



STADT ELTVILLE AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 98 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET „IM STOCKBORN“



TEIL A - BEGRÜNDUNG

Projekt: S 756/19

Stand: August 2021

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)

Dipl.-Ing. Bettina Rank

(Stadtplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Lage und Geltungsbereich	6
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben und -ziele	9
4.1	Regionalplan Südhessen	9
4.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
4.4	Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	12
5.	Bestandsanalyse	18
5.1	Topografie	19
5.2	Verkehr	19
5.3	Bebauung	20
5.4	Landschaft und Grünordnung	20
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	23
5.6	Lärmemissionen	24
5.7	Altablagerungen	24
5.8	Schutzgebiete	25
5.9	Kampfmittel	25
5.10	Ausgleichsflächen	26
6.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	27
6.1	Übergeordnete Planungsziele	27
6.2	Verkehr	28
6.3	Bebauung	29
6.4	Landschaft und Grünordnung	33
6.5	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	41
6.6	Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	43
6.7	Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	43
6.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	47
6.9	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	47
7.	Eingriff und Ausgleich	49
7.1	Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	49
7.2	Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren	49
7.3	Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung	49
7.4	Beschreibung der internen Ausgleichsmaßnahmen	50
7.5	Bilanz Eingriff und Ausgleich, Plangebiet intern	50
7.6	Externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen	52
7.7	Bilanz Kompensationsmaßnahmen, Plangebiet extern	53
7.8	Fazit Eingriff und Ausgleich	53
8.	Planstatistik	60

Anlagen:

Anlage 1	Naturschutz und artenschutzfachliche Bewertung, Stadt Eltville am Rhein, Standort für eine Maschinenhalle der Staatsweingüter, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, 02.11.2017	
Anlage 2	Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017	
Anlage 3	Gutachten Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung, Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter, Eltville am Rhein, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 08.12.2017	
Anlage 4	Gutachten Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 29.11.2019.	
Anlage 5	Stadt Eltville: Geplantes Gewerbegebiet „Stockborn“, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim, September 2020 / April 2021	
Anlage 6	Bestandsplan Planergruppe ASL August 2021	
Anlage 7	Bebauungsplan Planergruppe ASL August 2021	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Eltville plant im Bereich „Im Stockborn“ eine Gewerbegebietsentwicklung. Die Stadt reagiert damit auf die hohe Nachfrage von ortansässigen Betrieben nach Bauland. Insbesondere sollen auch Flächen zur Errichtung landwirtschaftlicher Hallen geschaffen werden. Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde bereits im Februar 2017 als Einzelvorhaben der Neubau einer Maschinenhalle der hessischen Staatsweingüter genehmigt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung erfolgt der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. S. 201)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

LAGA-Mitteilung 20

LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Eltville Kernstadt, östlich der B 42 und westlich der K 642. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 642 / Schwalbacher Straße.

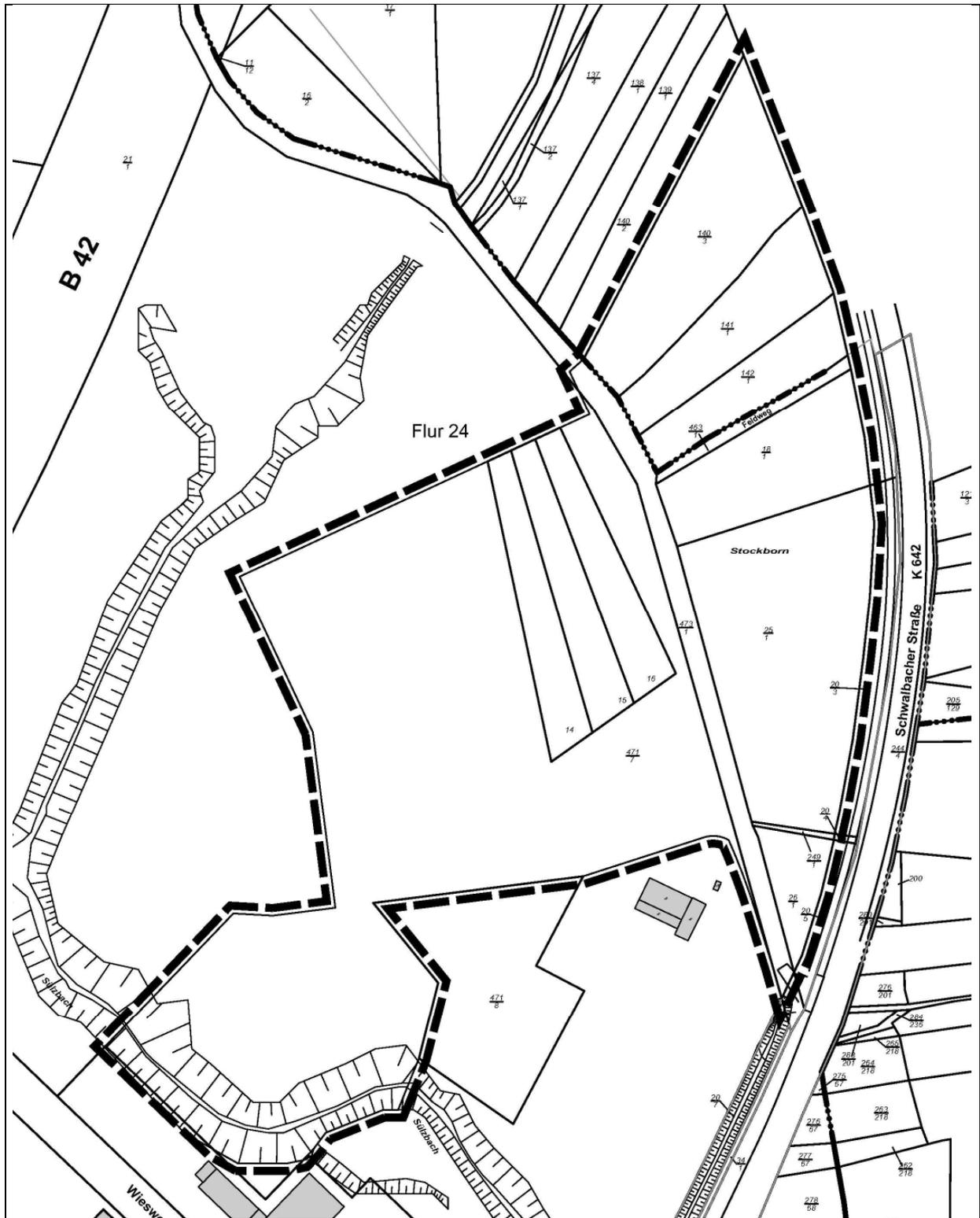


Abbildung. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, o. M., Planergruppe ASL, 2021

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Eltville umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Eltville:

Flur 12: 140/3, 141/1, 142/1

Flur 24: 14 bis 16, 18/1, 25/1, 26/1, 249/1, 463/1, 471/9, 471/11 teilweise, 473/2, 473/3 teilweise
Seine Größe beträgt 24.826 m².

Für den erforderlichen Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs der sind zwei externe Flächen Ausgleichsmaßnahmen nord- und südöstlich des Ortsteiles Martinsthal vorgesehen.

Maßnahme 1: - "Kleimettal"

Gemarkung Martinsthal, Flur 7, Flurstücke 137, 136, 135, 134/1 tlw., 274/144, 275/144, 144/1 und 145/8

Gebietsgröße 6.106 m²

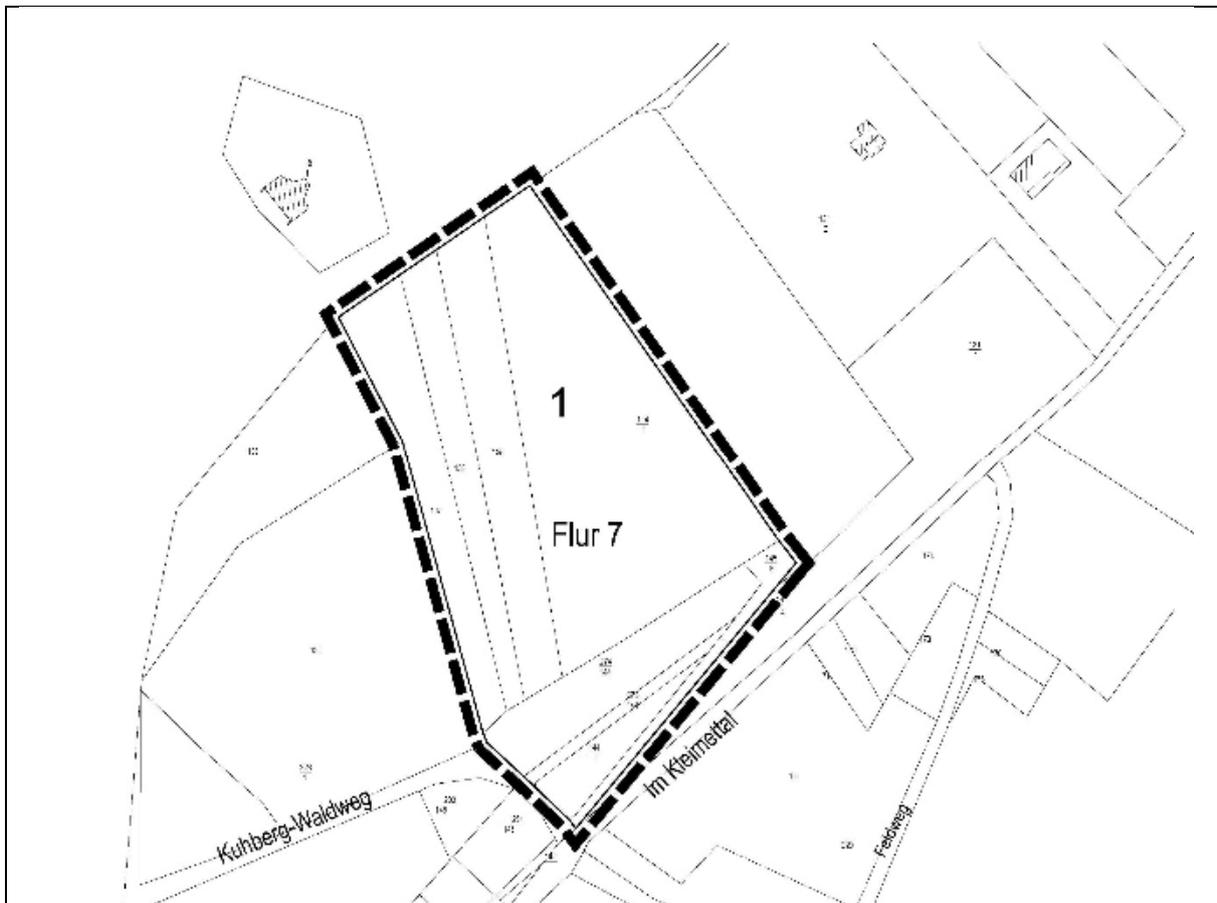
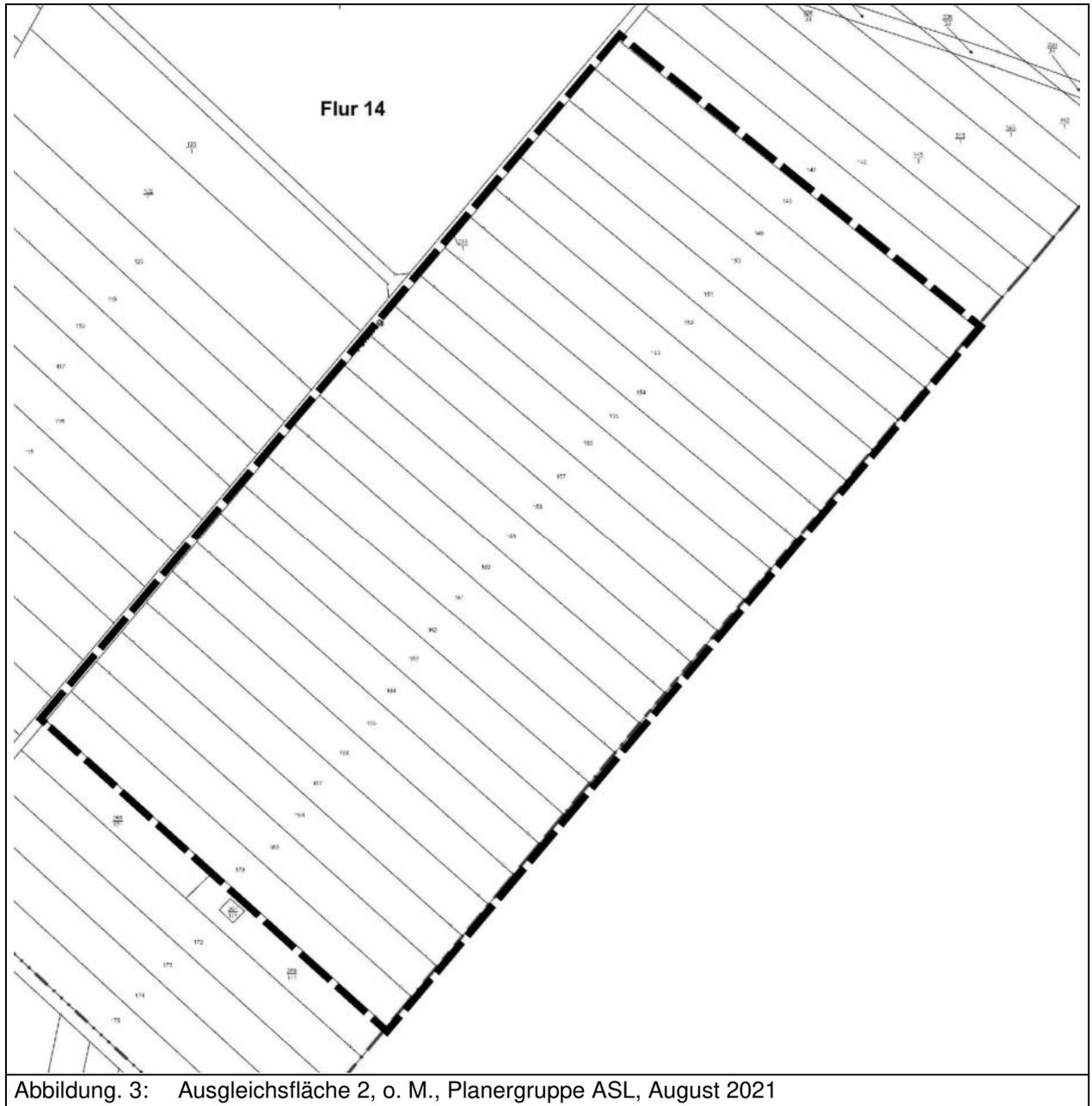


