



## Bebauungsplan Nr. 96 “Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn – Teil A“, Eltville in Verbindung mit der 25. Teiländerung des Flächennutzungsplans

### Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, Planungsrecht für den Bau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle zu schaffen.

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende Festsetzungen vor:

<b>Gesetzliche Grundlage BauGB</b>	<b>Art</b>	<b>Fläche</b>
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2	zulässige Grundfläche, überbaubare Fläche	1.675 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	328 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 18	Fläche für die Landwirtschaft	3.567 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6	Altlastenfläche	3.567 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet ist insgesamt 3.895 m<sup>2</sup> groß.

##### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Maßgeblich für die Belange des Umweltschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung sind folgende gesetzliche Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
  - die umweltschützenden Inhalte des Baugesetzbuches (BauGB),
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
  - Hessisches Wassergesetz (HWG),
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
  - Hessisches Boden- und Altlastengesetz (HAltBodSchG)
- sowie der Landschaftsplan der Stadt Eltville.

Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definierten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Kapitel 2.1 behandelt.



Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Die gesetzlichen Regelungen hierzu finden sich insbesondere in § 1 a BauGB und § 18 BNatSchG.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch Bebauungspläne ermöglicht werden, sind durch geeignete Festsetzungen zu vermeiden, zu vermindern, im Plangeltungsbereich auszugleichen oder zu ersetzen bzw. innerhalb eines sonstigen Geltungsbereiches zu kompensieren.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in der vorliegenden Bauleitplanung durch geeignete bauplanungsrechtliche Festsetzungen auszugleichen (siehe hierzu Kapitel 2.3).

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) 1 BauGB ermittelt wurden**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet besteht aus einer verbrachten Fläche auf einer ehemaligen Mülldeponie. Es sind waldartige und strauchdominierte Gehölze, Brombeergebüsche und ein Schilfröhricht vorhanden.

Ein zeitweise wasserführender Graben durchzieht das Plangebiet.

Umweltmerkmale (zu prüfende Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB):

#### **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Der Bebauungsplan bzw. das Bauvorhaben „Maschinenhalle“ greifen relativ stark in den Naturhaushalt ein. Insbesondere ist ein Röhricht (streng geschützt nach § 30 BNatSchG) betroffen, der dem Neubau weichen muss.

Durch die zu erwartende Bebauung wird die Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen quantitativ gemindert. Gleichwohl sind bei entsprechenden Kompensationsmaßnahmen gemäß einer gutachterlichen Stellungnahme keine erheblichen Nachteile auf die Artenvielfalt zu erwarten.

Die bebaute und versiegelte Fläche trägt durch Erwärmung und Ausstrahlung des Baukörpers und durch den veränderten Wasserhaushalt dazu bei, dass sich das Lokalklima verändert.



Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bau der Maschinenhalle verursacht wurde (rund 1.700 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche sowie Nebenanlagen/Freiflächen) kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist daher eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

**b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt**

keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung

**e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Umsetzung der Planung sind geringe zusätzlichen Emissionen, Abfälle und Abwässer durch den Betrieb der Maschinenhalle zu erwarten.

**f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf dem Dach der geplanten Maschinenhalle sind Solarmodule zur Stromerzeugung installiert.

**g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet „Pflege sonstiger Grünland- und Gartenbrachen; Pflegeziel: Extensivwiese oder Staudenflur“ vor. Außerdem weist er den Bereich als Teil des Biotopkomplexes „Stockborn“ aus.

**h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.



**i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

**j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Entfällt.

**2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

**2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft entfällt im Plangebiet weitgehend, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen weiteren Bestände des Röhrichts werden mindestens flächengleich ergänzt.

Die dichten Gehölzbestände am Sülzbach südlich des Plangebietes werden aufgelichtet, um die streng geschützte und stark gefährdete Turteltaube im Gebiet zu erhalten. Eine Strukturierung der Gehölze mit offenen Bereichen fördert die Bestandssicherung der Turteltaube im Gebiet.

Aufgrund der vorhandenen starken Begrünung im Umfeld ist der Baukörper direkt sehr gut in die Landschaft eingebunden. Die Fernwirkung ist dadurch wenig beeinträchtigt.

Letztlich ist eine externe Kompensation (Renaturierung Walluf, 1. Bauabschnitt) zugeordnet worden.

**2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte wurden untersucht; nach Abwägung aller Belange jedoch verworfen (siehe hierzu die Darlegungen zur parallel erstellten Teiländerung des Flächennutzungsplans).



## **2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) 7j BauGB**

Es sind keine entsprechenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung basiert auf Bestandserhebungen (örtliche Aufnahme, Höhenvermessung), einer natur- und artenschutzfachlichen Bewertung sowie mehreren Bodengutachten.

Für die Planung der landwirtschaftlichen Fläche (Maschinenhalle) ist in der Begründung zum Bebauungsplan eine Bilanzierung des Eingriffs bzw. Ausgleichs vorgenommen worden.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Maßnahmen zur Kompensation werden laufend überprüft; eventuelle Mängel sind zu beheben.

## **3.3 Zusammenfassung**

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist funktional als hoch (Beeinträchtigung eines nach § 30 BNatSchG streng geschützten Biotops) und flächenmäßig als mittel zu beurteilen. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes sind entsprechend hoch angesetzt.

Der Eingriff wird durch Ersatzmaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft (Erweiterung einer Röhrichtfläche), in der Umgebung (Auslichtung einer verbuschten Fläche) und durch eine externe Kompensation (Renaturierung Walluf, 1. Bauabschnitt) ausgeglichen.

## **3.4 Referenzliste**

- SLE-Consult: Landschaftsplan der Stadt Eltville, 2002
- Sabrowski-Hertrich-Consult GmbH: Vertiefende Untersuchung der Altablagerung, 1995; Grundwasserüberwachungen: Ergebnisdokumentation 2004
- Vermessungsbüro Post-Gärtner: Topographische Aufnahme, 2017



- Beuerlein-Baumgartner: Natur- und artenschutzfachliche Bewertung, 2017
- Beuerlein-Baumgartner/Fachbüro Faunistik und Ökologie: Faunistische Untersuchung, 2017
- Baugrundinstitut Franke-Meißner: Baugrundvorerkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen, 2017
- Bodenmechanisches Labor Gumm: Baugrunduntersuchung Kanalbau und Versorgungsleitungen, Erschließungsstraße, 2017
- Scheuermann und Martin: Planung Erschließung, Planung Regenwasserableitung, 2017

Bauamt der Stadt Eltville  
Im Auftrag  
Steins

Februar 2018  
Juli 2023