu veräußern oder für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die (gesetzeswidrige) Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken kann nur auf der Ebene der bauaufsichtlichen Kontrolle verhindert werden. Hier sind wir als Stadt abhängig vom Handeln der Kreisverwaltung.</p> <p>Unter Berücksichtigung des oben genannten Beschlusses bleiben die von Ihnen benannten Plateauflächen zum großen Teil unberührt. Unabhängig davon liegt für das gesamte ursprüngliche Plangebiet ein artenschutzfachliches Gutachten vor, das von der Öffentlichkeit eingesehen werden kann. Im Ergebnis tritt unter Beachtung der im Gutachten</p>

3. Der BPlan umfasst auch die Grundstücke westlich des bisherigen Gewerbegebietes, die bisher als Grünfläche z.B. Weide genutzt werden. Diese sind über den Rheinsteig Rundweg erschlossen. Eine gewerbliche Nutzung würde einen zusätzlichen Straßenausbau für Schwerverkehr erfordern. Dieser ist im BPlan nicht ausgewiesen. Wie sieht die Planung hierzu aus?

4. Der Rheinsteig Rundweg - der nicht nur bei Wandertouristen sondern auch Rauenthaler Bürgern sehr beliebt ist - würde durch das Gewerbegebiet und insbesondere den Straßenausbau nicht nur an Attraktivität verlieren. Vielmehr besteht die Gefahr dass Rauenthal dadurch den Rheinsteig Rundweg verliert.

5. Die Ausweisung zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt m.W. um 2 Rauenthaler Betrieben die Erweiterung bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern zu ermöglichen. Wurden insbesondere für die sehr großflächig geplante Aussiedlung alternative, umweltverträglichere Möglichkeiten geprüft?

6. Die Schließung des Kloster Tiefenthal und Veräußerungsabsicht des sehr großen Grundstückes am Fuße Rauenthals könnte eine geeignete Alternative sein, die verkehrstechnisch für den Schwerlastverkehr einer Zimmerei viel besser geeignet ist. Die Zufahrt wäre direkt über die Bundesstraße möglich. Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet Rauenthal Nord hingegen wäre über eine steile Straße, oder die Serpentin und durch den Ort, die Bushaltestelle und das Nadelöhr zur großen Straße viel schwieriger.

Soweit meine Anmerkungen.
Über Ihre Rückmeldung freue ich mich.
Mit freundlichen Grüßen
und den besten Wünschen für 2021“

aufgeführten Maßnahmen keiner der Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf.

Siehe hierzu vorstehend: Die Flächen bleiben aufgrund des oben genannten Beschlusses der StVV von der Planung unberührt.

Die Wanderwege werden nicht beeinträchtigt. Sie werden durch die Planung nicht unterbrochen, allenfalls tangiert.

In Rauenthal gibt es keine realistischen alternativen Flächen, um Gewerbe anzusiedeln.

Die Schließung des Klosters war zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ noch nicht bekannt. Unabhängig davon wurde das Kloster privat verkauft. Die Stadt kann die Planung steuern, da für den Bereich das Verfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet und eine Veränderungssperre beschlossen wurde. Allerdings können wir nicht über die Fläche verfügen. Zweifellos wäre dies grundsätzlich ein günstigerer Standort für Gewerbe; allerdings müsste auch hier die Erschließung wohl ausgebaut werden.

Stellungnahme 2

„Sehr geehrter Herr Steins,
sehr geehrte Damen und Herren,
ich finde es grundsätzlich sehr schade, das so ein schönes und hochwertiges Gelände in traumhafter Lage, Gewerbegebiet ist und auch noch erweitert werden soll.

Die Stadt Eltville hat gerade den Deutschen Nachhaltigkeitspreis erhalten, Nachhaltigkeit bedeutet unter anderem mit Ressourcen vorsichtig und sparsam umzugehen, klimafreundlich und Arten schonend, gerade auch bei der Ausweisung von Baugebieten vorzugehen.

Die Gewerbegebiet Erweiterung sollte ebenfalls unter diesen Gesichtspunkten durchgeführt werden. Warum muss hier noch erweitert werden wo es gar nicht unbedingt in diesem Ausmaß nötig ist – nur weil es praktisch ist? Praktisch ist sehr oft nicht besonders nachhaltig.

Das einzelne örtliche Betriebe eine Erweiterung oder Aussiedlung erhalten, stelle ich hier nicht in Frage. Es sollte aber dann auch die Freiwerdung der innerörtlichen Gewerbeflächen zur Wohnbebauung daran gekoppelt sein und nur die maximale notwendige neue Gewerbefläche genehmigt werden.

Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen:

<https://www.eltville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem>

Es besteht ein Bedarf zur Ansiedlung von Gewerbe in Rauenthal bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern. Für das Stadtgebiet liegen dem Magistrat zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor, die bislang nicht bedient werden können.

In Rauenthal gibt es keine realistischen alternativen Flächen, um Gewerbe anzusiedeln.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die auf eine möglichst klimafreundliche, natur- und artenschützende Bebauung hinwirken: Zwingende Einrichtung von Solardächern, Dachbegrünung, Rückhaltung Niederschlagswasser, Randeingrünung usw.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist genau, dass die städtebaulichen Spannungen (zum Beispiel Lärmimmissionen), die durch die Lage der Gewerbebetriebe im Ortsinnern entstehen, gelöst werden. Dies kann allerdings nur durch separate Verfahren vollzogen werden. Im Ergebnis sollen auf den dann freiwerdenden Flächen Nutzungen angesiedelt werden, die für das Wohnumfeld verträglicher sind.

<p>Zum aktuellen Gewerbegebiet „Auf der großen Straße“ würde ich vorschlagen zu überlegen, ob zwischen dem letzten Wohnhäusern Jahnstraße Nr. 43 und der Villa Auf der großen Straße Nr. 6 nicht besser ein kleines Wohngebiet entstehen sollte.</p> <p>Man könnte den jetzigen Metall/Schrottverwerter einen andern Platz anbieten z.B. hinter der Feuerwehr. Wieso dieses genehmigt wurde am Rande einer Wohnbebauung ist hier ebenfalls eine Frage? Eine hohe Lärm Emission ist hier zeitweise gegeben.</p> <p>In diesem Bereich wäre die Erstellung eines Mehrfamilienhauses und dahinter noch mehrere Einfamilienhäuser möglich. So könnte auch, wie ich finde auf sehr hochwertigem Gelände auch ein weiteres kleines Wohngebiet entstehen.</p> <p>Mein Vorschlag wäre das Gewerbegebiet so klein wie nötig zu halten und mit dem Wohnhaus (Villa Müller) Auf der großen Straße Nr. 6 enden zu lassen. So dass auf der Fläche zwischen dem Mehrfamilienhaus und der Villa eine Wohnbebauung möglich ist.</p> <p>Ich würde mich freuen wenn sie diese Überlegung in die weitere Planung mit einbeziehen, denn jetzt sind solche Änderungen noch möglich.“</p>	<p>Zweifellos entstehen durch das unmittelbare Nebeneinander zwischen Wohn- und Gewerbegebieten städtebauliche Spannungen. In Rauenthal ist diese Situation dem Umstand geschuldet, dass das bestehende Gewerbegebiet bereits vor mehr als 50 Jahren entwickelt wurde. Zu dieser Zeit waren die gesetzlichen Anforderungen auch hinsichtlich des Immissionsschutzes wesentlich geringer.</p> <p>Der Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe wird allerdings nur verlagert, wenn das Wohngebiet nach Norden verschoben wird. Abgesehen davon besteht die Gefahr eines sogenannten „Vertrauensschadens“, wenn in bestehende (Bau-)Rechte eingegriffen wird.</p>
<p>Stellungnahme 3</p> <p>„Sehr geehrter Herr Späth, zum Vorentwurf habe ich folgende Fragen/Anmerkungen/Einwände. Diese möchte ich zwar gern auf der Seite "mitgestalten" anbringen, aber leider streikt anscheinend immer noch die Technik.</p> <p>Ich würde gern wissen, ob der in den schriftlichen Festlegungen genannte Wert von 10 Meter Gebäudehöhe auch für GE2 gilt. Dort finde ich nur den Wert 5,50 m Traufhöhe, aber keine Firsthöhe. Im vorherigen Bebauungsplan war ein Wert von 7 m Firsthöhe genannt.</p> <p>Bedeutet es, dass im GE2 dann keine höchste Firsthöhe besteht, so dass ein Bauherr z. B. auch 12 m hoch bauen könnte (wenn das wegen der Freileitung möglich wäre? Da der bisherige Bebauungsplan nach Rechtskraft des neuen ja aufgehoben ist würden die 7 m nicht mehr gelten. Das ist doch korrekt? Der Wert 10 m Gebäudehöhe wurde aber explizit nur für GE1 genannt.</p>	<p>Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen: https://www.eltv.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem</p> <p>Gemäß dieses Beschlusses bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am neuen Friedhof – Teil A“ unberührt.</p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass Ihre Einwendungen, die sich ausschließlich auf den vorgenannten Bebauungsplan beziehen, nicht mehr bestehen.</p>

Dieses Gebäudemaß wäre doch schon im Hinblick auf das bereits bebaute Grundstück anzustreben, da das dort stehende Gebäude eine Höhe von 7 m übersteigt.

Warum steht für GE1 keine Traufhöhe fest? Bedeutet das, dass Bauherren links der Großen Straße eine beliebige Traufhöhe festlegen können?
Aus welchen Gründen bestehen in ein und demselben Bebauungsplan verschiedene Regelungen bezüglich der überbaubaren Fläche? Im GE1 ist 0,8 angegeben, im GE2 aber nur 0,5 - mit der Folge, dass auf den Grundstücken im GE2 viel mehr Grundfläche "verloren" ist, weil sie nicht bebaut werden darf.

Im bisherigen Bebauungsplan "Am neuen Friedhof" gab es den Passus, dass geringe Überschreitungen des Baufensters in Tiefe und Breite (mit Meterangaben) möglich sind. Dieser Passus fehlt im Vorentwurf für den neuen Bebauungsplan Rauenthal Nord völlig. Warum? Gerade im GE2, wo diese Festlegung ja bisher besteht, wäre das doch wichtig. Immerhin besteht auf einem bereits bebauten Grundstück doch schon diese Überbauung nach unten (Terrasse).

Ich freue mich auf Antworten.“

Stellungnahme 4

„Lieber Herr Steins,

Vor einiger Zeit hatte die Stadt interessierten Bürgern mit dem speziell für diese Zwecke eingerichteten Portal die Möglichkeit geboten, sich im Verlauf der Planung des Gewerbegebiets Rauenthal Nord einzubringen. Leider ist diese Möglichkeit im Moment nicht gegeben, dennoch möchte ich mich gerne wegen einiger Fragen und Anmerkungen an Sie wenden.

Wie wir alle wissen handelt es sich bei den in der Planung berücksichtigten Flächen um empfindliche Bereiche, die eine große Zahl und Vielfalt schützenswerter Arten beherbergen. Deshalb freut es mich sehr, daß die

Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen:
<https://www.eltvil.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem>

aktuell zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit Umsicht und Zurückhaltung ausgewählt wurden.

Sicherlich ist im weiteren Verlauf der Planung die Erstellung einer artenschutzrelevanten Erhebung nach §4 Artenschutzgesetz und der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) vorgesehen. Äskulapnatter, Mauereidechse, Zauneidechse, Haselmaus, aber auch eine Vielzahl von Insekten und weitere Arten der Flora und Fauna der betroffenen Bereiche sind gemäß Anhang IV der selbigen schützenswert- und pflichtig, deshalb sollten eine Evaluierung und entsprechende Maßnahmen selbstverständlich sein. Auch die Eingriffsregelung nach BNatSchG (§§ 14 ff.) sollte hier berücksichtigt werden.

Wurde schon die Erstellung eines Gutachtens beauftragt, wann werden entsprechende Erhebungen stattfinden und über welchen Zeitraum, wann rechnen Sie mit Ergebnissen. Wie können die Ergebnisse und ggf. Zwischenergebnisse dieser Untersuchung eingesehen werden? Wie sollen die Ergebnisse in der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden?

Die Planung scheint mir grundsätzlich sinnvoll und angemessen, mit dem geplanten Wendehammer ist ein einfacher Zugang für die Gewerbe sichergestellt, auch schwierige Transporte werden möglich sein. Mir ist nicht klar welchen Hintergrund die Planung des Straßenbereichs zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Anlage der Firma Dinies haben könnte, über eine Klärung dieser Situation wäre ich sehr dankbar. Eine weitere Versiegelung dieser Bereiche sollte aus bekannten Gründen möglichst vermieden werden.

Außerdem würde mich noch interessieren, wie die Aufteilung und Vergabe der Grundstücke des Gewerbegebietes vorgenommen werden soll, wird die Stadt Eltville den Grundstückseigentümern die entsprechenden Parzellen abkaufen und dann bereinigt weiterveräußern? Oder sind die in Frage kommenden Grundstücke schon alle vergeben und verplant?

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzfachliches Gutachten vor, das alle Anforderungen einer ordnungsgemäßen Untersuchung zum Natur-, Arten- und Landschaftsschutz erfüllt. Im Ergebnis tritt unter Beachtung der im Gutachten aufgeführten Maßnahmen keiner der Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf.

Das Gutachten kann von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Diese Straßenverkehrsfläche ist eine Übernahme aus dem bestehenden Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der überlagert wird. Sie stellt eine optionale Erschließung des Baugebietes „Abt-Molitor-Straße“ von Norden her dar.

Siehe hierzu vorstehend: Die Flächen bleiben aufgrund des oben genannten Beschlusses der StVV von der Planung unberührt.

<p>Vielen Dank für die Berücksichtigung meiner Anmerkungen. Gerne möchte ich mich in den nächsten Tagen auch telefonisch bei Ihnen melden, wann wäre bitte ein guter Zeitpunkt für ein Gespräch?</p> <p>Nochmals vielen Dank und herzliche Grüße“</p>	
<p>Stellungnahme 5</p> <p>„Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>erst einmal vielen Dank für das nette Telefonat vor Weihnachten.</p> <p>Nach meinem aktuellen Kenntnisstand plant die Stadt das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern und durch einen Grünstreifen einzufrieden.</p> <p>Bezüglich der Planungen habe ich einige Anmerkungen. Die vorhandenen Grundstücke werden, wie aus dem Plan ersichtlich geteilt. Ich verstehe das so, dass die Eigentümer dieser Grundstücke entweder ihre Flächen innerhalb des neuen Bebauungsplans an die Stadt verkaufen können oder diese selbst erschließen und nutzen. Sollte ein Eigentümer nicht verkaufen wollen, sondern selbst erschließen, käme es vermutlich im Interesse des Gemeinwohls, um den geplanten Grünstreifen umzusetzen, zu einer Art „Enteignung“ in der Form, dass die Grünflächen Allgemeineigentum werden oder bei dem Eigentümer verbleiben und in der derzeitigen Form nicht mehr nutzbar sind. Die Restflächen der geteilten Grundstücke außerhalb des Bebauungsplans verbleiben bei den jetzigen Eigentümern. Die Teilung an sich wäre kein Problem, jedoch mindert die Planung eines allgemeinen Grünstreifens die Nutzung der geteilten Restgrundstücke, da dieser teilweise so kleine Restflächen übrig lässt, die folglich wirtschaftlich unbrauchbar sind.</p> <p>Ebenso ist die Planung des Grünstreifens in meinen Augen aus den mir vorliegenden Unterlagen nicht klar ersichtlich. Verbleibt das Eigentum an dem Grünstreifen beim derzeitigen Besitzer? Durch die in der textlichen Festsetzung unter Punkt 6.2. festgelegte Bepflanzung (Je 15 lfdm. Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum und je 2 m²</p>	<p>Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen: https://www.eltdville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem</p> <p>Ihre Bedenken, Anregungen und Hinweise beziehen sich ausschließlich auf den Bereich des Bebauungsplans „Auf der großen Straße“ und die nach Westen anschließende Erweiterungsfläche. Gemäß dem oben genannten Beschluss ist diese Erweiterung nicht mehr vorgesehen. Auch die Überplanung des B-Plans „Auf der großen Straße“ wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass Ihre Bedenken nicht mehr bestehen.</p>

Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch) stellt das eine Art Enteignung dar, da die jetzige Nutzung in der aktuellen Form nicht mehr möglich ist. Somit müssten Entschädigungen für diese Flächen entweder in monetärer Art zu dem Quadratmeterpreises eines Gewerbegebietes oder in Grundstücksausgleichsflächen berücksichtigt werden. Im Falle des Verbleibs der geplanten Grünfläche bei den Eigentümern, wäre zusätzlich die Pflege der Flächen und Pflanzen sowie die Kosten für die Umpflanzung gem. Vorgabe von Punkt 6.2. der textlichen Festsetzung zu klären, da diese für die Eigentümer eine zusätzliche Belastung ohne wirtschaftlichen Gegenwert darstellen, was in meinen Augen eine ungerechtfertigte Benachteiligung darstellt.

Es stellt sich mir auch die Frage wie die Zugangs-/Zufahrtenregelung geplant sind. Im aktuellen Zustand ist der Zugang über bestehende Feldwege möglich. Sofern die geplante Bepflanzung des Grünstreifens vollzogen wird, ist das nicht mehr möglich. Wie wird das in der Planung berücksichtigt? Bleiben die alten Zufahren, wenn diese sich in dem künftigen Grünstreifen befinden weiterhin bestehen? Oder ist dieser Grünstreifen dann eine reelle Grenze zwischen den neu zugeschnittenen Grundstücken und folglich undurchdringbar? Was in der textlichen Fassung bezüglich der Bepflanzung dann der Fall wäre.

Es werden teilweise komplette Grundstücke als Grünstreifen verwendet, um einen „Feldweg“ einzugrenzen, der bereits mit einem Altbestand an Bäumen begrünt ist. (Grundstücke 117/79 und 78/3) Die Grünstreifen sind in unterschiedlicher Breite geplant - eine klare Regelung ist nicht erkennbar. Für mich ist es nicht ersichtlich warum der Grünstreifen auf der einen Seite (Grundstück 117/79) breiter geplant ist als auf der anderen Seite des Weges.

Der neu geplante Grünstreifen ist ebenfalls an der bestehenden Straße geplant, wo bereits Einfriedungen vorhanden sind. Bedeutet dies die Entfernung dieser? Die Eigentümer müssten sich folglich an die oben beschriebene Begrünung halten und ggf. den Altbestand an Bäumen (die

nicht heimischer Natur sind) entfernen und eine komplette Umgestaltung des „Vorgartens“ vornehmen.

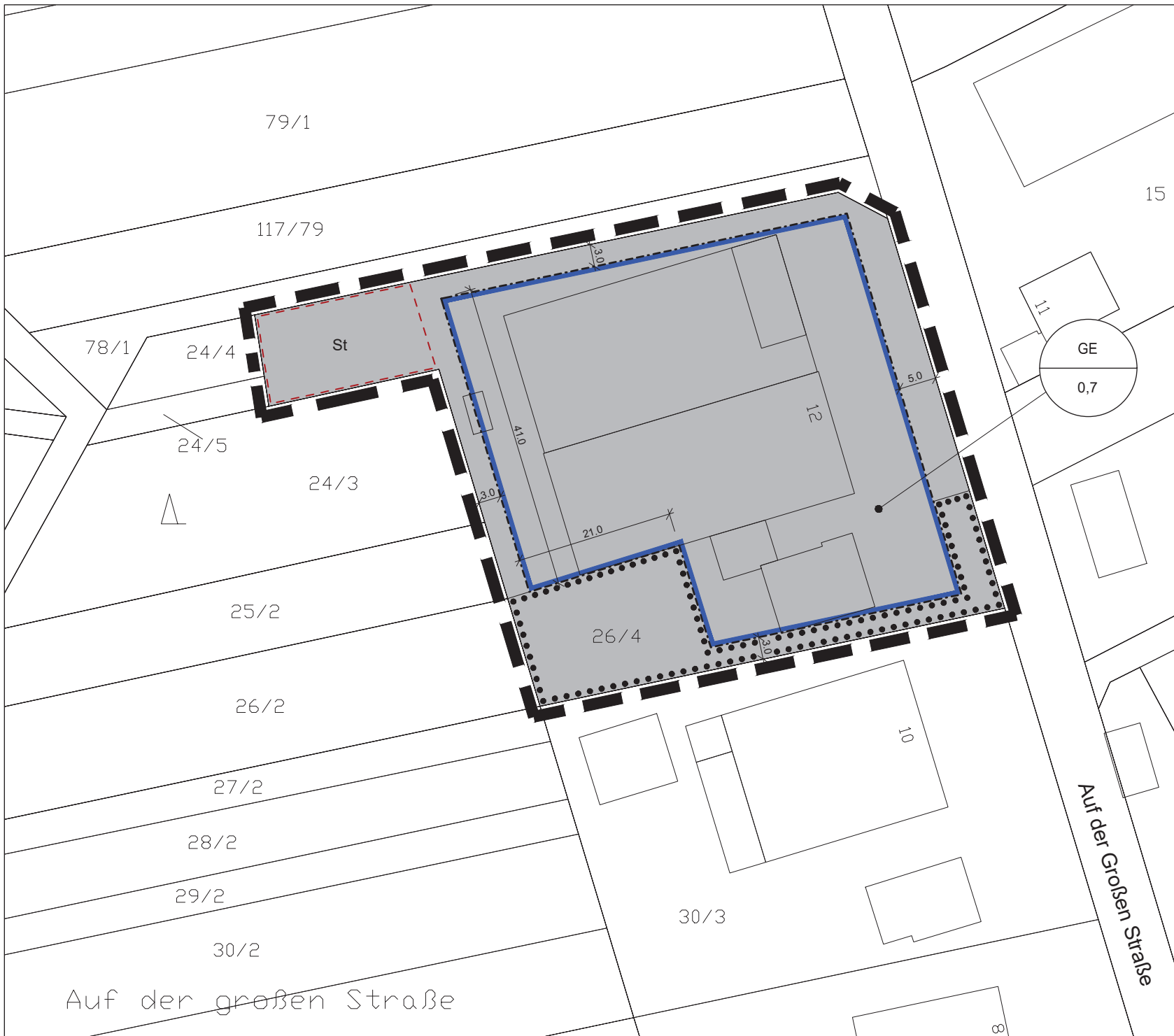
Einigen Eigentümern wurden Aufforstungen und Neueinfriedungen der Grundstücke auferlegt, die erst kürzlich vollzogen wurden. Gelten diese Vorschriften wie z. B. der unteren/oberen Naturschutzbehörde nicht mehr? Die vorgeschriebene Nutzung/Deklaration der Grundstücksart ist für gewisse Restflächen hinfällig oder bleiben diese bestehen? Ein Waldgebiet oder eine Weihnachtsbaumkultur auf 200qm ergibt meines Erachtens keinen Sinn - folglich sind die Flächen wirtschaftlich unbrauchbar. Dies würde eine Änderung der Grundstücksart bedeuten und von den derzeitigen Vorschriften abweichen und den Eigentümer von den auferlegten Pflichten entbinden.

