

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

Begründung

Satzung über die teilräumliche Aufhebung des

Bebauungsplanes Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“

Entwurf

Planstand: 07.02.2022

Projektnummer: 151617

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	2
2.1 Regionalplan Südhessen 2010	2
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.3 Verbindliche Bauleitplanung	3
2.4 Zulässigkeit von Vorhaben nach Satzungsbeschluss	4
2.5 Planfeststellungsbeschluss Bahnunterführung	5
2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2.7 Verfahrensart und -stand	6
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	7
3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	7
3.3 Artenschutzrechtliche Belange	7
3.4 Schutzgebiete	8
4. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
4.1 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet	8
4.2 Überschwemmungsgebiet	8
4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	8
4.4 Wasserversorgung	8
4.5 Abwasserbeseitigung	9
5. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	9
6. Kampfmittel	12
7. Immissionsschutz	12
8. Denkmalschutz	12
9. Kosten	16
10. Anlagen und Gutachten	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“ im Osten der Ortslage von Oestrich aus dem Jahr 1988 setzt im Wesentlichen ein Wohngebiet im süd- und östlichen Bereich und ein Gewerbegebiet im westlichen und nördlichen Geltungsbereich fest. Diese Nutzungen sind inzwischen umgesetzt und die Flächen entsprechend bebaut.

Im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wurde der im Jahr 1988 noch bestehende Gleisanschluss der südlich angrenzenden Firma Koepp in den Bebauungsplan übernommen und als „Gleisanlage“ festgesetzt. Der sich an die Gleisanlagen anschließende Böschungsbereich wurde als „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ festgesetzt.

Die Gleisanlagen sind seit vielen Jahren funktionslos und auch teilweise bereits zurückgebaut. Die Rückgabe der Betriebserlaubnis für den Gleisanschluss und der Rückbau wurden mit Schreiben vom 24.09.2001 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt (Az. V 33.1 – 66 d 02/01 – K 24). Mit dem Kauf des Grundstücks samt Gleisanlage durch die Stadt Oestrich-Winkel bestätigte das Eisenbahnbundesamt mit Schreiben vom 11.03.2005 (Az. 55272Lfb 185MWi Rückbau), dass die Genehmigung für den Rückbau auch für die Stadt als neue Eigentümerin gilt. Der Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn wurde mit dem Bau der neuen Eisenbahnunterführung in der Oberen Bein (Planfeststellung vom 22.02.2008) bereits zurück gebaut. Die Festsetzung der Gleisanlagen im Bebauungsplan ist damit inzwischen funktionslos. Aus diesem Grund soll dieser Teilbereich auch bauplanungsrechtlich aufgehoben und damit redaktionell Klarheit geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde u.a. von Seiten des Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die ehemaligen Bahnflächen nach Aufhebung des Bebauungsplanes erst nach einer Freistellung gemäß §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) nach §34 BauGB genutzt werden können. Die Aufhebung des Bebauungsplanes zur Schaffung planungsrechtlicher Klarheit kann unabhängig davon weiter betrieben werden.

Im nördlichen Geltungsbereich überschneidet sich der Bebauungsplan zudem mit dem zwischenzeitlich realisierten Planfeststellungsbeschluss nach § 18 AEG i.V.m. § 74 VwVfG „Beseitigung Bahnübergang Hallgartener Straße“ vom 22.02.2008 (Az. 55112-02-0901). Die Planfeststellung trifft dort abweichende und gem. § 38 BauGB vorrangige Festsetzungen. Darüber hinaus ist der ehem. vorhandene Bahnübergang inzwischen beseitigt und die Unterführung errichtet worden, so dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich die tatsächliche Entwicklung ebenfalls formal nachvollzogen und redaktionell Klarheit geschaffen wird.

2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung als Vorranggebiet Siedlung – Bestand dar. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufhebungssatzung nicht entgegen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungssatzung Mischbauflächen im Westen sowie Verkehrs- und gewerbliche Bauflächen im Norden dar. Im Süden des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet / Extremhochwasser dar.