Abbildung. 2: Ausgleichsfläche 1, o. M., Planergruppe ASL, August 2021

Maßnahme 2: "Hintere Hub IV"

Gemarkung Eltville, Flur 14, Flurstücke 150-170

Gebietsgröße 32.137 m²



4. Übergeordnete Planungsvorgaben und -ziele

4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit.1). Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

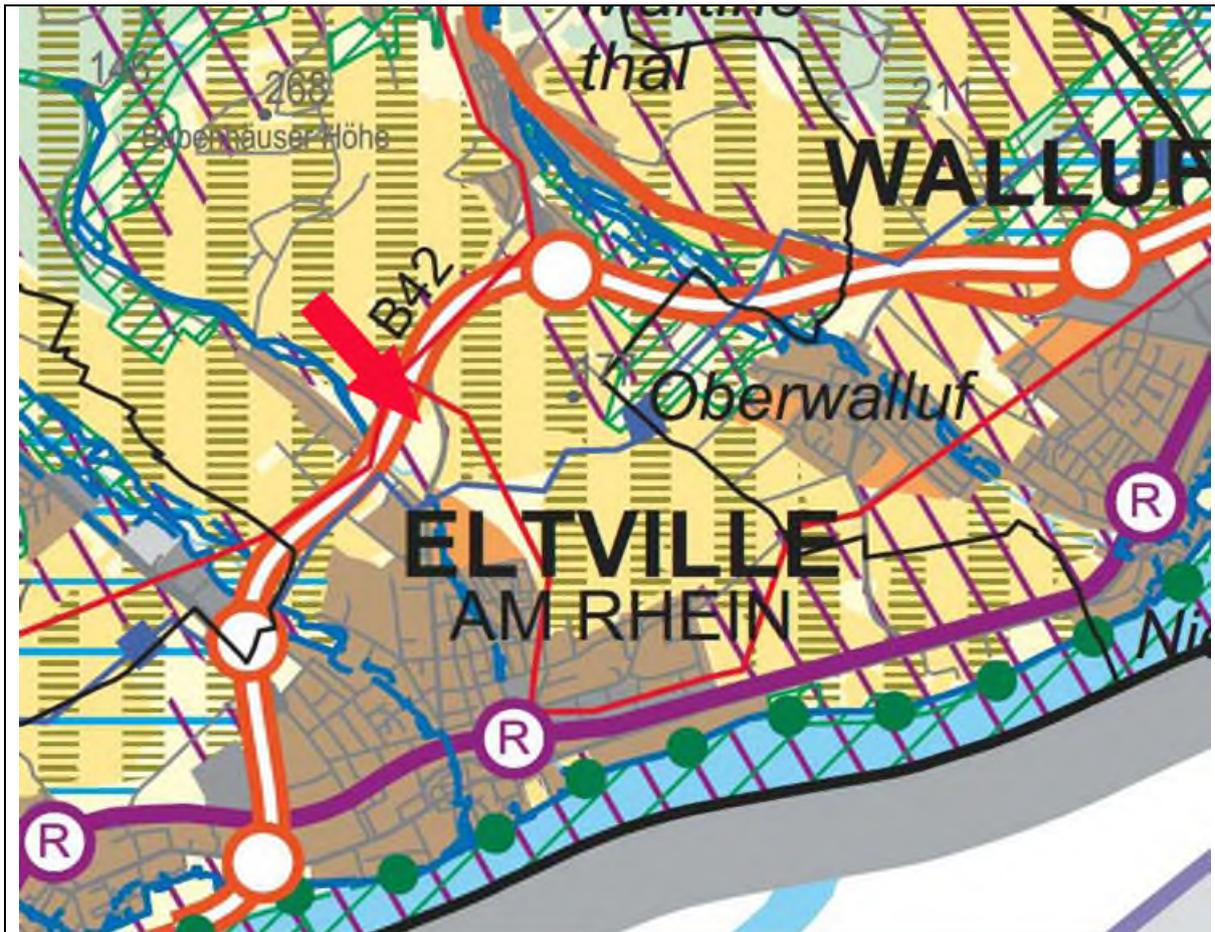


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M. (vergrößert)

Eltville liegt in der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main, im Strukturraum: Ordnungsraum und ist ein Mittelzentrum. Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebietes als Fläche „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die im Südwesten angrenzende Sülzbachau ist als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion gekennzeichnet.

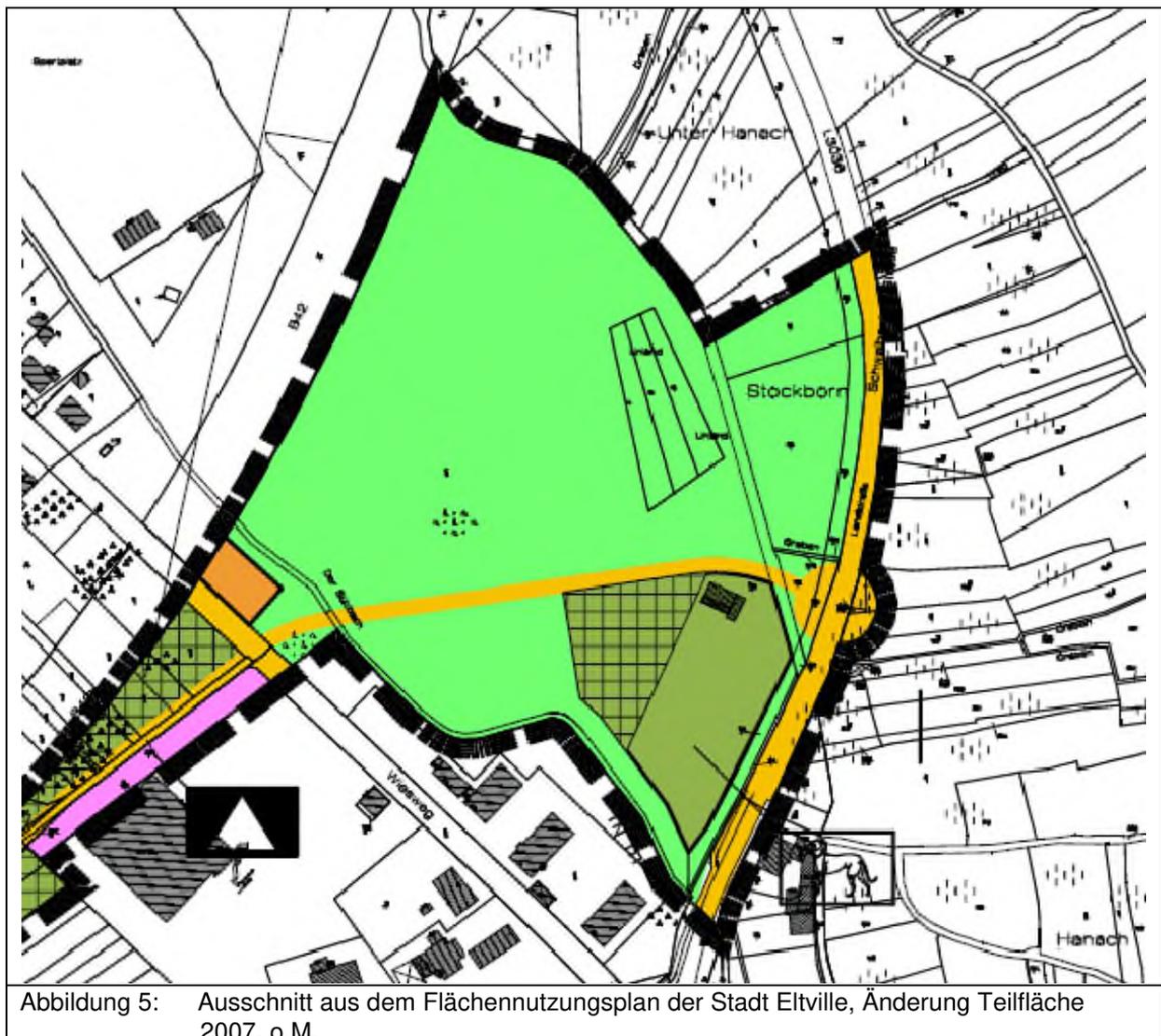
Der Regionalplan (M. 1:50.000) bildet rechtlich nicht parzellenscharf ab. Die Flächendarstellung für neue Gebietsausweisung erfolgt erst ab einer Größenordnung von 5,0 ha. Kleinere Flächenentwicklungen, wie vorliegend, sind im Allgemeinen nicht raumbedeutsam und stehen somit nicht im Widerspruch mit den Vorgaben der Regionalplanung.