Die Grundstücke (Flur 40 Grundstück 24/3 bis 24/5) wurden damals bei der Umlegung des Weges bereits benachteiligt, da der Eigentümer damals eine größere Fläche (in der Fluchtlinie der alten Grundstücke) erwerben wollte, was ihm verwehrt wurde. Dies betrifft ebenfalls die Zerteilung des Grundstückes 117/79 für den neuen Feldweg. Ich bitte dies auch bei der Planung zu berücksichtigen.

Würde es nicht Sinn ergeben, den Grünstreifen am Europaweg entlang laufen zu lassen, um die de Facto neu ausgewiesenen Flächen zu vergrößern. In der jetzigen Planung stellt sich nur ein geringer Mehrwert zur derzeitigen Nutzung dar. Die Planung eines neuen Weges, der im Nirgendwo endet und keinen Wendehammer beinhaltet ergibt für mich ebenso keinen Sinn.

Ich hoffe, ich habe die Punkte richtig verstanden und verständlich zusammengefasst und meine Bedenken sind nachvollziehbar. Für eine kritische Diskussion mit Ihnen oder anderen Entscheidungsgremien bin ich selbstverständlich jederzeit bereit.

Ich wünsche Ihnen einen Guten Rutsch ins Neue Jahr.
Mit freundlichen Grüßen“



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GE Gewerbegebiet
 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

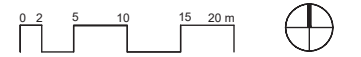
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

St Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Eltville am Rhein
Bebauungsplan
"Raenthal Nord - Teil A"



Januar 2024 M 1:500

(12810_1-06-ab 29.01.2024)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
 Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

Stadt Eltville am Rhein

Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“

Textliche Festsetzungen

Januar 2024

Änderungen im Vergleich zum Entwurf in blauer Schrift

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Sc. Christina Kontaxis
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

2.1.1 Maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt $GH_{\max} = 10,00$ m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika).

2.1.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße „Auf der großen Straße“ in Fahrbahnmitte, gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, die der Erschließungsstraße am Nächsten liegt. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

2.1.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten, wie Antennen Aufzüge, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe im bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GH_{\max} bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

Es wird auf die Festsetzung Nr. 6.2 hingewiesen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzung Nr. 5.1 ist zu beachten.

Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports im straßenseitigen Bereich des Grundstückes (Gebäudevorderkante bis Straße) sind nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Artenschutzmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- **Umbau- und Abrissarbeiten** müssen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- **Vor Umbau- und Abrissmaßnahmen sind die Keller und Dachböden der Gebäude in Hinblick auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen zu untersuchen.**
- **Vor Eingriffen in potenzielle Zauneidechsen-Lebensräume (z.B. Böschungen, Säume) sind Begehungen zur Erfassung von Zauneidechsen notwendig. Bei einem Nachweis wird eine Umsiedlung erforderlich.** Die Umsiedlung muss in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere erfolgen.
- Unmittelbar nach der Umsiedlung der Reptilien muss der Geltungsbereich für Reptilien als Lebensraum unbrauchbar gemacht werden und sämtliche Versteckmöglichkeiten entfernt werden.
- Die ausführenden Baufirmen müssen vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten informiert werden. Funde von streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

CEF-Maßnahmen

- Für Fledermäuse sind bei Abrissmaßnahmen und Rodung von Bäumen mit Quartieren vor Beginn der Maßnahmen im näheren Umfeld in einem möglichst störungsfreien Bereich Fledermauskästen aufzuhängen. Davon sollte ein Teil auch als Winterquartier geeignet sein.

Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ).

- **Für nachgewiesene Zauneidechsen ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung ein Ersatzbiotop anzulegen.**

4.2 Externe Ausgleichsfläche

Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anteilig auf externen Flächen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Rauenthal, Flur 23 und 25, Fl.St.Nr. 39, 40, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83/1, 83/2, 95, 99/41, 100/41, 121, 122, 123, 125, 137/124, 136/20, 138/126, 145/84, 146/84 und umfasst eine Fläche von ca. 29.000 m².

4.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder gerippten Glas.

4.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

4.5 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen der Grundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Eingrünung Stellplatzanlagen

Abweichend von der Stellplatzsatzung sind bei Senkrechtparkern in der Reihe alle 4 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparkern sind in der Reihe alle 2 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen.

5.2 Gestaltung der Anlagen für Abfallsammlungen

Anlagen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Befestigte Flächen von mehr als 30 m² sind wasserdurchlässig herzustellen soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

6. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 25b BauGB)**

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerecht Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

7. **Mindestanforderungen an Baum und Sträucher sowie Unterhaltspflege**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

7.1 **Artenliste**

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Steileiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Heimische Obstgehölze

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainwiede
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein

Ranker:

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i.A.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Kletterknöterisch
Wisteria sinensis	Blauregen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**8. Festsetzungen zur Gestaltung****8.1 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist in Material, Struktur und Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen.

Unzulässig sind Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Palettenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen, künstliche Materialnachbildungen sowie grelle und leuchtende Farbtöne.

Ausnahmsweise können Fassaden mit transparenter Wärmedämmung zugelassen werden.

Untergliederte und geschlossene Fassadenteile mit mehr als 50 m² Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen.

8.2 Dachgestaltung, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Dachbegrünung

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind zwingend vorgeschrieben. Diese sind gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Bereiche der Dächer ohne Anlagen zur Solarenergiegewinnung und die Zwischenräume der Module sind entsprechend extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig, dabei darf die Werbefläche 15 m² nicht übersteigen. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylones zulässig.

Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15 m² je Gebäude zulässig.

8.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht oder Stabgitterzäune oder in Form von Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

8.5 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Für alle baulichen Anlagen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zwingend erforderlich.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen. Die Zwischenräume der Module sind entsprechend Kap. 8.2 extensiv zu begrünen.

III. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlage muss mindestens 25 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Dachflächen mit Dachbegrünung gemäß Nr. 8.2 bleiben davon unberücksichtigt.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) kombiniert werden.

IV. Hinweise

9. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Magistrat der Stadt Eltville, Schwalbacherstr. 40, 65343 Eltville am Rhein eingesehen werden.

10. Altlasten

Gemäß der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen liegt im Plangebiet ein Altstandort. Hierbei handelt es sich um eine Schlosserei in der Straße „Auf der Großen Straße 12“ (ALTIS Nr. 439.003.050-001.045). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem [Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Da 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16 – 18 \(\[grunwasser.boden-wi@rpda.hessen.de\]\(mailto:grunwasser.boden-wi@rpda.hessen.de\)\)](#) mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

11. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

12. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern und in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

13. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

14. Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung steht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz eine Menge von 48 m³ / h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Der Fließdruck der Versorgungsleitung liegt bei 2,6 bar. Weitergehender Löschwasserbedarf kann nicht über das öffentliche Versorgungsnetz abgedeckt werden.

15. Bodenaushub

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten.

Es wird empfohlen, den durch die Bautätigkeit anfallenden Bodenaushub soweit wie möglich auf dem Grundstück wiederzuverwerten.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

16. Oberbodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.

17. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geoflies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Stadt Eltville am Rhein

Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“

Begründung

Januar 2024

Änderungen im Vergleich zum Entwurf in blauer Schrift

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Sc. Christina Kontaxis
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT**TEIL A – BEGRÜNDUNG**

1.	Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Planungsrechtliche Situation	3
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungsplan	4
5.	Schutzgebietsausweisungen.....	5
5.1	Schutzgebietssystem Natura 2000	5
5.2	Sonstige Schutzgebiete und -objekte	6
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	6
7.	ÖPNV-Anschluss.....	6
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	7
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	7
8.2	Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung.....	7
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
9.1	Fauna.....	9
9.1.1	Avifauna	9
9.1.2	Fledermäuse	10
9.1.3	Reptilien	11
9.2	Wirkungen des Vorhabens	11
9.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	11
9.4	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	11
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	12
9.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	12
9.5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	12
9.5.3	Empfehlungen für weitere Maßnahmen.....	13
10.	Bodenschutz.....	13
10.1	Bodenschutzklausel	13
11.	Bodenbewertung.....	13
11.1	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	13
11.2	Umweltfolgenabschätzung Boden	14
11.3	Beeinträchtigungen des Bodens.....	15
11.4	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	15
12.	Altlasten.....	15

13.	Wasserwirtschaftliche Belange	15
13.1	..... Wasserversorgung	15
13.2	..... Wasserqualität	15
13.3	..... Löschwasserversorgung	15
13.4	..... Entwässerungskonzept	15
13.5	..... Versickerung von Niederschlagswasser	16
13.6	..... Abwasserbeseitigung	16
13.7	..... Hochwasserschutz	17
13.8	..... Gewässerschutz.....	17
14.	Immissionsschutz	17
15.	Allgemeiner Klimaschutz	18
16.	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	18
17.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	19
17.1	..... Art der baulichen Nutzung	19
17.1.1	..... Gewerbegebiet.....	19
17.2	..... Maß der baulichen Nutzung	19
17.2.1	..... Grundflächenzahl	19
17.2.2	..... Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt	19
17.3	..... Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
17.4	..... Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)	20
17.4.1	..... Artenschutzmaßnahmen	20
17.4.2	..... Externe Ausgleichsfläche	20
17.4.3	..... Schutz von Vögeln vor Vogelschlag	20
17.4.4	..... Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung	21
17.4.5	..... Oberflächenbefestigung	21
17.4.6	..... Rückhaltung von Niederschlagswasser	21
17.5	..... Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	21
17.5.1	..... Eingrünung Stellplatzanlagen	21
17.5.2	..... Gestaltung der Anlagen für Abfallsammlungen.....	21
17.6	..... Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
17.7	..... Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege ..	22
17.7.1	..... Artenliste	22
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	22
18.1	..... Fassadengestaltung	22
18.2	..... Dachgestaltung, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Dachbegrünung	22
18.3	..... Werbeanlagen.....	22
18.4	..... Einfriedungen	23

19.	Begründung der wasserrechtlichen Satzung.....	23
20.	Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)	23
20.1	Verbal-argumentative Einordnung	23
20.2	Bilanzierung	24
20.3	Ausgleich	26
21.	Bodenordnung	28
22.	Planungsstatistik.....	28
23.	Umweltbericht	30
23.1	Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)	30
23.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	30
23.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).....	31
23.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
23.3	Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB).....	64
A)	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB).....	64
B)	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)	65
C)	Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB).....	65
D)	Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB).....	66

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaps.de.....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“ (ohne Maßstab).....	2
Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt).....	3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 5: Bebauungsplan „Auf der großen Straße“	5
Abbildung 6: Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV (Ausschnitt), Quelle: openstreetmaps.de	6
Abbildung 7: Lageplan mit Eintragung der Aufschlusspunkte, Baugrundinstitut Franke-Meißner 2021	8
Abbildung 8: Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte k_f	8
Abbildung 9: Fundpunktkarte, BfL Juli 2021	10
Abbildung 10: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Tagespegel (HLNUG 2017).....	17
Abbildung 11: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Nachtpegel (HLNUG 2017)	18
Abbildung 12: Überlagerung des bestehenden B-Plans mit dem Geltungsbereich „Rauenthal Nord – Teil A“	24
Abbildung 13: Überlagerung der bestehenden B-Pläne mit dem Bestand 2020	25
Abbildung 14: Kataster der externen Ausgleichsfläche, Stadt Eltville am Rhein	27
Abbildung 15: Luftbild der externen Ausgleichsfläche, HLNUG 2021	28
Abbildung 16: Bestand der Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2020).....	41

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bodenvierer Hessen (BFD5L) und (BFD50)	42
Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Bodenvierer Hessen (BFD500)	43
Abbildung 19: Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenvierer Hessen	43

Teil A

Begründung

1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung

Der Norden von Rauenthal ist bauleitplanerisch aktuell mit zwei Änderungen durch die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ abgedeckt. Der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der seit 1971 rechtskräftig ist, entspricht allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – Teil A“, der seit 2003 rechtskräftig ist, stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde. Die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ sollen im Parallelverfahren in einem gemeinsamen Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ aufgehen. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Aus zeitlichen Gründen wird nun ein Teilbereich aus dem großen Bebauungsplan herausgelöst, um einen bestehenden Handwerksbetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rauenthal Nord – Teil A“ erforderlich.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Rauenthal in Eltville am Rhein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Feldweg,
- im Osten durch das Anwesen „Auf der großen Straße 11“,
- im Süden durch das Anwesen „Auf der großen Straße 10“,
- im Westen durch das Gartengrundstück westlich des Anwesens „Auf der großen Straße“ 12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauenthal in der Flur 40 das [Flurstück 26/4](#).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

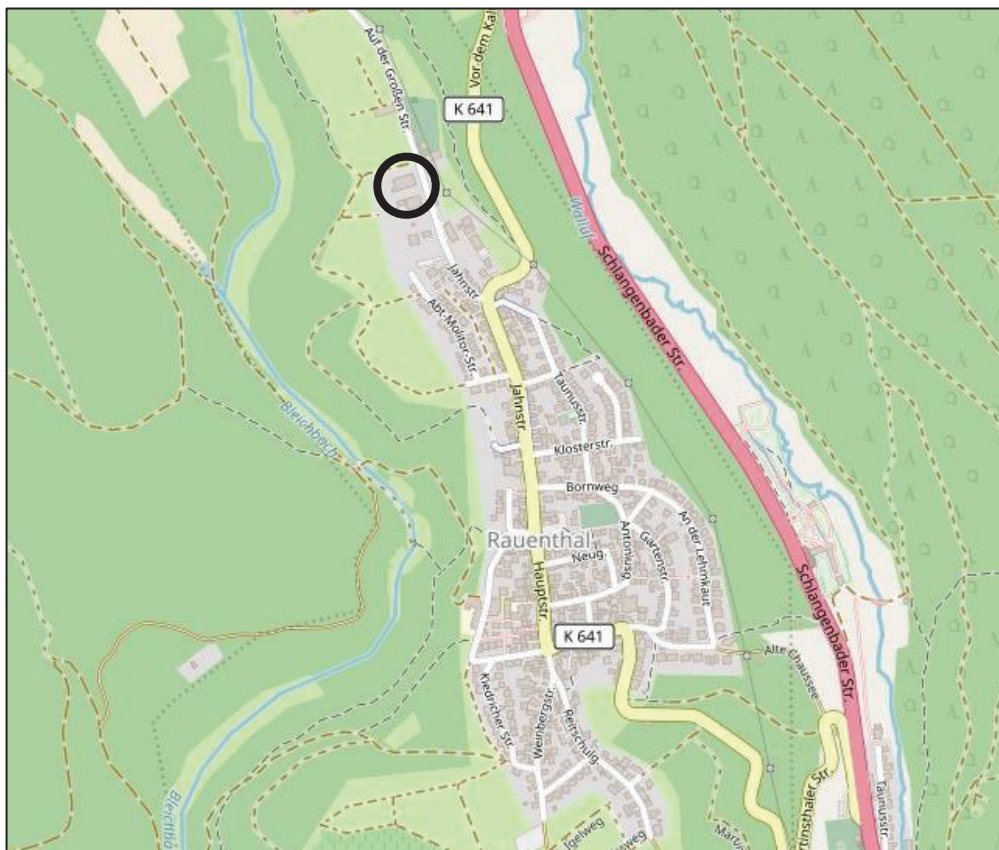


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaps.de

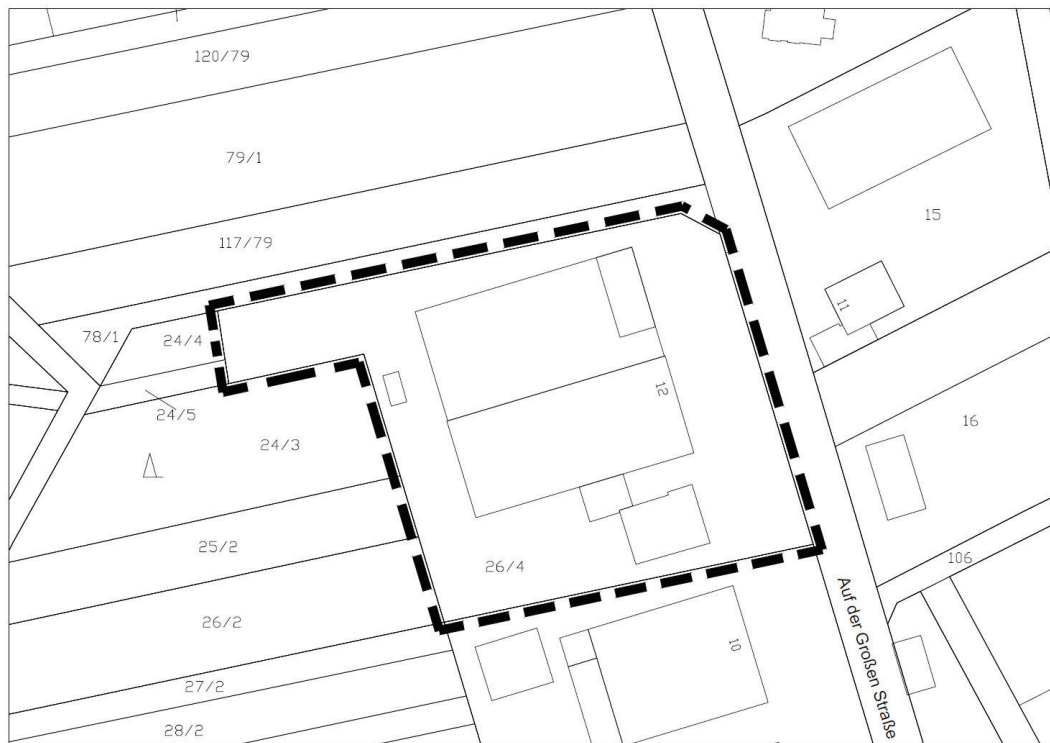


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“ (ohne Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.11.2022 (GVBl. S. 576)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hess. Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

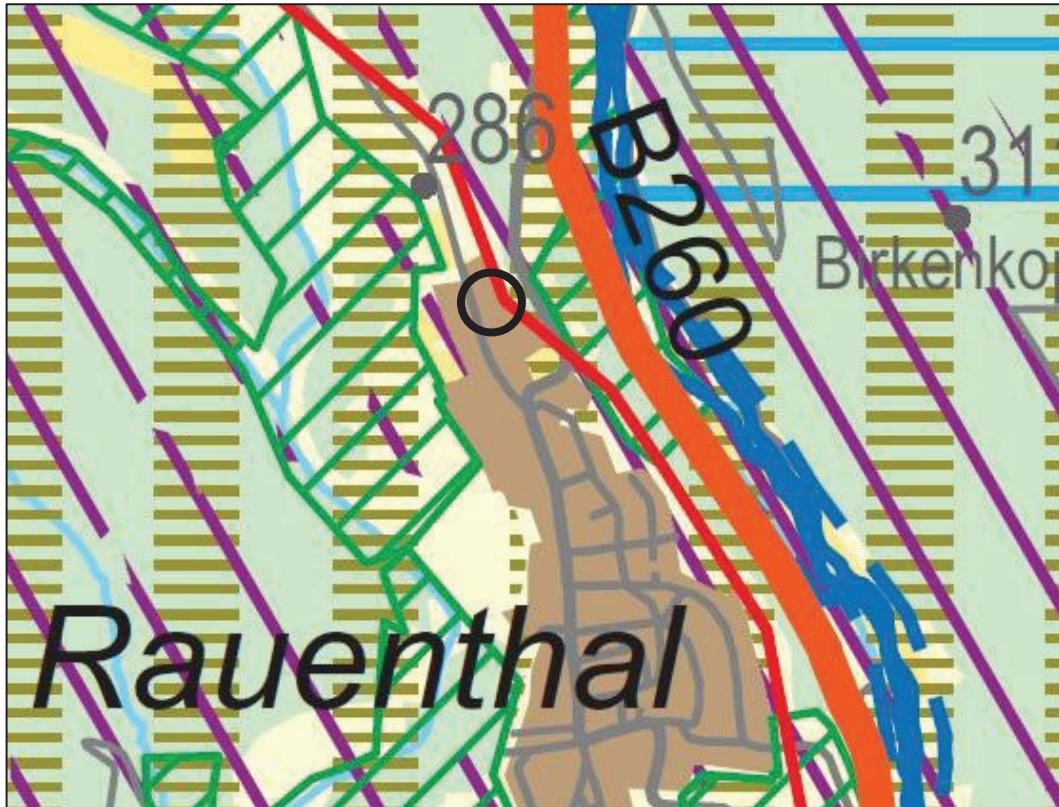


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Entwicklung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, rechtskräftig seit 1971.