Für diesen Bereich hat die Polizeidirektion Rheingau-Taunus ein Szenario für ein mögliches Extremhochwasser im Rheingau erarbeitet, das auf Grundlage des 1988er Hochwassers die Situation plus ein bzw. plus drei Meter darstellt. Die Extremhochwasserlinie (plus drei Meter) ist in der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes übernommen worden; sie hat jedoch keine rechtliche Relevanz und dient nur der Information. Der Süden des Geltungsbereiches der vorliegenden Aufhebungssatzung liegt kleinflächig in diesem Maßnahmenbereich. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel



Quelle: Stadt Oestrich-Winkel, genordet, ohne Maßstab

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“ mit Rechtskraft vom 07.01.1988 wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert:

- 1. Änderung aus dem Jahr 1991 (Rechtskraft vom 28.02.1991):
Umwandlung einer Stichstraße in Bauland im Osten des Geltungsbereiches;
- 2. Änderung aus dem Jahr 1991 (Rechtskraft vom 28.02.1991):
Änderung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung;
- 3. Änderung aus dem Jahr 1994 (Rechtskraft vom 30.06.1994):
Änderung Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet sowie Grünstreifen in Recyclinghof;
- 4. Änderung aus dem Jahr 1998 (Rechtskraft vom 05.11.1998):
Änderung Grünstreifen in Spielplatz
- Aufhebungssatzung aus dem Jahr 2005:
Aufhebung der Festsetzung bzgl. des Sammelns von Niederschlagswasser

Die 2. Änderung aus 1991 sowie die Aufhebungssatzung aus 2005 beziehen sich ausschließlich auf textliche Festsetzungen und sind daher für den räumlichen Geltungsbereich der nunmehr vorliegenden Aufhebungssatzung nicht relevant. Sie bleiben daher von der hier vorliegenden Aufhebungssatzung unberührt. Gleiches gilt für die 1., 3. und 4. Änderungen des Bebauungsplanes, deren Geltungsbereiche außerhalb der hier vorliegenden Aufhebungssatzung liegen. Die vorliegende Aufhebungssatzung bezieht sich daher ausschließlich auf den nachfolgend definierten Teilgeltungsbereich (siehe Flurstückliste und Plankarte) des Bebauungsplan Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“ (Rechtskraft vom 07.01.1988). Dennoch gilt vorsorglich, dass alle bisher für den Geltungsbereich relevanten Festsetzungen aus den o.g. Bebauungsplänen aufgehoben werden.

Innerhalb des von der Aufhebung betroffenen Teilgeltungsbereiches in der Gemarkung Oestrich, Flur 12 liegen somit die folgenden Flurstücke 350, 346/2 tlw., 333 tlw., 118/15 bis 118/18 und 118/20 bis 118/26, 327/5, 158/2 und 158/1.

Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“



Genordet, ohne Maßstab

2.4 Zulässigkeit von Vorhaben nach Satzungsbeschluss

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich folgerichtig nach Aufhebung der o.g. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“ künftig nach § 34 BauGB analog zur westlichen angrenzenden bzw. westlich der Straße „Obere Bein“ liegenden Ortslage. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

