



STADT OESTRICH-WINKEL - STADTTEIL WINKEL

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 27 „KILIANSBORN“ – DER STADT OESTRICH-WINKEL



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Projekt: S 840 / 23

Stand: Februar 2024

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

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

Auftraggeber:

Eigenbetriebe Abfallwirtschaft
Rheingau - Taunus – Kreis
Aarbergen

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL
Heddernheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle	Projektkoordination, Stadtplanung
Dipl.-Ing. Bettina Rank	Stadtplanung
Dipl.-Ing. Claudia Uhle	Landschaftsplanung

Inhalt

		Seite
Teil A - Begründung		
1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Rechtsgrundlagen	7
3	Geltungsbereich	9
4	Übergeordnete Planungen	10
4.1	Regionalplan Südhessen	11
4.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	12
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	13
4.4	Schutzgebiete	16
5	Bestandsanalyse	17
5.1	Topographie	17
5.2	Verkehrliche Erschließung	18
5.3	Bebauung und Freiflächen	18
5.4	Ver- und Entsorgung	21
6	Planungsziel	22
6.1	Entwicklung versus Bebauungsplan	23
6.2	Rechtsstatus nach der Aufhebung	24
Teil B - Umweltbericht		
1	Vorwort	25
2	Beschreibung des Plangebietes	26
2.1	Geltungsbereich	26
2.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens	26
3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	26
3.1	Fachgesetze	26
4	Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung	26
4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	26
5	Beschreibung Bestand	26
5.1	Naturräumliche Lage, Topografie	26
5.2	Mensch	27
5.3	Flora	27
5.4	Fauna	31
5.5	Boden	31
5.6	Wasser	33
5.7	Klima - Luft	35
5.8	Orts- und Landschaftsbild	36
5.9	Kultur und Erholung	38
5.10	Altablagerungen	38
6	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	39
8	Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	39

9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
9.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	40
9.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	40
9.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	41
9.4	Artspezifische Kompensationsmaßnahmen	41
10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	42
10.1	Aufgabe und Ziel	42

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oestrich-Winkel hat in ihrer Sitzung vom 27.03.2023 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kiliansborn“ gefasst.

Anlass war die Planung eines Wertstoffhofes der Eigenbetriebe Abfallwirtschaft Rheingautanus (EAW). Die EAW hat hierzu einen Antrag auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gestellt. Im Schreiben vom 18.01.2023 wies das Regierungspräsidium darauf hin, dass einer Genehmigung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) das bestehende Planungsrecht entgegensteht.

Die Überprüfung der Stadt Oestrich-Winkel ergab, dass der im Jahre 1972 durch das Regierungspräsidium genehmigte Bebauungsplan in Teilbereichen obsolet geworden ist. Dies betrifft den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, der als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Weinbau festlegt ist.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung stellte sich heraus, dass auch für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes, in denen ein Gewerbegebiet und die diesbezüglichen Erschließungsflächen sowie weitere Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, kein Planungserfordernis mehr besteht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oestrich-Winkel hat daher in ihrer Sitzung vom2024 einen erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zu einer Aufhebung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 27 „Kiliansborn“ gefasst.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes macht ein zweistufiges Bauleitverfahren einschließlich der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB erforderlich.

In diesem Verfahren ist von Bedeutung, dass sich die Planung zur Aufhebung des Bebauungsplanes nicht auf die Errichtung des geplanten Wertstoffhofes und der daraus resultierenden Auswirkungen bezieht. Die diesbezüglichen Folgen sind im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens zu untersuchen und zu würdigen.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

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 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

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)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 G vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 202)

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

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 V vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Aufhebungsplanes liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze der zum Rheingau-Taunus-Kreis gehörenden Stadt Oestrich-Winkel im Stadtteil Winkel. Die Fläche liegt zwischen der südlich angrenzenden Hauptstraße (B 42a) und dem nördlich verlaufenden Feldweg in Höhe der zu Geisenheim gehörenden Industriestraße Nr. 32.

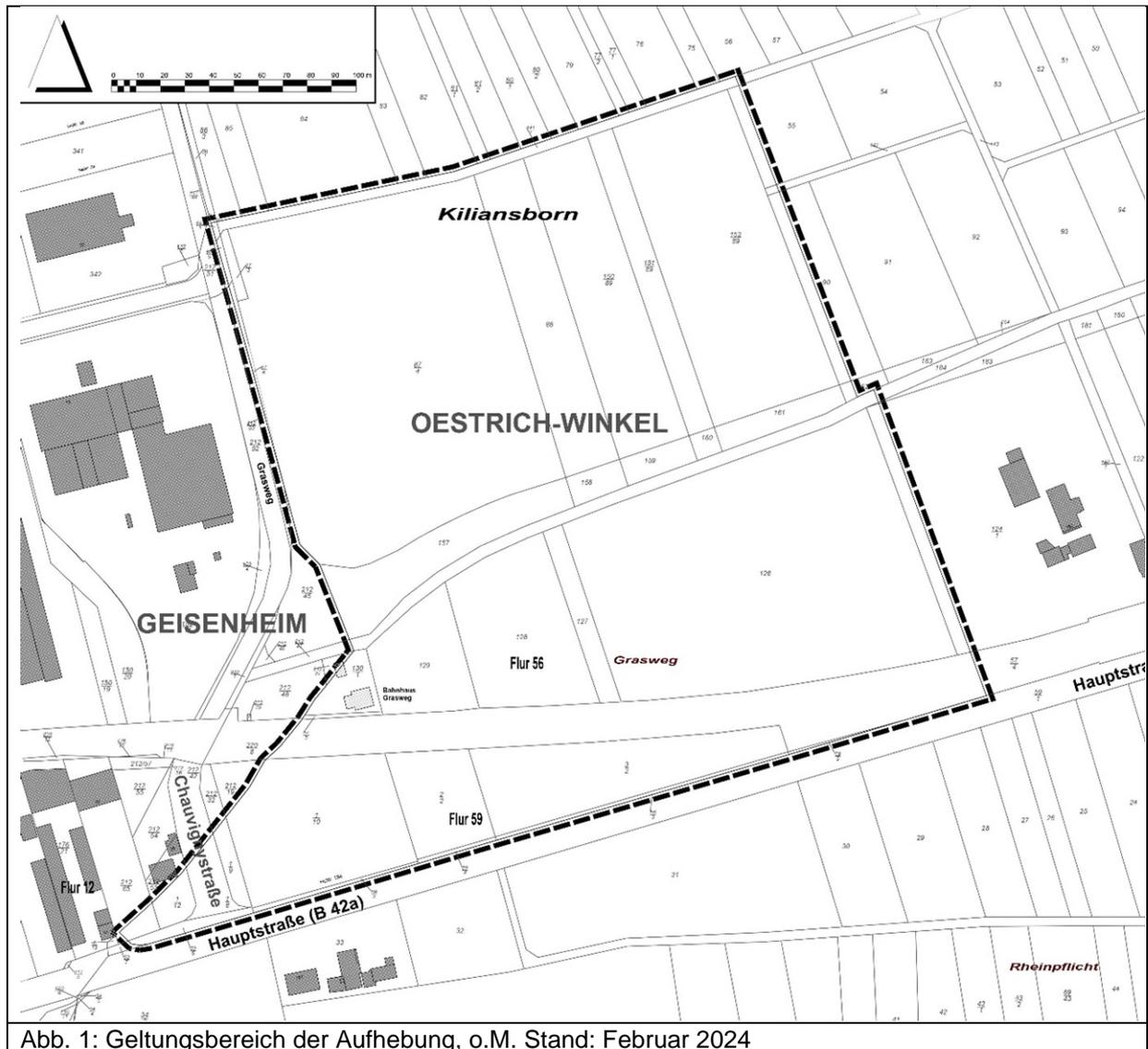


Abb. 1: Geltungsbereich der Aufhebung, o.M. Stand: Februar 2024

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich der Aufhebung:

Gemarkung Winkel, Flur 59:

Flurstücke 1/8, 1/9, 1/10, 1/12, 2/2, 3/2, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 57/4 tlw.