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

- Gewerbegebiet,
- überbaubare Grundstücksflächen,
- zwei Vollgeschosse ($GH_{\max} = 10,00 \text{ m}$), Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 1,6,
- „Auf der großen Straße“ als Straßenverkehrsfläche,
- Flächen zum Anpflanzen,
- Farbgestaltung der Außenwände und Dacheindeckung.

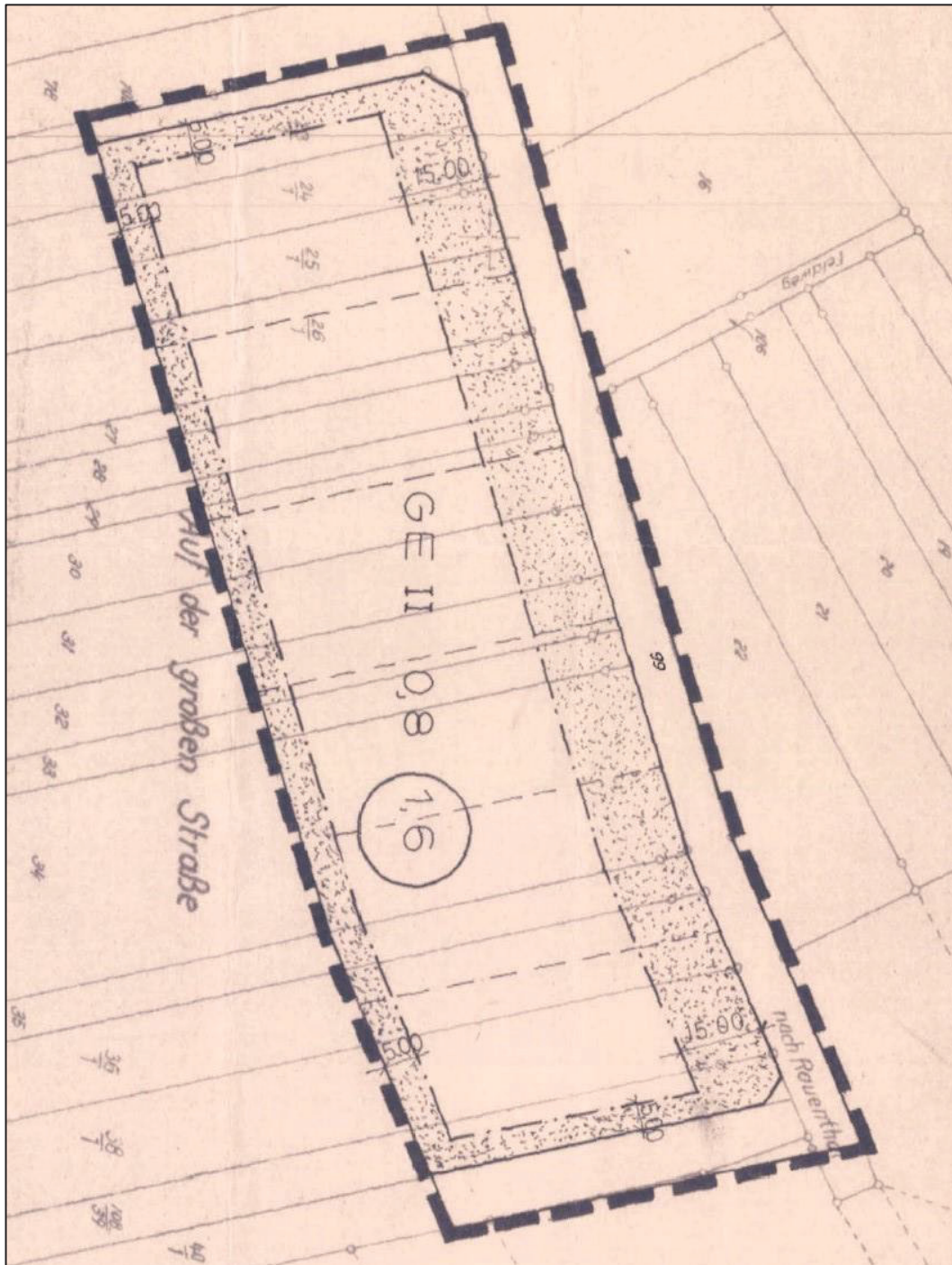
Auf der großen Straße“

Abbildung 5: Bebauungsplan „Auf der großen Straße“

5. Schutzgebietsausweisungen**5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000**

Das nächste FFH-Gebiet 5914-301 „Weihersberg bei Kiedrich“ befindet sich zwischen Wiesbaden und Oestrich-Winkel. Dabei handelt es sich um Pfeifengraswiesen und magere Flachland-Mähwiesen, in dem die nach FFH-Anhang geschützten Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommen.

Da sich das FFH-Gebiet allerdings in 2,5 km Entfernung zum Plangebiet befindet, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebiets 5914-301 zu erwarten.

Das Naturschutzgebiet 1439024 „Rechtebachtal bei Georgenborn“ befindet sich ebenfalls ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet 24/4001 Wiesbaden befindet sich ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

5.2 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebietsausweisungen nach dem Wasserschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wird derzeit als Gewerbegebäude von dem Unternehmen „Iffinger Metallbau“ genutzt.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße „Aus der großen Straße“.

Die nördliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches wird von einem Feldweg, Wiesen- und Waldflächen umgeben. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet das Anwesen „Auf der großen Straße 10“. Östlich des Plangebietes befindet sich neben der Erschließungsstraße „Auf der großen Straße“ das Anwesen „Auf der großen Straße 11“.

7. ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet ist im Süden über die Haltestelle „Jahnstraße“ an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestelle wird von den Linien 5 und 173 bedient. Von hier aus gelangt man unter der Woche von 5 Uhr bis 24 Uhr stündlich nach Eltville und Wiesbaden. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe (ca. 130 m) zu der Haltestelle liegt, verfügt es über eine gute Erschließung mit dem ÖPNV.



Abbildung 6: Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV (Ausschnitt), Quelle: openstreetmaps.de

8. **Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen**

8.1 **Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet im Taunus (30) innerhalb der Haupteinheit Vortaunus (300) und in der Teileinheit Rheingau-Vortaunus (300.00). Der Vortaunus stellt sich in seinem Kernstück, dem Eppsteiner Horst, als eigenständiges Vorgebirge dar. Dieser südöstliche Vorsprung des Grundgebirgsschollenlandes gegen das Oberrheintiefland entspricht der in Mainzer Becken und Hessische Senke sich gabelförmig aufspaltenden Tektonik des Oberrheintalgrabens. Die dem Eppsteiner Horst seitlich nach Westen und Nordosten angegliederten Flügel des sich an den Hochtaunus anlegenden Vorgebirges schaffen einen nicht nur geologisch-tektonisch, sondern auch naturlandschaftlichen Gesamtzusammenhang eines im Höhenbereich von im Wesentlichen 300 bis 500 m verlaufenden und überwiegend bewaldeten Höhenzuges. Es herrschen überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden vor, die nur fleckenweise eine mächtigere Lößüberdeckung tragen. Dementsprechend ist die landwirtschaftliche Nutzfläche bedeutend geringer als die Waldfläche.

Durch den Taunuskamm vor kühlen West- bis Nordostwinden geschützten, nach Süden exponierten Lage über dem oft von Dunst und Frühnebel verhüllten Rhein-Main-Tiefland verdankt der Vortaunus ein verhältnismäßig sonniges und mildes Klima. Eine größere Sonnenscheindauer als in der Ebene an Rhein und Main begünstigt in Hanglagen zwischen den bewaldeten Höhenriedeln eine ertragreiche Obstkultur und die Entwicklung sehr gesuchter Höhenwohnvororte Frankfurts und Wiesbadens (Quelle: Klausling, Karte 1:200.00, 1998).

Für die weiteren Umweltbelange wird auf dem Umweltbericht, Teil B der Begründung, verwiesen.

8.2 **Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung**

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurden am 30.09.2021 und 01.10.2021 Versuche durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt. Die jeweiligen Bohrlöcher waren bis zur jeweiligen Endteufe trocken. Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, langanhaltenden Niederschlägen örtlich Grundwasser in Form von sog. Schicht- und / oder Stau-, Hang- sowie Kluftwasser auftreten kann.

Weiterhin wurden Proben entnommen und umwelttechnisch untersucht. Bei den Untersuchungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Gemäß dem ATV-DVWK Arbeitsblatt 138, bei dem es sich nicht um eine Vorschrift im Sinne der DIN-Norm, sondern um ein technisches Regelwerk handelt, kommen Versickerungsanlagen im Lockergestein, bei denen eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet nur dann in Frage, wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden zwischen $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s liegen. Darüber hinaus ist zwischen der Unterkante der Versickerungseinrichtung und dem höchsten gemessenen Grundwasserstand ein Sickerraum von mindestens 1 m einzuhalten. Über dies ist eine notwendige Voraussetzung für die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser das vorhanden sein eines ausreichenden, mächtigen, hydraulisch leitfähigen Grundwasserleiters. Dieser ist erforderlich, um das zu versickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.

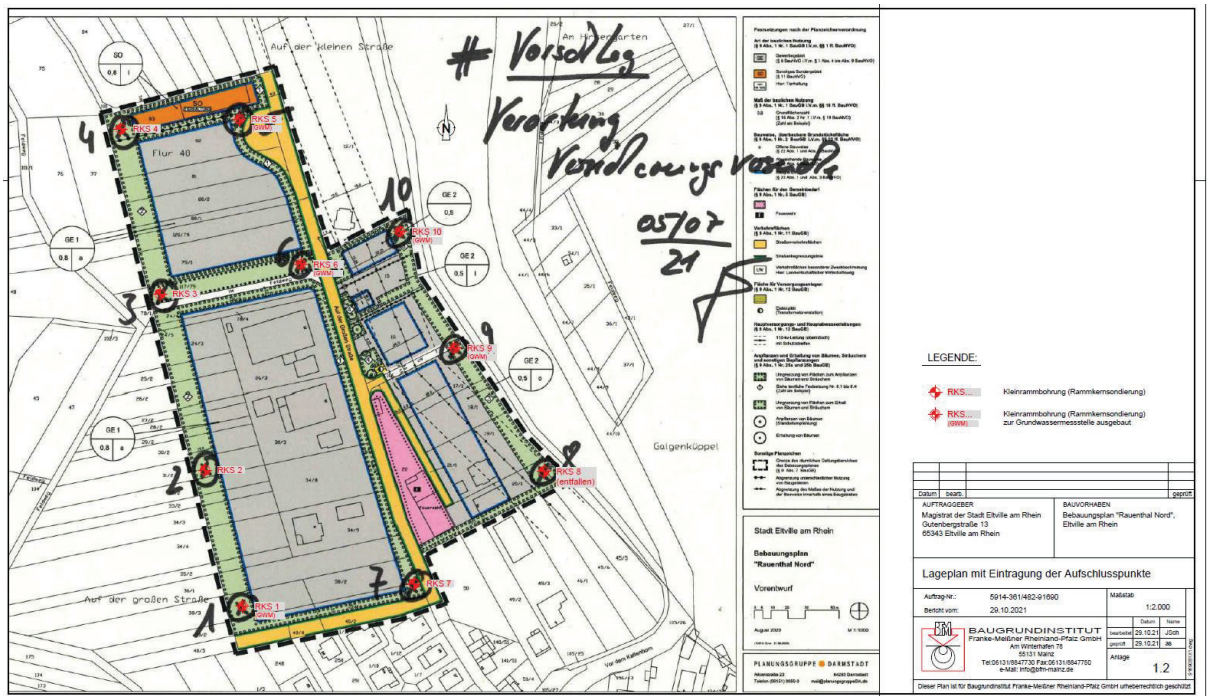


Abbildung 7: Lageplan mit Eintragung der Aufschlusspunkte, Baugrundinstitut Franke-Meißner 2021

Aufschluss	Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]	Bodenart
RKS 1	$6,8 \times 10^{-7}$	gewachsene Tone
RKS 5	$2,2 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese
RKS 6	$6,1 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese
RKS 9	$7,1 \times 10^{-6}$	gewachsene Kiese
RKS 10	$6,3 \times 10^{-5}$	gewachsene Kiese und Schluffe

Abbildung 8: Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte k_f

Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche liegt die Durchlässigkeit der anstehenden Böden liegt die Durchlässigkeit der anstehenden Böden zwischen rd. $k_f = 2,2 \times 10^{-7}$ und rd. $k_f = 6,3 \times 10^{-5}$ m/s.

Die im Bereich der RKS1, RKS 5 und RKS 6 festgestellten Durchlässigkeiten liegen außerhalb der vom ATV-DVWK-A 138 angegebenen Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Die im Bereich der RKS 9 und RKS 10 festgestellten Durchlässigkeiten liegen am äußeren Rand der vom ATV-DVWK-A 138 angegeben Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Im Bereich der RKS 10 liegt die festgestellte Durchlässigkeit im Bereich der angegebenen Bandbreite, bei dem eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist bzw. empfohlen wird.

Unter Berücksichtigung, das mit den durchgeführten Aufschlüssen kein ausreichender, mächtiger, hydraulisch leitfähiger Grundwasserleiter festgestellt wurde, sowie den im Bereich der RKS 1, RKS 5, RKS 6 und RKS 7 festgestellten Durchlässigkeiten der anstehenden Böden kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass sich das zu versickernde Niederschlagswasser aufstaut.

Im Bereich der RKS 10 fällt das Gelände ab. Aus geotechnischer Sicht ist eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser oberhalb eines Hanges nicht zu empfehlen, da infolge des eingeleiteten Wassers, in Abhängigkeit des Trennflächengefüges, ggf. negative Einflüsse auf die Stabilität des Hanges nicht ausgeschlossen werden kann.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: Bebauungsplan „Rauenthal-Nord“ in der Stadt Eltville, Ortsteil Rauenthal, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2021.

Das Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Rauenthal-Nord“ kann für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ angewendet werden, da das Plangebiet bei den Untersuchungen mit einbezogen wurde.

9.1 Fauna

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgte am 22. September 2020 eine Ortsbegehung. Die darauf basierende Potenzialanalyse wurde im Jahr 2021 um Erfassungen von Vögeln und Reptilien ergänzt.

9.1.1 Avifauna

Zur Erfassung von Vögeln erfolgten im Jahr 2021 vier Begehungen

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben mehreren gewerblich genutzten Arealen Gärten und Grünland mit sehr unterschiedlicher Nutzung. Auf Grund des Struktureichtums (Gärten, Obstbäume, Hecken, Brachen, Pferdeweiden) und der Lage am Ortsrand mit angrenzenden Waldflächen weist das Gebiet eine große Vogelartenvielfalt auf, Offenlandarten fehlen im Gebiet.

Insgesamt wurden im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung (hier: Waldrand) 22 Vogelarten als Brutvögel kartiert (einschließlich Kuckuck).

Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet sind u.a. Bachstelze, Bunt- und Grünspecht, Eichelhäher, Mauersegler, Mehl- und Rauchschnalbe, Mistel- und Wacholderdrossel, Rabenkrähe und Star. Vor allem letztere beiden Arten nutzen die Wiesenbereiche / Pferdeweiden des UG als Nahrungsraum.

Regelmäßig jagend und ansitzend im Gebiet wurde der Turmfalke beobachtet, der wohl in der näheren Umgebung brütet. Baumfalke, Mäusebussard und Sperber sind Nahrungsgäste im Gebiet, Rot- und Schwarzmilan wurden nur überfliegend beobachtet.

In den Gärten und Hecken sind mit Arten wie Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig typische Vögel des Siedlungsbereichs zu finden, im UG und direkt angrenzend brüten aber auch Waldarten wie Waldbaumläufer, Fitis und Haubenmeise. In der Umgebung des UG war regelmäßig der Kuckuck zu hören, potenzielle Wirtsvögel für diese Art brüten im Gebiet.

Unter den Brutvögeln befinden sich mit dem Bluthänfling und dem Kuckuck (Brutverdacht) zwei in Hessen gefährdete Brutvogelarten, deren Erhaltungszustand derzeit mit ungünstig/schlecht bewertet wird. Weitere im UG brütende Arten, deren Erhaltungszustand in Hessen mit ungünstig/unzureichend bewertet wird, sind Girlitz und Haussperling.

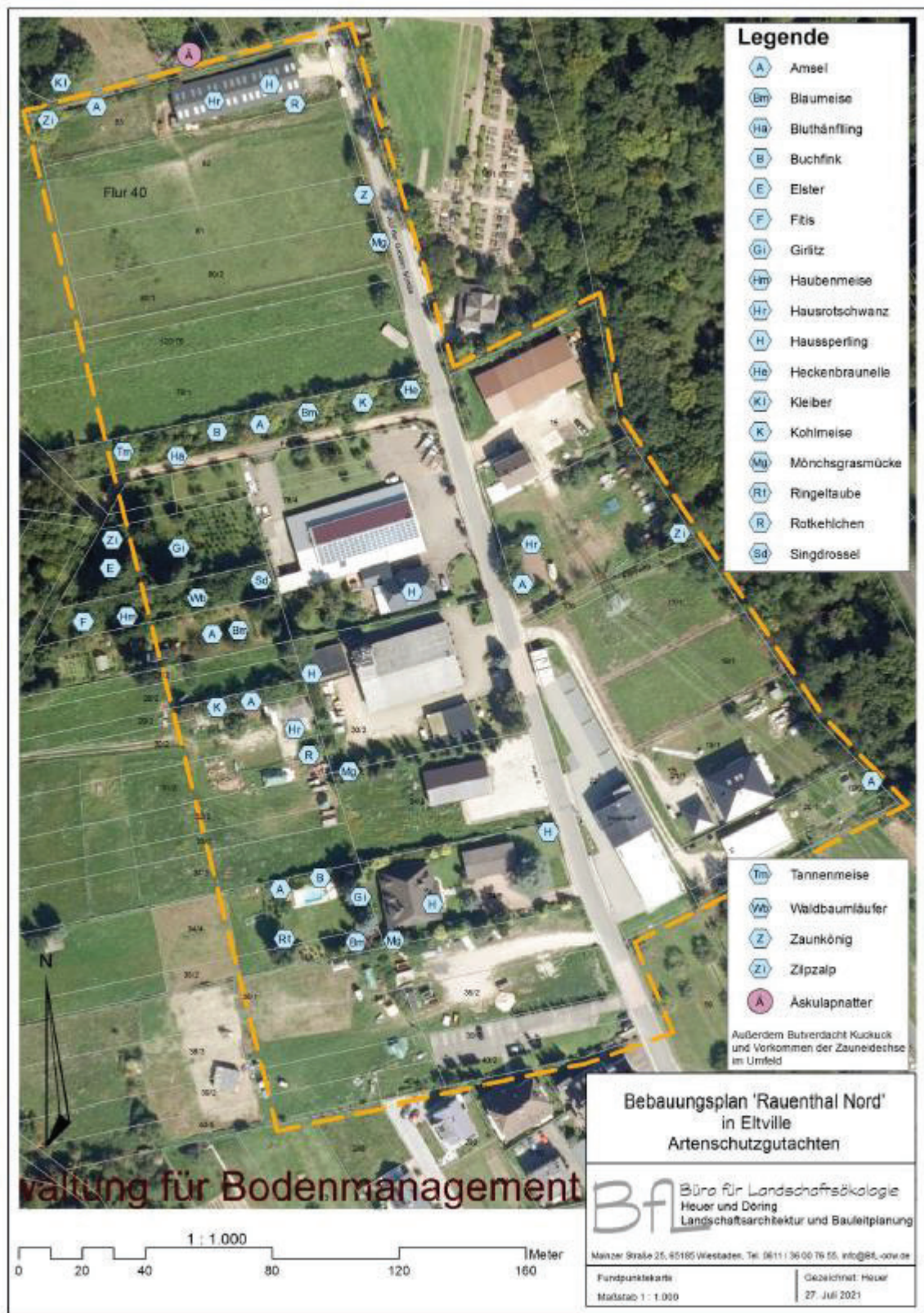


Abbildung 9: Fundpunktkarte, BfL Juli 2021

9.1.2 Fledermäuse

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte eine Erfassung von möglichen Fledermausquartieren. Fledermäuse können innerhalb des Geltungsbereichs in alten Obstbäumen und in Gebäuden Sommer- und Zwischenquartiere haben.

Vor Umbau- und Abrissmaßnahmen sind die Keller und Dachböden der Gebäude in Hinblick auf mögliche Winterquartiere zu untersuchen.

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

9.1.3 Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien erfolgten im Jahr 2021 fünf Begehungen

Bei den Begehungen wurde an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets am Waldrand / Wegsaum die Äskulapnatter beobachtet.