Die Ausgleichsflächen liegen in Vorranggebieten für die Landwirtschaft. Die geplanten Nutzungen entsprechen den Vorgaben.

4.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der nordöstliche Teilbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“ wurde der Flächennutzungsplan (Lit. 2) im Jahr 2007 geändert. Die Fläche war einstmals als Erweiterung für das Sportzentrum am Wiesweg geplant. Die Änderung stellt, soweit diese deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist, das Gebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Zudem ist die ehemals geplante Erschließung des Baugebietes „Obersetzling“ als Verkehrsfläche dargestellt.



Die Neuplanung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren wird parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“ aus dem Jahre 2006. Lediglich der als Weinbaufäche genutzte nordöstliche Teil (Flur 24 Flurstücke 140/3, 141/1, 142/2) sowie eine Wegeparzelle (Flur 24, Flurstück 463/1) liegt außerhalb des Geltungsbereiches. In den betroffenen Flächen wird das Planungsrecht durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

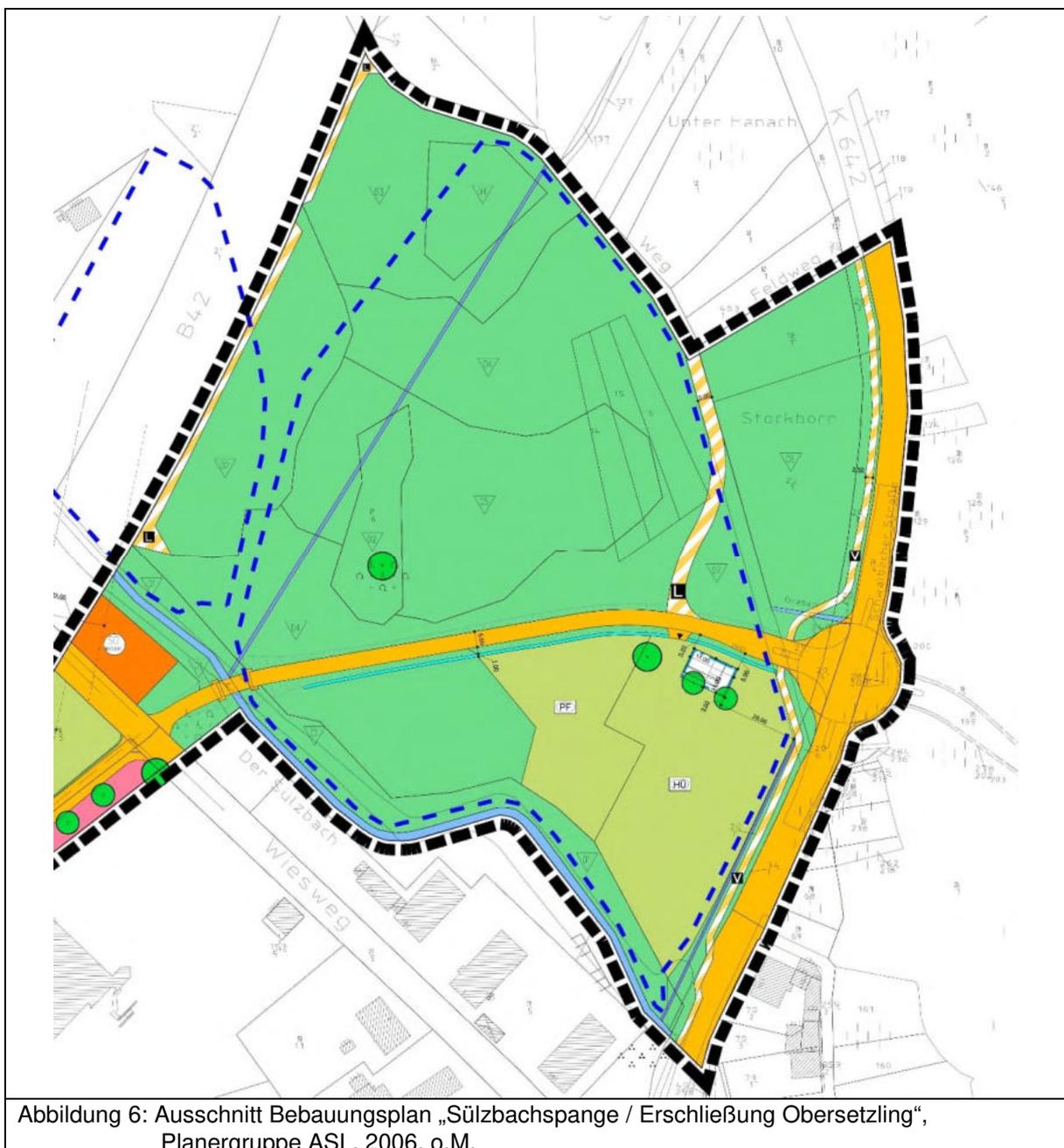


Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“, Planergruppe ASL, 2006, o.M.

4.4 Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu begründen und Planungsalternativen zu untersuchen.

In der Stadt Eltville besteht grundsätzlich ein Bedarf und eine Nachfrage nach zusätzlichem Gewerbeflächen und insbesondere an Standorten für landwirtschaftliche Maschinenhallen. Der Regionalplan 2010 weist in Eltville bis 2020 für den Gewerbesiedlungsbedarf Zuwachsflächen von 7 ha (Lit. 1, S. 42) aus. Auch bezüglich der Errichtung von landwirtschaftlichen Hallen bestehen Anfragen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, insbesondere in den Weinbergen, möchte die Stadt Eltville diese Nutzungen an einem Standort konzentrieren.

Flächen im Innenbereich, wie z.B. größeren Baulücken oder Gewerbebrachen, stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere auch die notwendige Nähe zu den landwirtschaftlichen Flächen machen eine Entwicklung im Außenbereich erforderlich.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedenen Standorte auf ihre Eignung hin überprüft. Bei der Prüfung wurden die naturräumliche Lage, die vorhandenen Nutzungsstrukturen, die städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bebauung sowie auch die absehbare Verfügbarkeit der Flächen berücksichtigt.



Abbildung 7: Übersichtsplan Alternativstandorte, Stadtverwaltung Eltville, o.M.

I. „Mauerkehr/Hinterwiesweg“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstücke 22-31; Größe gesamt 8.224 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Stadt Eltville
Aktuelle Nutzung:	Freizeitgärten; Wiese/Weide
Regionalplanung:	Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug
FNp:	Grünfläche: Kleintierzüchter, Parkanlage
B-Plan „Am Domänenweg“:	Private Grünfläche, hier: Freizeitgärten
Sonstiges:	teilweise Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Datengrundlage (Lit.3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	2	gering
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial:	3	mittel
Feldkapazität:	2	gering
Nitratrückhaltevermögen:	2	gering

Ein Teil der Fläche sowie die angrenzenden Flächen werden wie folgt beurteilt:

Stufe:	5	sehr hoch
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	5	sehr hoch
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Bewertung:

- Die Fläche ist verfügbar.
- Aufgrund der Tallage und der guten Einsehbarkeit ist die Fernwirkung und damit Beeinträchtigung im Landschaftsbild erheblich.
- Problematische ist die Lage in der Sülzbachau (Wasser und Hochwasser-schutz, Klima)
- Beschränkungen ergeben sich durch die Lage im Überschwemmungsgebiet (teilweise)
- Zum Teil ist die Bodenfunktion sehr hoch.

II. „Siebenmorgen“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstück 133/1; Größe gesamt 9.027 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Land Hessen (Hessische Landgesellschaft)
Aktuelle Nutzung:	Gebüsch; Weide
Regionalplanung:	Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug
FNPN:	Grünfläche: Kleingärten; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Sukzession

Gemäß der Datengrundlage (Lit. 3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	3	mittel
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	3	mittel
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Der südwestliche Teil ist laut hessischer Biotopkartierung wie folgt erfasst:

Biotop-Nr.:	1074
Biotopname:	Siedlungsrand-Gehölz südöstl. vom unteren Sülzbach
Biototyp-Nr.:	02.100
Biototyp:	Gehölze trockener bis frischer Standort
Erfassungsjahr:	1996

Dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope

Im Zuge der hessischen Biotopkartierung 1992 – 2006 wurden ansonsten auf der Fläche Gehölze kartiert.

Bewertung:

- Die Fläche ist unter Berücksichtigung von Kündigungsfristen (Pacht) kurzfristig verfügbar.
- Die Maßnahme würde zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

III. „Stockborn“

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 471/7; Größe gesamt 43.859 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Stadt Eltville
Aktuelle Nutzung:	Sukzession/Biotop
Regionalplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
FNP:	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft
B-Plan „Sülzbachspange/ Erschließung Ober Setzling“:	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstiges:	Altfläche (ehemalige Mülldeponie)

Gemäß der Datengrundlage (Lit.3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	3	mittel
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	3	mittel
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Gemäß der hessischen Biotopkartierung befindet sich folgendes Biotop auf der Fläche:

Biotop-Nr.:	1070
Biotopname:	Sukzessionsgehölze südöstl. der Autobahn nördl. Eltville
Biototyp-Nr.:	02.100
Biototyp:	Gehölze trockener bis frischer Standort
Erfassungsjahr:	1996

Dabei handelt es sich um teilweise gesetzlich geschützte Biotope

Bewertung:

- Die Fläche ist sofort verfügbar.
- Die Fläche grenzt an den Siedlungskörper an und ist landschaftlich direkt eingebunden.
- Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie ist die Bodenfunktion beeinträchtigt.
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope

Auf der Grundlage der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 20.04.2018 im Zuge der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, wurden 2 weitere Standorte in der Kernstadt hinsichtlich der Eignung untersucht.

IV. „Große Hub“

Gemarkung: Eltville
Eigentümer: Stadt Eltville
Regionalplanung: Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet regionaler Grünzug

Auf fast allen städtischen Flächen wurden entweder bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt oder sie sind als solche vorgesehen. Aufgrund der Lage ist der Erschließungsaufwand sehr groß. Es befinden sich u.a. Heckenstrukturen und extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich

Bewertung:

Die Fläche scheidet aus vorgenannten Gründen aus.