Gemarkung Winkel, Flur 56:

Flurstücke 55 tlw., 57/5, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 88, 90 tlw., 124/1 tlw., 126, 127, 128, 129, 130/1, 141/1 tlw., 141/2 tlw., 142 tlw., 150/89, 151/89, 152/89, 157, 158, 159, 160, 161, 162 tlw., 183 tlw., 184 tlw.

Gemarkung Geisenheim, Flur 12:

Flurstück 212/65 tlw.

Eine Besonderheit betrifft die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende trapezförmige Teilfläche des Flurstücks 212/ 65. Dieses wurde zu einem späteren Zeitpunkt, mit dem auf Geisenheimer Gemarkung liegenden Grundstück vereinigt. Das Hoheitsrecht der Stadt Oestrich-Winkel hinsichtlich der Planung für dieses Grundstückteil wird davon nicht berührt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,98 ha.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft der Schienenverkehr Bestand (Regional-, Nahverkehr- bzw. S-Bahnstrecke) von West nach Ost sowie die alte Bundesstraße. Aufgrund der breiten Darstellung der alten Bundesstraße und des Schienenverkehrs ist eine Zuordnung der Fläche südlich der Bahnlinie nicht möglich. Zu vermuten ist jedoch, dass es sich bei dieser Fläche um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft handelt. Nördlich der Bahnliniendarstellung befindet sich eine Fläche ausgewiesen als Vorranggebiet Landwirtschaft. Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

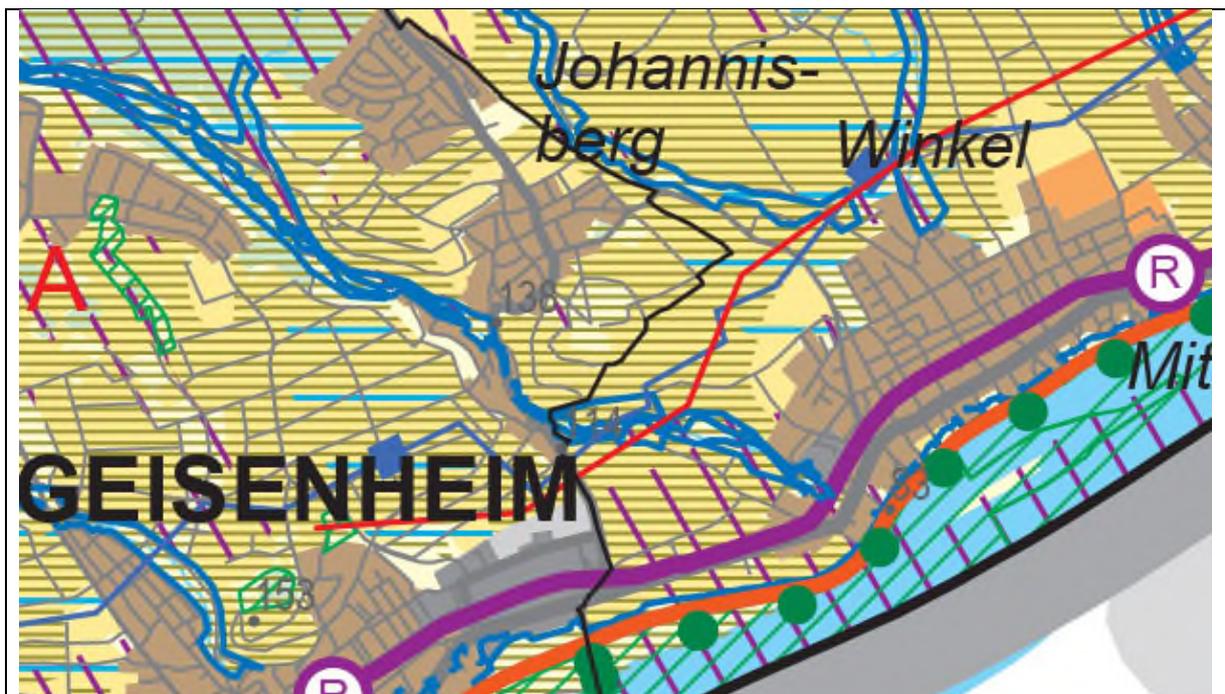


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M.

Die Darstellungen des Regionalplan entsprechen überwiegend nicht den Festsetzungen des derzeitigen (vor 2010 in Rechtskraft getretenen) Bebauungsplanes (Gewerbegebiet). Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes steht im Übereinklang mit den Darstellungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel, rechtskräftig mit Feststellungsbeschluss vom 13.03.2006, stellt im Süden des Geltungsbereiches die Hauptstraße B 42a als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße Bestand sowie das Flurstück 57/4 als Bahnanlage Bestand dar. Die südwestliche Geltungsbereichsecke einschließlich Flurstück 1/10 sowie Flurstücke 130/1 und 57/5 nördlich der Bahntrasse, sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche Planung ausgewiesen. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches, sind als Flächen für die Landwirtschaft Weinbau Bestand gekennzeichnet.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Oestrich-Winkel, o.M.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel die Fläche in den Außenbereich zu „entlassen“, widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oestrich-Winkel, da es sich lediglich im südwestlichen Teil um eine geplante Gewerbefläche handelt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kiliansborn" (in Kraft getreten am 22.07.1972) entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Weinbau festgesetzt. Nördlich dieser landwirtschaftlichen Flächen ist eine Fläche für Bahnanlagen und weiter nördlich, ein Gewerbegebiet festgesetzt. Westlich des Gewerbegebietes „deutet“ der Plan eine Erschließungsstraße, in Verbreiterung der vorhandenen Straße „Grasweg“, mit einem Wendehammer an. Die Darstellung ist hier nur rudimentär, da der Grasweg und weitere Flächen auf Geisenheimer Gemarkung liegen. Zwischen der Bahnfläche und dem geplanten Wendehammer ist eine Grünfläche mit zwei Gebäuden (ehemaliges Bahnwärterhäuschen) zu erkennen. Nördlich des Gewerbegebietes ist eine Planstraße mit Grünstreifen festgesetzt. Im Westen bindet diese an die Industriestraße des Gewerbegebietes in Geisenheim an. Im Nordwesten der Planstraße grenzt eine weitere landwirtschaftliche Fläche an. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein schmaler Weg festgesetzt, der zu einem Weingut führt und die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Innerhalb des Gewerbegebietes sind geplante Gebäude sowie ein geplanter Gleisanschluss dargestellt. Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,6 und die Geschosshöhe maximal III Vollgeschosse.