Südlich des Geltungsbereichs (Feldweg, der von der Abt-Molito-Straße abgeht), westlich des Geltungsbereichs und nördlich des Geltungsbereichs wurden Zauneidechsen beobachtet. So dass davon auszugehen ist, dass die Zauneidechse auch innerhalb des Untersuchungsgebiets vorkommen kann.

Zauneidechse und Äskulapnatter sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

9.2 Wirkungen des Vorhabens

Die Wirkungen des Vorhabens beziehen sich nach jetzigem Kenntnisstand hauptsächlich auf die nördlich des Plangebiets liegenden Bereiche.

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzen in Bäumen und Büschen
- Verlust von Brutbiotopen von Höhlen- und Nischenbrütern in Bäumen und Gebäuden,
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in/ an Gebäuden
- Der Verlust eines Fledermaus-Winterquartiers kann bei momentanem Wissensstand nicht ausgeschlossen werden.
- Verlust von Lebensräumen von Zauneidechsen

9.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen in den Jahren 2020 und 2021 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischen oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschließlich Libellen), Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppensind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden

Fledermäuse

Gehölzbrüter

Höhlen- und Nischenbrüter

Reptilien.

9.4 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die zu erwartenden Fledermäuse erfolgt nachfolgend eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen (HMUELV 2015) am Beispiel der Zwergfledermaus. Die Art tritt verbreitet auf und steht stellvertretend für eventuelle weitere Fledermausarten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

Weitere Prüfbogen werden für die Zauneidechse und die Äskulapnatter ausgefüllt.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5BNatSchG).	Vögel Fledermäuse
V 2	Abrissarbeiten erfolgen in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar. Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).	Vögel Fledermäuse
V 3	Vor Beginn der Baufeldvorbereitung erfolgt je nach Nachweisen eine Umsiedlung von Reptilien in eine oder mehrere vorbereitete CEF-Fläche(n). Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere.	Reptilien
V 4	Unmittelbar nach der Umsiedlung der Reptilien ist Geltungsbereich für die Reptilien als Lebensraum unbrauchbar zu machen: Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten	Reptilien
V 5	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse Reptilien

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

9.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird (jeweils bei Nachweis der Art) erforderlich.

Für Fledermäuse sind bei Abrissmaßnahmen und Rodung von Bäumen mit Quartieren vor Beginn der Maßnahmen im näheren Umfeld in einem möglichst störungsfreien Bereich Fledermauskästen aufzuhängen. Davon sollte ein Teil auch als Winterquartier geeignet sein.

Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ).

Für die Zauneidechse ist bei einem Nachweis innerhalb eines Baufeldes vor Beginn der Baufeldvorbereitung jeweils ein Ersatzbiotop anzulegen.

9.5.3 Empfehlungen für weitere Maßnahmen

Weiterhin wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

10. Bodenschutz

10.1 Bodenschutzklausel

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bestand eines Gewerbebetriebes im Stadtteil Rauenthal. Durch die Sicherung des Bestandes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich finden durch die vorliegende Planung nur in einem geringen Ausmaß statt.

11. Bodenbewertung

11.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 – nicht bewertet. Der Boden im Plangebiet ist auf Grund der intensiven Nutzung in einem bestehenden Gewerbegebiet fast vollständig durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung oder Versiegelung anthropogen überformt. Für die Fläche lässt sich keine Bodenfunktionsbewertung erkennen. Da die Böden im Plangebiet bereits anthropogen überformt sind, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle Bodenfunktionen stark beeinträchtigt sind, wodurch dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und der Landwirtschaft zugesprochen werden kann.



11.2 Umweltfolgenabschätzung Boden

Wirkfaktor	Boden(Teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium	Archiv der Natur- und Kulturge- schichte
Betroffenheit der Bo- denteilfunktion + Regelmäßig betroffen X Je nach Intensität be- troffen * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - i.d.R. nicht beeinträch- tigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenor- ganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstands- änderung	x	x	*	*	+	x	x	+

11.3 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundesbodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

11.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

12. Altlasten

Gemäß der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen liegt im Plangebiet ein Altstandort. Hierbei handelt es sich um eine Schlosserei in der Straße „Auf der Großen Straße 12“ (ALTIS Nr. 439.003.050-001.045). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenänderungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenänderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

13. Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen in der Straße „Auf der großen Straße“ gesichert.

13.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

13.3 Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen ist sicherzustellen. Nach Aussagen des Fachbereiches Brandschutz des Rheingau-Taunus Kreis muss für das Vorhaben eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/ h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Weitere Forderungen hinsichtlich notwendiger Löschwassermengen sind für jedes Einzelobjekt im Rahmen der Genehmigungsplanung sicherzustellen.

13.4 Entwässerungskonzept

Nach den rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben sollen Niederschlagsabflüsse auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Unvermeidbare Niederschlagsabflüsse sollen dezentral am Entstehungsort verwertet werden oder durch gezielte Versickerung zur Neubildung des Grundwassers beitragen.

Sollte es mit diesen Maßnahmen allein nicht möglich sein, ein Entwässerungssystem zu entwickeln, das auch bei Starkniederschlägen den geforderten Entwässerungskomfort erfüllt und die üblichen Entwässerungssicherheiten gewährleistet, sind Restabflüsse unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der maximalen Einleitungsmenge in die Bestandskanalisation abzuleiten. Damit diese nicht überlastet wird, sind Vorgaben des Abwasserverbandes Oberer Rheingau zu beachten. Entsprechend den Vorgaben des Abwasserverbandes Oberer Rheingau ist eine Gesamtabflussmenge von 150 l/s in der Kanalnetz-berechnung zulässig.

Zur entwässerungstechnischen Erschließung liegt ein „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 18. März 2022) vor.

Die im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommenen Vorbemessungen dienen ausschließlich zum Nachweis einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit und ersetzen nicht erforderliche Nachweise in nachfolgenden Planungsphasen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten. Um die Abflussspitzen zu verringern, werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.

13.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nicht möglich.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden folgende Möglichkeiten zur Entwässerung des Plangebiets empfohlen:

- Für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken werden dezentrale Regenrückhalteanlagen empfohlen. Alle auf den privaten Grundstücken verbleibenden Restabflüsse sind gedrosselt in die anstehende Bestandskanalisation in der Straße „Auf der großen Straße“ einzuleiten.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung einer grundstücksbezogenen Drosselung von 10 l/s und Hektar auf den Privatgrundstücken in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

13.6 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkanalsystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.

Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.

Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.

13.7 Hochwasserschutz

Die Ortslage Eltville ist aufgrund seiner Topographie auch bei selteneren und extremen Ereignissen (HQ100, HQ Extrem) wenig von Hochwasser betroffen.

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13.8 Gewässerschutz

Rechtskräftig ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete, Grundwassersicherungsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

14. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkende Straßenverkehrsgläusche der Schlangenbader Straße (B 260). Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit. Die dargestellten Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit beziehen sich auf das Jahr 2017.

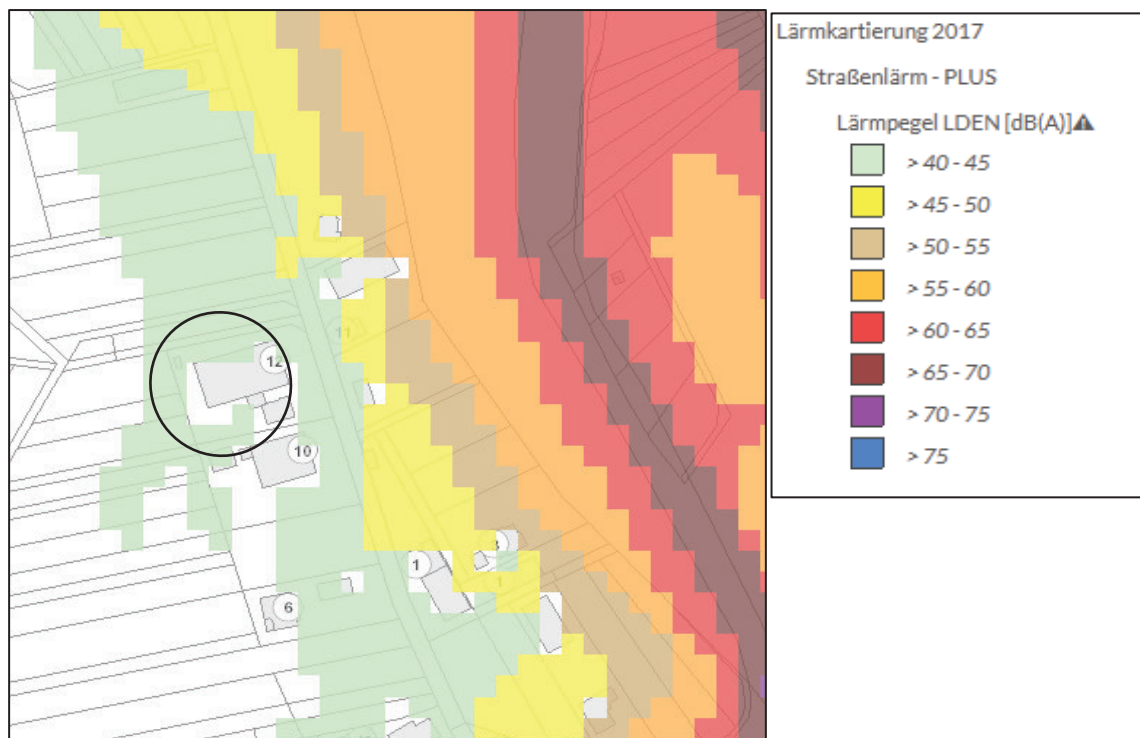


Abbildung 10: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Tagespegel (HLNUG 2017)

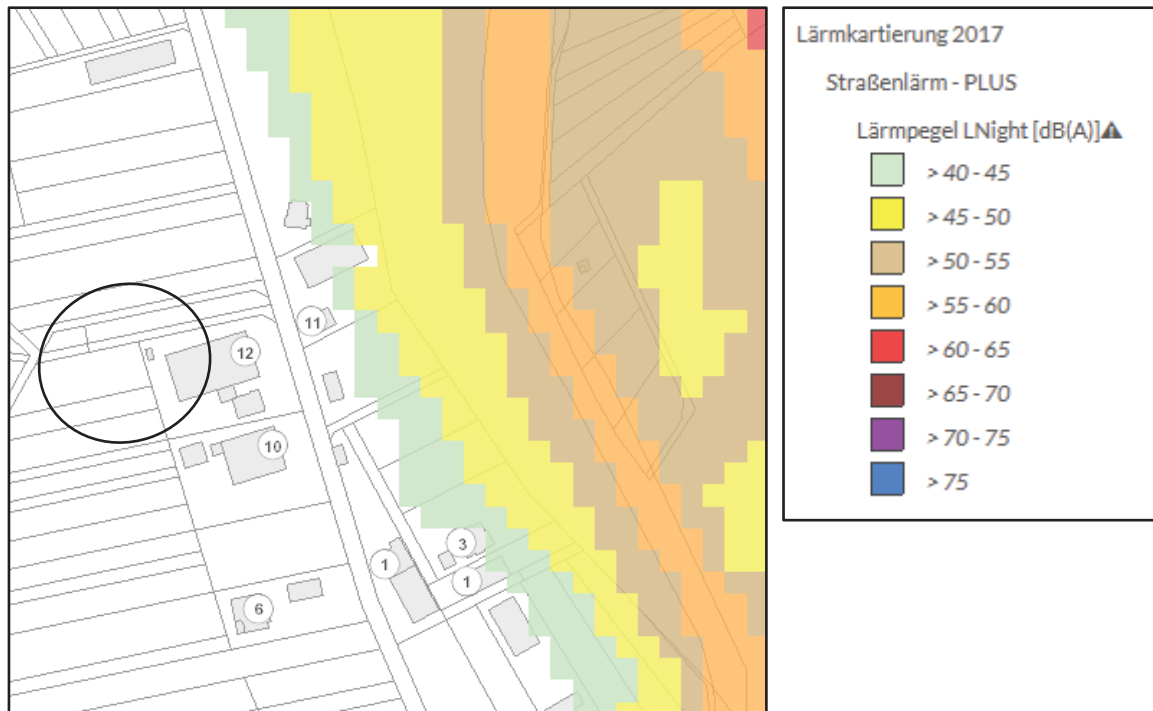


Abbildung 11: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Nachtpegel (HLNUG 2017)

Schallschutz im Städtebau

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts ergeben sich bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet tags und nachts keine Belastungen durch Straßenverkehrsgereusche.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ergibt sich bezüglich des Straßenverkehrslärms keine Notwendigkeit von Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen.

15. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Im Plangebiet wird grundsätzlichen stadtoökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden. Um die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf Mensch und Natur zu begrenzen, werden flankierende Festsetzungen zur Teilversiegelung der Oberflächenbefestigungen, Grundstücksbepflanzung und zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen. Dies sind Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz.

16. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die Planung sieht die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes Ilfinger Metallbau in der Straße „Auf der großen Straße 12“ vor.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Auf der großen Straße“.

Das Gewerbegebiet wird durch die geplanten Pflanzflächen und Bäume an den Grundstücksrändern eingegrünt.

17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

17.1.1 Gewerbegebiet

Die für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung vorgesehene Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt, um den Bestand und die gewerbliche Entwicklung des ortsansässigen Betriebes planungsrechtlich abzusichern.

Die im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO allgemein zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude sind innerhalb des Plangebietes zulässig, da das Planungsziel darauf ausgerichtet ist, die Gewerbefläche für den notwendigen Erweiterungsbedarf des ortsansässigen Metallbaubetriebes vorzuhalten. Geschäftsgebäude sind ebenfalls planungsrechtlich zulässig.

Zielsetzung ist es, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und die gewerbliche Fläche für arbeitsplatzintensive Betriebe zu sichern. Daher werden gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser sowie Lagerplätze als selbstständige Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Lagerplätze als Nebenanlagen oder als Folgenutzung der Hauptnutzung im Gebäude sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, da die Bildung eines Subzentrums an der Peripherie der bebauten Ortslage von Rauenthal vermieden werden soll.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet wegen ihrer Betriebseinrichtung, ihres hohen Flächenverbrauchs und einem starken Kundenverkehr ebenfalls nicht zulässig, da bei dieser Betriebsform tags- und nachts teilweise erheblicher Verkehr herrscht. Die dabei entstehenden Immissionen sollen wegen der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind aufgrund ihres starken Besucherverkehrs, insbesondere in den Abendstunden oder am Wochenende wegen der benachbarten Wohngebiete, im Gewerbegebiet nicht zulässig. In der Regel gehen von Vergnügungsstätten Störungen aus, da sie aufgrund langer und nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten stark beeinträchtigen und negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft haben.

17.2 Maß der baulichen Nutzung

17.2.1 Grundflächenzahl

Um eine für den Standort und das Vorhaben angemessene Dichte zu erreichen, ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO (GRZ I) von 0,7 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung baulicher Anlagen für die geplanten Nutzungen.

17.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geklärt ist, werden ergänzend Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe getroffen. So wird sichergestellt, dass sich der Baukörper harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes orientiert sich an den bereits bestehenden Strukturen und Gebäudekubaturen und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte festgesetzt, gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, die der Erschließungsstraße am Nächsten liegt. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig.

17.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Die Festsetzungen zu den Grünanteilen müssen jedoch beachtet werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden für Nebenanlagen im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

17.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

17.4.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf Kapitel 9 verwiesen.

17.4.2 Externe Ausgleichsfläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen.

Es wird auf Kapitel 21 „Eingriffs- und Ausgleichbetrachtung“ verwiesen.

17.4.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem Vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

17.4.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

17.4.5 Oberflächenbefestigung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung getroffen. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

17.4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse mit geringer Wasserdurchlässigkeit technisch nicht möglich. Bei der Planung der Entwässerung ist somit der Vermeidung von Niederschlagsabfluss Vorrang einzuräumen. Da keine geeigneten Gewässer im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, muss das anfallende Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

In Abstimmung mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau soll das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die maximal zulässige Abflussspende wird mit 10 l/s*ha festgesetzt.

Das Niederschlagswasser soll durch entsprechende Retentionsmaßnahmen (bspw. in Form einer Retentionsschicht unterhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder eines Retentionsbeckens) auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

17.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17.5.1 Eingrünung Stellplatzanlagen

Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen dient der gestalterischen und ökologischen Umsetzung der Freiflächen. Das Baugebiet soll zur Straße hin eingegrünt werden. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen zu durchgrünen.

17.5.2 Gestaltung der Anlagen für Abfallsammlungen

Anlagen für Abfallsammlungen haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie gegen Einblicke abzuschirmen oder in Bauteile einzuziehen und intensiv zu begrünen.

17.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden positive Wirkungen für das Boden, Wasser, Klima und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

17.7 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Die Definition von Mindestanforderungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt und eine rasche Durchgrünung des Gebiets erreicht wird.

17.7.1 Artenliste

Die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen dient dem Arten- und Naturschutz und belässt den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

18.1 Fassadengestaltung

Mit dem Bebauungsplan soll ein Baugebiet entwickelt und fortgeführt werden, das sich durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet.

Die Beschränkung auf wenige Materialien zur Außenwandgestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.

18.2 Dachgestaltung, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Dachbegrünung

Durch die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb als Dachform das Flachdach mit einem Neigungsgrad von bis zu 10° festgesetzt. Damit wird die dominierende Dachform der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Die Festsetzung für Anlagen zur Solarenergiegewinnung leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung.

Es wird festgesetzt, dass die Anlagen gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um 0,5 m zurückzusetzen.

Um zu einer Verbesserung des Kleinklimas beizutragen müssen Bereiche der Dächer ohne Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Zwischenräume der Module zur Solarenergiegewinnung extensiv begrünt werden.

18.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes beitragen. Daher wird zum Schutz des Stadtbildes festgesetzt, dass diese nur für die am Ort der Leistung erbringende Betriebe zulässig sind.

Weiterhin wird eine Höhe von freistehenden Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones auf 15 m und deren Größe auf 15 m² beschränkt. Diese Beschränkung und Größe wird auch für Werbeanlagen festgesetzt, die an Fassadenflächen möglich sind. Zudem werden Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form ausgeschlossen.

18.4 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen wie z.B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Damit die Anpflanzfläche entlang des Straßenraumes (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) optischer Teil des öffentlich begrünten Raumes werden, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Grundstücksgrenze zulässig.

Die Höhenbeschränkung von Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Bei Einfriedungen durch Zäune ist die Durchlässigkeit für Kleinsäuger im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinsäuger berücksichtigt artenschutzrechtliche Aspekte.

19. Begründung der wasserrechtlichen Satzung

Gemäß § 37 Abs. 4 Abs. des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist Niederschlagswasser zu sammeln bzw. zu versickern, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser der unbegrünten Dachfläche soll über eine Zisterne einer ganzjährigen Nutzung zugezogen werden. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zur Schonung der Trinkwasserreserven wird begünstigt. Außerdem sorgt die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen für einen verzögerten Ablauf und hat bei Starkregen einen dämpfenden Einfluss auf die Einleitung in das Kanalnetz.

20. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

20.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbebetriebes geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landschaftspflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

Eingriffe

- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum von Vögeln
- Verkleinerung eines Lebensraumes der Äskulapnatter

Minimierung und Ausgleich

- Festsetzen von Grünfläche, die nicht komplett überbaut werden darf,
- Beschränkung der baulichen Höhen der baulichen Anlagen,
- Eingrünung der Bauflächen,
- Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge

20.2 Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Innerhalb des Plangebietes besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der großen Straße“. In dem Bereich, in dem das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes von dem bestehenden B-Plan überlagert wird, wird dessen textliche und planerische Zielaussage als Bestand herangezogen. Für die derzeit unbeplanten Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes im Norden wird der tatsächliche Bestand zum Zeitpunkt der Erhebung durch das Planungsbüro 2020 herangezogen (s. Abbildung 13).