V. „Unter Hanach“

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3; Größe gesamt 56.786 qm (ggf. nur Teilfläche erforderlich)
Eigentümer: Stadt Eltville
Aktuelle Nutzung: Weinberg
Regionalplanung: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Eine Gesamtbodenfunktionsbewertung gemäß der Datengrundlage (Lit.3) liegt nicht vor. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich gemäß der Datengrundlagen (Lit.3) um Boden der:

Hauptgruppe: 5 Böden aus äolischen Sedimenten
Gruppe: 5.3 Böden aus Löss
Untergruppe: 5.3.1 Böden aus mächtigem Löss
Bodeneinheit: Parabraunerden, erodiert
Substrat: aus Löss (Pleistozän)
Morphologie: stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt als Weinberg. An der nordwestlichen Grenze der betrachteten Fläche (Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3) verläuft eine lineare

Kompensationsfläche „Ufergehölz Neuanlage“ (Maßnahmennummer H_FN_047042, Aktenzeichen FNO 000125-LM941_(Elt))

Quelle: Internetabfrage am 21.05.2019, Natureg-Viewer, (Lit. 4)

Bewertung:

- Die Fläche ist verfügbar.
- Die Fläche wird landwirtschaftlich als Weinberg genutzt und ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft in Regionalplan ausgewiesen.
- Der südwestliche Teil verfügt über ein stärkeres Gefälle.
- Die Maßnahme würde zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Abwägung:

Alle betrachteten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Der Standort I ist insbesondere aufgrund seiner Lage in der Bachaue und der teilweise hohen Bodenfunktion als problematisch zu betrachten. Auch würde das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Die Wertigkeit der ursprünglichen Bodenfunktion ist bei Standort II und III gleich. Der Standort III ist durch die ehemalige Nutzung als Mülldeponie vorbelastet, sodass eine Bebauung zu einer geringeren Einschränkung der Bodenfunktion führt, bzw. die Bebauung sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Auf beiden Flächen befinden sich geschützte Biotope. Eine Bebauung am Standort II würde sich jedoch erheblich auf das Landschaftsbild auswirken. Das Ortsbild im Bereich des Plangebiet Stockborn ist aufgrund des Brückenbauwerkes der Bundesstraße bereits vorgeprägt, sodass eine zusätzliche Bebauung eine deutlich geringere Auswirkung hat. Im Vergleich zum Standort II handelt es sich nach der Regionalplanung beim Gebiet „Stockborn“ nicht um ein Vorranggebiet, sondern lediglich um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, auf der keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

Standort IV scheidet aufgrund seiner weitgehenden Nutzung als Ausgleichsmaßnahme sowie seiner schlechten Erschließbarkeit aus. Standort V ist im südwestlichen Teil, der an den Wirtschaftsweg anschließt, topographisch schwierig und wird landwirtschaftlich genutzt (Vorbehaltsgebiet). Dieser wird mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Der Standort ist gut einsehbar. Mit einer erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild ist zu rechnen.

Bezüglich der Verkehrsanbindung und der infrastrukturellen Gegebenheiten für die Schmutz- und Regenabwasserentsorgung bietet der vorliegende Standort III „Stockborn“ im Vergleich zu den anderen Standorten über deutliche Vorteile und wurde nach Abwägung aller Belange ausgewählt.

5. Bestandsanalyse

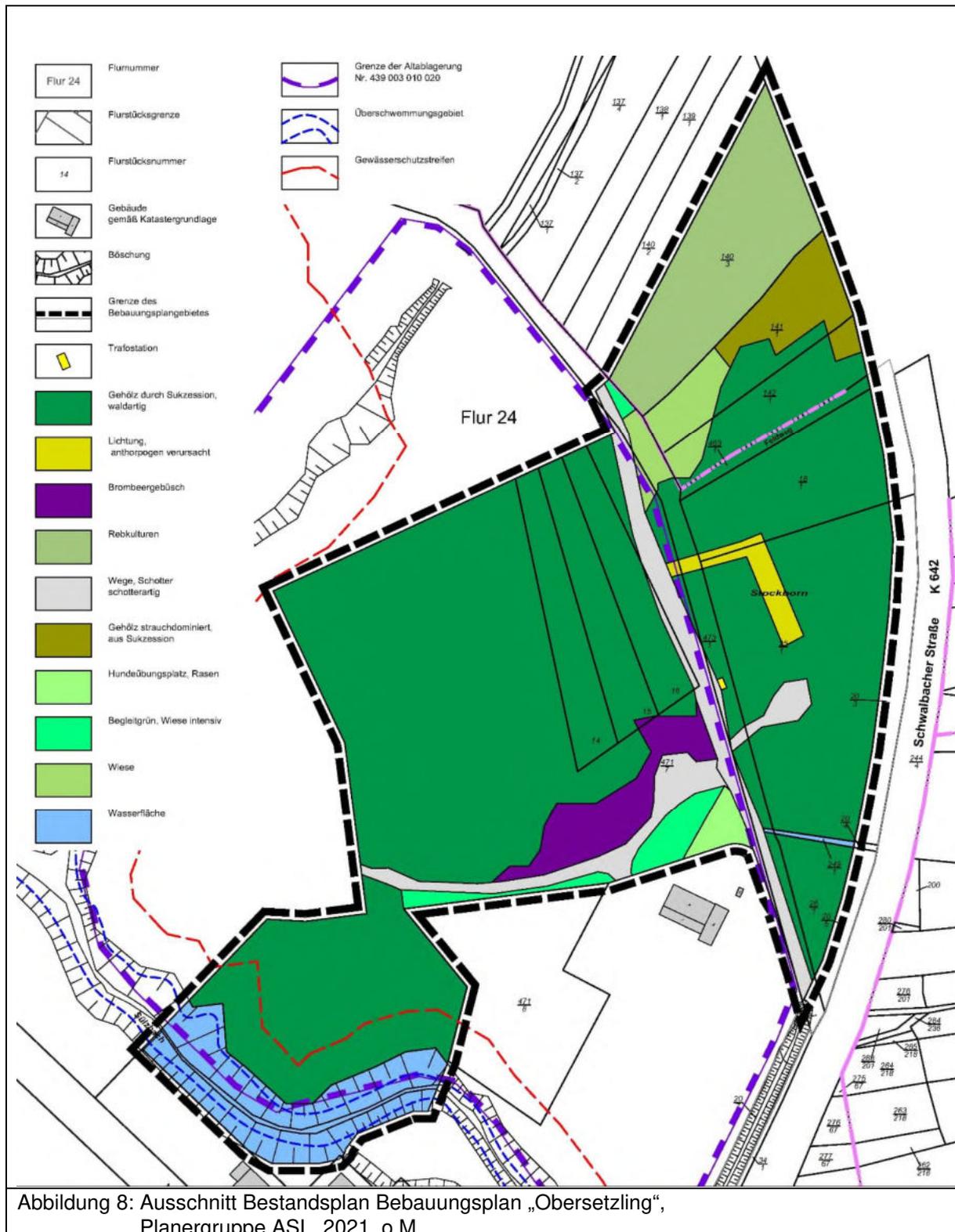


Abbildung 8: Ausschnitt Bestandsplan Bebauungsplan „Obersezling“, Planergruppe ASL, 2021, o.M.

5.1 Topografie

Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten von ca. 115 m ü. NN auf ca. 106 m ü. NN mit einem durchschnittlichen Gefälle von 3 %. Südwestlich des Gebietes verläuft der Sülzbach. Die Bachsohle liegt ca. zwischen 103 und 104 m über NN, sodass die Böschung des Bachbettes über eine Höhe von ca. 2 bis 3 m verfügt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes verläuft innerhalb eines Grabens ein weiteres Gewässer, dass im Südwesten in den Sülzbach mündet.

5.2 Verkehr

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 bis 130 m ein Brückenbauwerk der B 42. Das Plangebiet ist im Südosten an die Kreisstraße K 642 (Schwalbacher Straße) angebunden. Die Kreisstraße führt im Norden zur Bundesstraße. Die Entfernung zum Anschluss beträgt ca. 1 km.



Foto 1: Brückenbauwerk B 42



Foto 2: Anbindung K 642

Im Gebiet selbst verlaufen zwei unbefestigte Wirtschaftswegen. Der breitere führt in Richtung Norden zu der geplanten Maschinenhalle der Staatsweingüter und von dort in die freie Landschaft. Der schmalere führt nach Westen zu einer Lichtung am Sülzbach.



Foto 3: Weg in Richtung Norden



Foto 4: In Richtung Westen

5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Trafostation unbebaut. An der Einmündung zur Kreisstraße befindet sich das Grundstück eines Hundevereins, welches mit einem Vereinshaus und Hundezwingern bebaut ist. Südlich des Plangebiets befinden sich im Umfeld der Schwalbacher Straße und des Wiesweges, Wohn- und Gewerbegebäude. Diese markieren derzeit den nördlichen baulichen Eingang zum Stadtteil Eltville.



Foto 5: Hundeverein

5.4 Landschaft und Grünordnung

5.4.1 Allgemeines

Im Zuge der Planungen für den Standort der Maschinenhalle der Staatsweingüter, wurde von dem Büro Beuerlein und Baumgartner, Frankfurt, ein natur – und artenschutzfachliches Gutachten mit Datum vom 02.11.2017 (Lit. 5) sowie eine faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis mit Datum November 2017 (Lit. 6) erstellt. Für die Bereiche östlich des Zufahrtsweges wurde der Bestand seitens der Planergruppe ASL im Frühjahr 2020 erfasst und in den Plan aufgenommen.

Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgte eine erweiterte Bestanderfassung durch das Büro memo-consulting, Seeheim-Jugenheim. Die Untersuchungen begannen im Winter 2020. Mit den abschließenden Ergebnissen ist erst im Spätsommer / Herbst 2020 zu rechnen.

5.4.2 Flora

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von den Wegeflächen und einer Trafostation stark bewachsen. Die Gehölzstrukturen sind überwiegend durch Sukzession entstanden. Die im Plangebiet

vorkommenden Biotoptypen inkl. deren prozentuellen Flächenanteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bestand				
Biotoptyp	Fläche	%	Fläche teilversiegelt	Fläche versiegelt
	m ²		m ²	m ²
Gehölz waldartig, durch Sukzession	17.120	69,0		
Lichtung, anthropogen verursacht	271	1,1		
Brombeergebüsch	724	2,9		
Weinbauflächen	1.942	7,8		
Weg, Schotter	1.505	6,1	1.505	
Gehölz Sträucher, durch Sukzession	626	2,5		
Hundeübungsplatz, Rasen	161	0,6		
Begleitgrün Wiese, intensiv	410	1,7		
Wiese	573	2,3		
Gewässer	1.489	6,0		
Trafo	5	0,0		5
Summe	24.826	100,0	1.505	5

Tabelle 1: Bilanz Nutzung Biotoptypen Bestand

Die Bestanderfassung im Frühjahr 2020 hatte zum Ziel, die von den Gutachtern 2017 nicht erfassten Bereich zu kartieren und den aktuellen Zustand festzustellen:

Westlich des Schotterweges befinden sich großflächige überwiegend dicht bewachsene Gehölzsukzession besteht aus Bäumen und Sträucher, mit zum Teil waldartigen Gehölzen und Brombeergebüsche sowie eine über einen Schotterweg erschlossene, Einsaatfläche (Wildäsung), die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Wegen der dichten Belaubung ist die Krautschicht nur gering ausgebildet. Die ganze Fläche ist vermüllt, hauptsächlich findet sich Bauschutt, Kanalrohr, Steinbrocken etc. Am Südrand der Gehölzfläche, nördlich des Vereinsheims, befinden sich auch Bauschutt-, Asphaltabbruch- und Grünschnittablagerungen, zum Teil dicht mit Brombeeren überwachsen. Hier grenzt auch ein Bestand an Robinien (Neophyten) an.



Foto 6: Kanalrohre



Foto 7: Betonreste



Die nördlichen Flächen, östlich der Erschließung (Schotterweg), werden als Weinberg genutzt. Die übrigen Flächen sind von waldartigen Gehölzen bestanden. Die kleine Lichtung ist stark vermüllt. In den Randbereichen der Gehölzflächen bis zum Teil deutlich darin hineinragend werden zudem an verschiedenen Stellen Baumaterialien gelagert.