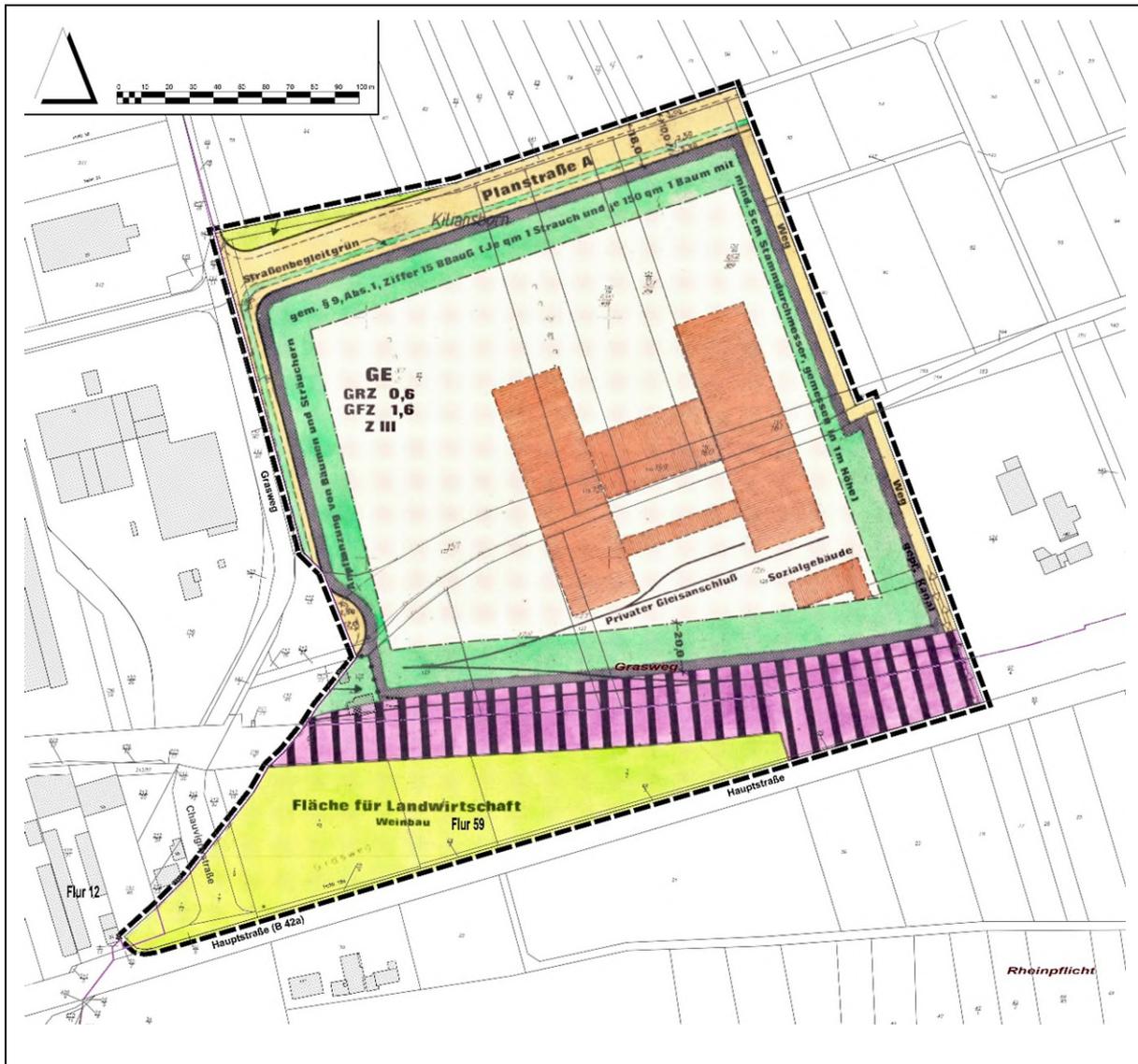


Abb. 4: Darstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiliansborn“, der Stadt Oestrich-Winkel rechtgültig seit 22.07.1972

Die im Südwesten angrenzenden Gewerbegrundstücke, Flur 12, Flurstück 212/ 53, 212/54, 212/55, 212/57 und 212/65 befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Geisenheim“ bzw. „1. Änderung Gewerbegebiet Geisenheim“ aus den Jahren 2008 und 2018. Für die angrenzenden Flurstücke 212/42 (gekennzeichnet in der Katastergrundlage mit „Chauvignystraße“), 212/32 und 212/19 besteht jedoch kein Bebauungsplan. Letzteres gilt auch für das Flurstück 220/8 der Bundesbahn sowie für die als Grasweg bezeichnete Fläche des Flurstücks 212/52 und die hiervon östlich gelegenen, bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kiliansborn heranführenden, Flurstücke.

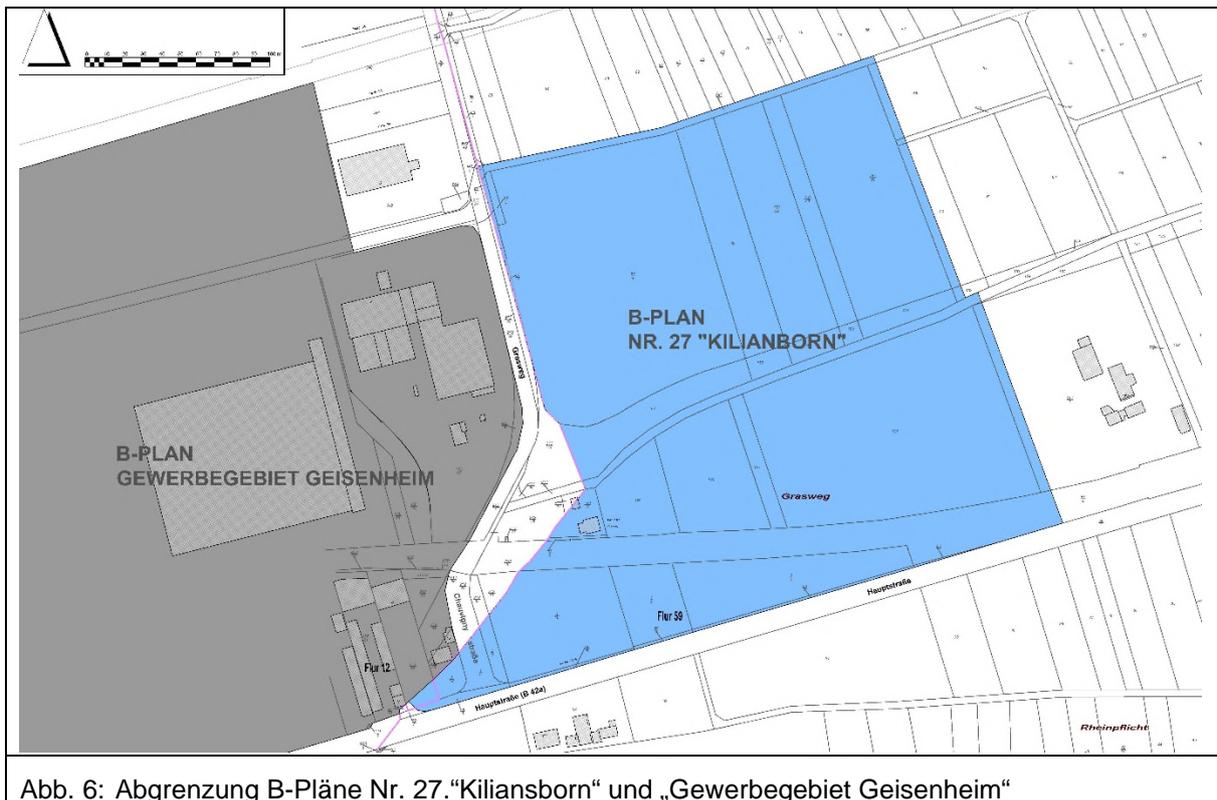


Abb. 6: Abgrenzung B-Pläne Nr. 27. "Kiliansborn" und „Gewerbegebiet Geisenheim“

4.4 Schutzgebiete

Laut Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden Internetabfrage 14.08.2023 (Lit. 3) ist im Geltungsbereich kein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet oder sonstigen Schutzgebiet ausgewiesen.