Folgende Abbildung zeigt die Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem bestehenden B-Plan „Auf der Großen Straße“. Die blau gestrichelt dargestellte Linie zeigt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

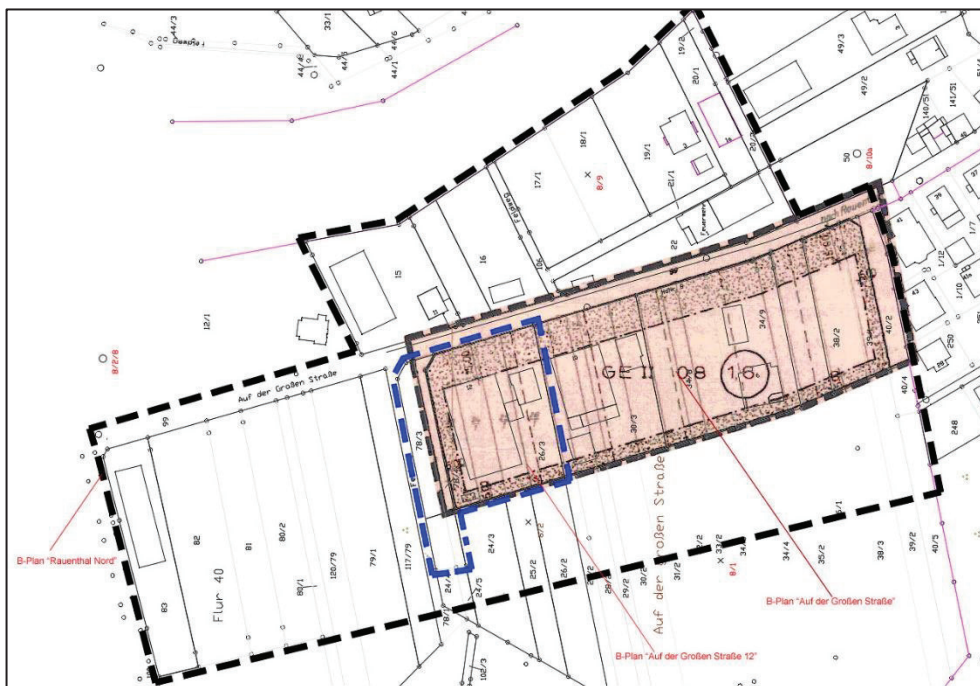


Abbildung 12: Überlagerung des bestehenden B-Plans mit dem Geltungsbereich „Rauenthal Nord – Teil A“

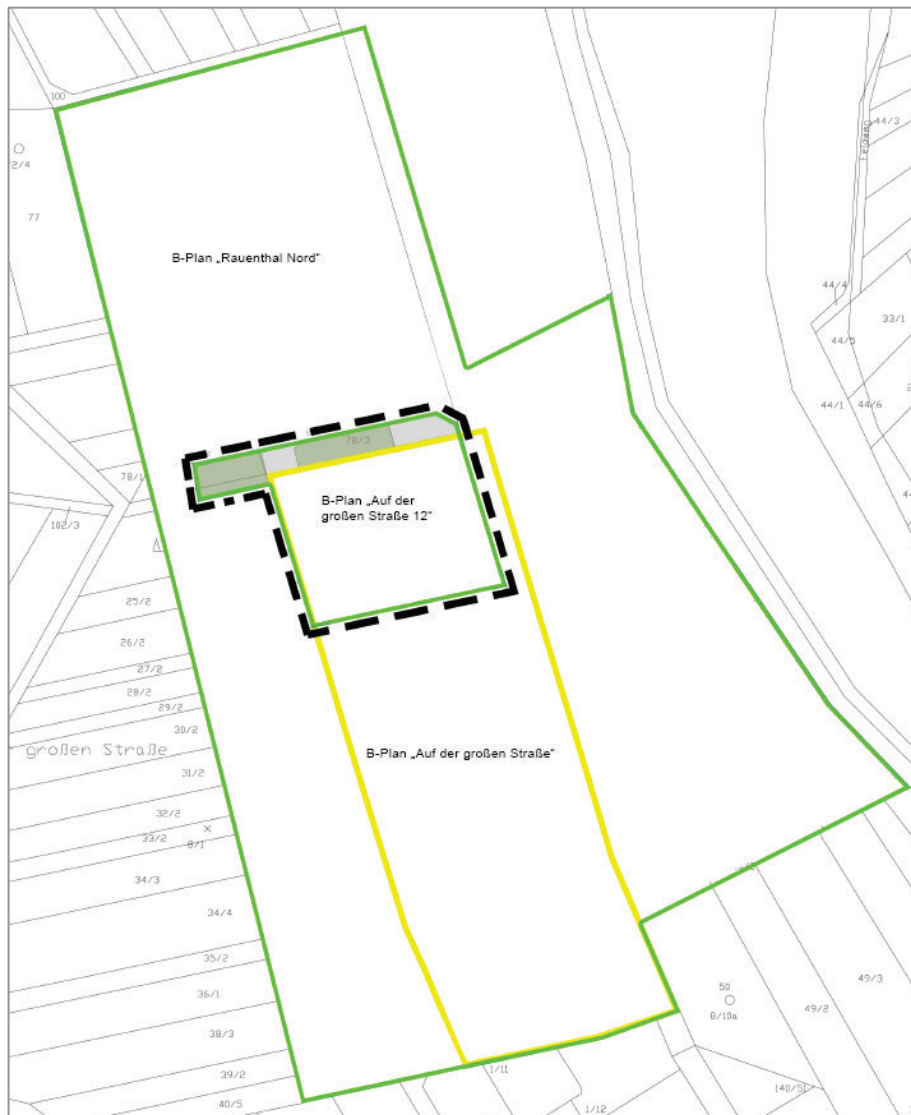


Abbildung 13: Überlagerung der bestehenden B-Pläne mit dem Bestand 2020

Berechnung der Planung

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Das Baufenster erreicht in seiner Größe jedoch nicht die Fläche, die bei der GRZ 0,7 möglich wäre. Daher für das gesamte Baufenster eine Dachfläche angenommen. Außerhalb des Baufensters kann bis zu einer GRZ II von 0,8 (Höchstgrenze GE) zusätzlich versiegelt werden. Im Süden ist eine Erhaltfläche festgesetzt. Diese liegt innerhalb der restlichen 20 % der Fläche, die laut Festsetzungen gärtnerisch angelegt werden müssen.

Kompensationsbedarf B-Plan "Rauenthal-Nord Teil A", Eltville, Stadtteil Rauenthal
KV vom 26.10.2018

Entwurf, 21.01.2021

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m ²	Fläche je Nut- zungstyp in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
1	2	3	4	5	6	7	8
Bestand 2020							
10.530	nahezu versiegelte Flächen	Pflaster, Beton	3	247		741	
11.221	strukturarme Hausgärten und Grünanlagen		14	531		7.434	
B-Plan "Auf der großen Straße"							
10.710	Dachflächen, ohne Regenwasserversickerung		3	1.668		5.004	
11.221	strukturarme Hausgärten und Grünanlagen	inkl. Private Grünfläche	14	1.567		21.938	
1. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
10.510	versiegelte Flächen	GRZ II 0,8 abzüglich der Dachfläche	3		547		1.641
10.710	Dachflächen, ohne Regenwasserversickerung		3		2.663		7.989
11.221	strukturarme Hausgärten und Grünanlagen	Erhaltfläche und zu begrünen 20% der Fläche	14		803		11.242
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	neu, 5 Stück à 3 m ²	34		15		510
	Flächenausgleich*	Bäume			-15		
				4.013	4.013	35.117	21.382

Defizit: 13.735
39%

* Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m² Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biotoptyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 35.117 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 21.382 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 13.735 Wertpunkten, bzw. einem Überschuss von 39 %.

20.3 Ausgleich

Der Ausgleich des Defizits ist durch eine Ökokontomaßnahme auf einer externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rauenthal, Flur 23 und 25 (s. Abbildung 14 und Abbildung 15), geregelt.

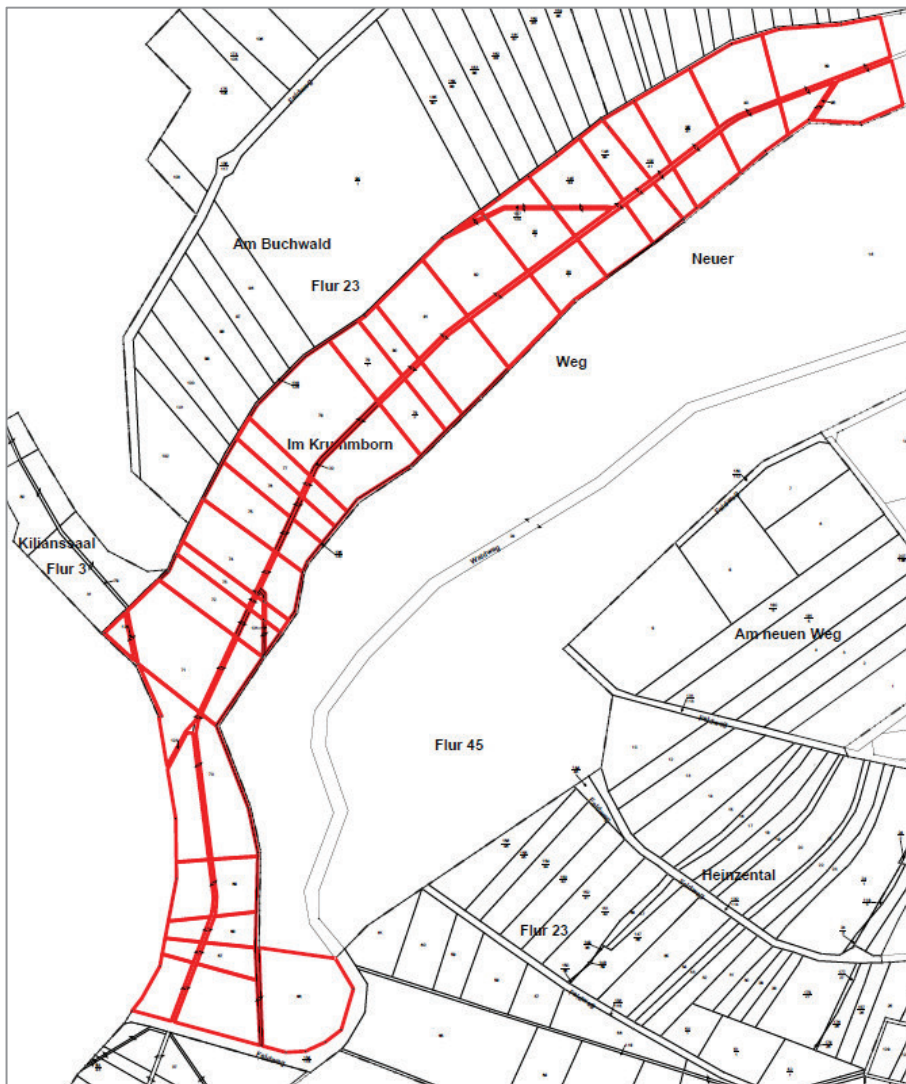


Abbildung 14: Kataster der externen Ausgleichsfläche, Stadt Eltville am Rhein



Abbildung 15: Luftbild der externen Ausgleichsfläche, HLNUG 2021

Die Maßnahmenfläche stellt sich als teilweise gemähte bzw. mit Büschen oder Bäumen bestandene Fläche dar (s. Abbildung 15). Bei der Maßnahme „Unterer Buchwaldgraben“ werden selektive Entbuschungen vorgenommen, um schutzwürdige Wiesengesellschaften zu entwickeln. Die Flächen sollen auf Dauer durch Beweidung freigehalten werden. Insgesamt hat die Fläche eine Größe von rund 2,9 ha.

Innerhalb der Maßnahmenfläche kann der Ausgleich durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche der in Abbildung 14 und Abbildung 15 dargestellten Flurstücke erfolgen. Die Maßnahme verfügt über eine ausreichende Wertigkeit, um das Defizit des vorliegenden Bebauungsplans auszugleichen.

Die Maßnahme ist bereits von der Stadt Eltville am Rhein mit dem Landschaftspflegeverband abgestimmt.

21. Bodenordnung

Eine Bodenneuordnung ist nicht erforderlich.

22. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	4.013 m²
Gewerbegebiet	4.013 m ²

Teil B
Umweltbericht

23. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

23.1 Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

23.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Eltville am Rhein im Stadtteil Rauenthal. Im Norden wird es von einem Feldweg begrenzt, im Osten durch die Straße „Auf der großen Straße“, im Süden durch das Anwesen „Auf der großen Straße“ 10 und im Westen durch Gartengrundstücke.

Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs.

Der Norden von Rauenthal ist bauleitplanerisch aktuell mit zwei Änderungen durch die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ abgedeckt. Der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der seit 1971 rechtskräftig ist, entspricht allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – Teil A“, der seit 2003 rechtskräftig ist, stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde. Die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ sollen im Parallelverfahren in einem gemeinsamen Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ aufgehen. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Aus zeitlichen Gründen wird nun ein Teilbereich aus dem großen Bebauungsplan herausgelöst, um einen bestehenden Handwerksbetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rauenthal Nord – Teil A“ erforderlich.

Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen

Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Osten wird eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

Der Bebauungsplan macht zudem Vorgaben zur Dachgestaltung und Fassadenbegrünung.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Geltungsbereich Bebauungsplan	4.013 m²
Gewerbegebiet	4.013 m ²

Städtebauliche Werte

Fläche für Gemeinbedarf: GRZ II 0,8 von 4.013 m² = 3.210 m² überbaubare Fläche.

23.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

23.1.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.11.2022 (GVBl. S. 576)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)

23.1.2.2 Fachpläne

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein ist das Plangebiet im Stadtteil Rauenthal als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit folgender Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, rechtskräftig seit 1971.

Sonstige Pläne

Eltville ist Teil des Luftreinhalteplans für das Gebiet Mittel- und Nordhessen, dessen Ziele übergeordnet eingehalten werden.

Eltville wird im Lärmaktionsplan Hessen betrachtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb überörtlicher Fahrrad- und Wanderrouen.
Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben stehen den Plänen nicht entgegen.

23.1.2.3 Schutzgebiete

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächste FFH-Gebiet 5914-301 „Weiherberg bei Kiedrich“ befindet sich ca. in 2,5 km Entfernung westlich zum Plangebiet zwischen Wiesbaden und Oestrich-Winkel. Dabei handelt es sich um Pfeifengraswiesen und magere Flachland-Mähwiesen, in dem die nach FFH-Anhang geschützten Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommen.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebiets 5914-301 zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet 24/4001 „Wiesbaden“ befindet sich ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet 1439024 „Rechtebachtal bei Georgenborn“ befindet sich ebenfalls ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet 2514 „Walluf“ befindet sich ca. 400 m östlich des Plangebiets und verläuft von Norden nach Süden. Durch die Lage und Höhe des Plangebiets sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

23.1.2.4 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Beschränkung der zulässigen Nutzungen. Anlegen von Anpflanzflächen in den Randbereichen, vor allem in Richtung der Straße.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schäd-	

	lichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.	

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch die Nachverdichtung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung in notwendigem Umfang.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,	Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen

	<p>Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)).</p> <p>Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).</p>	<p>mit Sanierungsbedarf im Plangebiet.</p> <p>Durch die Nachverdichtung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.</p> <p>Geringfügige Neuversiegelung.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.</p> <p>Nachverdichtung und Umnutzung eines bereits anthropogen überformten und baulich bereits in Anspruch genommenen Bereiches.</p> <p>Festsetzungen zur Bodenversiegelung.</p> <p>Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p>
Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.</p> <p>Nutzung von Zisternen zur Brauchwassernutzung.</p>
Wasserhaushaltsgesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser (§ 55 (1) und (2)).</p>	
Hessisches Wassergesetz	<p>Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>	

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
--	---	--

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Diese haben positive Auswirkungen auf das Klima. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird festgesetzt.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Die Festsetzung von Rodungszeiten dient dem Artenschutz.

	und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Maßnahmen zum Artenschutz für die artenschutzrechtlich betroffenen Tierartengruppen. Anlage von Grünstrukturen im Plangebiet. Verwendung einheimischer Pflanzenarten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	

Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt. Durch die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten, der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen wird diesen Zielen Rechnung getragen.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für	

	<p>die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <p>Die biologische Vielfalt,</p> <p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>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 (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))</p>	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	<p>Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.</p>	<p>Es sind keine Kultur, oder Sachgüter von der Planung betroffen.</p>
Bundesnaturschutzgesetz	<p>Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.</p>	
Raumordnungsgesetz	<p>Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).</p>	
Hessisches Denkmalschutzgesetz	<p>Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)</p>	

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
--	---	--

Vorsorgender Bodenschutz

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, 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.

Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter den Kapiteln A 4) Boden und B 4) Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 20 behandelt.

23.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

A) Basisszenario und Prognose Nullfall

(Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Basisszenario enthält die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Punkt A) gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Prognose Nullfall wird die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung bezeichnet.

Die nachfolgend aufgeführten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB werden von der Planung nicht oder nur untergeordnet berührt. Sie werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt und unter den Punkten A) Basisszenario und Prognose Nullfall, B) Prognose Planfall und C) geplante Maßnahmen für den Umweltschutz daher nicht weiter behandelt.

Folgende Aussagen können zusammenfassend für diese Punkte getroffen werden:

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Eine direkte oder indirekte Betroffenheit eines Vogelschutzgebietes ist nicht gegeben. Das nächste FFH-Gebiet „Weiherberg bei Kiedrich“ mit der Natura-Nummer 5914-301 liegt in etwa 2,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Generell sind Natura 2000-Gebiete empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Flächennutzungen, ist nicht davon auszugehen, dass es zu negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und Erhaltungszwecke des Natura 2000-Gebietes kommt.

Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die vorliegende Planung werden keine Emissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen, vor allem der angrenzenden Wohngebiete führen. Anfallende Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwendet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt. Es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

Landschaftspläne und sonstige Pläne

Siehe hierzu Kap. 23.1.2.2 □ Fachpläne des Umweltberichtes.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung.

A 0) Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet im Taunus (30) innerhalb der Haupteinheit Vortaunus (300) und in der Teileinheit Rheingau-Vortaunus (300.00). Der Vortaunus stellt sich in seinem Kernstück, dem Eppsteiner Horst, als eigenständiges Vorgebirge dar. Dieser südöstliche Vorsprung des Grundgebirgsschollenlandes gegen das Oberrheintiefland entspricht der in Mainzer Becken und Hessische Senke sich gabelförmig aufspaltenden Tektonik des Oberrheintalgrabens. Die dem Eppsteiner Horst seitlich nach Westen und Nordosten angegliederten Flügel des sich an den Hochtaunus anlegenden Vorgebirges schaffen einen nicht nur geologisch-tektonisch, sondern auch naturlandschaftlichen Gesamtzusammenhang eines im Höhenbereich von im Wesentlichen 300 bis 500 m verlaufenden und überwiegend bewaldeten Höhenzuges. Es herrschen überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden vor, die nur fleckenweise eine mächtigere Lößüberdeckung tragen. Dementsprechend ist die landwirtschaftliche Nutzfläche bedeutend geringer als die Waldfläche.

Durch den Taunuskamm vor kühlen West- bis Nordostwinden geschützten, nach Süden exponierten Lage über dem oft von Dunst und Frühnebel verhüllten Rhein-Main-Tiefland verdankt der Vortaunus ein verhältnismäßig sonniges und mildes Klima. Eine größere Sonnenscheindauer als in der Ebene an Rhein und Main begünstigt in Hanglagen zwischen

den bewaldeten Höhenriedeln eine ertragreiche Obstkultur und die Entwicklung sehr gesuchter Höhenwohnvororte Frankfurts und Wiesbadens (Quelle: Klausing, Karte 1:200.00, 1988).

A 1) Tiere

Zur Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2021) vor.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – Bei der Bestandsaufnahme konnten im Plangebiet keine geschützten Arten nachgewiesen werden – Im Umfeld des Plangebiets sind für die Avifauna relevante Biototypen (Brut- und Nahrungsflächen) vorhanden – Es werden Fledermäuse und Brutvogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand im Umfeld des Plangebiets erwartet – Das Vorkommen von Zauneidechse, Schlingnatter und Äskulappnatter im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist nicht ausgeschlossen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt. Jedoch ist eine einheitliche Überplanung des gesamten Bereichs mit dem B-Plan „Rauenthal Nord“ beabsichtigt, die auch Auswirkungen auf die Arten im Plangebiet haben kann.