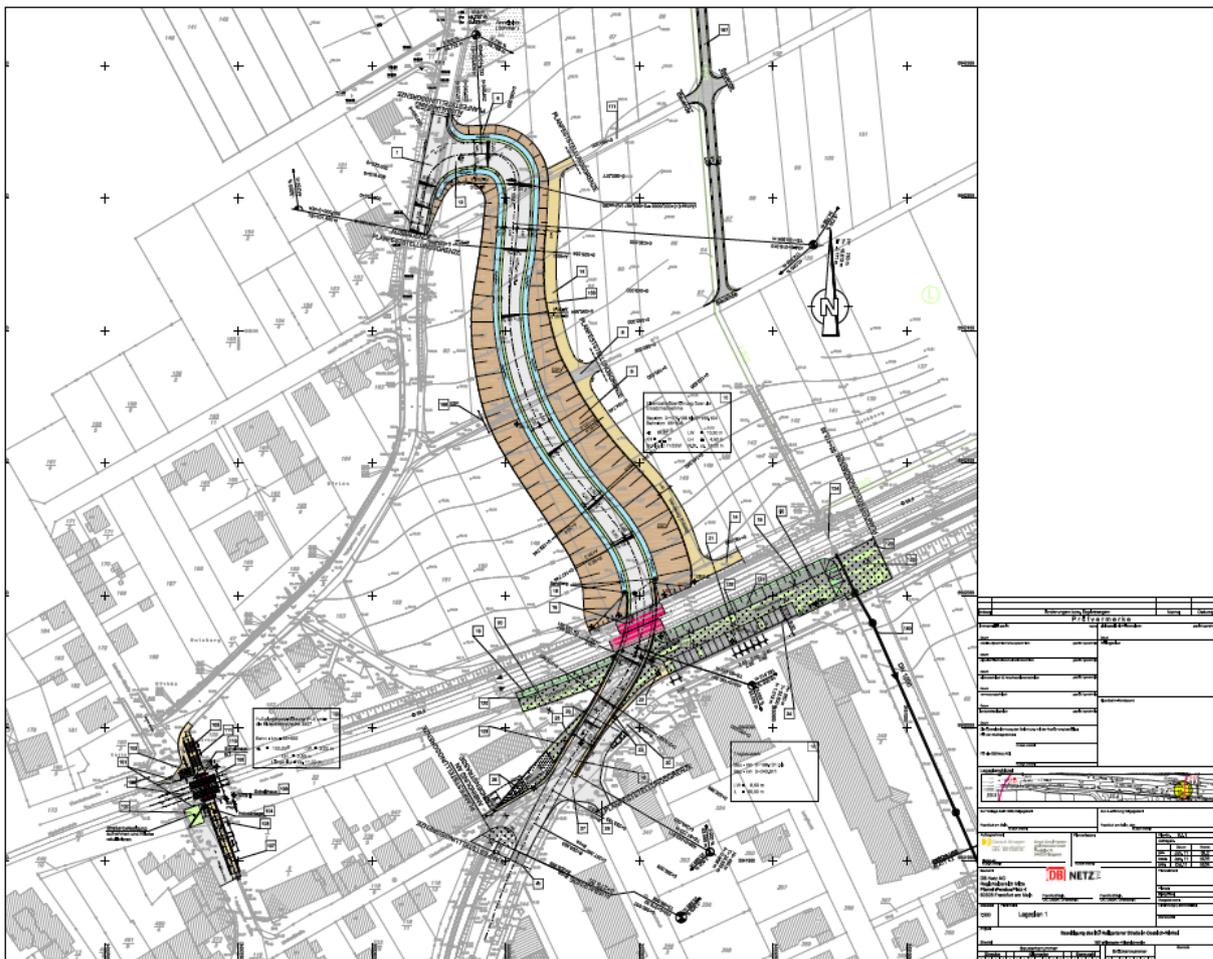
Gem. § 29 BauGB bleiben dabei die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften unberührt. Aktuelle Bedeutung haben hier bspw. die Anforderungen des Hochwasser-, Fluglärm-, Natur-, Umwelt- und Artenschutzes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde u.a. von Seiten des Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die ehemaligen Bahnflächen nach Aufhebung des Bebauungsplanes erst nach einer Freistellung gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) nach § 34 BauGB genutzt werden können. Die Stadt Oestrich-Winkel wird entsprechend ein Freistellungsverfahren beantragen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes zur Schaffung planungsrechtlicher Klarheit kann unabhängig davon weiter betrieben werden.

2.5 Planfeststellungsbeschluss Bahnunterführung

Im nördlichen Geltungsbereich überschneidet sich der Bebauungsplan mit dem zwischenzeitlich realisierten Planfeststellungsbeschluss nach § 18 AEG i.V.m. § 74 VwVfG „Beseitigung Bahnübergang Hallgartener Straße“ vom 22.02.2008 (Az. 55112-02-0901). Die Planfeststellung trifft dort abweichende und gem. § 38 BauGB vorrangige Festsetzungen. Darüber hinaus ist der ehem. vorhandene Bahnübergang inzwischen beseitigt und die Unterführung errichtet worden, so dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich die tatsächliche Entwicklung ebenfalls formal nachvollzogen wird.

Auszug aus dem Planfeststellungsbeschluss „Beseitigung Bahnübergang Hallgartener Straße“



Quelle: DB Netz AG, genordet, ohne Maßstab

2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, 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.

Da die vorliegende Teilaufhebung das Plangebiet planungsrechtlich dem Beurteilungsmaßstab gemäß §34 BauGB zuführt und den inzwischen in diesem Teilbereich obsolet gewordenen Bebauungsplan aufhebt, dient die Maßnahme grundsätzlich der Innenentwicklung. Es kann vorliegend von weiteren Alternativenbetrachtungen abgesehen werden.