Zudem liegt der Geltungsbereich in weder in einem Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

5. Bestandsanalyse

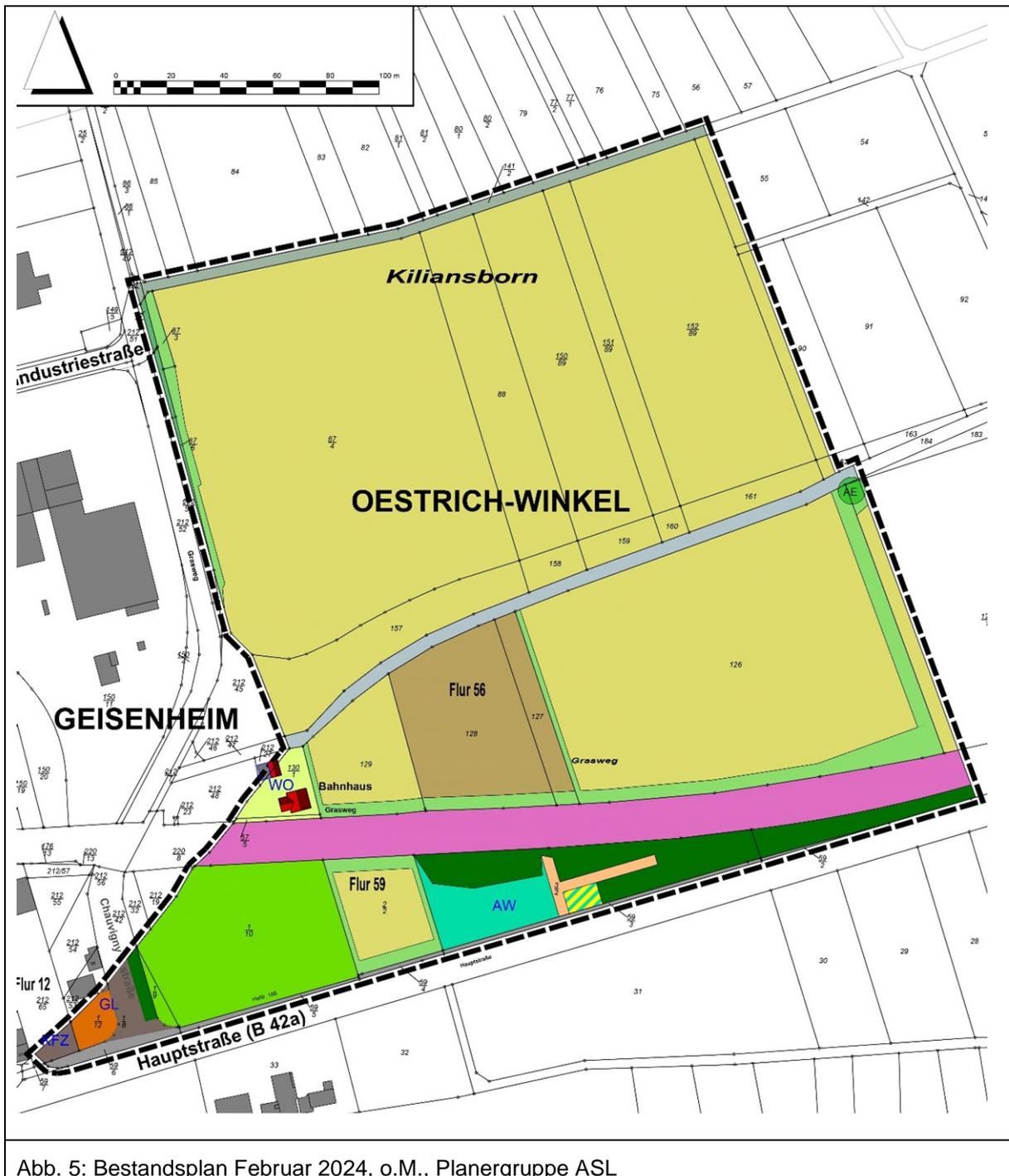


Abb. 5: Bestandsplan Februar 2024, o.M., Planergruppe ASL

5.1 Topografie

Das Gelände steigt im Südwesten von ca. 92 m ü. NN auf ca. 110 ü. NN im Nordosten mit einer geringen Neigung von ca. 1,7% an.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die nördlichen Flächen können aus Westen, über die im Gewerbegebiet von Geisenheim verlaufende Industriestraße bzw. aus Richtung Osten über verschiedene Wirtschaftswege erreicht werden. Im Plangebiet selbst verlaufen zwei befestigte Wirtschaftswege, die im Westen durch einen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden befestigten Wirtschaftsweg (im Kataster als Grasweg gekennzeichnet) verbunden werden. Der „Grasweg“ querte früher die Bahntrasse und mündete in die Chauvignystraße. Entlang des Bahndamms sowie entlang der südöstlichen Bebauungsplangrenze verläuft zudem ein Wiesenweg, der auch als Pflwegeweg der Bahnanlage dient. Eine Bahnunterführung östlich des Geltungsbereiches ermöglicht eine fußläufige Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Abschnitt.

Die Grundstücke im Süden des Aufhebungsgebietes werden über die Hauptstraße (B 42a) erschlossen. Das nördlich von der Hauptstraße abzweigende Teilstück der Chauvignystraße wurde, wie auch der Bahnübergang, aufgelassen und dem Anwesen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes zugeschlagen.

5.3 Bebauung und Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich lediglich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, nördlich der Bahntrasse, Gebäude. Dabei handelt es sich um das ein- bis zweigeschossige Wohngehaus (ehemalige Bahnwärterhaus) mit einem Nebengebäude. Vor dem Anwesen, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich eine Lagerfläche mit Erdaushub und Bauschutt etc..



Foto 1: Wohnhaus mit Nebengebäude /
Lagerflächen



Foto 2: Wohnhaus Blick vom Süden

Mit Ausnahme des Wohngrundstückes, der Wirtschaftswege sowie einer Brachfläche werden die Flächen nördlich der Bahntrasse derzeit als Weinanbauflächen genutzt.



Foto 3: Weinanbauflächen



Foto 4: Brache

Im Osten, südlich der Bahnlinie, hat sich ein Gehölzriegel entwickelt. Richtung Westen grenzt eine intensiv genutzte Wiesenfläche an, innerhalb der sich, überwiegend unterirdische, Abwasseranlagen des Abwasserbandes Mittlerer Rheingau befinden. Danach folgt eine weitere, kleine, Weinanbaufläche



Foto 5: Gehölzriegel und Wiesenfläche
mit Abwasseranlagen



Foto 6: Blick vom Süden Richtung Nordwesten

Westlich hiervon befanden sich ebenfalls Weinbauflächen, die jedoch seit längerer Zeit aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wurden. Dort hat sich eine artenarme und nährstoffreiche Wiesenfläche entwickelt.



Foto 7: Wiese, Blick von Westen Richtung Winkel



Foto 8: Wiese, Blick vom Süden Richtung Nordwesten

Daran schließt westlich das Gelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes an. Der Betriebshof umfasst im Geltungsbereich des Aufhebungsplanes das Flurstück 1/12 und das Flurstück 1/8. Das Flurstück 1/8 ist Bestandteil der in der Katastergrundlage mit Chauvignystraße bezeichneten Fläche. Die übrigen Flächen des Betriebes befinden sich auf Geisenheimer Gemarkung. Das Gelände ist durch eine breite Zufahrt, einen begleitenden Gehölzsaum sowie Gartenflächen, die u.a. auch als Mustergarten und Lagerfläche dienen, gekennzeichnet. Westlich der Garten- und Landschaftsbaufirma schließt das Gelände eine KFZ-Betriebes an. Die im Aufhebungsgebiet liegende Teilfläche ist versiegelt und dient als Parkplatz.



Foto 9: Zufahrt des Garten- und Landschaftsbaubetriebes



Foto 10: Schaugarten des Garten- und Landschaftsbaubetriebes



Foto 11: Zufahrt des Kfz-Betriebes



Foto 12: Hauptstraße (B 42a)

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist im Norden und Osten durch Weinbauflächen, südlich der B 42a durch einen Steinmetzbetrieb sowie weitere Weinbauflächen gekennzeichnet. Im Westen und Nordwesten befinden sich Geisenheimer Gewerbegebietsflächen. Aktuell wird eine Gewerbebrache als Standort für eine Flüchtlingsunterkunft genutzt.