A 2) Pflanzen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – Nördlich der bestehenden Halle liegt eine Rasenfläche – An der Straßenseite im Osten sind einzelne Ziergehölz- und Strauchpflanzen – Hinter dem Wohnhaus im Süden ist eine Gartenfläche mit Baumbestand – Vor dem Wohngebäude ist eine weitere kleine Rasenfläche mit einem Brunnen – Das Grundstück wird im Süden mit einer Kirschlorbeerhecke von Grundstück Nr. 10 abgegrenzt – Westlich der Halle, außerhalb des Plangebiets, liegt eine größere Grünfläche mit Baumbestand – Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft – Im Osten und Westen Waldflächen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

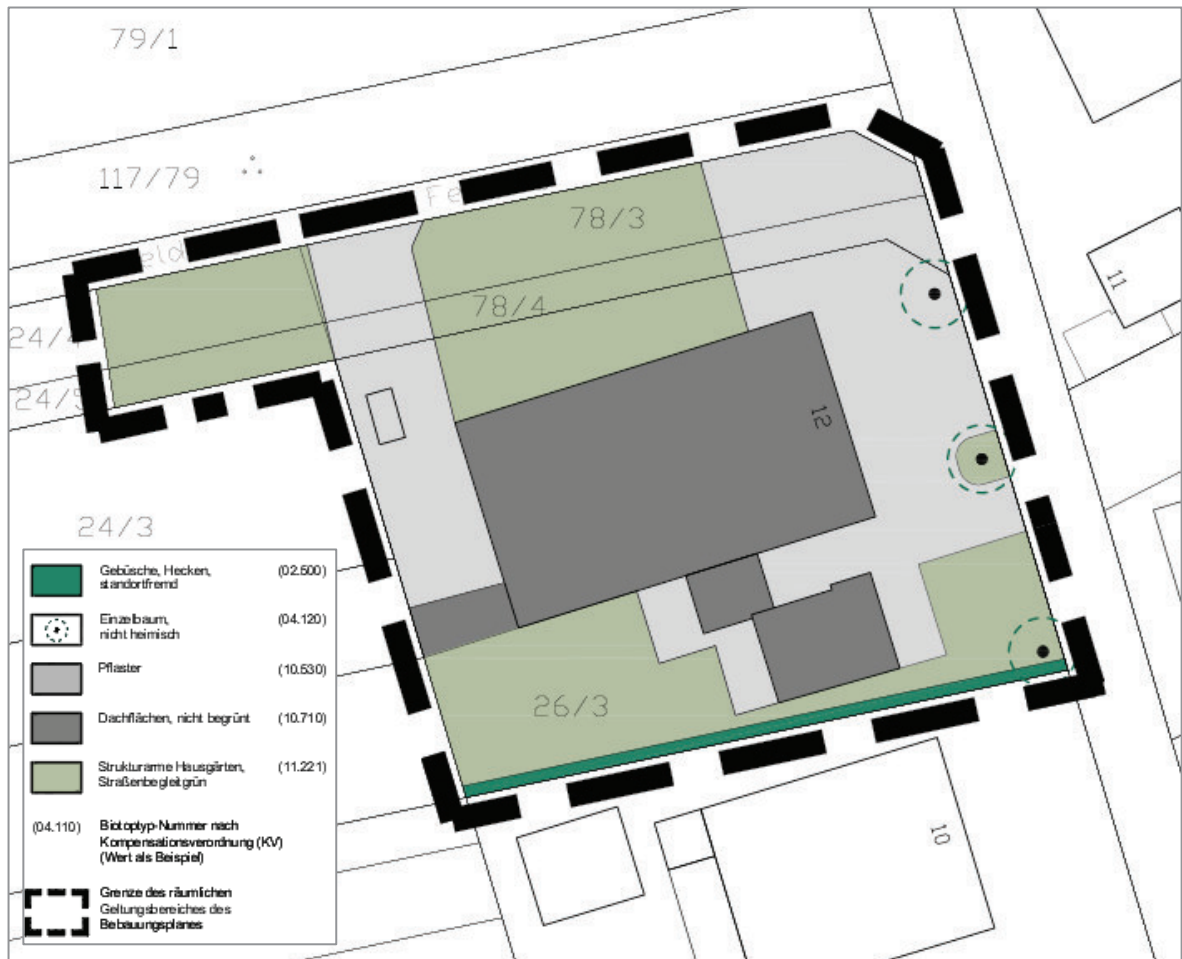


Abbildung 16: Bestand der Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2020)

A 3) Fläche

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- zusammenhängende Fläche
- bereits stark anthropogen überformt durch Überbauung
- bereits als Gewerbefläche im B-Plan „Auf der großen Straße“ ausgewiesen

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

A 4) Boden

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Bodenkarte BFD500 (s. Abbildung 18)
- Braunerden, Pseudogleye, vereinzelt Podsol-Braunerden
- Ausgangsgestein: Tonschiefer, Grauwackenschiefer, Phyllit
- Mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhalte- und Filtervermögen
- Bodenhauptgruppen BFD50 (s. Abbildung 17)
- Hauptgruppe 6 Böden aus solifluidalen Sedimenten
- Im Westen:
 - 6.2.3 Böden aus lösslehmarmen Soliflukationsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen
 - Bodeneinheit: Braunerden mit Regosolen und Rankern
 - Substrat: aus 1 bis 3 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Phyllit (Paläozoikum, Präperm)
 - Morphologie: konvexe Reliefpositionen im Vortaunus
 - Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen sehr niedrig

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Standorttypisierung: physiologisch sehr trockene Standorte mit schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt
- Substratgruppen Ober- und Unterboden, Untergrund: lössarme Substrate aus Peliten
- Bodenkarte BFD5L (s. Abbildung 17)
- Acker-/Grünlandzahl > 35 bis <= 40
- Feldkapazität gering
- Mittleres Ertragspotenzial
- Bodenein-/auftrag potenziell möglich

- Keine Bodenfunktionale Gesamtbewertung aufgrund der bestehenden Versiegelung (s. Abbildung 19)

Relief

- Rauenthal liegt ca. 248 m über dem Meeresspiegel
- Relativ ebenes Gelände auf ca. 207 m ü. NN

Geologie und Boden

- Strukturraum 1.1.15.3 Vordertaunus (innerhalb des Paläozonischen Gebirges)
- Erdbebenzone 0: Unterklasse R
- Das Plangebiet liegt innerhalb rutschungsanfälliger Schichten aus paläozonischen Tonsteinen (Wert 10)

Altlasten

- keine Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen vorhanden

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

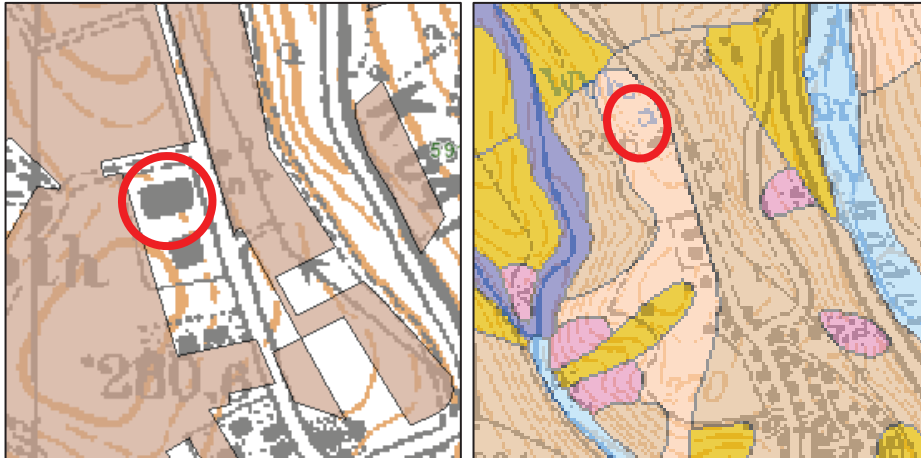


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD5L) und (BFD50)

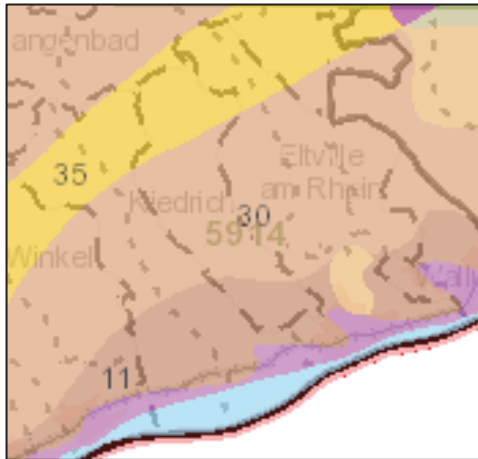


Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD500)

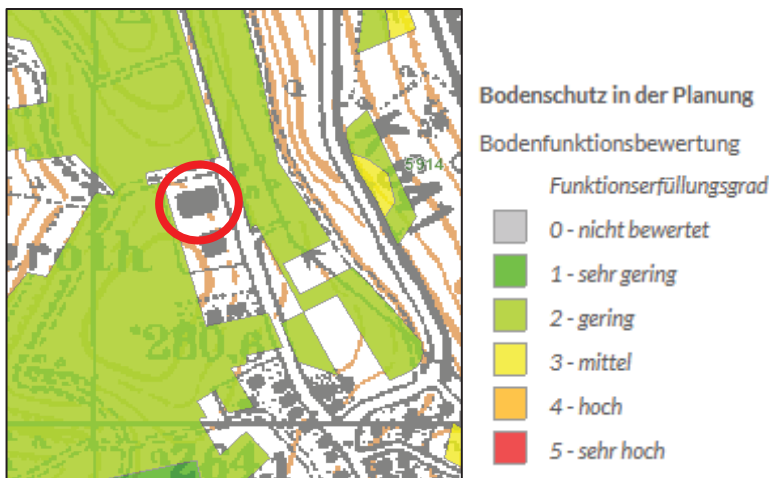


Abbildung 19: Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer Hessen

A 5) Schutzgut Wasser

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse liegen eine Baugrunderkundung (Baugrundinstitut Franke-Meißner (BFM), Mainz, 29.10.2021) und ein Entwässerungskonzept von Umweltplanung Bullermann Schneble (UBS), Darmstadt, 18.03.2022) vor.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hydrogeologische Großeinheit: West- und mitteldeutsches Grundgebirge - Raumeinheit: Rheinisches Schiefergebirge - Teilraum: Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges <p>Hydrogeologische Einheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 08P (7-13)A: Oberproterozoisch- devonische Metapelite und -vulkanite (West- und Mitteldeutsches Grundgebirge) - Petrografie: Phyllit, Amphibolit, Gneis, Schiefer, Kalksilikatfels, Marmor, Quarzit - Gesteinsart: Metamorphit - Kluffgrundwasserleiter - Festgestein - Geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit - Grundwasser-Geringleiter <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt - Unbebaute Fläche mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – Keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet – Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets <p>Inhalte aus dem Entwässerungskonzept von UBS</p> <ul style="list-style-type: none"> – Durch das Fehlen eines ausreichend mächtigen Grundwasserleiters ist ein Aufstauen von gezielten versickerten Niederschlägen nicht auszuschließen – Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung wird im Plangebiet nicht empfohlen, da die empfohlenen Werte der Durchlässigkeit des Bodens für eine Versickerung größtenteils nicht festgestellt werden konnten – Das Plangebiet liegt außerhalb eines Hochwassergefahrenbereichs bzw. von Überschwemmungsgebieten der umliegenden Flüsse bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis – Aufgrund der topografischen Gefällesituation im Umfeld des Plangebietes sind nennenswerte Außengebietszuflüsse bei entsprechenden Starkregenereignissen nicht zu erwarten – Die Entwässerung der Bestandsbebauung wird nach Abstimmung mit der Stadt Eltville beibehalten <p>Inhalte aus dem Baugrundgutachten von BFM</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei den hydrogeologischen Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen – Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, langanhaltenden Niederschlägen örtlich Grundwasser in Form von sog. Schicht- und/oder Stau-, Hang- sowie Kluftwasser auftreten kann – Es wurden in den genommenen Proben keine umwelttechnischen Auffälligkeiten festgestellt, die gegen eine Versickerung im anstehenden Baugrund sprechen –
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 6) Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – die vegetationsbedeckten Freiflächen im Untersuchungsgebiet bilden Kaltluftentstehungsgebiete
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 7) Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – Lage klimatisch begünstigter Rhein-Main-Ebene, Jahresmitteltemperaturen 10,1° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 600-700 mm – vorherrschende nördliche und südwestliche Windrichtung (Windatlas Hessen) – Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer, jährlicher Niederschlag etwa 600 mm – das Klima in Rauenthal ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. – Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Rauenthal 8.8 °C – Über das Jahr fällt 628 mm Niederschlag. – keine übergeordnete klimatische Funktion – Rückwärtige Garten-/ Grünflächen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus – die über der Ackerfläche im Norden entstehende Kaltluft sorgt für eine Intensivierung der nächtlichen Abkühlung
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 8) Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge der Einzelnen Schutzgüter, im Besonderen Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora, ist bereits durch die starke anthropogene Veränderung beeinträchtigt. Es befinden sich größtenteils versiegelte und teilversiegelte Flächen im Plangebiet, die sich negativ auf das Wirkungsgefüge auswirken. Durch die Planung wird der derzeitige Zustand nicht verschlechtert. Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zu Anpflanzungen sowie zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wirken sich positiv auf das Wirkungsgefüge aus. Es ist somit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- zwischen den Schutzgütern bestehen generell enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen:
- Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft
- Biotope dienen Flora und Fauna als Lebensraum
- Flora und Fauna regulieren durch Nahrungsaufnahme, Bestäubung, etc. die Zusammensetzung des Biotops
- zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen und Wasser
- Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima
- Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren
- Bodenauf- und -abtrag verändert die Verfügbarkeit von Wasser im Boden und verändert damit das Wirkungsgefüge
- Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder für die Frischluftversorgung des angrenzenden Siedlungsbereichs, also für das Kleinklima
- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen dienen, wenn auch nur in geringem Umfang, als Versickerungsflächen (aufgrund der Bodenverhältnisse ist Versickerung nur eingeschränkt möglich)

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen.

A 9) Schutzgut Landschaft**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Gebietstyp: ländlich geprägte Regionen (Bodenvierer Hessen BFD50)
- Landschaft im/um das Plangebiet wird geprägt durch heterogene Bauwerke, Vegetation und andere anthropogene Geländestrukturen (Straßen, Fußwege, Plätze und Grünflächen)
- Siedlungsflächen in der Umgebung
- Landschaftsbild weist keine besonderen Qualitäten auf, dient aber der Erholung
- Übergang zwischen Siedlung und Landschaft

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und das Landschaftsbild bleibt erhalten wie es momentan ist. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 10) Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – Plangebiet ist geprägt von gewerblichem Gebäuden und Wohnhaus – Geringer Anteil an Grünflächen und Bäumen und Sträuchern – Vereinzelte Bäume nur im Südwesten und Grundstückseinfassung mit Hecke im Süden – Im Osten und Süden schließen weitere Gewerbeflächen an – Im Norden schließen sich Ackerflächen an, im Westen eine Grünfläche mit Baumbestand – Umgebung ist geprägt durch Gewerbeflächen, Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft – Kein Potential für Sonderstandortqualitäten vorhanden – Gefährdung bedeutsamer Vernetzungsfunktionen im Sinne von Biotopverbundwirkungen ist nicht gegeben
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und die Biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 11) Natura 2000-Gebiete

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – innerhalb des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen (s. Kapitel 23.1.2.3 bzw. 23.2 A)
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Aufgrund der gleichbleibenden Nutzungen bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

A 12) Mensch und Bevölkerung / Gesundheit

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Landschaftsraum ist durch übergeordnete Radwegeverbindungen an die Umgebung angebunden – nördlich und westlich grenzen Ackerflächen an – im Osten grenzt Waldfläche an – im Süden ist bereits Bebauung vorhanden <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lärm von landwirtschaftliche Maschinen – Ggf. Geräuschimmissionen der vorhandenen Betriebe <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> – evtl. Lärm und Staub durch landwirtschaftliche Maschinen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Es bietet eingeschränkten Erholungswert.

A 13) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – innerhalb des Plangebiets sind keine Flächen für die Landwirtschaft – die Umgebung ist geprägt durch Siedlungsflächen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzung des Plangebiets gleichbleibend sein. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet haben eine Bedeutung als Kulturgut.

A 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– s. Kap. 23.1 A: Einleitung
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

A 15) Nutzung erneuerbarer Energie

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– im Plangebiet werden erneuerbare Energien in Form von Photovoltaikanlagen genutzt
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

A 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– s. Kap. □
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

A 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– s. Kap. 23.2 A
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

A 18) Wechselwirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<p>Wechselwirkungen, die auch auf das Plangebiet zutreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – alle Lebewesen stehen untereinander und mit ihrer Umwelt in Beziehung, z.B. Symbiosen – Mikroorganismen im Boden, Pflanzen und Insekten sowie Säugetieren stehen in Wechselwirkungen zueinander – dies beeinflusst Ökosystemdienstleistungen wie Produktivität, Stabilität, Nährstoffkreisläufe und Nährstoffspeicherung – Landnutzungsänderungen oder -intensivierungen und der Klimawandel wirken sich auf die Zusammensetzung von Artengemeinschaften aus, so auch die Umnutzung der Ackerfläche in eine Sportfläche – Verändert sich die Eigenschaftszusammensetzung von Artengemeinschaften, verschieben sich auch Wechselwirkungen zwischen Arten im Ökosystem – Interaktionen zwischen verschiedenen Arten, zum Beispiel zwischen Insekten und Pflanzen, werden durch die Eigenschaften der beteiligten Arten bestimmt
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten und es sind keine Risiken zu erwarten.

A 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<ul style="list-style-type: none"> – Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie – es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten – keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes und es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

B) Prognose Planfall

(Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Prognose Planfall bezieht sich auf eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan eintreten können. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Bei dem vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits genutzt wird und das Vorhaben sich darauf beschränkt diese Nutzungen zu intensivieren. Eine klare Abgrenzung in Bau- und Betriebsphase ist daher nicht immer möglich. Ein faktischer Betrieb findet bereits statt. Entsprechend Buchstabe A) gliedern sich die Inhalte unter B) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Inhalte werden nach den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Unterpunkten aa) - hh) behandelt. Nicht jeder Belang wird dabei von allen Unterpunkten beeinflusst. Diejenigen Punkte, die erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Belange haben, werden - aufgeteilt in Bau- und Betriebsphase - zusammenfassend aufgeführt.

Die Bauphase beinhaltet insbesondere Verdichtungsmaßnahmen.

Regelmäßig auftretende baubedingten Wirkfaktoren:

Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen, Deponien, Grundwasserabsenkung/ -anstau, Zerstörung der grundwasserstauenden Schichten, Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abfall, Emission von Lärm, Licht, Erschütterungen, Bodenabtrag/ Erosion, Entstehung von Abwasser, Entstehung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser, Verrohrung und Anstau von Oberflächengewässern.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren:

Versiegelung, Befestigung von Oberflächen, Flächenbeanspruchung; visuelle Einsehbarkeit von Anlagen, Flächenbeanspruchung durch Erdbauwerke, Flächenbeanspruchung durch Deponien und Bodenentnahmen, Grundwasserabsenkung, -anstau, Gewässerquerung, -ausbau, -verlegung, Ableitung von Niederschlagswasser, Anlage von Entwässerungssystemen, Zerschneidungswirkungen durch Bauwerke, Gefährdung von Tierindividuen durch Anlagen bzw. Anlagenteil.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abwasser, Abfall, Emission von Lärm, Emission von Licht, magnetischen Wellen, Erschütterung, Unfallrisiken, Gefährdung von Tierindividuen durch Kollision, Maßnahmen zur Beseitigung von Pflanzenaufwuchs, Freihalten von Sicherheitsflächen an Stromleitungen.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können vorausgehend folgende Aussagen für die erheblichen Auswirkungen auf alle Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben infolge:

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist durch den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ zu erwarten. Durch die Verdichtung der Flächen um den vorliegenden Planbereich ändern sich auch die naturräumlichen Wechselwirkungen. Verdichtung und Mehrverkehr wirken sich auch auf das Plangebiet aus. Die Nutzung erneuerbarer Energien und die Festsetzung von Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Plangebiet aus.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind.

B 1) Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Im Oktober 2020 wurde für den B-Plan „Rauenthal Nord“ ein Artenschutzgutachten mit einer Potenzialanalyse von dem Büro BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, erstellt. Da das Gutachten das Plangebiet des vorliegenden B-Plans einschließt, kann es herangezogen werden. Die Erfassung von Vögeln und Reptilien sowie ggf. weitere Untersuchungen erfolgen 2021.

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – mögliche vorübergehende Störungen in angrenzenden Baum- und Strauchbeständen von Gehölz-, Höhlen- und Nischenbrütern (Gebäude und Bäume in Plangebiet und angrenzende Bereiche) – Bei Berücksichtigung der Rodungszeiten werden Vögel voraussichtlich weder bauzeitlich noch anlagebedingt betroffen sein <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in Gebäuden bzw. Verlust eines Fledermaus-Winterquartiers kann nicht ausgeschlossen werden – Verlust von Lebensräumen von Reptilien möglich – Das Anpflanzen neuer Laubbäume sowie Hecken und Sträucher wirkt sich positiv auf Vögel aus – Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen können sich positiv auf die Tiere auswirken (s. Kap. 23.2 C) – Die Anbringung von Nistkästen an öffentlichen Gebäuden können sich positiv auf Vögel und Fledermäuse auswirken
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – durch die erweiterte Bebauung und Versiegelung bisher unbebauten Bodens geht in geringem Umfang Lebensraum für Tiere verloren

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
	Betriebsphase – Verlust von Lebensraum in Form von strukturarmer Grünfläche
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase – Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten können Tiere im Plangebiet beeinträchtigen Betriebsphase – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase – da das Kleinklima sich voraussichtlich nicht verschlechtern wird ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere haben wird – Begrünungsmaßnahmen tragen zur Verbesserung der klimatischen Situation bei
Bewertung: Es ist mit minimalen Beeinträchtigungen des Nahrungsraums von Vögeln im Nahbereich des Plangebiets zu rechnen. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen ist voraussichtlich mit keinem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu rechnen.	

B 2) Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Pflanzen:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase – Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von strukturarmen Grünflächen und nichtheimischen Einzelbäumen Betriebsphase – --
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	während Bauphase / Betriebsphase – Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von strukturarmen Grünflächen und nichtheimischen Einzelbäumen
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase / Betriebsphase – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase – bei Durchführung der Planung und Beachtung der Begrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen für Pflanzen zu erwarten
Bewertung: Die Umstrukturierung des Plangebiets hat eine zusätzliche Versiegelung zur Folge. Ausgleichend hierfür ist die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Parkplatzbereiche vorgesehen. Auch die Begrünung der Dachfläche im Plangebiet ist vorgesehen, um dem Verlust an bodenbezogenem Lebensraum entgegenzuwirken. Dadurch wird ein positiver Beitrag für Pflanzen geleistet und neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen werden geschaffen.	

B 3) Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Fläche:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase – Verdichtung bestehender Bebauung Betriebsphase – --
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	während Bauphase / Betriebsphase – gleichbleibende Flächennutzung
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase / Betriebsphase – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden.
Bewertung: Die durch die Planung in Anspruch genommene Fläche wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Verdichtung des Grundstücks. Da aktuell nur ein geringer Teil des Plangebiets begrünt und der Rest bereits stark versiegelt ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.	