Die Gehölze setzen sich folgendermaßen zusammen: Birke, Pyramidenpappel (2 größere Bäume), Bergahorn, Schlehe, Kirsche, Liguster, Silberweide, Salweide, Trauerweide (zwei größere, teilw. abgängige Exemplare), Holunder, Hasel, Wildrose, Brombeere, Efeu sowie Exoten wie Robinie und Forsythie.

2018 wurden in dem Wirtschaftsweg ein Schmutzwasserkanal und eine Wasserverleitung verlegt. Weiterhin wurde in diesem Bereich eine Trafostation gebaut. Aufgrund der Bauarbeiten aber auch der vergangenen heißen und trockenen Sommer zeigen die Gehölze, insbesondere in südöstlichen Teil und entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, deutliche Schädigungen auf. Zudem haben Ablagerungen von Baumaterialien und Bauschutt im Wurzelbereich der Bäume diese stark geschädigt. Diese Tendenzen sind auch im Bereich der Wegeflächen im westlichen Teilbereich zu erkennen.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden von Beuerlein Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, (Lit. 5) Schilfröhrichte erfasst, die durch einen Bach ohne Namen und Entwässerungsgräben gespeist werden. Die Gräben / Gewässer fließen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dem Sülzbach zu. Auch die nach § 30 geschützten Schilfröhrichtflächen liegen nördlich, topographisch betrachtet oberhalb des Geltungsbereiches, und werden durch die Maßnahmen nicht betroffen. Der Abstand zu den nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches liegenden, sensiblen Bereichen beträgt mind. 20 m.

(Näheres s. Umweltbericht)

5.4.3 Fauna

Im Zuge der Planungen für den Standort der Maschinenhalle der Staatsweingüter wurde vom Büro Beuerlein und Baumgartner, Frankfurt, ein natur – und artenschutzfachliches Gutachten, mit Datum vom 02.11.2017 (Lit. 5), sowie eine faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, mit Datum November 2017 (Lit. 6), erstellt. Darin wurde festgestellt, dass die stark gefährdete Turteltaube sowie am Hundepplatz die streng geschützte Zauneidechse von der Maßnahme betroffen ist.

Auf dieser Grundlage erfolgt eine erneute und erweiterte Bestanderfassung durch das Büro memo-consulting, Seeheim-Jugenheim (Lit. 12). Das Plangebiet und die angrenzenden Ränder der Umgebung wurden in der Vegetationsperiode 2020 auf Vorkommen der als relevant erkannten Arten untersucht. Das abschließende Gutachten wurde mit Datum vom 03.09.2020 vorgelegt.

Der Gutachter kommt darin zum Ergebnis, dass unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen es bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Insbesondere werden auch keine CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich.

(Näheres s. Umweltbericht)

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Anlässlich des nördlich des Baugebietes geplanten Bauvorhabens der Staatsweingüter wurde bereits ein Abwasserkanal und eine Wasserleitung in den vorhandenen Wirtschaftsweg verlegt. Für das Niederschlagswasser der Staatsweingüter besteht eine temporäre Einleitungsgenehmigung in den gebauten Schmutzwasserkanal. Das Niederschlagswasser des Plangebietes sowie der Baulichkeiten der Staatsweingüter sollen in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt in den Sülzbach abgeleitet werden. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist in dem Bebauungsplan zu sichern. Die Lage und erforderliche Dimensionierung wurden zwischenzeitlich von einem Ingenieurbüro geprüft. Nach Auskunft der Stadt Eltville ist das Wasserdargebot ausreichend die Trinkwasser- und die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sicherzustellen.

Östlich des Wirtschaftsweges wurde bereits eine Trafostation gebaut, sodass auch die Stromversorgung sichergestellt ist.

5.6 Lärmemissionen

Auf das Gebiet wirkt der Verkehrslärm der B 42 und der K 642 ein. Da Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, sind keine negativen Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen zu erwarten. Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 200 m, sodass auch signifikante Lärmbelastungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

5.7 Altablagerung

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Der Teil des Geltungsbereiches der westlich des vorhandenen Weges liegt, befindet sich vollständig innerhalb der Grenze der Altablagerung Nr. 439 003 010 020. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige städtische Mülldeponie.

Das Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, wurde von der Stadt Eltville mit Gutachten zur Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnischen Untersuchungen beauftragt. Nach den Gutachten mit Datum vom 08.12.2017 (Lit. 8) und 29.11.2019 (Lit. 7) geht hervor, dass *„in unterschiedlicher Mächtigkeit und Wechselfolge überwiegend aufgefüllte, leicht bis mittelplastische Schluffe, Tone und Sande sowie nachrangig Kiese mit unterschiedlichen Gewichtsanteilen der jeweils anderen Kornfraktion“* vorgefunden wurden. *„Die Konsistenz der schluffigen Auffüllung reicht von weich bis halbfest, wobei der weiche und steife Anteil überwiegt. Als anthropogene Beimengungen wurden innerhalb der Auffüllung Ziegel-, Fliesen-, Glas-, Keramik-, Beton-, Schwarzdecken-, Kalkstein-, Schiefer-, Sandstein- und Phyllitbruchstücke sowie Holz-, Metall-, Wurzel-, Gips-, Plastik-, Kunststoff- und Knochenreste und vereinzelt Schlacke angetroffen.....Die Mächtigkeit der Auffüllungliegt zwischen rd. 0,9 m ... und max. rd. 6,2 m. Die Anteile an anthropogenen mineralischen Beimengungen betragen im Bereich der Aufschlüsse augenscheinlich bis zu 10 Gew.-%. Die Anteile an nicht mineralischen Störstoffen (Schwarzdeckenbruchstücke, Folien, Kunststoff-, Plastik- und Metallreste) liegen augenscheinlich deutlich unter 3 Gew.-%.“*

Die Ergebnisse einer weiteren Untersuchung bezüglich der Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens ergab ähnliche anthropogene Belastungen. Im Bereich der Aufschüttung der Mülldeponie soll das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser nicht in den Untergrund versickert werden. Gleiches gilt auch für das geplante Regenrückhaltebecken.

Im Hinblick auf die Bebaubarkeit lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt folgende notwendige Maßnahmen erkennen

- Das Bodenmaterial soll weitmöglich vor Ort belassen werden (keine Unterkellerungen)
- Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Tragfähigkeit zu ertüchtigen (z.B. Bohrpfähle)
- Oberflächen von Park- und Lagerplätzen sind versickerungsundurchlässig auszubilden.
- Im Bereich der Altablagerung sind Entlüftungs- bzw. Entgasungsmaßnahmen durchzuführen.

(Näheres s. Umweltbericht)

5.8 Schutzgebiete

Laut Geoportal Hessen, Internetabfrage 29.01.2020 handelt es sich bei den Gehölzen im Plangebiet um gesetzlich geschützte Biotoptypen:

Schlüssel 5914B1070, TK-Nr. 5914, Biotop-Nr. 1070
Biotopname Sukzessionsgehölze südöstl. der Autobahn nördl. Eltville
Biotoptyp Gehölze trockener bis frischer Standort
Biotoptyp-Nr. 02.100, Erfassungsjahr: 1996

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutz-, Vogelschutz- oder FFH Gebiete oder sonstige Schutzgebiete.

5.9 Kampfmittel

Im Schreiben vom 06.04.2021 teilt der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt folgendes mit:

„Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“

5.10 Ausgleichsflächen

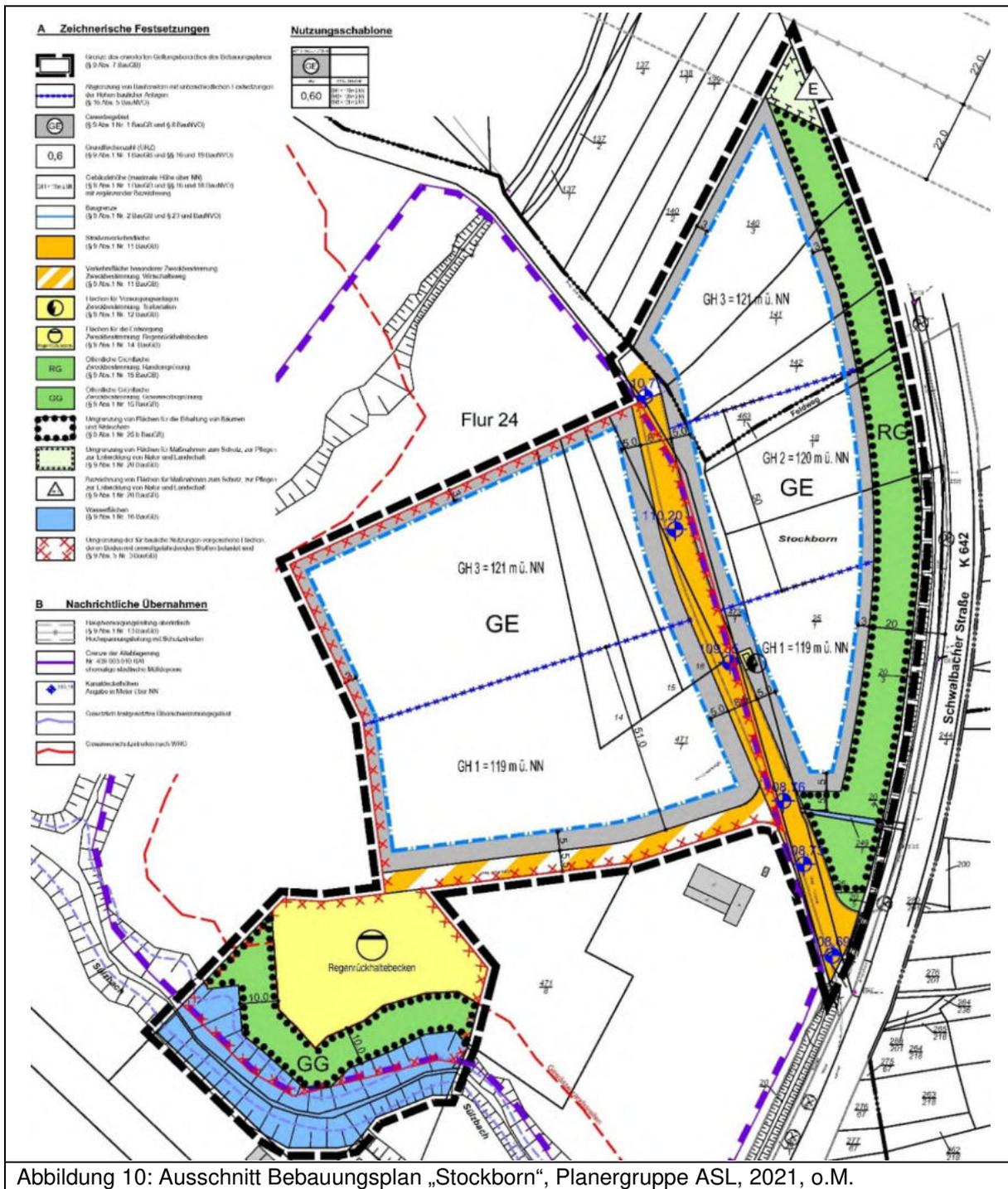


Bezüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung ist es erforderlich zwei Ausgleichsgebiete in die Planung einzubeziehen.

Die Maßnahme 1 umfasst den Bereich „Kleimettal in der Gemarkung Martinsthal. Bei der ca. 6.106 m² großen Fläche handelt es sich um eine aufgegeben Weinbergsfläche.

Die Maßnahme 2 umfasst den Bereich „Hintere Hub IV“ in der Gemarkung Eltvile. Bei der ca. 32.137 m² großen Fläche handelt es sich um eine Ackerbrache.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen



6.1 Übergeordnete Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel ist die Schaffung von Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbetriebe, die Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen suchen. Weiterhin soll ein Anreiz ge-

schaffen werden landwirtschaftliche Hallen an diesem Standort zu konzentrieren, um Baumaßnahmen in den durch sensible Orts- und Landschaftsbilder gekennzeichneten Weinbergen zu vermeiden.

6.2 Verkehr

Der Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die K 642. Gemäß der Verkehrsuntersuchung der Heinz+Feier GmbH aus November 2020 (Lit. 13) werden Abbiegespuren auf der Kreisstraße nicht benötigt. Bei einer vorfahrtsgeregelten Einmündung kann auch in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe A erreicht werden.

Der vorhandene, von Süd nach Nord verlaufende, Wirtschaftsweg wird zu einer ca. 8,50 m breiten Straße mit einseitigem Gehweg ausgebaut (Fahrbahn 6,50 m, Gehweg und Borde 2,00 m). Im Norden findet die Straße ihre Anbindung an den östlich des Grundstücks der Staatsweingüter verlaufenden Wirtschaftsweg. Die geschwungene Form und die Lage der Straße ist dem Verlauf dem erfolgten Kanalbau sowie des noch einzubringenden Kanalbaus geschuldet. Entlang des Grundstücks des Hundevereins wird es erforderlich der Zaun teilweise zu versetzen

Der nach Westen führende Feldweg, oberhalb des Hundevereins, wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut. Er dient zur Erschließung des geplanten Regenrückhaltebeckens und zur Erschließung der westlichen gelegenen Gewerbefläche.

Entlang von Kreisstraßen ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Auf eine separate Darstellung kann verzichtet werden, da die ausgewiesenen Gewerbeflächen einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante einhalten und die von der Bauverbotszone betroffenen Fläche als Grünfläche festgesetzt ist.

Seitens des Straßenbaulastträgers ist beabsichtigt den begleitenden Radweg auszubauen. Die Einmündung kann erst nach Festlegung dieser Planung detailliert ausgearbeitet werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche ermöglicht den Ausbau einer funktionsfähigen Einmündung.

Rechtliche Festsetzung:

Verkehrsflächen:	Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftswege" festgesetzt.
Straße Süd-Nord:	Straßenverkehrsfläche, b= 8,50 m

Straße Ost-West:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche, b = 5,50 m

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Von den zulässigen Regelnutzungen bleiben aus gestalterischen Gründen Lagerplätze und lagebedingt (ohne direkte Anschlussmöglichkeiten an die Kreisstraße) Tankstellen ausgeschlossen. Der nach § 8 BauNVO zulässige Einzelhandel wird gemäß der Zielvorgabe Z3.4.3-3 des Regionalplanes beschränkt. Von den zulässigen Ausnahmen werden aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Bundesstraße und die Kreisstraße Betriebswohnungen und zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts in der städtebaulich wenig eingebundenen Lage, Vergnügungsstätten ausgenommen.

Rechtliche Festsetzung:

Alle Plangebiete:

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete ausgehen.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- offene Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

- Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsflächen, die die o.g. Kriterien nicht erfüllen.

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch die Vorgabe einer maximalen Grundflächenzahl, andererseits durch die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Für das Gebiet ist eine einheitliche GRZ mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind über NN festgesetzt, wobei eine gedachte Gebäudehöhe von ca. 11,0 m über dem vorhandenen Gelände zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten NN-Angaben variieren je nach dem Gelände. Die gewählten Festsetzungen gewährleisten gute Bebauungsmöglichkeiten sowohl für den Hallenbau wie auch für bis zu dreigeschossige Bürogebäude.

Rechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) sind jeweils als Höchstgrenze in der Nutzungsschablone festgesetzt

GRZ max. = 0,6,

Höhenfestsetzung

In dem Plangebiet sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null festgesetzt.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Höhe Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika in m über NN

Gebäudehöhe max. =

GH 1=119 m ü. NN

GH 2=120 m ü. NN

GH 3=121 m ü. NN

6.3.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgelegt. Städtebauliche Gründe für die Ausweisung von Baulinien liegen nicht vor. Die Festlegung der zulässigen Bebauungstiefe ist von den Gegebenheiten der Grundstücke abhängig. Die gewählten Abstände von den Straßenverkehrsflächen beträgt 5,00 m, zu sonstigen Flächen 3,00 m.

Rechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete: Ausweisung von Baugrenzen
Abstände zur Straßenverkehrsfläche = 5,00 m
Abstände zu sonstigen Flächen= 3,00 m

6.3.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Aufgrund der gewünschten Flexibilität in einem Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

6.3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wird die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports auf die bebaubaren Flächen und die seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO begrenzt. Tiefgaragen sind nur in Bereichen außerhalb der Altablagerung zulässig, da in diese weitmöglich nicht eingegriffen werden soll.

Rechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete: Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. Tiefgaragen sind nur in den von der Altablagerung nicht betroffenen Bereichen zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein in den überbaubaren Flächen und in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachneigung tragen dazu bei, die Formensprache im Baugebiet zu begrenzen und so zu einer harmonischeren Gestaltung zu gelangen. Andererseits soll hierdurch der Festsetzung von begrünten Dächern (s. Kapitel Grünordnung) Rechnung getragen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Gestaltung der baulichen Anlagen

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° Dachneigung.

Die Einfriedungen sollen „offen“ bzw. „grün“ gestaltet werden. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen sind Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand zu errichten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Einfriedungen

Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen.

Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:

- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sollen aus gestalterischen Gründen mit einem Sichtschutz oder / und einer Begrünung ausgestattet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete: Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und / oder einzugrünen.

6.4 Landschaft und Grünordnung

6.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Absicherung und Erhaltung vorhandener Grünstrukturen ist entlang der Kreisstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" und entlang des Sülzbaches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegrünung" festgesetzt. Neben der ökologischen Bedeutung, insbesondere auch für den Artenschutz, wird hierdurch zur Erhaltung des Landschaftsbildes beigetragen.

Rechtliche Festsetzungen:

Öffentliche Grünfläche: Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" und "Gewässerbegrünung" festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegrünung" sind die Errichtung von Überlaufleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

6.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ befinden sich Gehölze, die zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen sind. Im nördlichen Bereich der Fläche ist der Gehölzsaum auf einer Teilfläche des Flurstücke 140/3 um eine Heckenanpflanzung zu ergänzen.

Im Bereich der der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerbegrünung“ sind eine Erhaltung der Gehölze und Ersatzpflanzungen Planungsziel.

Öffentliche Grünfläche:

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Diese Flächen sind vor jeglichen Beeinträchtigungen während des Baubetriebs durch geeignete Maßnahmen, z.B. Zäune, zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Im nördlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung (Flurstück 140 /3 tlw.) ist eine 11,50 m breite Hecke anzulegen. Innerhalb der Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze siebenreihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl hat entsprechend Pflanzliste 1 erfolgen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. In den Randbereichen sind Krautsäume mit einer artenreichen Blütmischung einzusäen und alle 1 x jährlich abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen.

Innerhalb des von der Hochspannungsleitung Eltville-Geisenheim betroffenen Schutzstreifens beträgt die zulässige Wuchshöhe der maximal 10 m.

Für erforderliche beim Bau des Überlaufes des Regenrückhaltebeckens erforderliche Rodungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1:

Baumarten

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Schwarzerle
- Sandbirke
- Hainbuche
- Wildapfel
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Traubeneiche
- Eberesche
- Obstbäume
- Acer campestre
- Acer platanoides
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus avium
- Prunus padus
- Quercus petraea
- Sorbus aucuparia

Sträucher

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Feldrose
- Heckenrose
- Weinrose
- Öhrchenweide
- Grauweide
- Holunder
- Schneeball
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

6.4.3 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Sicherung der Schutzgüter, insbesondere auch Kleinklima, Erholung und Artenschutz, enthält der Bebauungsplan, neben den Festsetzungen zur Rand- und Gewässereingrünung, Vorgaben zum Umgang mit der Begrünung der Baugrundstücke und der Gebäude sowie naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und dem Artenschutz.

Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

Die dauerhafte Begrünung der Grundstücksfreiflächen dient der Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna, der Verbesserung des Kleinklimas, Biotopvernetzung, Verbesserung des Landschaftsbildes, Verbesserung der Erholungsfunktion und der Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser. Zur Erhaltung und Förderung der Artendiversität und der Lebensräume für die Tiere sollen vorwiegend heimische Pflanzen verwendet werden. Auf die Verwendung von invasiven Arten ist deshalb zu verzichten.

Soweit es die Gestaltung erlaubt, sollen die Fassaden begrünt werden. Die begrünter Fassaden wirken sich u.a. auf das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Aufenthaltsqualität im Gebäude positiv aus. Sie sind Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel, sommerlicher Wärmeschutz und Wärmedämmung, Lärmschutz und verbessern das Stadtbild.

Weiterhin wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben den oben beschriebenen Wohlfahrtsfunktionen kann durch die Dachbegrünung das Niederschlagswasser zurückgehalten und zeitverzögert zum geplanten Regenrückhaltebecken bzw. Vorfluter abgeführt werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Begrünung der Baugrundstücke

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50% der Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Pro Grundstück sind mindestens drei, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Zu pflanzenden Bäume müssen eine Pflanzqualität dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, aufweisen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen in einer Pflanzqualität von mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100, aufweisen.

Es dürfen keine invasiven Arten verwendet werden.

Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als

Richtlinie gilt eine Pflanze je laufender Meter Wand. Die Pflanzenauswahl muss gemäß Pflanzliste 2 erfolgen.

Pflanzliste 2

- Waldrebe in Sorten
- Spindelstrauch
- Efeu
- Geißblatt in Arten
- Wilder Wein
- Knöterich
- Clematis spec.
- Euonymus fortunei i. Sorten
- Hedera helix od. hibernica
- Lonicera spec.
- Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata „Veitchii“
- Polygonum aubertii

Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke des Substrats beträgt mindestens 15 cm. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Maueraufkantung (Attika) sowie Dachflächen, die als Dachterrasse oder für technische Aufbauten genutzt werden, wenn diese in ihrer Summe einen Flächenanteil von 20% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Entsprechend der Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Lit 12) finden Vermeidungsmaßnahmen in der Planung Berücksichtigung. Hierzu gehören insbesondere die Erhaltung und die Ergänzung von Gehölzstrukturen und eine ökologische Baubegleitung bezüglich des Eidechsenvorkommens.

Weiterhin sind im Gebiet Maßnahmen für Fledermäuse und Vogelarten sowie die Anlagen eines Eidechsenhabitats vorgesehen.

Rechtliche Festsetzungen:

Baugebiet:

Eidechsen:

Das Gelände ist im Rahmen einer biologischen Baubetreuung vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai nach Eidechsen abzusuchen und in ein anzulegendes Ersatzhabitat umzusiedeln. Als Ersatz für das verloren gegangene

Eidechsenhabitat ist im Nordosten in der mit E gekennzeichneten Fläche eine 80 cm tiefe und 8 m² große Grube auszuheben und mit Steinen (Größe ca. 5 - 20 cm) zu verfüllen und zu einem flachen Steinhaufen anzuhäufen. Daneben sind Sandhaufen im Volumen einer Baggerschaufel (ca. 100 l) als Eiablagesubstrat anzulegen sowie jeweils 2-3 Baumstrünke oder Wurzeln, die bei der Rodung des Geländes anfallen, anzuordnen.