Foto 13: Steinmetzbetrieb

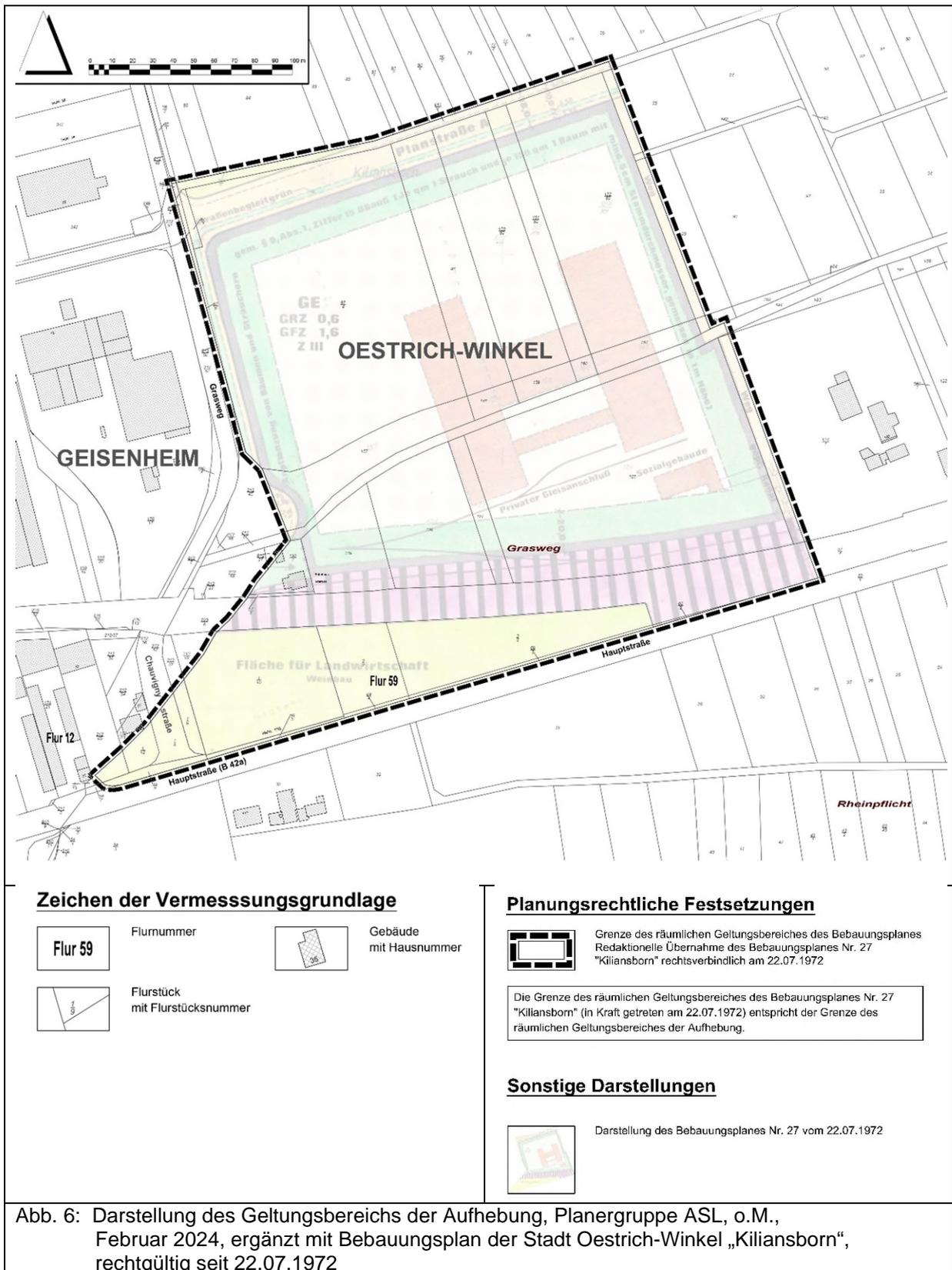


Foto 14: KFZ-Betrieb nördlich der Bahn im Geisenheimer Gewerbegebiet

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der gewerblichen Grundstücke im Aufhebungsgebiet erfolgt über das in der Hauptstraße befindliche Kanal- und Leitungsnetz. Auf dem Flurstück 3/2 befinden sich Anlagen des Abwasserverbandes Mittlerer Rheingau.

6. Planungsziel



Zeichen der Vermessungsgrundlage



Flurnummer



Gebäude
mit Hausnummer



Flurstück
mit Flurstücksnummer

Planungsrechtliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Redaktionelle Übernahme des Bebauungsplanes Nr. 27
"Kiliansborn" rechtsverbindlich am 22.07.1972

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27
"Kiliansborn" (in Kraft getreten am 22.07.1972) entspricht der Grenze des
räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung.

Sonstige Darstellungen



Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 vom 22.07.1972

Abb. 6: Darstellung des Geltungsbereichs der Aufhebung, Planergruppe ASL, o.M.,
Februar 2024, ergänzt mit Bebauungsplan der Stadt Oestrich-Winkel „Kiliansborn“,
rechtsgültig seit 22.07.1972

6.1 Entwicklung versus Bebauungsplan

Südlich der Bahnanlage:

Die nähere Betrachtung der Nutzungen ergab, dass die Flurstücke 1/8, 1/12 und 212/65, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans, gewerblich genutzt werden. Die Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche ist somit hinfällig geworden und kann auch im Hinblick auf erforderliche Erschließung der Gewerbegrundstücke über diese Flurstücke kein Planungsziel mehr sein.

Bezüglich der Flurstücke 1/9 und 1/10 ist festzustellen, dass der Weinbau hier seit geraumer Zeit aufgegeben wurde. Vor dem Hintergrund, dass südlich, westlich und nördlich bereits heute gewerblich genutzte Flächen anschließen, ist eine Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche städtebaulich nicht mehr zielführend.

Die Flurstücke 59/3, 59/4, 59/5 und 59/6 gehören der Bundesrepublik Deutschland. Es handelt sich hierbei um Flächen, die zur Verkehrsfläche der B 42a gehören. Auch für diese Flächen erübrigt sich eine Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche.

Auf dem Flurstück 3/2 befinden sich im Bereich einer Wiesenfläche Anlagen des Abwasserverbandes Mittlerer Rheingau sowie ein größerer Gehölzriegel. Diese Flächen können künftig ebenfalls nicht mehr als Weinanbaufläche genutzt werden.

Lediglich das Flurstück 2/2 wird noch als landwirtschaftliche Fläche mit Zweckbestimmung Weinbau genutzt. Die mögliche Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft erfordert keine Ausweisung innerhalb eines Bebauungsplanes.

Nördlich der Bahnanlage:

Das im Bebauungsplan vom 1972 ausgewiesene Gewerbegebiet wurde seinerzeit anlässlich einer konkreten Ansiedlungsvorhaben festgesetzt. U.A. sind konkrete Gebäude dargestellt, ein Gleisanschluss geplant, die Umwandlung des Bahnwärterhauses in eine Grünfläche sowie die Anlagen von Erschließungsstraßen und Grünflächen vorgesehen. Zu einer baulichen Entwicklung kam es auch nach über 50 Jahren nicht. Der Bebauungsplan ist hinsichtlich seiner Festsetzungen überaltert, sodass eine Bebauung auf dieser Grundlage nicht mehr realisiert werden kann.

Im Hinblick auf die verstrichene Zeit (Siebenjahresfrist) sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, sodass eine Aufhebung des Bebauungsplans auch im Bereich der nördlichen Flächen geboten ist.

6.2 Rechtsstatus nach der Aufhebung

Bezüglich der Teilflächen der gewerblich genutzten Grundstücke (einschließlich der im Katasterplan mit Chauvignystraße gekennzeichneten Fläche) geht die Stadt Oestrich-Winkel davon aus, dass sich nach der Aufhebung ein Status nach § 34 BauGB einstellt. Für die heutigen Wiesenflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt hingegen eine „Entlassung“ in den Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach § 35 BauGB.