B 4) Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Boden:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase – die Eingriffe in das Bodengefüge haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. – durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. – baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. Betriebsphase – dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche in geringem Umfang
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	während Bauphase – baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. – Eingriff in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden, damit Änderung der Bodenfunktionen – Störung und Veränderung des Bodenwasserhaushaltes Betriebsphase – dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Boden:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase / Betriebsphase – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden. – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
Bewertung: Da sich im Plangebiet bisher unversiegelte Flächen befinden, kommt es durch den Verlust natürlicher, unversiegelter Bodenbereiche zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die Beeinträchtigung findet jedoch nur in geringem Umfang statt, da ein Großteil des Plangebiets bereits versiegelt und überbaut ist. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Dächern wird	

B 5) Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Wasser:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase <ul style="list-style-type: none"> – Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung, Versiegelung und baubedingte Verdichtung (Baufahrzeuge etc.), dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung Betriebsphase Grundwasser <ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Neuversiegelung – Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser (Eintrag von verkehrsbedingten Luftschadstoffen über den Luftpfad, Eintrag von Schmiermitteln, Betriebsmitteln und Reifenabrieb) – Brauchwassernutzung verringert den Wasserabfluss
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase / Betriebsphase – --

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Wasser:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden.
Bewertung: Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bzw. Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers kommt es nur in einem geringen Maße zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Ein Gutachten liegt derzeit nicht vor. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wasser zu erwarten.	

B 6) Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Luft:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase -- Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen durch Verlust von unbebauten Grünflächen in geringem Umfang
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	– --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase <ul style="list-style-type: none"> – Feinstaubemissionen durch Bauarbeiten Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr (Ruß, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol) – erhöhtes Lärmaufkommen durch Verkehr – erhöhtes Licht-/ Wärme- und Strahlungsaufkommen durch Beleuchtungsanlagen und zusätzliche Bebauung
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet (s. C7). Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden. – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf
Bewertung: Die vorhandene Bebauung bildet bereits jetzt Barrieren. Durch die zusätzlich mögliche Verdichtung der Bebauung wird die Belüftung des Plangebiets nicht wesentlich verschlechtert. Erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die Luft sind somit nicht zu erwarten.	

B 7) Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verlust von lufthygienisch und klimatisch ausgleichend wirkenden Freiflächen in geringem Umfang – Vergrößerung thermisch belastender Strukturen insbesondere durch den Bau unbeschatteter versiegelter Flächen und Gebäude <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – zunehmende Überwärmung und Luftverschmutzung – positive Auswirkung auf Luft und Klima durch Anpflanzung von Gehölzen und Begrünung von Dachflächen – Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung (Erhöhung der Durchschnittstemperatur) – Änderung der CO₂-Bilanz durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie stärkere Verdichtung. Jedoch Kompensierung durch Gründächer und Anpflanzung neuer Bäume, Nutzung erneuerbarer Energien und weitere energiesparende Maßnahmen → Änderung vermutlich in unerheblichem Maß
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	<p>während Bauphase / Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	<p>während Bauphase / Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – Geringer Anstieg der Lufttemperatur durch zusätzliche Bebauung und zusätzlichen Verkehr zu erwarten
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	<p>während Bauphase / Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet – Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf
<p>Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion. Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Es kommt minimal zu einer Verschlechterung der Luftqualität durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Keine Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels in erheblichem Maß zu erwarten.</p>	

B 8) Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	<p>während Bauphase / Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen in geringem Maße – Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	während Bauphase – höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden Betriebsphase – Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase / Betriebsphase – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
Bewertung: Die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges begrenzt sich weitestgehend auf den für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehenden Lebensraum. Da der Boden als Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen ausgewiesen wird, wird bereits ohne Neubebauung das Niederschlagswasser nur begrenzt aufgenommen. Ohnehin ist ein Großteil des Plangebiets bereits versiegelt oder überbaut. Das Klima ändert sich in untergeordnetem Umfang. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüges zu erwarten.	

B 9) Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase – -- Betriebsphase – Veränderung des Landschaftsbildes in untergeordnetem Ausmaß durch zusätzliche Bebauung
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	während Bauphase / Betriebsphase – --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase / Betriebsphase – von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus.
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
	<ul style="list-style-type: none"> – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
<p>Bewertung: Das Landschaftsbild wird sich ändern, da zusätzliche Bebauung ermöglicht wird. Durch die Eingrünung der Flächen kommt es in Bezug auf das Landschafts- / Ortsbild bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung / Vermeidung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Da das Gebiet es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.</p>	

B 10) Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Biologische Vielfalt:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – --
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	<p>während Bauphase / Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	<p>während Bauphase / Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
<p>Bewertung: Durch Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche kommt es zum Verlust von Lebensraum. Aufgrund der relativ geringen Fläche, ist jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zumal in der Umgebung gleichartige Flächen zur Verfügung stehen. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird den negativen Auswirkungen zusätzlich entgegengewirkt.</p>	

B 11) Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

<p>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG: keine (s. Kapitel 23.1.2.3 bzw. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. A)</p>
<p>Bewertung: Innerhalb des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura</p>

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG: keine (s. Kapitel 23.1.2.3 bzw. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. A)
2000-Gebiete zu rechnen. Aufgrund der Entfernung der nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete sowie der geringen Ausstattung des Plangebiets ist eine direkte oder indirekte Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten nicht gegeben.

B 12) Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Freifläche – Schaffung von neuen Bauflächen – Keine Wertigkeit als Erholungsgebiet durch Nutzung als Gewerbegebiet
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	– --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase <ul style="list-style-type: none"> – keine Wertigkeit als Erholungsgebiet durch Emissionen der Bauarbeiten – Emissionen: – Lärm durch Bauarbeiten Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – Immissionen – Geringe Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen für den Menschen und die Bevölkerung.	

B 13) Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Es sind keine Kulturgüter oder Sachgüter von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind nicht erheblich, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen insbesondere Lärmemissionen aus. Hierzu wird auf die Begründung verwiesen.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht (s. Kap. 23.2)

B 15) Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird durch die geplante Bebauung besonderer Wert zugemessen. Es sollen Gründächer in Kombination mit Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Auf der bestehenden Halle sind bereits Photovoltaikanlagen vorhanden.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB) Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:

Da das Plangebiet eine geringe Größe hat und somit kaum Einfluss auf die Umweltpläne wie Luftreinhaltepläne und Lärminderungspläne (Immissionsschutzpläne) haben wird, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf deren Darstellung zu rechnen (s. Kap. 24.1.2.2).

B 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB):

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten (s. Kap. 23.1.2.1).

B 18) Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – Änderung der Wechselwirkungen durch geplantes Vorhaben: Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Plangebiet. Dies wirkt sich auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes aus, indem Lebensraum verloren geht. – Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf die Wechselwirkungen aus
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	während Bauphase <ul style="list-style-type: none"> – durch Verdichtung der Bebauung entsteht eine höhere Versiegelung und damit Verlust von Boden – aufgrund der engen Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind Auswirkungen auf die Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen zu erwarten Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Boden hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge – stärkere Aufheizung bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung, verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima – Versiegelung bedingt Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung. Folge: Veränderung des Wasserhaushaltes – gemeinsam mit kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
	<ul style="list-style-type: none"> – durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf die Begründung / Festsetzungen verwiesen
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	während Bauphase / Betriebsphase <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
<p>Bewertung: Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander werden durch Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche negativ beeinflusst. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird dem entgegen gewirkt. Aufgrund der relativ kleine Fläche und die westlich anschließenden Freiflächen, sind die Wechselwirkungen als nicht erheblich beeinträchtigt einzuschätzen.</p>	

B 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (s. A19).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach § 1a BauGB – ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz)

B 20) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Für die Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB wird an dieser Stelle auf Kapitel 23.2 B4 verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ergänzend wird mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB vorgegeben, 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.

B 21) Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung.

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Der Ausgleich für den Eingriff wird im weiteren Verfahren geregelt. Es wird auf Kap. 20 verwiesen. Es erfolgen an dieser Stelle daher keine Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB.

B 22) Erfordernisse des Klimaschutzes

Siehe B 7 und B 15.

B 23) Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**(gem. Anlage 1 Nr. 2 a BauGB)**

Bei **Durchführung der Planung** bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in den Grundzügen erhalten. Es wird jedoch zu einer zusätzlichen Bebauung kommen. Damit gehen die Versiegelung von Bodenflächen und eine Abnahme von Grünstrukturen in einem untergeordneten Umfang einher. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet beibehalten wird. Das Plangebiet wird weiterhin in seinen heutigen Funktionen genutzt werden.

C) Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz

(Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

C 1) Tiere

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere
während Bauphase
<ul style="list-style-type: none"> - Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Baumpflanzungen, Grünanlagen) - Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche - Beseitigung von Grünbestand sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) - Abrissarbeiten erfolgen in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar - Ggf. Umsiedlung von Reptilien in CEF-Flächen - Ggf. CEF-Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien
Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> - Für die Randeingrünung sollten Gehölzstrukturen mit Bäumen sowie höheren und dichten Sträuchern vorgesehen werden - Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag – Monitoring |
|--|

C 2) Pflanzen

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen
während Bauphase / Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Anpflanzflächen im Osten zur Straße hin – Begrünung der Dachflächen – Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Parkplatzbereichen – Alle im und in unmittelbarem Einflussbereich der Baustelle befindlichen Bäume sind gemäß der einschlägigen Normen (FLL, DIN und RAS-LP, ZTV) zu schützen. Lagerung von Material und Baumaschinen im Traufbereich der Bäume ist untersagt. Ein Befahren des Traufbereiches ist ebenfalls nicht gestattet. Ggf. sind auch Wurzelvorhänge zu errichten. – Schaffung gestalterischer und ökologisch wirksamer Grünstrukturen

C 3) Fläche

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche
während Bauphase
<ul style="list-style-type: none"> – für Baustelleneinrichtung bereits überbaute oder verdichtete Flächen wählen
Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – --

C 4) Boden

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden
während Bauphase / Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist – für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden – die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden – nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden – Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – Erhalt von unversiegelten Bereichen

C 5) Wasser

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser
während Bauphase
<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasser – Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen – Erhalt von unversiegelten Bereichen
Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Versickerung des Niederschlagswassers wegen schlechtem Wasserspeichervermögen des Bodens nicht möglich – gedrosselte Ableitung in Richtung der Bestandskanalisation – Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt – Flachdächer sowie flachgeneigte Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis zu 10° werden zu 80 Prozent extensiv begrünt

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser
während Bauphase
<ul style="list-style-type: none"> – Das abfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der Grundstücke wird, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet

C 6) Luft

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft
<ul style="list-style-type: none"> – Verwendung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung – Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

C 7) Klima

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Klima
während Bauphase / Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche – Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen – Anlage Baum- und Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen – Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten – Regenwasserrückhaltung in Zisternen – Extensive Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen – helle Beläge und Fassaden

C 8) Wirkungsgefüge

Geplante Maßnahmen für das Wirkungsgefüge
<p>Die Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden ebenfalls durch den Neubau von Gebäuden und zusätzliche Versiegelung beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt das Vorhandensein von Tieren. Die Neuanspflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung wirken dem jedoch positiv entgegen. Sie dient der Verbesserung des Klimas und bietet Lebens- und Nahrungsräume für Vögel, Fledermäuse und ggf. weitere Tiere.</p>
während Bauphase / Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – eingeschränkte Überbauung und Versiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimieren – Schaffung von unversiegelten Flächen – Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf

C 9) Landschaft

Geplante Maßnahmen für die Landschaft
während Bauphase
<ul style="list-style-type: none"> – Planung wird durch landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassaden- und Dachgestaltung in die Landschaft einpasst – Aufgrund landschaftlich exponierter Lage auf einem Höhenrücken, Beschränkung der max. Traufhöhe
Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Begrenzung der baulichen Höhe – Eingrünung in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen – Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe und Grundstücksgröße – Festsetzen von Anpflanzflächen

C 10) Biologische Vielfalt

Geplante Maßnahmen für die Biologische Vielfalt
während Bauphase / Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt aus – Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen

C 11) Natura 2000-Gebiete

s. Kap. 23.1.2.3

C 12) Mensch und Bevölkerung

Geplante Maßnahmen für das Mensch und Bevölkerung
während Bauphase
<ul style="list-style-type: none"> – für die Gefährdungsabschätzung des Kampfmittelverdachts liegen derzeit keine Daten vor <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten <p>Immissionen/ Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> – --
Betriebsphase
<p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> – -- <p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten

C 13) Kultur- und Sachgüter

s. Kap. 23.1.2.3

C 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer
während Bauphase
<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten <p>Immissionen/ Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet. – Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten. – Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
Betriebsphase
<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anlage von Anpflanzflächen, im Osten zur Straße hin <p>Immissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – -- <p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten

C 15) Nutzung erneuerbarer Energie

Geplante Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energie
während Bauphase/ Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Durch das Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen sollen Energiebedarfe auf fossiler Basis gesenkt und die Treibhausgasemissionen minimiert werden. Somit kann langfristig das Klima positiv beeinflusst werden.

C 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind die Ziele der vorhandenen Landschaftspläne nicht als gefährdet anzusehen. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

C 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

s. Kap. 23.2 B 17

C 18) Wechselwirkungen

Geplante Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energie
während Bauphase / Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> – Anpflanzen von Bäumen und Nistkästen als Lebensräume – Verbesserung von Luft und Klima durch Anpflanzungen und Verwendung heller Fassaden- und Bodenbeläge und Verwendung von Photovoltaikanlagen – Rückhaltung von Niederschlag durch Zisternen – Bodengebundene Freiflächen erhalten / schaffen

C 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Es sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

D) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(gem. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB)

Der ansässige Handwerkerbetrieb möchte sich erweitern. Da das Gewerbe bereits innerhalb des Plangebiets betrieben wird und die Verdichtung auf bereits beplanten Flächen auch das Ziel des Bodenschutzes ist, kommen keine anderen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

E) Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen

(gem. Anlage 1 Nr. 2 e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Siehe A19 und B19.

23.3 Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)**A) Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)**

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Umweltdaten im Internet, Klimakarten der Landschaftsplanung)
- Umweltatlas Hessen (HLNUG, atlas.umwelt.hessen.de)
- B-Plan „Auf der großen Straße“
- B-Plan Entwurf „Rauenthal Nord“
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Rauenthal Nord“, BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Oktober 2020

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

B) Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen. Bei Bauarbeiten wird eine Ökologische Baubegleitung eingesetzt.

C) Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)

Der Norden von Rauenthal ist bauleitplanerisch aktuell mit zwei Änderungen durch die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ abgedeckt. Der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der seit 1971 rechtskräftig ist, entspricht allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – Teil A“, der seit 2003 rechtskräftig ist, stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde. Die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ sollen im Parallelverfahren in einem gemeinsamen Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ aufgehen. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Aus zeitlichen Gründen wird nun ein Teilbereich aus dem großen Bebauungsplan herausgelöst, um einen bestehenden Handwerksbetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rauenthal Nord – Teil A“ erforderlich.

Das Plangebiet setzt sich zurzeit aus einem Gewerbebetrieb, Parkplatzflächen, Gartenstrukturen und einem Wohngebäude zusammen.

Durch die Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter. Die Beeinträchtigung betrifft vor allem den Boden, der als mittel eingestuft wird. Für die Schutzgüter Klima und Wasser, Fläche, Mensch, Flora und Fauna, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter als gering einzustufen.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung, zur Ableitung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf dem Baugrundstück sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 35.117 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 21.382 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 13.735 Wertpunkten, bzw. einem Defizit von 39 %.

Der Ausgleich des Defizits ist durch eine Ökokontomaßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rauenthal, Flur 23 und 25 geregelt.

D) Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

Fachgesetze

Siehe Kapitel 23.1.2.1.

Gutachten

- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Rauenthal Nord“, BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Oktober 2020
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Rauenthal Nord“, BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Juli 2021
- Baugrunderkundung, Baugrundinstitut Franke-Meißner (BFM), Mainz, 29.10.2021
- Entwässerungskonzept, Umweltplanung Bullermann Schneble (UBS), Darmstadt, 18.03.2022

Literatur

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139, Frankfurt am Main, Brigitte Schwenzer, 1967

Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)**
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM)**, September 2019; [<http://hwrn.hessen.de/>]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen)**, September 2019; [<http://wrrl.hessen.de/>]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)**, September 2019; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- **Umweltatlas Hessen**, September 2019; [<http://atlas.umwelt.hessen.de/>]
- **RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010**. Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen>]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)
- **Windrosen-Atlas Hessen (HLNUG)**, August 2020; [<http://windrosen.hessen.de/mapapps/resources/apps/windrosen/index.html?lang=de>]

- **Climate-Data.org**, August 2020; [<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/rauenthal-689807/>]



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-15/2024

Datum: 13. Mai 2024

Beratungsfolge	Termin
Ortsbeirat Rauenthal	22. Mai 2024

Antrag der CDU im Ortsbeirat Rauenthal vom 08.05.2024 (PE) betreffend "Ausweisung Rundwanderweg"

Anlage(n):

- (1) Antrag CDU_Ausweisung Rundwanderweg



CDU ORTSVERBAND
RAUENTHAL

Eingang Stadt Eltville am
Rhein
8. Mai 2024

Antrag der CDU Rauenthal

Der Ortsbeirat bittet die Verwaltung, den im Antrag beschriebenen Rundwanderweg auszuweisen und in das bestehende Wegenetz aufzunehmen.

Begründung:

Der auf der Hinweistafel, am Pumpezehnes ausgewiesene Heinzenthalweg, ist aufgrund fehlender Markierungen nicht mehr zulaufen. Außerdem endet er mitten im nirgendwo. Ihn instand zu setzen macht daher keinen Sinn.

Vorschlag:

Der Heinzenthalweg wird als Rundwanderweg ausgewiesen. Vom jetzigen Endpunkt, am "Hubschrauberlandeplatz", führt der Weg zum Aussichtspunkt Maspfen in die Weinberge, von dort zur Bubenhäuser Höhe, weiter über den Weg oberhalb der Madonna zum Freizeitgelände Am Weisenstein, (Bolzplatz). Von dort über die Reitschulgasse und Hauptstraße zurück zum Parkplatz Pumpezehnes.

Die Kosten sind überschaubar, da keine Wegebaumassnahmen anfallen. Für die Pflege gibt es ohnehin den Vertrag mit der Firma Grund.

Zu prüfen wären die Kosten:

- Markierung. Bleibt es beim Heinzenthalweg sind die Vorlagen noch vorhanden.
- Eine Schautafel am, mit analoger Darstellung des Wegeverlaufs, mit Markierung der ökologisch interessanten Punkte
- Publikation und Einführung in die sozialen Medien
- eine Zertifizierung als Premiumweg
- Evtl. Baumpflanzungen (Beschattung) in Verbindung mit Ruhemöbeln zum rasten.

08.05.2024 Rauenthal

[Handwritten signature]

AUFGABENLISTE



Gremium: Ortsbeirat Rauenthal

Stand: 10. Mai 2024

Nr.	Anfrage / Problem	Meldung		Zuständigkeit	Aufgabe	Abwicklung	Erledigt am
		von	am				
Neue Legislaturperiode (konstituierende Sitzung am 12.05.2011)							
73	Sanierungsmaßnahmen Bubenhausenrundweg	OB Rau	18.03.2015	Bauamt	Info April 2018: Der Ortsbeirat schiebt diese Maßnahme zugunsten der Sanierung der Reitschulgasse ins nächste Jahr. Der Ortsbeirat bittet um Einstellen der Mittel in den HH 2020.	Die Jagdgenossenschaft wünscht die Sanierung des Teilstücks zwischen dem WPS und der sog. Weißen Madonna und beteiligt sich mit 12.500 Euro nur an diesem Stück. Info Juli 2022: Kein neuer Sachstand. Weiterhin Rechtsstreit anhängig. Bedienstetenwechsel in der Flurbereinigungsbehörde.	---
40	Sachstand Parkplatz am Sportplatz	OB Rau	10.09.2019	Bauamt	Der Ortsbeirat bittet um Prüfung einer deutlichen Erweiterung des Parkplatzes vor dem Sportplatz. Damit soll auch die Staubbelastung des Kunstrasens eingedämmt werden.	Info Februar 2024: Der Bauwiederbeginn hat sich mehrfach wegen Winterpause und Krankenstand verschoben, doch die Firma Schäfer wird nun wieder weiterarbeiten können. Info Mai 2024: Es fand ein Ortstermin zwischen den Stadtwerken und dem Ordnungsamt wegen der Beschilderung statt. Eine verkehrsrechtliche Anordnung wurde vom Ordnungsamt erstellt, woraufhin die Stadtwerke die Schilder gesetzt haben. Der Parkplatz ist nun geöffnet. Es werden noch die Randflächen mit Regio-Saatgut eingesät.	<u>erl.</u>

54	Fahrradweg nach Rauenthal	OB Rau	24.06.20	Bauamt	Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob ein Fahrradweg nach Rauenthal aus Eltville möglich ist.	Info März 2023: Der Fahrradbeauftragte der Stadt Eltville hat sich mit Thorsten Klar getroffen und sie sind den Weg abgefahren. Sie werden gemeinsam einen Plan erstellen, auf dem Thorsten Klars Vorschläge markiert werden. Eine vollständige Umsetzung nach seinen Vorstellungen wäre allerdings eine erhebliche Maßnahme mit doch etlichen hundert Metern zu befestigenden Wegen. Was sich Herr Klar aber in jedem Fall für den Anfang wünschen bzw. vorschlagen würde, wäre, die unbefestigten Wegeabschnitte „seines“ Radwegs häufiger oder regelmäßig abzuziehen und zu graden. Das würde den Weg schon deutlich aufwerten. Und dann natürlich mit einer Radwege-Beschilderung versehen. Herr Merkes hat diesen Punkt an die Stadtwerke gegeben.	---
08	Anwesen Willbrandt	OB Rau	25.05.2022	Bauamt	Der Ortsbeirat meldet auf dem Anwesen Dr. Willbrandt einen massiven neuen Bau – und das im Außenbereich! Der Baukörper ist so geschickt gebaut, dass man ihn von nirgends einsehen kann. Das Thema soll dem RTK gemeldet werden.	Info September 2022: Der Sachverhalt wurde dem Kreis gemeldet. Bisher kein neuer Sachstand. Info Mai 2024: Der Kreis hat in Aussicht gestellt, demnächst einen Widerspruchsbescheid in der Sache zu erlassen.	---
11	Blumenkübel Martinthaler Straße	OB Rau	13.07.2022	Ordnungsamt	Der Ortsbeirat bittet darum, dass wenn die Blumenkübel, die den Bürgersteig verengen, nicht rechtens sein sollten, dann auch tatsächlich abgeräumt werden.	Info Mai 2024: Es hat ein Ortstermin mit dem Richter stattgefunden, an dem sich die beiden Parteien auf folgende Lösung (Vergleich) geeinigt haben: Die Familie Scholl zieht die Blumenkästen bis an ihre Grundstücksmauer zurück, so dass eine gute Breite für die Öffentlichkeit als Gehweg zur Verfügung steht. Es wurde in dem	<u>erl.</u>

						Vergleich festgelegt, dass immer eine Mindestgehwegbreite von 110 cm sicherzustellen ist. Damit ist die Sache in unserem Sinne geklärt.	
15	Schließanlage öffentliche Toilette im Vereinshaus	OB Rau	05.10.22	Bauamt	Der Ortsbeirat bittet um Prüfung, ob eine Schließanlage eine öffentliche Toilette wieder frei zugänglich machen kann. Der Ortsbeirat bittet um eine Kostenschätzung.	<p>Info März 2023: Der Preis für das Münzprüfsystem liegt der Verwaltung inzwischen vor. Er liegt bei etwa 1.500€. Es handelt sich hier ausschließlich um ein Münzsystem, also keine bargeldlose Zahlung!! Ein Angebot für die Verkabelung und die Montage des Münzsystems steht noch aus.</p> <p>Info November 2023: Bei einem Ortstermin mit Thorsten Klar, dem Ortsvorsteher und der Stadt wurde besprochen, dass verschiedene Optionen geprüft werden sollen. Zum einen nochmal die Kosten für die Lösung im Vereinshaus (zusätzlich mit mobiler Rampe) und zum anderen, ob in Rauenthal die Nette Toilette im Kleinen Laden umgesetzt werden kann. Die Verwaltung holt die notwendigen Informationen ein und berichtet in der nächsten Sitzung.</p> <p>Info Januar 2024: Bericht in der Sitzung.</p> <p>Info Februar 2024: Das Amt für Stadtentwicklung holt aktuell Kostenvoranschläge für die verschiedenen Optionen ein.</p> <p>Info Mai 2024: Aktuell wird noch geprüft, welche Option die beste Lösung ist. Bericht in der Sitzung.</p>	
18	Fahrradbügel	OB Rau	05.10.22	Bauamt	Fahrradbügel sollen an zwei Standorten in Rauenthal montiert werden.	<p>Info September 2023: Die Fahrradbügel sind nun überarbeitet und liegen vor. Sie werden in Kürze in Rauenthal montiert.</p>	

						<p>Info November 2023: Die genauen Fundamentstandorte wurden markiert und die Montage ist inzwischen im Gange.</p> <p>Info Januar 2024: Aufgrund der Wetterverhältnisse können die Fahrradständer derzeit nicht montiert werden.</p> <p>Info Februar 2024: Die Fahrradbügel werden bei geeigneter Witterung montiert.</p> <p>Info Mai 2024: Die Fahrradbügel am Pumpezenes-Parkplatz sind gestellt. Die Stadtwerke kümmern sich demnächst auch noch um den Standort an der Kirche.</p>	
19	Bushaltestelle: Abmontierte Schilder wieder anbringen	OB Rau	2.2.2023	Ordnungsamt/ StadtWerke	<p>Im Zuge der Umgestaltung Bushaltestelle ehemalige Naspa wurden die Hinweisschilder, Bubenhäuser Höhe, Parkplatz Krautäcker, Weinprobierstand und Schlangenbad entfernt, bitte wieder anbringen oder Alternativstandort festlegen. Der Hinweis zum Parkplatz Pumpezenes war wohl auch noch dabei.</p>	<p>Info September 2023: Die Schilder hat die Firma Schäfer eingelagert. Das Ordnungsamt legt einen neuen Standort fest und zwar nur für die Straßenverkehrsschilder. Herr Wolf trifft sich kurzfristig mit der Firma Schäfer, um einen Standort festzulegen.</p> <p>Info Januar 2024: Es gab einen weiteren Ortstermin, um mit den StadtWerken die genauen Standorte und Befestigungsarten für die Schilder zu besprechen. Der Auftrag an die StadtWerke wurde erteilt.</p> <p>Info Februar 2024: Die Montage der Schilder soll in Kürze erfolgen.</p> <p>Info Mai 2024: Die Firma Schäfer übergibt die eingelagerten Schilder demnächst an die Stadtwerke. Nach der Begutachtung des Zustands der Schilder sollen diese montiert oder ersatzbeschafft werden.</p>	

24	Absenkung Fahrbahn Kiedricher Straße	OB Rau		Tiefbau	<p>Ein Bürger schildert eine stellenweise Absenkung der Fahrbahn in der Kiedricher Straße (gegenüber des ehemaligen Cafés/von unten kommend dort, wo die Straße anschließend eine Linkskurve nimmt).</p> <p>Die Verwaltung wird gebeten, sich hierum zu kümmern.</p>	<p>Info September 2023: Die Fa. Schäfer wird sich um diese und noch weitere Absenkungen in dieser Straße in den nächsten vier Wochen kümmern. Auch die Ecke Weinbergstraße (Ortstermin mit Herrn Scholl) wird dann mitgemacht.</p> <p>Info November 2023: Obwohl die Arbeiten für Rauenthal bereits mehrfach fest terminiert waren, verzögern sie sich wegen einer Krankheitswelle innerhalb der Firma Schäfer.</p> <p>Info Januar 2024: Die Firma Schäfer befindet sich noch im Urlaub und für Tiefbauarbeiten brauchen wir frostfreies Wetter, so dass im Moment nicht mit einer Umsetzung gerechnet werden kann.</p> <p>Info Februar 2024: Durch eine weitere Krankheitswelle innerhalb der Fa. Schäfer verzögern sich die Arbeiten.</p> <p>Info Mai 2024: Da andere Stellen im Stadtbereich mit Unfallgefahr Priorität haben, werden die Arbeiten in den nächsten Wochen durchgeführt.</p>	
25	Fehlender Gulli Weinbergstraße	OB Rau		Tiefbau	<p>Aufgrund eines nicht vorhandenen Gullis in der Weinbergstraße läuft das Niederschlagswasser dort in die Weinbergstraße.</p> <p>Die Verwaltung wird gebeten, sich dieses Sachverhaltes anzunehmen.</p>	<p>Info September 2023: Es gab hierzu aktuell einen Ortstermin mit Herrn Scholl. Die Firma Schäfer erledigt dies im Zuge weiterer Arbeiten in Rauenthal mit.</p> <p>Info November 2023: Obwohl die Arbeiten für Rauenthal bereits mehrfach fest terminiert waren, verzögern sie sich wegen einer Krankheitswelle innerhalb der Firma Schäfer.</p> <p>Info Januar 2024: Die Firma Schäfer befindet sich noch im Urlaub und für Tiefbauarbeiten brauchen wir frostfreies Wetter, so</p>	<u>erl.</u>

						dass im Moment nicht mit einer Umsetzung gerechnet werden kann. Info Februar 2024: Der Sinkkasten (Gulli) konnte eingebaut und angeschlossen werden.	
35	Sachstand Bepflanzung Damm	OB Rau	17.05.23	Grünpflege	Die Abteilung Grünpflege macht einen konkreten Vorschlag für eine nachhaltige Bepflanzung mit Stauden, die auch mit trockenen Sommern klarkommen. Angestrebt wird zusätzlich eine dichte Hecke als Fallschutz.	Info November 2023: In der letzten Ortsbeiratssitzung wurde mit Stefan Seyffardt abgesprochen, dass am Damm eine Zone „Eingeschränktes Halteverbot“ eingerichtet wird. Die vorhandenen Birken sollen am 7.12.23 gefällt werden. Auf Findlinge wird verzichtet. Stattdessen soll es eine Randbepflanzung aus Stauden geben, dann folgt die Hecke als Absturzsicherung und dann sollen Bäume gepflanzt werden. Die gesamte Neuanpflanzung wird an eine Fachfirma zusammen mit der anschließenden Pflege vergeben. Die Umsetzung erfolgt im Frühjahr. Info Januar 2024: Die Arbeiten einschließlich der Nachpflege mit Anwuchsgarantie werden über die ZVS vergeben und im Frühjahr ausgeführt. Info Februar 2024: Die Abteilung Grünpflege wartet noch auf die Genehmigung des Haushalts, anschließend werden die Leistungen ausgeschrieben. Info Mai 2024: Wir befinden uns derzeit in der Ausschreibung der Leistungen.	
36	Sachstand Gestaltung Bubenhäuser Höhe	OB Rau	17.05.23	Grünpflege	Folgende Punkte werden verfolgt: Austausch der Bepflanzung über Jahre; Sanierung Schutzhütte; Podest um Gedenkstein; Möblierung	Info September 2023: Firma Wölfel hat den Auftrag für die Sanierung der Schutzhütte; für das Podest und die 2 Waldsofas warten wir auf Rückmeldung der UNB.	

						<p>In 2024 stehen die notwendigen finanziellen Mittel bereit.</p> <p>Info Februar 2024: Es gab einen weiteren Termin mit der UNB, die dazu Unterlagen erhalten hat. Nach der noch ausstehenden Rückmeldung wird ein Genehmigungsantrag an die Flurbereinigung geschickt. Bei den Möbeln musste man aufgrund der Auflagen aus dem Kreis auf Holzmöbel ausweichen, welche nicht einbetoniert, sondern mit Erdankern befestigt werden. Das Waldsofa kann im Martinsthaler Wiesental angeschaut werden.</p> <p>Info Mai 2024: Bei der Flurbereinigungsbehörde wurde erneut ein Antrag gestellt, der in Kürze genehmigt werden soll. Anschließend werden die Möbel bestellt. Die Höhentafel wird in den nächsten Wochen ausgetauscht.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

Informationen zum neuen Friedhof:

Da das derzeitige **Müllsystem** auf dem Friedhof zu viele Kosten verursacht und der Müll nicht gut recyclebar ist, wird es einen Testlauf mit je einer Mülltonne für Restmüll, Plastik- und Grünabfälle geben anstelle von zuvor einer Tonne nur für Grünschnitt und einer Mülltonne für alles. Nun soll bis mindestens Ende November getestet werden, ob der Müll getrennt wird und wie das Ganze angenommen wird.

Info Februar 2024: Ende Februar findet ein Termin in der AG Friedhof statt, bei dem das neue Müllsystem besprochen werden soll.

Info Mai 2024: Da das neue Müllsystem die Erwartungen nicht gänzlich erfüllt hat, soll nun eine Maschine getestet werden, die die Friedhofsgärtner hierbei körperlich entlasten soll. Dazu wird es eine Mitteilungsvorlage geben.

Des Weiteren wurden auf dem neuen Friedhof neue Gießkannenhalter angebracht. ERLEDIGT.

Stolperfallen Glasfaser:

Das Beseitigen der Stolperfallen, die durch den Glasfaserausbau entstanden sind, wurde mehrfach kontrolliert und nun abgenommen. ERLEDIGT.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Haupt- und Finanzverwaltung
Gremienbüro - spa

Eltville am Rhein, den 20. März 2024

TOP Mitteilung Ortsvorsteher/in

Anzeigepflicht Nebentätigkeit gemäß § 2 GO STVV, Ausschüsse, Beiräte i. V. m. § 26a HGO

(jährlich wiederkehrende Vorlage)

Sprecher: Ortsvorsteher/in:

„Ich weise Sie darauf hin, dass nach § 26 a HGO in Verbindung mit § 2 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung, der Ausschüsse und der Beiräte der Stadt Eltville am Rhein die Mitglieder eines Organs der Gemeinde verpflichtet sind, die Mitgliedschaft oder eine entgeltliche oder ehrenamtliche Tätigkeit in einer Körperschaft, Anstalt, Stiftung, Gesellschaft, Genossenschaft oder in einem Verband einmal jährlich dem Vorsitzenden des Organs anzuzeigen, dem sie angehören.

Die Anzeigen sind gemäß § 2 der Geschäftsordnung jeweils bis zum 1. Juli eines jeden Jahres dem/der Ortsvorsteher/in schriftlich vorzulegen. Der Haupt- und Finanzausschuss wird über die vorgelegten Anzeigen unterrichtet.

Die gesetzlichen Grundlagen werden der Niederschrift beigelegt.

Anmerkung: Mitgliedschaften in Vereinen müssen nicht angezeigt werden.“



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Mitteilungsvorlage

Drucksache MI-20/2024

Datum: 13. März 2024

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	IKZ-Klimaanpassungsmanagerin
Vorlagenerstellung	Hannah Fröb

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	26. März 2024
Kinder- und Jugendbeirat	30. April 2024
Ausschuss für Jugend, Soziales, Sport und Kultur	08. Mai 2024
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	13. Mai 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Hattenheim	15. Mai 2024
Ortsbeirat Rauenthal	22. Mai 2024
Ortsbeirat Martinthal	22. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Ortsbeirat Erbach	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

Betreff:

Sachstand IKZ-Klimaanpassung - Integriertes Klimaanpassungskonzept für die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein

Sachverhalt:

Die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein haben eine IKZ gegründet, um gemeinsam ein integriertes Klimaanpassungskonzept zu erstellen. Die Zusammenarbeit der Kommunen wird von der Stadt Eltville koordiniert. Für das Projekt hat Eltville beim Bundesumweltministerium Fördermittel aus der Richtlinie „Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ beantragt.

Innerhalb von zwei Jahren, von Oktober 2023 bis September 2025, soll das integrierte Klimaanpassungskonzept für die fünf Kommunen erstellt werden. Mitte Oktober wurde dazu die IKZ Klimaanpassungsmanagerin Hannah Fröb von der Stadt Eltville eingestellt.

Unterstützt wird das Projekt von der Hochschule Geisenheim (HGU): unter wissenschaftlicher Leitung von Prof. Dr. Eckhard Jedicke, Leiter des Fachgebiets Landschaftsentwicklung sowie des Kompetenzzentrum Kulturlandschaft (KULT) wirkt M.Sc. Ruth Bindewald an der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts mit (im Rahmen ihrer Anstellung zu 0,75 Vollzeitäquivalenten). Insgesamt erhält die HGU EUR 96.000 für Konzepterstellung und professionelle Prozessunterstützung. Dieses Vorgehen wurde mit der Zentralen Vergabestelle des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt, die

eine Direktbeauftragung des Kompetenzzentrums Kulturlandschaft der Hochschule Geisenheim University (ohne Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Auftragsvergabe) in ihrer Stellungnahme am 9.11.2023 empfohlen hatte.

Bestands- und Betroffenheitsanalyse

Derzeit werden die Bestandsaufnahme der aktuellen und zukünftigen Klimaänderungen sowie die Betroffenheitsanalyse in Abstimmung mit den zuständigen Ansprechpartnern durchgeführt. Dazu werden in den fünf Verwaltungen systematisch Informationen zu den bestehenden Herausforderungen und Risiken verschiedener Klimafolgen für die kommunalen Handlungsfelder eingeholt, außerdem werden geplante oder bereits umgesetzte Klimaanpassungsmaßnahmen (auf die im weiteren Verlauf aufgebaut werden kann) systematisch erfasst.

Im Rahmen des Projekts wird mit Partnern wie dem Abwasserverband Oberer Rheingau, der Rheingauwasser GmbH, dem Forstamt Rüdesheim, dem Rheingauer Weinbauverband, der AG KliA-Net Rheingau etc. zusammengearbeitet, bei denen ebenfalls relevante Informationen für die Bestandsaufnahme eingeholt werden.

Des Weiteren werden folgende Daten zusammengetragen, übereinandergelegt und ausgewertet:

- Lokale Daten zur Klimaentwicklung bis zum jetzigen Zeitpunkt
- Regionale Klimaprojektionsdaten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Ermittlung der potenziellen zukünftigen Entwicklung des regionalen Klimas
- Bereits existierende relevante thematische Datengrundlagen, wie die über den Abwasserverband erstellten Starkregengefahren- und Risikokarten
- Daten zu Temperatur- und Windverhältnissen in den fünf Gemarkungen, v.a. zur Bewertung der Hitzebelastung: Hierzu steht bisher in keiner der fünf IKZ-Kommunen eine solide Datengrundlage zur Verfügung (z.B. auf Basis einer Stadtklimaanalyse, wie sie vielfach von größeren Kommunen beauftragt werden). Deshalb ist es im vorliegenden IKZ Projekt eine nicht zu unterschätzende Herausforderung eine zufriedenstellende Datengrundlage zu beschaffen. Durch umfangreiche Recherchen verfügt das IKZ Projekt nun über folgende Daten, die derzeit analysiert und aufgearbeitet werden:
 - o Computermodellierungsdaten der Temperatur- und Windverhältnisse, die im Rahmen des Projektes KlimaPraxIng der Stadt Ingelheim am Rhein 2022 durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) für den gesamten hiesigen Abschnitt des Rheingrabens erstellt wurden,
 - o Kaltluftsimulationsdaten über das Beratungswerkzeug OKRA-DE des DWDs, die eine Ersteinschätzung von Kaltluftströmungen für die Stadt- und Regionalplanung bieten können (diese Daten wurden vom DWD zugesagt, im Moment sind sie noch in Bearbeitung beim DWD)
- Vulnerabilitätsdaten (z.B. Standorte sozialer Einrichtung, wichtige Aufenthaltsorte, sensible ökologische Gebiete).

Ausgehend von ihrem Praktikum in der Eltviller Verwaltung hat sich die aktuell als Werkstudentin angestellte Vanessa Schork außerdem dafür entschieden, ihre Bachelor-Arbeit zum Thema thermische Belastung in den fünf IKZ-Kommunen zu schreiben. Ihre Ergebnisse werden ebenfalls zu der Betroffenheits- und Hotspotanalyse für das integrierte Klimaanpassungskonzept beitragen.

IKZ-Arbeitsstruktur

Zur Gewährleistung einer effektiven interkommunalen Zusammenarbeit und eines guten Informationsflusses wurde ein Kernteam gebildet. Dieses Kernteam besteht aus Verwaltungsmitarbeitenden aller fünf Kommunen und trifft sich regelmäßig. Daneben organisiert die Klimaanpassungsmanagerin regelmäßig und nach Bedarf bilaterale Termine mit Ansprechpersonen in den einzelnen Verwaltungen.

Zeitlicher Ablauf und wichtige Meilensteine

Bis März 2025 werden in einer Gesamtstrategie für alle relevanten Handlungsbereiche Klimaanpassungsziele definiert und ein Maßnahmenkatalog erstellt. Auf dieser Basis soll die Beantragung einer Folgeförderung für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgen. Diesen Folgeförderantrag gilt es im April 2025 zu stellen, um eine direkte Anschlussförderung ab Oktober 2025 sicherzustellen. Für den Antrag auf Folgeförderung ist es wichtig, dass das Integrierte Klimaanpassungskonzept in den Stadtverordnetenversammlungen bzw. Gemeindevertretungen der fünf Kommunen im Frühjahr 2025 beschossen wird.

Öffentliche Auftaktveranstaltung und Akteursbeteiligung

Zur Konzepterstellung sind auch Maßnahmen im Bereich der Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit vorgesehen. In diesem Sinne findet am 6. Mai um 19:30 Uhr im Bürgerhaus Kiedrich eine öffentliche Auftaktveranstaltung statt. Dabei wird Prof. Dr. Schultz, Präsident der HGU, über den Klimawandel im Rheingau sprechen. Weitere Informationen und die Möglichkeit sich für die Veranstaltung anzumelden finden sich hier: https://www.eltille.de/anmeldung_auftakt_klima.

Bei der Veranstaltung wird auch vorgestellt, wie die geplante Akteursbeteiligung ablaufen wird. Dazu erarbeitet die Klimaanpassungsmanagerin zusammen mit den Ansprechpersonen in den Kommunen und den Projektpartnern aktuell einen Konzeptvorschlag.

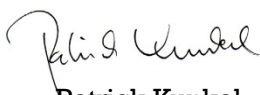
Abschließend soll hier noch erwähnt werden, dass die Klimaanpassungsmanagerin Hannah Fröb im Rahmen ihrer zeitlichen Möglichkeiten gerne zur Verfügung steht, um aktuelle Themen und konkrete Aufgaben mit Klimaanpassungsbezug mit ihrem Fachwissen zu unterstützen/beraten.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Die Projektkosten sind durch Fördermittel und Eigenbeiträge der IKZ Partnerkommunen abgedeckt.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Da der Klimawandel an vielen Stellen schon spürbar ist, müssen sich Kommunen auf diese Veränderungen einstellen, um negativen Folgen soweit irgend möglich entgegen zu wirken. Dazu soll das Klimaanpassungskonzept einen wichtigen Leitfaden liefern.



Patrick Kunkel
Bürgermeister