Eidechsenhabitat:

Ausgleichsmaßnahme mit der Zweckbestimmung Eidechsenhabitat auf einer Fläche von 142 m²

Fledermäuse:

Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Zur Vermeidung des Anlockens von Zwergfledermäusen, bzw. von Insekten als Nahrungsgrundlage, in ökologisch ungeeignete Bereiche, sind für die Beleuchtung des öffentlichen Raums LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.

Für die Rauhaufledermaus sind Quartiermöglichkeiten als Zwischenquartiere in der Form von 5 Nistkästen in den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen anzubringen. Alternativ oder zusätzlich können Quartiermöglichkeiten in Form hinterfliegender Außerverkleidungen an den Gebäuden geschaffen werden.

Vögel:

In den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen sind anzubringen:

- > für Blaumeisen: 2 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 18 mm.
- > für Kohlmeisen: 3 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 32 mm

Maßnahmen innerhalb der externen Ausgleichsflächen

Der umfangreiche Eingriff in die Vegetationsstrukturen macht neben den Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes zusätzliche Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Eine aufgelassene Weinbergsfläche soll als extensive Weidefläche umgewandelt werden. Die Fläche „Kleimettal“ befindet sich nordöstlich des Ortsteils Martinsthals und verfügt über eine Flächengröße von 6.106 m².

Bei den waldartigen Gehölzbeständen im plangebiet handelt es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Somit wird ein Waldausgleich in Form einer Aufforstung oder einer Waldabgabe möglich. Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche „Hintere Hub IV“, südöstlich von Martinsthal gelegen, ist geeignet eine Waldfläche in gleicher Größe (13.600 m²) anzulegen. Die restliche Ackerbrache (18.537 m²) soll in eine extensive Wiese umgewandelt werden.

Die Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen Strukturierung, der eher durch Weinbaukulturen geprägten, Landschaft bei. Darüber hinaus eignen sich die Maßnahmen zur Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna, Verbesserung des Kleinklimas, Biotopvernetzung, Verbesserung der Erholungsfunktion, Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials, Bodenschutz und Grundwasserschutz.

Rechtliche Festsetzungen:

Maßnahme 1: "Kleimettal"

im Bebauungsplan
mit Nr. 1 gekennzeichnet
Gemarkung Martinsthal,
Flur 7, Flurstücke 137, 136,
135, 134/1 tlw., 274/144,
275/144, 144/1 und 145/8
Gebietsgröße 6.106 m²

Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsfläche in eine extensiv genutzte Weide

Anlage einer Wiese auf einer Fläche von 6.106 m²

Auf der ehemaligen Weinbergsfläche sollen die Rebstöcke gerodet werden und eine Wiese eingesät werden. Bei der Ansaat der artenreichen Wiese soll eine Regio-Saatgutmischung verwendet werden.

Die Fläche soll mit geringem Viehbesatz und ohne Düngung extensiv beweidet werden. Alternativ kann die Fläche als 1-2-schürige Heuwiese genutzt werden

Maßnahme 2:
"Hintere Hub IV"

im Bebauungsplan
mit Nr. 2 gekennzeichnet
Gemarkung Eltville, Flur 14,
Flurstücke 150-170

Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland
Anlage einer extensiven Wiese, Neueinsaat auf einer Fläche von 18.537 m²

Zur Verbesserung der Biotopqualität ist das Heumulchsaatverfahren mit Erntegut von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und das Einbringen von regionalem Saatgut, dessen Mischung sich an der Artenzusammensetzung der artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs orientiert, anzuwenden. Die Wiesen sind mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

Umwandlung einer Ackerbrache in Wald

Aufforstung einer Waldfläche (einschl. Waldrand) von 13.600 m²

Die Fläche ist mit 70 % Edellaubbäumen und 30 % Hainbuchen mit autochthonen Pflanzen aufzuforsten. Pro ha sind 4.000 Pflanzen zu setzen.

An den Rändern ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise, in einem weitmaschigen unregelmäßigem Gerüst, anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Die Waldrandsäume sind im ein- bis

dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

6.5 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

6.5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an das Trinkwassernetz der Stadt Eltville problemlos angeschlossen werden. Das Wasserdargebot ist nach Auskunft der Stadt Eltville ausreichend, um das neue Gebiet zu versorgen.

6.5.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Bezüglich des Schmutzwassers ist auf den in jüngerer Zeit verlegten Abwasserkanal (DN 300) zu verweisen. Dieser ist ausreichend dimensioniert um die Entsorgung der landwirtschaftlichen Maschinenhallen und weitere Gewerbebetriebe im üblichen Rahmen zu ermöglichen. Für den Fall, dass sich ein Betrieb mit sehr hohem Schmutzwasseranfall ansiedeln möchte, wird eine Kapazitätsprüfung seitens der Stadt Eltville erforderlich.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und von befestigten Flächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse, insbesondere aufgrund der Altablagerung, nicht möglich bzw. zulässig. So wird es erforderlich einem Trennsystem einzuführen.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge bzw. zur Verzögerung des Niederschlags ist zudem eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben (s. Kapitel Grünordnung).

Das Niederschlagswasser der Staatsweingüter, wie auch das Niederschlagswasser des Plangebietes und eines Teiles der Schwalbacher Straße soll in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort in den Sülzbach abgeschlagen werden. Zwischenzeitlich wurde eine Planung zu einem Regenrückhaltebecken erstellt, welches über die erforderliche Kapazität verfügt.

Das Niederschlagswasser wird in eine Regenrückhaltung im südwestlichen Bereich des Plangebietes geführt. Um zu verhindern, dass Niederschlagswasser in den Deponiekörper eindringt, wird es erforderlich ein allseitig abgedichtetes Regenrückhaltebecken zu bauen.

Die Art der vom Niederschlag betroffenen Freiflächen (z.B. Stell- und Lagerplätze und Straßenverkehrsflächen) macht eine Vorreinigung des Regenabwassers erforderlich. Bezüglich der erforderlichen Vorreinigung sind die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen. Nach jetzigem Kenntnisstand soll die diesbezügliche Anlage innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Mischverkehrsfläche angeordnet werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser
Das auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenabwasserkanal einzuleiten.

Regenrückhaltebecken: Fläche für die Entsorgung
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6.5.3 Stromversorgung

Zur Versorgung des Bauvorhabens der Staatsweingüter und des Baugebietes wurde im Plangebiet bereits eine Trafostation errichtet. Diese ist im Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

Rechtliche Festsetzungen:

Regenrückhaltebecken: Fläche für die Versorgung
Zweckbestimmung: Trafostation

6.6 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Übergeordnetes Ziel der Stadt Eltville ist es die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien zu fördern. Im Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung zur Verwendung von Solarenergie vorgesehen.

Rechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie

Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

6.7 Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Gelände westlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde aufgeschüttet und in der Vergangenheit als Hausmüll und Bauschuttdeponie genutzt. Eine Bebauung der Flächen erfordert besondere Vorkehrungen (s. hierzu auch Kapitel. 5.7).

Rechtliche Festsetzungen:

Fläche Altablagerung:

Bauliche Vorkehrungen

Es wird auf die Gutachten Firma BFM (Baugrundinstitut Franke-Meißner, Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz) zur Baugrundvorerkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen

- Neubau Maschinenhallen Staatsweingüter,
Projektnr.: 5914-368/450-90749 vom 08.12.2017
und
- Gewerbe Stockborn,
Projektnr.: 5914-368/451-91073 vom 29.11.2019
verwiesen.

Die gekennzeichnete Fläche ist, aufgrund der Mächtigkeit und der Beschaffenheit der nicht tragfähigen aufgefüllten Böden der Schicht I, vor baulichen Maßnahmen mit einem Gründungsverfahren zu durchgründen bzw. der Baugrund zu verbessern, bei dem kein Bodenmaterial gefördert, sondern lediglich verdrängt wird. Empfohlene Verfahren:

- Herstellung von Rüttelstopfsäulen,
- Bodenstabilisierung in CSV-Verfahren,
- Voll-/Teilverdrängungsbohrpfahl, z.B. GEOPIER-Gründung,
- duktile Gusspfähle.

Für die Planung der Sondergründung soll ein Verbesserungsfaktor von mindestens 2, besser 3 erreicht werden. Darüber hinaus sind die Setzungen der Gesamtkonstruktion auf 2 cm und die Setzungsdifferenzen innerhalb der Gesamtkonstruktion auf 1 cm zu beschränken.

Sollten bei der Bemessung der einzelnen Gründungsmaßnahmen festgestellt werden, dass aufgrund der Länge der einzelnen Säulen die derzeit vorliegenden Ergebnisse aus den Baugrunduntersuchungen von der Aufschlusstiefe her nicht ausreichend sein, so wären zusätzliche tieferführende Kernbohrungen erforderlich.

Im Zuge der Gründungsarbeiten ist der anfallende Erdaushub auf ein Minimum zu reduzieren.

Für die gekennzeichnete Fläche sind Kellergeschosse unzulässig.

Bei Anlage eines Park- oder Lagerplatzes sind die Oberflächen versickerungsundurchlässig auszubilden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen folgende Auflagen:

Nr. 1: Vor Beginn der Maßnahme ist vom Bauherrn ein Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Untersuchung der aus der v. g. Altfläche zu entsorgenden Aushubmassen

zu erstellen und der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zur Zustimmung vorzulegen. Bei der Erstellung des Beprobungs- und Untersuchungskonzepts sind die Regelungen unter Nr. 3.2 des Baumerkblatts i der Regierungspräsidien in Hessen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Nr. 2: Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnische Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98ii zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20iii zu untersuchen.

Der im Rahmen der Maßnahme anstehende sowie ggf. jetzt schon vorliegender Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen. Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Nr. 3: Der Beginn der Maßnahme ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.

Nr. 4: Der Abschluss der Maßnahme ist durch einen Abschlussbericht zu dokumentieren, der der zuständigen Abfallbehörde spätestens 3 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen ist.

Nr. 5: Die Regelungen des Baumerkblatts in der jeweils aktuellen Fassung sind anzuwenden.

Begründung:

zu Nr. 1: Die Regelungen zum Beprobungs- und Untersuchungskonzept sowie zum Entsorgungskonzept stützen sich auf die allgemeine Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG und sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.

zu Nr. 2: § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sieht eine Getrennthaltung bestimmter, bei Bau- und Abbruchvorhaben anfallenden, Abfallfraktionen vor. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann.

Die Probenahmerichtlinie PN 98ii stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

zu Nr. 3: Der Zeitpunkt der Maßnahme muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

zu Nr. 4: Die Forderung nach Vorlage eines Abschlussberichtes dient der geordneten Zusammenstellung aller anfallenden Abfälle und zur Prüfung auf Plausibilität der Maßnahme. Diese Forderung wird von der Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG umfasst.

zu Nr. 5: Das hessische Baumerkblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.

6.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich ein kleiner Entwässerungsgraben, der als Wasserfläche festgesetzt wird. Gleichfalls als Wasserfläche festgesetzt wird der Sülzbach. Mangels ausgewiesener Bachparzelle, erfolgt die Ausweisung einschließlich der begleitenden Böschung.

Weiterhin dargestellt wird das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der nach dem Wasserhaushaltsgesetz einzuhaltende Gewässerrandstreifen, in dem bestimmte Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Rechtliche Festsetzungen:

Gewässer: Der vorhandene Entwässerungsgraben und der Sülzbach sind im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Innerhalb der Böschungen sind die Errichtung von Überlaufleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

Sülzbach: Kennzeichnung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets
Kennzeichnung des Gewässerrandstreifens nach WHG

6.9 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

6.9.1 Denkmalpflege

Generell besteht die Möglichkeit, dass bei Bauarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6.9.2 Altablagerungen / Bodenschutz

Im Sinne des Bodenschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Altablagerungen

Werden vor oder während der Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder olfaktorische Auffälligkeiten festgestellt ist eine Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei der Begutachtung und Entsorgung des Bodenaushubs gelten generell die LAGA-Vorschriften. Diese sind zu beachten.

Für das Plangebiet sind folgende Altstandorte relevant:

städtische Mülldeponie - Altablagerungsnummer 439 003 010 020

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren. Darüber hinaus ist eine Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht zu lagern und einzubauen.

6.9.3 Artenschutz

Im Hinblick auf den Rodungszeitraum wird ein Hinweis auf die Gesetzesgrundlage aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

7. Eingriff und Ausgleich

7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Die Rechtsgrundlagen sind u.a. im *Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 184)* geregelt.

7.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird, hauptsächlich das Arten- und Biotoppotenzial betroffen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Landschaftsfaktoren und Schutzgüter werden detailliert in dem Umweltbericht beschrieben.

7.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich wird bei der Planung das Ziel verfolgt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere den Erhalt und Sicherung der Gewässer und vorhandenen Grünstrukturen, Oberbodensicherung, Begrenzung der Baufeldfreimachung mit Baumfällung sowie Ausweisung von Tabuflächen für Baustelleneinrichtungen und Nutzungen durch den Baubetrieb.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch konsequente Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften (z.B. Normen) vermindert werden.

Detailliert sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht, Punkt 7 und 9 beschrieben.

7.4 Beschreibung der internen Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches können einige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Festgesetzt werden:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.
- Fassadenbegrünung von Wandflächen ohne Fenster ab einer Größe von 100 m²
- Sammlung von Regenwasser und Einleitung in den Vorfluter
- Extensive Dachbegrünung
- Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen

Die Maßnahmen bzw. deren Wohlfahrtsfunktionen für die einzelnen Schutzgüter, sind detailliert im Umweltbericht (Pkt. 9.4.1) beschrieben.

Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich im Bereich von 3 verschiedenen Flächen erforderlich.

7.5 Bilanz Eingriff und Ausgleich, Plangebiet intern

Die verschiedenen Nutzungstypen inkl. der Flächendimension sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bestand		
Biotoptyp	Fläche m ²	%
Gehölz waldartig, durch Sukzession	17.120	69,0
Lichtung, anthropogen verursacht	271	1,1
Brombeergebüsch	724	2,9
Weinbauflächen	1.942	7,8
Weg, Schotter	1.505	6,1
Gehölz Sträucher, durch Sukzession	626	2,5
Hundeübungsplatz, Rasen	161	0,6
Begleitgrün Wiese, intensiv	410	1,7
Wiese	573	2,3
Gewässer	1.489	6,0
Trafo	5	0,0
Summe	24.826	100,0

Tab. 2: Biotoptypen Bestand

Planung		
Biotoptyp	Fläche m ²	%
Erhaltung Gehölz waldartig	3.535	14,2
Eidechsenhabitat	142	0,6
Verkehrsfläche	2.010	8,1
Baugrundstücke		
Gebäude Dachbegrünung extensiv	3.218	13,0
Gebäude Attika, Dachaufbauten	6.435	25,9
Freifläche versiegelt	4.826	19,4
Grünanlagen strukturarm	1.609	6,5
Gewässer	1.485	6,0
Regenrückhalteflächen	1.549	
Trafo	17	0,1
Summe	24.826	100,0

Tab. 3: Biotoptypen Planung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 18.055 m² versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude, Park- Hof- flächen, die Trafostation und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschafts- wege und Trafo im Bestand ca. 1.510 m² teilversiegelt (Schotterflächen) bzw. versiegelt. Damit kommt es zusätzlich zum Verlust an ca. 16.545 m² belebtem Boden.

Durch die Maßnahme gehen ca. 14.210 m² an wertigen Biotopstrukturen in Form von Gehölzen und ca. 3.810 m² weniger wertige Biotoptypen in Form von Wiesen- und Rasenflächen, Brombeergebüsch sowie Weinbauflächen verloren. Damit gehen insgesamt ca. 18.000 m² an Biotopstrukturen durch die Maßnahme verloren.

Im Plangebiet gibt es nur geringen Möglichkeiten diese auszugleichen. Nur ca. 3.225 m² der Gehölzflächen bleiben als Rand- und Gewässereingrünungen erhalten und werden durch eine ca. 310 m² große Heckenanpflanzung ergänzt. Dazu kommt die Anlage von ca. 1.609 m² Grünflächen mit Begrünungs- und Pflanzfestsetzungen sowie ca. 3.218 m² Dachbegrünung. Das anfallende Regenwasser auf den befestigten Flächen wird zudem über das Regenrückhaltebecken verzögert in den Sülzbach eingeleitet.

Insgesamt werden auf einer Fläche von ca. 5.136 m² weniger wertige Biotoptypen (Dachbegrünung, gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Neupflanzung von Hecken) angelegt.

Das Verhältnis macht deutlich, dass als Ausgleich und Ersatz weitere Maßnahmen auf externe Flächen durchzuführen sind.

7.6 Externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich des innerhalb des Planungsgebietes nicht zu kompensierenden Eingriffs sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die drei Flächen liegen im näheren Umfeld und befinden sich im Eigentum der Stadt Eltville.

Festgesetzt werden:

- Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsfläche in eine extensiv genutzte Weide
- Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland sowie die Anlage einer Waldfläche

Die Maßnahmen bzw. deren Wohlfahrtsfunktionen für die einzelnen Schutzgüter, sind detailliert im Umweltbericht (Pkt. 9.4.2) beschrieben.

7.7 Bilanz Kompensationsmaßnahmen, Plangebiet extern

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m ²
Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsfläche in eine extensiv genutzte Weide	6.106
Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland mit Hecke	18.537
Umwandlung einer Ackerbrache in Wald	13.600
Summe	38.243

Tab. 4: Flächennutzung externe Ausgleichsflächen

Insgesamt werden im Bereich der zwei externen Ausgleichsflächen auf einer Fläche von 38.243 m² neue Biotopstrukturen geschaffen, die sich außerdem positiv auf die Schutzgüter Flora, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima und Erholung auswirken. Die Wohlfahrtfunktionen auf die Schutzgüter sind detailliert im Umweltbericht dargestellt.

7.8 Fazit Eingriff und Ausgleich

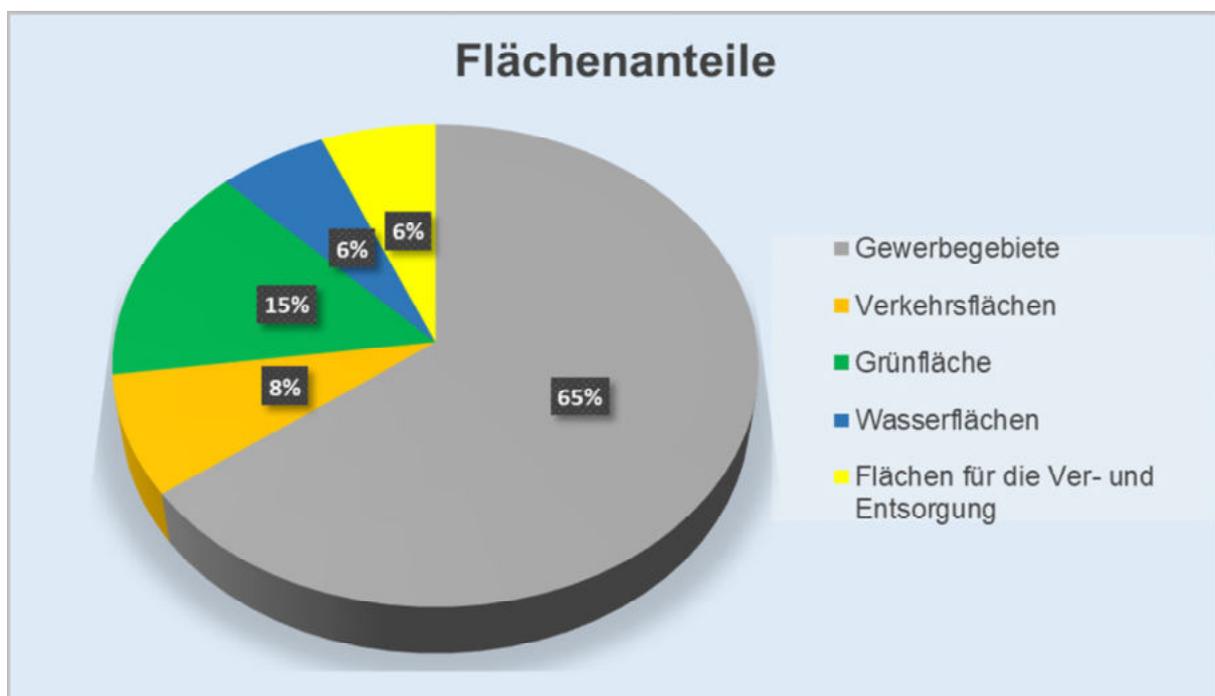
Insgesamt werden auf ca. 18.000 m² die Flächen für das Arten – und Biotoppotenzial entzogen sei es durch Versiegelung oder Änderung der Nutz. Davon sind ca. 14.210 m² wertige Biotopstrukturen und ca. 3.810 m² weniger wertige Biotoptypen.

Als Ausgleich werden im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 5.136 m² weniger wertige Biotoptypen angelegt.

Durch die Neuanlage weiterer Biotopstrukturen im erweiterten Geltungsbereich auf einer Fläche von 38.243 m² wird der Eingriff deutlich kompensiert. Darin beinhaltet ist auch Verlust der Waldflächen, der durch die Ausforstung 1:1 ausgeglichen wird.

8. Planstatistik

	m ²	m ²
Gewerbegebiete		16.088
Östliche Fläche	6.659	
Westliche Fläche	9.429	
Verkehrsflächen		2.010
Straßenverkehrsfläche	1.342	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	668	
Grünfläche		3.677
Randeingrünung	2.557	
Gewässereingrünung	978	
Eidechsenhabitat	142	
Wasserflächen		1.485
Entwässerungsgraben	27	
Süzbach	1.458	
Flächen für die Ver- und Entsorgung		1.566
Trafostation	17	
Regenrückhaltebecken	1.549	
Summe	24.826	24.826



Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt, 2011
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Eltville
- (Lit. 3) Geoportal Hessen, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, 65195 Wiesbaden
- (Lit.4) Natureg-Viewer, Hrsg: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),
- (Lit.5) Naturschutz und artenschutzfachliche Bewertung, Stadt Eltville am Rhein, Standort für eine Maschinenhalle der Staatsweingüter, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, 02.11.2017
- (Lit. 6) Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017
- (Lit. 6) Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017
- (Lit. 7) BodenViewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- (Lit. 8) Gutachten Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung, Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter, Eltville am Rhein, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 08.12.2017.
- (Lit. 9) Gutachten Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 29.11.2019.
- (Lit. 10) Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),Herausgeber, Halm-Viewer
- (Lit.11) Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Juli 2014
- (Lit. 12) Stadt Eltville: Geplantes Gewerbegebiet „Stockborn“, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim, September 2020 / April 2021
- (Lit. 13) Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet „Im Stockborn Teil B“ in Eltville, Heinz+Feier GmbH, November 2020