TEIL B UMWELTBERICHT

1. Vorwort

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dafür wurde die Umweltprüfung konzipiert und in die bekannten Verfahrensabläufe der Bauleitplanung integriert. Alle umweltrelevanten Belange werden in dem Umweltbericht zusammengeführt und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, unselbstständiger und notwendiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ein Umweltbericht ist auch zu verfassen, wenn Bebauungspläne aufgehoben werden.

Im vorliegenden Fall dient die Aufhebung zunächst der „Bereinigung“ obsoleten Planungsrechts. Für die bereits als Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsflächen genutzten und größtenteils versiegelten Bereiche sind keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Für die „in den Außenbereich entlassene“ Flächen ergeben sich Nutzungsrechte und Bebauungsmöglichkeiten nach § 35 (Bauen im Außenbereich). Diese können sich von einer landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. der Bebauung von landwirtschaftlichen Gebäuden, bis hin zu einem Wertstoffhof reichen. Die Errichtung von Gebäuden oder einem Wertstoffhof erfordert ein separates Genehmigungsverfahren. Die Umweltbelange, wie z.B. der Natur- und Artenschutz oder Immissionsschutz sind im Rahmen dieses Verfahrens zu bearbeiten und können somit nicht Bestandteil des Umweltberichts der Aufhebung des Bebauungsplans sein. Die Auswirkungen auf die Umwelt können sich daher nur auf den Status quo beziehen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Siehe Teil A Begründung , Pkt. 3

2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens

Siehe Teil A Begründung , Pkt. 1

3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

3.1 Fachgesetze

Siehe Teil A Begründung , Pkt. 2

4. Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die relevanten Schutzgüter werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betrachtet. Soweit Wechselwirkungen mit den angrenzenden Flächen im näheren Umfeld bestehen, bzw. diese aufgrund der Bedeutung für das Schutzgut relevant sind, werden diese mit in die Bewertung einbezogen.

5. Beschreibung Bestand

5.1 Naturräumliche Lage, Topografie

Das Plangebiet gehört liegt im Naturraum Oberrheinisches Tiefland in der naturräumlichen Einheit:

Hauteinheitengruppe:	23	Rhein-Main-Tiefland
Haupteinheit:	236	Rheingau

Das gesamte Gelände im Bereich der brachliegende Wiesenfläche im Südwesten des Geltungsbereichs liegt eine Vermessung vor. Die Fläche ist annähernd eben und liegt bei ca. 91,3 bis ca. 92,0 m ü. NN. Die nördlich des Geländes befindliche Bahnlinie verläuft auf einem ca. 2 m hohen Damm. Das Geländeniveau der Hauptstraße (B 42a) liegt bei ca. 92,5 m ü. NN und fällt in Richtung Westen leicht ab.

Vom Tiefpunkt im Südwesten (92 m ü. NN) steigt das Gelände des Bebauungsplangebietes auf ca. 110 m ü. NN im Nordosten mit einer geringen Neigung von ca. 1,7% an.

5.2 Mensch

Die südlich der Bahntrasse liegenden Flächen sind von Verkehrsstrassen umgeben und für Erholungszwecke nicht relevant.

Die nördlichen gelegenen Flächen sind Teil eines größeren Weinanbaugebietes und haben aufgrund der dort verlaufenden Wege eine gewisse Bedeutung für die Naherholung, da sie die Verbindung in die umgebende freie Landschaft herstellen und auch für Fußgänger- und Radfahrer als Verbindung zwischen den beiden Städten Oestrich-Winkel und Geisenheim genutzt werden können.

5.3 Flora

Seltene Pflanzenarten oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die aktuelle Flächennutzung sind im Bestandplan dargestellt.

Der Abschnitt südlich der Bahntrasse zeigt folgende Biotopstrukturen auf:

Bei der Wiesenfläche östlich des Garten- und Landschaftsbaubetriebes handelt es sich um eine ehemalige Weinbergsfläche. Die Fläche ist artenarm und nährstoffreich. Zudem sind mehrerer kleine Bereiche in denen Bauschutt inkl. Asphaltreste etc. gelagert sind. (siehe Foto 15 – 18).



Foto 15: Bestand Vegetation Wiese, Detail



Foto 16: Bestand Vegetation Wiese, Detail



Foto 17: Bestand Vegetation Wiese,
Ablagerungen Bauschutt



Foto 18: Bestand Vegetation Wiese und
Weinbaufläche, Blick von der B 42a
Richtung Norden

Östlich schließt eine kleine Fläche mit Weinreben an. Daran folgt eine Wiesenfläche, die durch eine unterirdische Nutzung geprägt ist. Neben Schächten und Schaltkästen ist eine Zufahrt zu Erschließungs- und Wartungszwecken mit Rasengittersteinen befestigt. Die Wiesenfläche wird intensiv genutzt und ist artenarm.



Foto 19: Wiesennutzung über unterirdischen Bauwerk mit einem Erschließungsweg (Rasengittersteine)



Foto 20: Wiesennutzung über dem unterirdischen Bauwerk

Im Osten an der Bahntrasse befindet sich ein größerer zusammenhängende Gehölzfläche mit größtenteils heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Birke, Brombeere, Wein, Ahorn, Wildrosen, Liguster, Hartriegel, Holunder). Im Falle möglicher Nutzungsveränderungen, die mit Baumaßnahmen einhergehen, ist der Gehölzbestand vor Beeinträchtigungen, einschließlich des Kronenbereiches plus 1,50 m vor Versiegelungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu zählt auch, dass diese „Tabuflächen“ nicht als Lagerflächen etc. genutzt werden.



Foto 21: Gehölz an der B 42a

Der Abschnitt nördlich der Bahntrasse zeigt folgende Biotopstrukturen auf:

Direkt nördlich der Bahntrasse schließt östlich des Wohnhauses mit Hausgarten eine Weinbaufläche an. Dieser folgt eine Brache auf einer ehemaligen Weinbaufläche sowie eine weitere Weinbaufläche. Die Wirtschaftswege in diesem Bereich sind begrünt. Der nördlich angrenzende Wirtschaftsweg ist geschottert. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist komplett als Weinbaufläche genutzt und wird im Norden durch einen geschotterte Wirtschaftsweg begrenzt.

In dem gesamten nördlichen Bereich befindet sich nur ein Einzelbaum (Rosskastanie - *Aesculus hippocastanum*). Die Flächen zwischen den einzelnen Rebstöcken sind alle begrünt.



Foto 22: Rosskastanie



Foto 23: Mittiger Wirtschaftsweg



Foto 24: nördliche Weinbauflächen, Blick Richtung Schloss Johannisberg



Foto 25: Brache



Foto 26: Wirtschaftsweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze

5.4 Fauna

Eine faunistische Erhebung liegt nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsstrassen bestehen Zerschneidungen der Lebensräume. Mit seltenen bzw. bedrohten Tierarten ist in diesem Bereich, auch aufgrund der Vorbelastungen des Standortes durch die angrenzenden Nutzungen und den davon ausgehenden Störfaktoren, nicht zu rechnen. Im Falle von künftigen Nutzungsänderungen und den damit verbunden rechtlichen Genehmigungsverfahren ist eine Potentialeinschätzung des Standortes hinsichtlich der betroffenen Tierarten bzw. eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen.