2.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufhebung des Teilbereiches des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.01.2017 Bekanntmachung: 06.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.10.2021 – 19.11.2021 Bekanntmachung: 06.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 08.10.2021 Frist 19.11.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Rheingau-Ausgabe des Wiesbadener Kuriers als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Oestrich-Winkel.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Das Plangebiet umfasst lediglich Flächen, die bisher als Bahnanlagen genutzt und entsprechend festgesetzt wurden. Durch die vorliegende Aufhebung richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen künftig nach § 34 BauGB. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich ist daher nicht erforderlich.

3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Begehung wurden keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gefunden. Insbesondere im Bereich der Gehölze ist jedoch mit Brutvorkommen von (vorwiegend allgemein häufigen) Vogelarten zu rechnen. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar, da die Aufhebungssatzung keinen Eingriff bewirkt. Die geschotterten Flächen und südexponierten Hänge im Norden des Plangebiets stellen aufgrund der nördlich angrenzenden Gleise einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechsen dar.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Von einer Fällung von Bäumen und einer Rodung von Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.4 Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In ca. 230 m südlicher Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 5914-450 „Inselrhein“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 350 m südöstlicher Entfernung vom Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entfernt. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 5914-351 „Wanderfischgebiete im Rhein“.

Aufgrund der gegebenen Entfernung des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung zu den beschriebenen Natura-2000-Gebieten können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

4. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

4.1 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden durch die Aufhebungssatzung nicht berührt.

4.2 Überschwemmungsgebiet

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiete. Die Polizeidirektion Rheingau-Taunus hat jedoch ein Szenario für ein mögliches Extremhochwasser im Rheingau erarbeitet, das auf Grundlage des 1988er Hochwassers die Situation plus ein bzw. plus drei Meter darstellt. Die im Katastrophenfall erforderlichen Maßnahmen wie Evakuierungen, Sicherung von Notverbindungswegen usw. liegen der Stadt als Ergebnis des Konzepts vor. Die Extremhochwasserlinie (plus drei Meter) ist in der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes übernommen worden; sie hat jedoch keine rechtliche Relevanz und dient nur der Information. Der Süden des Geltungsbereiches der vorliegenden Aufhebungssatzung liegt kleinflächig in diesem Maßnahmenbereich.

4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

4.4 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Für ggf. zusätzliche bauliche Anlagen müssen die technischen Anlagen zur Wasserversorgung z.B. durch entsprechende Hausanschlüsse ausgebaut werden. Dies ist in konkreten Objektplanung zu prüfen.

Da es sich vorliegend um die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes zur Schaffung planungsrechtlicher Klarheit handelt und das Areal künftig dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, wodurch die benachbarten Grundstücke jeweils in einer Tiefe von ca. 8 bis 10 m erweitert werden könnten, kann ein konkreter Wasserbedarf daraus nicht abgeleitet werden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht nach diesseitiger Einschätzung kein weiterer Handlungsbedarf.

4.5 Abwasserbeseitigung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Der Anschluss an das Kanalisationsnetz ist Bestand. Für ggf. zusätzliche bauliche Anlagen sind die technischen Anlagen zur Abwasserbeseitigung im Bedarfsfall z.B. durch die Herstellung von Hausanschlüssen auszubauen. Dies ist in konkreten Objektplanung zu prüfen. Darüber hinaus gilt §34 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn (...) die Erschließung gesichert ist.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen ggf. nachfolgender Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Bereich des ehemaligen Gleisanschlusses der Firma Koepp wurde im Auftrag der Stadt Oestrich-Winkel bereits im Jahr 1999 umwelttechnisch im Hinblick auf Gehalte umweltrelevanter Schadstoffe im Gleisschotter durch die Fa. Amann Infutec Consult AG untersucht. In diesem Zuge wurden auch die Bahnschwellen hinsichtlich ihrer Verwertung und Entsorgung auf umweltrelevante Schadstoffe beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Material des Schotterkörpers anhand der beiden gewonnenen Mischproben gem. LAGA als Z1.1 bzw. Mischprobe 2 aufgrund eines erhöhten PAK-Wertes als Z1.2 einzustufen ist und die entsprechenden Einbaukriterien der LAGA bei einer eventuell anderweitigen Verwertung zu berücksichtigen sind.

Bei den im Bereich der ehemaligen Bahntrasse befindlichen Holzschwellen wurden zum Zeitpunkt der damaligen Untersuchung aufgrund der Imprägnierung mit Teeröl erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Die im Rahmen der damaligen Untersuchung untersuchten Proben sind der Belastungsgruppe H3 gem. hessischem Altholzerlass zu zuordnen. Bei Ausbau sind die Bahnschwellen, sofern eine anderweitige Weiterverwendung nicht möglich ist, einer sachgerechten Entsorgung oder Verwertung zu zuführen.

Im Jahr 2018 wurden weitere Untersuchungen durch das Bodenmechanische Labor Gumm durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Abfalltechnische Bewertung Bauschutt und Boden

Die Mischproben MP 1, MP 2 Gleisschotter, MP 3 Auffüllung und MP 4 Anstehendes können in folgende Kategorien eingeteilt werden (...):

- *Bodenaushub, nicht oder geringfügig schadstoffbelastet, nicht gefährlich, Zuordnungswerte gemäß den TR der LAGA M 20 Boden Z 1 bis Z 1.1 Abfallschlüssel-Nummer 17 05 04 Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen.*

Das Material wird nach LAGA in die Kategorie Z 1 und Z1.1 eingestuft. Nach LAGA M20 kann das Material in technischen Bauwerken (Wege und Straßen) bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen eingebaut werden, vorbehaltlich seiner bodenmechanischen Eignung. (vgl. Anlage 3).

Im Falle einer eventuellen Entsorgung von Material sind die Regelungen der Deponieverordnung maßgebend. Die Einstufung der Mischproben MP 1 und MP 3 Auffüllung erfolgte unter Anwendung der

Fußnote 3) der Tabelle 2, Anhang 3 der Deponieverordnung. Das Material beider Mischproben besteht zu einem großen Teil aus Schlacke. Hier gelten die Zuordnungswerte der Deponieklassen DK I bis DK III nicht. Die Einstufung der Mischprobe MP 4 Anstehendes erfolgte unter Anwendung der Fußnote 1) der Tabelle 2, Anhang 3 der Deponieverordnung. Der Glühverlust und der TOC wurden gleichwertig angewendet.

Abfalltechnische Bewertung Altholz / Gleisschwellen

Bei den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bahnschwellen handelt es sich um Imprägniertes Altholz aus dem Außenbereich. Das Altholz wird in die Kategorie A IV-Holz, Bau- und Abbruchholz mit schädlichen Verunreinigungen, Abfallschlüssel 17 02 04 eingestuft. Hierbei handelt es sich um gefährlichen Abfall. Die stoffliche Verwertung zur Gewinnung von Synthesegas zur weiteren chemischen Nutzung oder zur Herstellung von Aktivkohle / Industrieholzkohle von A IV-Holz ist in hierfür nach §4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigten Anlagen zulässig.*

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen und Altstandorte) erfasst. Eine Abfrage beim Regierungspräsidium Hessen, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden ergab für die untersuchten Flächen keine bekannten Alttablagerungen oder Altstandorte.

Abschließende Bemerkungen

Bei einem eventuellen Ausbau der Erdmassen (...) sind diese wie oben beschrieben vorzugsweise wiederzuverwerten. Es konnten keine Hinweise auf Altlasten gefunden werden. Bei einem eventuellen Ausbau der genannten Bodenmassen wird empfohlen, das Material in Haufwerksform vor Ort zwischenzulagern, um es in Abhängigkeit von der ausgebauten Menge deklarationsanalytisch zu beproben und labortechnisch untersuchen zu lassen. Die oben genannten Aussagen basieren auf punktförmigen Aufschlüssen. Sollte im Zuge von Aushubarbeiten ein von den Ausführungen abweichender Bodenaufbau angetroffen werden, ist der Gutachter heranzuziehen. (...)

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme zum Thema Abfallwirtschaft darüber hinaus auf folgende Aspekte hin, die bei künftigen Maßnahmen zu beachten sind.

- 1. 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 abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 (LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen) unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98, Download unter https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf) vor der weiteren Aufbereitung zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 (LAGA M20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln) zu untersuchen.**

Der im Rahmen der Maßnahme anfallende 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 (RP Darmstadt, Abteilung 1\1 Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

2. Bei der Entsorgung von Gleisschotterfraktionen (oder ggf. vergleichbar belasteten Abfällen) sind für den Schadstoff "Herbizide", neben den LAGA-Zuordnungswerten für Boden (siehe Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel "Entsorgung von Bauabfällen" in der aktuellen Fassung) folgende Werte heranzuziehen:

Maximale Herbizidkonzentrationen im Eluat			
Verwertung analog	Z 1.1	Z 1.2	Z 1.3
Summe Herbizide (µg/l)	0,5	1,5	3,0

Darüber hinaus sind die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für die Entsorgung von Gleisschotter (oder ggf. vergleichbaren Abfällen) auf geeigneten hessischen Deponien werden folgende Grenzwerte für Herbizide herangezogen:

Maximale Herbizidkonzentrationen im Eluat			
Deponieklasse	DK 0	DK 1	DK 2
Summe Herbizide (µg/l)	3	10	20

Bei der Herbizidanalyse ist eine Beschränkung auf die Parameter Atrazin, Simazin, Diuron, Dimefuron, Flumioxazin, Glyphosat und AMPA möglich, soweit die Belastung mit anderen Herbiziden und relevanten Abbauprodukten mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei gesicherten Kenntnissen über den Einsatz von Herbiziden in dem zu untersuchenden Bereich in der Vergangenheit ist auch eine Parameterreduzierung auf die tatsächlich eingesetzten Herbizide möglich.

3. Die Regelungen des Merkblatts "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten. Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall
4. Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Die Erkenntnisse des abfalltechnischen Untersuchungsberichts des Bodenmechanisches Labor Gumm (Projekt-Nr. 17. 0343-01) vom 01.03.2018 und des Gutachtens der Amann Infutec Consult AG (Projekt-Nr. 304993547) vom 16.12.1999 sind hierbei zu berücksichtigen.
5. Der Beginn der Bau-/Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.

6. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Verfahren beteiligt. Eine Auswertung aussagekräftiger 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. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Südlich des Geltungsbereichs schließt sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Koepp Schaum GmbH an. Die Firma Koepp Schaum GmbH betrieb südlich angrenzend eine nach der 4. BImSchV, Anhang Spalte 1, Nr. 4.1h genehmigte und nach der 12. BImSchV als sog. „Störfallbetrieb“ einzustufende Anlage zur Produktion von Polyurethan (PUR) Weichschaumstoffen.

Mittlerweile hat die Firma Koepp den Standort allerdings aufgegeben, so dass Achtungsabstand und alle entsprechenden Restriktionen entfallen. Das Gelände soll künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden (Gewerbe / Wohnen), so dass keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

8. Denkmalschutz

Westlich und südlich des Geltungsbereichs schließt sich die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilende und innerhalb der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vom 06.06.1991 liegende Ortslage von Oestrich an.

In der Denkmaltopographie „Rheingau-Taunus-Kreis I“ sind zudem die südlich angrenzenden Objekte in der Rheingaustraße als Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG bzw. als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG erfasst. Relevante Auswirkungen auf diese Objekte sind durch die vorliegende Aufhebungssatzung nicht zu erwarten.

Auszug aus Denkmaltopographie „Rheingau-Taunus-Kreis I“



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, genordet, ohne Maßstab

Darüber hinaus gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9. Infrastrukturen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Im Planbereich befinden sich zudem Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG. Bei Maßnahmen im Gebiet ist die Kabelschutzanweisung von Vodafone zu beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten.

Planauskunft Telekom



Quelle: Telekom

Planauskunft Vodafone



Quelle: Vodafone

10. Kosten

Durch die vorliegende Aufhebungssatzung entstehen der Stadt Oestrich-Winkel bis auf Planungs- und Verfahrenskosten voraussichtlich keine weiteren Kosten.

11. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur Aufhebungssatzung für Teile des Bebauungsplanes Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“, Planungsbüro Fischer, Stand: 02/2022
- Abfalltechnischer Untersuchungsbericht - Bodenuntersuchungen in Oestrich-Winkel, Alter Gleiskörper der Firma Koepp -, Bodenmechanisches Labor Gumm, 01. März 2018
- Umwelttechnische Untersuchung des ehemaligen Gleisanschlusses der Fa. Koepp in 65375 Oestrich-Winkel, AMANN INFUTEC CONSULT AG, 16.12.1999

Planstand: 07.02.2022

Projektnummer: 151617

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de