5.5 Boden

5.5.1 Bestandsbeschreibung

Gemäß Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Lit. 3), Abruf der Informationen 27.10.2023, liegt für das Plangebiet folgende Informationen vor:

Geologischen Strukturraum:

Strukturräume:	122
Strukturraum	3.1.16
EBENE1	Känozoisches Gebirge
EBENE2	Tertiärgräben und -senken
EBENE3	Mainzer Becken

Geologische Einheiten:

Nördlicher Teil:

Geologische Einheiten:	Schuttbildungen
Geologische Einheit	3
Kartiereinheit	Schuttbildungen
Hauptgesteinseinheit	Schuttkegel an Talausgängen
Stratigraphische Zuordnung	Alluvium

Mittlerer Teil:

Geologische Einheiten:	Löß und Lößlehm
Geologische Einheit	7
Hauptgesteinseinheit	Löß z.T. verlehmt
Stratigraphische Zuordnung	Diluvium

Südliche Teil:

Geologische Einheiten:	Niederterrassen
Geologische Einheit	6
Hauptgesteinseinheit	Niederterrassenschotter des Rheins
Stratigraphische Zuordnung	Diluvium

Hydrogeologische Großräume:

Nördlicher kleiner Teil:

West- und mitteldeutsches Grundgebirge

ID Hydrogeologischer Großraum	08
-------------------------------	----

Hydrogeologischer Großraum	West- und mitteldeutsches Grundgebirge
----------------------------	--

Restliche Fläche:

Oberrhingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär

ID Hydrogeologischer Großraum	03
-------------------------------	----

Hydrogeologischer Großraum	Oberrhingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär
----------------------------	--

Bodenkarte (BÜK500):

Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden aus Löss (GEN_ID=11)

Bodenhauptgruppen (BFD50):

5 Böden aus äolischen Sedimenten

GEN_ID	131
--------	-----

Hauptgruppe	5 Böden aus äolischen Sedimenten
-------------	----------------------------------

Gruppe	5.3 Böden aus Löss
--------	--------------------

Untergruppe	5.3.1 Böden aus mächtigem Löss
-------------	--------------------------------

Bodeneinheit	Pararendzinen mit Parabraunerden, erodiert
--------------	--

Substrat	aus Löss (Pleistozän)
----------	-----------------------

Morphologie	stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen
-------------	---

Bodeneinheit-Nr.	137
------------------	-----

Bodengruppe	Böden aus Lösssubstraten
-------------	--------------------------

Bezeichnung	Böden aus carbonatreichem stark sandigem Lehm bis sandigem Lehm (Löss mit Lösslehmanteil und z.T. geringer Beimengung von Terrassensedimenten oder Gestein der Alzey-Formation (Meeressand)) über sehr carbonatreichem lehmigem Sand (Löss)
-------------	---

Kalkgehalt [%] Rigolhorizont	8-20
Kalkgehalt [%] Unterhorizont	20-40
Carbonatgehalt:	(9) - carbonatreich über carbonathaltig
Nutzbare Feldkapazität:	(5) - >300-400 mm
Grund- und Stauwassereinfluss:	(1) - nicht grund- oder stauwasserbeeinflusst

Eine kleine „Blase“ östlich des Bahnhauses weist folgende Eigenschaften auf:

Bodeneinheit-Nr.	140
Bodengruppe	Böden aus lössreichen Substraten
Bezeichnung	Böden aus carbonatarmem, schwach kiesigem Lehm bis tonigem Lehm (Lösslehm, z.T. mit Terrassensedimenten oder Gestein der Alzey-Formation (Meeressand)) über sehr carbonatreichem lehmigem Sand (Löss), Untergrund verdichtet
Kalkgehalt [%] Rigolhorizont	0-2
Kalkgehalt [%] Unterhorizont	20-40
Carbonatgehalt:	(9) - carbonatreich über carbonathaltig
Nutzbare Feldkapazität:	(5) - >300-400 mm
Grund- und Stauwassereinfluss:	(8) - Untergrund verdichtet

Die Fläche liegt in einem nitratbelastetem Gebiet.

5.6 Wasser

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Juli 2014 zum Thema Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung eine „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ (Lit. 4) herausgegeben. Die in der Bauleitplanung zu beachtenden fachlichen Belange aus der Wasserwirtschaft werden nachfolgend beschrieben.

5.6.1 Wasserversorgung

Eine Wasserleitung befindet sich in der Hauptstraße. Im Falle von künftigen Baumaßnahmen ist im Rahmen der damit verbunden rechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären, inwieweit es einer baulichen Ertüchtigung oder Erweiterung des Leitungsnetzes bedarf.

5.6.2 Grundwasser

Gemäß Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden, Abruf der Informationen 27.10.2023, liegt für das Plangebiet folgende Informationen vor:

Nördlicher kleiner Teil:

Hydrogeologische Teilräume:	Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges
Großraum-Name	West- und mitteldeutsches Grundgebirge
Raum-Name	Rheinisches Schiefergebirge
Teilraum-Name:	Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges
Großraum-ID	08
Raum-ID	081
Teilraum-ID	08102

Restlicher Teil:

Hydrogeologischer Teilräume:	Tertiär und Quartär des Rhein-Main Gebietes
Großraum-Name	Oberrhingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär
Raum-Name	Oberrhingraben mit Mainzer Becken
Teilraum-Name	Tertiär und Quartär des Rhein-Main Gebietes
Großraum-ID	03
Raum-ID	031
Teilraum-ID	03105

Leitercharakter	Grundwasserleiter
Durchlässigkeit	Klasse 3: mittel (>1E-4 bis 1E-3)
Geochemischer Gesteinstyp	silikatisch/karbonatisch
Hohlraumart	Poren
Verfestigung	Lockergestein
Gesteinsart	Sediment
Name Hydrogeologische Einheit	Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit)

5.6.3 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich verläuft kein Fließgewässer.

5.6.4 Gewässerschutz

Die Belange des Gewässerschutzes werden nicht berührt.

5.6.5 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser kann grundsätzlich in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Im Falle von künftigen Baumaßnahmen ist im Rahmen der damit verbunden rechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären, inwieweit es einer baulichen Ertüchtigung und Erweiterung des Kanalnetzes bedarf und ob Niederschlagswasser ggf. versickert werden kann.

5.6.6 Hochwasserschutz

Laut Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden Internetabfrage 27.10.2023 (Lit. 3) liegt der Geltungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

5.7 Klima – Luft

Oestrich gehört zum Rheingau. Hier ist das Klima durch trocken-warme Sommer und milde Winter geprägt. Die durchschnittlichen Tagestemperaturen in den Sommermonaten liegen bei über 19 °C, im Winter selten unter 1 °C. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 450 mm.

Laut Daten des Deutschen Wetterdienstes für den Zeitraum der letzten 5 Jahre (08/2018 – 07/2023) ergeben sich folgende Angaben (bezogen auf die Station Geisenheim):

Der Niederschlag variiert um ca. 30 mm zwischen dem trockensten Monat April (27 mm) und dem niederschlagsreichsten Monat Dezember (55 mm). Der wärmste Monat im Jahr ist der August mit einer mittleren Temperatur von 20,8 °C und der kälteste Monat im Jahr ist der Januar mit 3,7 °C. Der Monat mit der höchsten Anzahl an Regentagen ist der Dezember (18 Regentage). Der Monat mit der geringsten Anzahl ist der September (10 Regentage).

Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 11,8 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 472 mm.

Gemäß dem lufthygienischen Jahresbericht 2019 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Lit. 5) stellt sich die Situation für den Raum Oestrich-Winkel im Jahresmittelwert wie folgt dar:

Stickstoffdioxid:	> 30 - 40 µg/m ³
(Grenzwert: 30 µg/m ³ Schutzziel Vegetation, 40 µg/m ³ Schutzziel Gesundheit)	
Ozon-Konzentration:	> 40 – 50 µg/m ³
(mittlerer Bereich, 120 µg/m ³ dürfen an höchstens 25 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden, gemittelt über 3 Jahre)	
Feinstaub PM 10 -Konzentration	> 10 -20 µg/m ³
(unterer Bereich, Grenzwert: 40 µg/m ³)	
Schwefeldioxid	0 - 2 µg/m ³
(unterster Bereich, Grenzwert: 20 µg/m ³)	
(Grenzwerte, Zielwerte und Schwellenwerte nach der 39. BImSchV)	

Lufthygienisch betrachtet gilt das Gebiet aufgrund der Lage im Ordnungsraum sowie durch den Verkehr im Umfeld als vorbelastet (erhöhte CO² Konzentration, Feinstaub, Stickoxide).

5.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Ort- und Landschaftsbild ist geprägt durch die aktuellen Nutzungen.

Der Bereich nördlich der Bahn wird durch die für den Rheingau typischen Weinberge geprägt. In der Fernrichtung prägt das auf einem Hügel mit Weinbergen umgebene Schloss Johannisberg das Landschaftsbild.

Besonderes von Bedeutung ist der an die südlich der Bahnlinie angrenzende Gehölzgürtel. Die Erhaltung dieser Gehölzstrukturen ist anzustreben. Im Falle einer Bebauung sollte sich die Bauhöhen, entsprechend der Bebauung im näheren Umfeld, der Höhenstruktur dieser Gehölze unterordnen.



Foto 27: Blick vom nördlichen Abschnitt Richtung Nordwesten (Gewerbegebiet Geisenheim)



Foto 27: Blick vom nördlichen Abschnitt Richtung Norden (Schloss Johannisberg - Geisenheim)



Foto 29: Blick von der B 42a Richtung dem nördlich gelegenen Schloss Johannisberg



Foto 30: Blick von der B 42a auf den Gehölzriegel an der Bahntrasse



Foto 31: Blick von der B 42 a Richtung Nord-Westen



Foto 32: Bebauung an der Südseite der B 42 a Grabmalhändler

5.9 Kultur und Erholung

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturdenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt. Hinsichtlich Kultur und Erholung spielt die Fläche im Süden keine wesentliche Rolle.

Die nördlichen gelegenen Flächen sind Teil eines größeren Weinanbaugebietes (Kulturlandschaft) und haben aufgrund der dort verlaufenden Wege eine gewisse Bedeutung für die Naherholung, da sie die Verbindung in die umgebende freie Landschaft herstellen und auch für Fußgänger- und Radfahrer als Verbindung zwischen den beiden Städten Oestrich-Winkel und Geisenheim genutzt werden können.

5.10 Altablagerung

Bezüglich etwaige registrierte Altablagerung bestehen derzeit keine Erkenntnisse. Die Bauschuttreste auf der im Südwesten gelegenen Wiesenfläche sind, soweit erkennbar, oberflächlicher Natur können z. B. im Zuge einer späteren Umnutzung bzw. Bebauung des Geländes, beseitigt werden.

6. Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen sind zunächst die anlagebedingte Wirkfaktoren wie Flächenverbrauch, Veränderung des Kleinklimas, Veränderung des Grundwassers, Veränderung des Niederschlagsabflusses, Veränderung des Bodens, Veränderung des Geländeprofiles, Visuelle Wirkfaktoren / Landschaftsbild, Veränderung des Arten- und Biotoppotenzial, Veränderung der Erholungsfunktion sowie eventuelle sonstige Wirkfaktoren zu beschreiben.

Zudem sind die baubedingten Wirkfaktoren, die durch Bautätigkeit temporär auf die Bauphase beschränkt, Einflüsse auf Natur und Landschaft und deren Schutzgüter ausüben, zu untersuchen. Dazu zählen beispielweise Angaben zum Flächenverbrauch und Bodenverdichtung, Bodenentnahme, Aufschüttungen und Abgrabungen, Wasser und Abwässer sowie Erschütterungen.

Ergänzend sind die Betriebsbedingten Wirkfaktoren zu benennen.

Da im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes keine Aussagen zu den späteren Nutzungen getroffen werden können, ist eine Darstellung der erheblichen

Umweltauswirkungen an dieser Stelle nicht möglich. Die Bearbeitung der Thematik muss daher im Rahmen der künftigen Planungen erfolgen.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

Da im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes keine Aussagen zu den späteren Nutzungen getroffen werden können, ist eine Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen an dieser Stelle nicht möglich. Die Bearbeitung der Thematik muss daher im Rahmen der künftigen Planungen erfolgen.

8. Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Als Status quo für die Bewertung der Nullvariante gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kiliansborn“ vom 22.07.1972.

Danach könnte der Bereich nördlich der Bahntrasse mit bis zu dreigeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden bebaut werden. Zudem wären die Errichtung von Straßen zur Erschließung sowie die Anlage von straßenbegleitenden Grünflächen und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Ersatz für das ehemalige Bahnwärterhäuschen zulässig.

Die Flächen südlich der Bahntrasse dürften landwirtschaftlich als Weinbauflächen genutzt werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter käme es im Vergleich zum Bestand zu folgenden Änderungen:

Nördliche der Bahntrasse:

- Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Arten- und Biotoppotenzial und das Kleinklima durch erhebliche zusätzliche Versiegelungen und Errichtung höherer Gebäude
- Erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes / Beeinträchtigung von Blickbeziehungen durch höhere Gebäude
- Geringe Auswirkungen auf Mensch und Erholung da eine Wegeverbindung entfällt

Südlich der Bahntrasse:

- Keine Auswirkungen auf Bodenfunktion, den Wasserhaushalt und das Kleinklima
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Wegfall des Gehölzriegels und Nutzung als Weinbaufläche

- Reduzierung der Artenvielfalt (Flora und Fauna) durch Wegfall des Gehölzriegels und Nutzung als Weinanbaufläche

9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere die Erhaltung von vorhandenen Biotopstrukturen, die Festsetzungen zum Regenwassermanagement, Festsetzungen zur dauerhaften Begrünung von Freiflächen und zur Anlage von Vernetzungsstrukturen. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen.

Da im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes keine Aussagen zu den späteren Nutzungen getroffen werden können, ist eine Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen an dieser Stelle nicht möglich. Die Bearbeitung der Thematik muss daher im Rahmen der künftigen Planungen erfolgen.

9.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die Erheblichkeit des Eingriffs ergibt sich aus dem Maß der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück und ist das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neugestaltet, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Die Berechnung - Bilanzierung des gesamten Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Annahme des planmäßigen Endausbaues. Die Bilanzen des Bestands und der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

Da im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes keine Aussagen zu den späteren Nutzungen getroffen werden können, ist eine Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen an dieser Stelle nicht möglich. Die Bearbeitung der Thematik muss daher im Rahmen der künftigen Planungen erfolgen.

9.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, ökologische Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Folgende Zielsetzungen sollen der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen zugrunde gelegt werden:

- Neuschaffung und Erhaltung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Förderung der Artenvielfalt
- Reduzierung des Wasserverbrauchs und Schutz des Grundwassers
- Schutz des Bodens
- Vernetzung der Lebensräume
- Verbesserung des Kleinklimas
- Verbesserung des Landschaftsbildes

Da im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes keine Aussagen zu den späteren Nutzungen getroffen werden können, ist eine Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen an dieser Stelle nicht möglich. Die Bearbeitung der Thematik muss daher im Rahmen der künftigen Planungen erfolgen.

9.4 Artspezifische Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG für bestimmte Tierarten zu beachten.

Da im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes keine Aussagen zu den späteren Nutzungen getroffen werden können, ist eine Darstellung artenschutzrechtlicher Maßnahmen an dieser Stelle nicht möglich.

Für die Beurteilung des Artenschutzes kann zu einem späteren Zeitpunkt eine fachgutachterliche Potentialeinschätzung erforderlich oder ein Fachgutachten erforderlich werden.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

10.1 Aufgabe und Ziel

In § 4 c BauGB heißt es:

„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3.“

Die Kommunen sind als Träger der verbindlichen Bauleitplanung für die Überwachung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Umwelt zuständig.

Da im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes keine Aussagen zu den etwaig erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden können, ist eine Darstellung des Monitorings nicht möglich. Die Bearbeitung der Thematik muss daher im Rahmen der künftigen Planungen erfolgen.

Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel, rechtskräftig mit Feststellungsbeschluss vom 13.03.2006,
- (Lit. 3) Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden
- (Lit. 4) Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgeber: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Juli 2014
- (Lit.5) Lufthygienischen Jahresbericht 2019 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie