



OESTRICH-WINKEL

Stadtteil Oestrich

Bebauungsplan Nr. 37

Friedensplatz – 1. Änderung



1. BEGRÜNDUNG
2. UMWELTBERICHT
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, Stand: 06.07.2023



INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE	4
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010	5
1.2.2 Flächennutzungsplan 2006	6
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	6
1.5 GEPLANTE BAUMASSNAHME	6
1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ.....	7
1.7 ERSCHLIESSUNG	8
1.7.1 Verkehr	8
1.7.2 Entsorgung	8
2. UMWELTBERICHT	9
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN	9
2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN GEM. § 44 BNATSCHG.....	9
2.3 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MASSNAHMEN	9
2.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	17
2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	17
2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen.....	17
2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	17
2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	18
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	20
2.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
2.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22

2.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
2.6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
3.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	24
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB.....	24
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I. V. MIT § 91 HBO	26
C.	HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN	27
D.	RECHTSGRUNDLAGEN	31
4.	PLANGRUNDLAGEN	
4.1	BEBAUUNGSPLAN	M. 1: 1.000
4.2	URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN Nr. 37 FRIEDENSPLATZ	unmaßstäblich
5.	ANLAGEN	
5.1	FIBEG: BM: Abriss eines Gebäudeensembles (Flurstück: 28/2) Friedensplatz 1, 65375 Oestrich-Winkel, Faunistisches Gutachten, 20.07.2022, Frankfurt am Main	

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Stadt OESTRICH-WINKEL beabsichtigt, die Aufenthaltsqualität des Friedensplatzes im Kern des Stadtteils Oestrich zu verbessern. Da der Platz aktuell überwiegend zum Parken genutzt wird, soll ein öffentlicher Parkplatz auf einem angrenzenden Grundstück, Friedensplatz 1, entstehen. Voraussetzung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 FRIEDENSPLATZ. Dieser bietet zwar aktuell schon die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkplatzes, jedoch ist die planungsrechtliche Ausweisung hierfür flächenmäßig kleiner, so dass der dringend benötigte Parkraum nicht gedeckt werden kann.

Während der Hauptteil des Parkplatzes für eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, ist der nördliche bzw. nordwestliche Teil für das angrenzende Gebäude Friedensplatz 3 bestimmt, welches nach dessen Sanierung gewerblich und gastronomisch genutzt werden soll.

Zusätzlich zu den Parkplätzen sollen auch öffentliche Fahrradabstellmöglichkeiten mit einer E-Bike-Service- und Ladestation errichtet werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 37 FRIEDENSPLATZ – 1. ÄNDERUNG umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Oestrich, Flur 16:

Flurstücke Nr.: 27/3, 28/3 und teilweise 27/2

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.216 m² und steigt von Osten nach Westen an.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt Stadtteil Oestrich, ohne Maßstab

Die Stadt OESTRICH-WINKEL gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit RHEINGAU. Im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 hat die Stadt die Funktion eines Unterzentrums erhalten.

Von Oestrich ist über die B 42 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren GEISENHEIM, RÜDESHEIM AM RHEIN und ELTVILLE sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

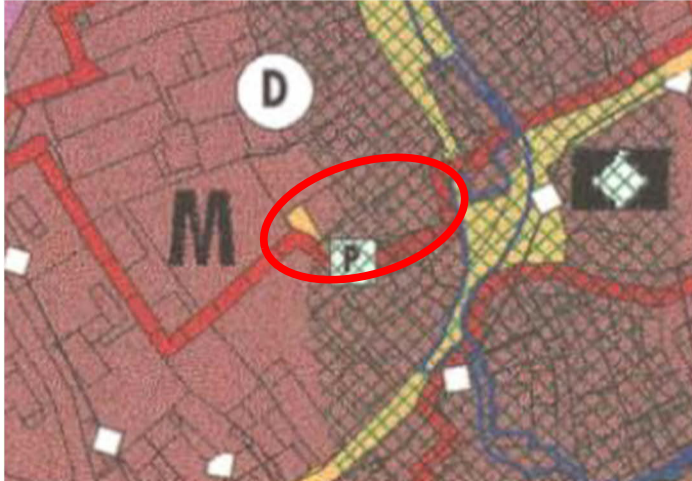
Die Stadt Oestrich-Winkel zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Weiterhin ist ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz im Osten des Geltungsbereiches bzw. östlich angrenzend dargestellt.

Der Bebauungsplan kann als an die Ziele des Regionalplan Südhessen 2010 angepasst angesehen werden.

1.2.2 Flächennutzungsplan 2006

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt OESTRICH-WINKEL aus dem Jahr 2006 weist das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet aus. Im westlichen Bereich ist eine kleine Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ dargestellt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.



*Flächennutzungsplan 2016
Ausschnitt Oestrich,
ohne Maßstab*

Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und eine Parkplatzfläche im Bereich des Plangebietes dargestellt ist, entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz1 BauGB.

1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Oestrich, welcher als Ortskern bezeichnet werden kann. Sie ist umgeben von Wohngebäuden, teilweise in Form von Hofreiten mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Das Plangebiet ist aktuell größtenteils unbebaut und bewachsen, wird jedoch auch im an den Friedensplatz angrenzenden Bereich als Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt. Es befanden sich eine Scheune und ein Wohngebäude sowie weitere kleine Nebengebäude auf dem Grundstück, welche nach Einholen einer Abrissgenehmigung im Februar 2023 entfernt wurden.

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Die aktuell untergenutzte Fläche soll künftig als Parkplatz zur Verfügung stehen, damit der aktuell als Parkplatz genutzte angrenzende Friedensplatz wieder mehr Aufenthaltsqualität erlangen kann. Weiterhin ist vorgesehen, den Parkplatz zur angrenzenden Wohnbebauung hin einzugrünen.

1.5 GEPLANTE BAUMASSNAHME

Ein Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen Maßnahmen des Naturschutzes für die Begrünung des Plangebietes und die Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Im vorliegenden Fall sind keine Gebäude geplant. Planungsziel ist die Ausweisung von ca. 38 Stellplätzen. 27 davon sollen öffentlich genutzt werden, 11 sind der privaten Nutzung vorbehalten. Zwei der 27 öffentlichen Stellplätze sollen als Behindertenparkplätze errichtet werden. Sowohl die privaten als auch die öffentlichen Stellplätze sollen mit einer ausreichenden Zahl an Ladesäulen für E-Autos ausgestattet werden. Fahrradabstellplätze sind ebenfalls vorgesehen. Auch hier sollen Service- und Ladestationen für E-Bikes nutzbar sein.

Zu den angrenzenden Wohngrundstücken im Süden sowie im Bereich der Erschließung des Friedensplatzes sind Grünflächen vorgesehen weiterhin ist die Anpflanzung von Bäumen geplant.



Städtebaulicher Entwurf, Stand März 2023, ohne Maßstab

1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	998 m ²	82 %
Grünflächen	218 m ²	18 %
GESAMTSUMME	1216 m²	100 %

1.7 ERSCHLIESSUNG

1.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Parkplatzes erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Friedensplatz“.

1.7.2 Entsorgung

Entwässerung

Aufgrund der Einleitbeschränkung der Stadt Oestrich-Winkel darf kein Regenwasser in die Mischkanalisation eingeleitet werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit einem entsprechenden Belag hergestellt, sodass das Niederschlagswasser versickern kann.

Das endgültige Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

2. UMWELTBERICHT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Der bestehende Bebauungsplan vom 20.03.1997 wird als rechtlicher Bestand vorausgesetzt. Dieser weicht von dem tatsächlichen Bestand ab. Der aktuelle Bestand wird im folgenden Abschnitt genauer erläutert.

Für die Abrissarbeiten der Gebäude wurde bereits ein Faunistisches Gutachten erstellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden in den Umweltbericht integriert.

Im Planungsraum existieren keine rechtlich festgesetzten Schutzgebiete.

2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN GEM. § 44 BNATSCHG

Das im Rahmen der Abrissgenehmigung für die leerstehenden Gebäude eingeholte Faunistische Gutachten legt notwendige Maßnahmen fest, um dort lebende Tiere zu schützen. Dieses Gutachten wird als ausreichend erachtet, um einen Verstoß gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

2.3 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MASSNAHMEN

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Stadtteils Oestrich. Es ist umgeben von Wohnbebauung und ist an die Straße „Friedensplatz“ angebunden.

Rechtlicher Bestand:

Der Bebauungsplan von 1997 sieht innerhalb des neuen Geltungsbereichs folgende Bestandteile vor:

- Wohnhaus
- Versiegelter Stellplatz bzw. Garage
- Zufahrt
- Begrünte Stellplätze
- Parkplatzeingrünung
- Anpflanzung von Bäumen

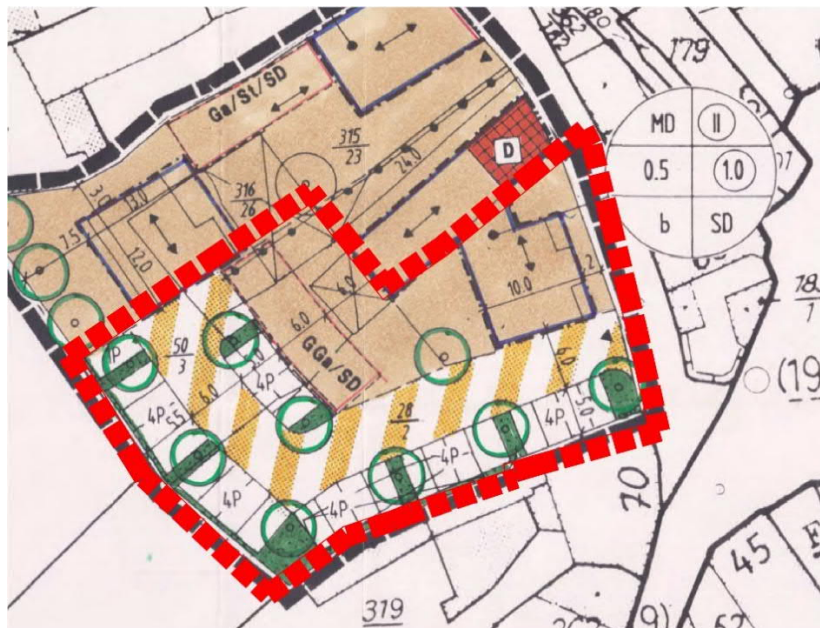


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von 1997 und neuer Geltungsbereich in Rot (unmaßstäblich)

Bestandsbilanz

Grundlage bildet die Bilanzierung des Bebauungsplans von 1997, jedoch mit angepassten Flächenangaben auf Grund des veränderten Geltungsbereichs. Die nachfolgende Tabelle gibt die Wertigkeit direkt nach der Umsetzung wieder. Sie berücksichtigt noch nicht die Entwicklung der Bäume und der Parkplatzeingrünung.

Biotoptyp	Wertpunkt je qm	qm	Biotopwert
04.110 Baum standortheimisch	31	27 (berechnet, zum Zeitpunkt der Aufstellung)	837
10.510 Versiegelte Fläche	3	575 (berechnet)	1.725
10.540 Begrünte Wegefläche	7	315 (übernommen)	2.205
02.600 Parkplatzeingrünung	20	80 (übernommen)	1.600
11.221 Hausgarten	14	246 (berechnet)	3.444
Summe		1.216	9.811

Siehe auch Bebauungsplan von 1997.

Tatsächlicher Bestand:

Stand Anfang Februar 2023 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

- Verlassene Wohngebäude
- eine Garage
- ein Schuppen
- ruderales Vegetation

Der Bestand vor dem Abriss wird in den folgenden Fotos gezeigt
(Eigene Fotos, Anfang Februar 2023):



Der Bestand nach dem genehmigten Abriss wird in den folgenden Fotos gezeigt
(Eigene Fotos, Anfang Juni 2023):



Im westlichen Bereich sind keine Grünflächen mehr vorhanden. Lediglich an der westlichen Grenze sind Teile der ruderalen Vegetation noch erhalten.

Schutzgut Mensch

Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen bereits verändert und genutzt. Aufgrund des unattraktiven und ungepflegten Erscheinungsbildes des Gebiets ist nicht damit zu rechnen, dass diese Fläche zu Erholungszwecken genutzt wird. Der geltende Bebauungsplan sieht bereits eine Parkplatznutzung vor, diese wird lediglich erweitert.

Prognose Bewertung:

Durch den Entfall des Wohngebäudes und Ersatz durch einen Parkplatz werden keine Benachteiligungen für den Menschen erwartet.

Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung nicht, es werden alle Richtwerte eingehalten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die leerstehenden Gebäude waren mögliche Lebensräume für Tiere zum Beispiel Vögel oder Fledermäuse. Für den Abriss der Gebäude sowie der üblichen baulichen Strukturen wurde ein Faunistisches Gutachten angefertigt.

Im Rahmen der Abrissgenehmigung festgelegte Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind durchzuführen und bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Bei der Vegetation werden keine besonders geschützten Arten erwartet, da der Geltungsbereich in einer stark anthropogen beeinflussten Umgebung liegt.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG.

Bestandsbewertung - Rechtlicher Bestand:

In Bezug auf den rechtlichen Bestand würde vor allem die Gartenanlage verloren gehen, die jedoch auf Grund der anthropogenen Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung für den Artenschutz ist.

Bestandsbewertung - Tatsächlicher Bestand:

Die gesamte Fläche ist anthropogen verändert und genutzt. Die leerstehenden Gebäude wurden als Lebensraum für Tiere, wie zum Beispiel Ratten oder Vögel genutzt. Die ruderale Vegetation kann besonders für Insekten als Nahrungsquelle dienen. Zauneidechsen wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die Abbrucharbeiten nicht nachgewiesen.

Prognose Bewertung - Rechtlicher Bestand:

Der Verlust der Hausgärten wird durch die Parkplatzeingrünung und die Anpflanzung von Bäumen ausgeglichen.

Prognose Bewertung - Tatsächlicher Bestand:

Der Verlust der Gebäude für die Tiere als Lebensraum wurden im Rahmen der Abrissgenehmigung kompensiert. Der Ausgleich für den Verlust der ruderalen Vegetation erfolgt durch die Parkplatzeingrünung und die Anpflanzung von Bäumen.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil der geforderten Innenentwicklung.

Das gesamte Gebiet ist anthropogen genutzt. Somit sind die Böden dem entsprechend verändert und umgelagert. Hinweise auf Altlastenstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden liegen nicht vor.

Bestandsbewertung:

Im rechtlichen Bestand liegt bereits eine Versiegelung von 575 m² und eine Teilversiegelung von 315 m² vor.

Prognose Bewertung:

Für die gesamte Parkplatzfläche werden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Daraus ergeben sich 0 m² versiegelte Fläche und 993 m² teilversiegelte Fläche.

Die beanspruchte Fläche ist 103 m² größer, jedoch gibt es keine vollversiegelten Flächen mehr. Deswegen wird eine geringe nachhaltig negative Auswirkung erwartet. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2021: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Es sind im Gebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Angrenzend befindet sich ein verrohrtes Gewässer dritter Ordnung. Der vorgeschriebene 5 m-Puffer zum Gewässer wird eingehalten, wie in der folgenden Abbildung erkennbar. Das Planungsgebiet befindet sich in dem eingekreisten Bereich.



Abbildung 2: Oberflächengewässer (Quelle: Natureg Viewer Hessen, unmaßstäblich)

Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bebauung und Flächenbefestigung (vgl. rechtlicher Bestand) eingeschränkt.

Bestandsbewertung:

Im Bebauungsplangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden; der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen, da bereits eine Vorbelastung vorhanden ist.

Prognose Bewertung:

Da nur eine geringe Fläche (103 m²) zusätzlich teilversiegelt wird, werden geringe gravierende und nachhaltig negative Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses soweit als möglich durch Gehölze, Begrünung und wasserdurchlässige Beläge entgegengewirkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit ist.

Schutzgut Klima

Das Gelände im Planbereich ist leicht steigend von Osten nach Westen. Der Niederschlag beträgt im Jahresmittel ca. 650 mm. Kaltluftentstehungsgebiete sind die nordwestlich gelegenen Weinbergfluren.

Bestandsbewertung:

Der rechtliche Bestand war bereits vorbelastet durch das Wohngebäude, den Schuppen, die Garage sowie die Stellplätze, denn die Versiegelung und Teilversiegelung sorgen für kleinräumige Aufheizungen. Die Gehölze, die Parkplatzeingrünung sowie der Hausgarten wirken dieser Aufwärmung entgegen.

Prognose Bewertung:

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorbelastet ist, werden keine gravierenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

Des Weiteren wirken sich die Festsetzungen zu Gehölz- und Baumpflanzungen klimatisch ebenso positiv aus, wie die teilversiegelten, begrüneten Flächen. Es ist daher insgesamt von keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Stadtteils Oestrich. Die Umgebung ist sehr dicht bebaut und das Stadtbild geprägt von ruhendem Verkehr. Der Geltungsbereich stellt sich als eine brachliegende Fläche dar, bis Ende Februar 2023 zusätzlich mit unbewohnten Gebäuden. Teilweise wurden die Grasflächen und die Garage zum Parken genutzt.

Bestandsbewertung:

Das Ortsbild wird im Plangebiet geprägt von ruhendem Verkehr. Die brachliegende Fläche wird als störend und verwahrlost eingestuft.

Prognose Bewertung:

Zusammenfassend wird die Anlage der neu strukturierten Parkplatzflächen das Ortsbild verbessern, zusätzlich sorgt die Eingrünung der Parkplätze für eine Abschirmung zur Umgebung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das nördlich bzw. nordöstlich angrenzende Gebäude Friedensplatz 3 sowie das südöstlich angrenzende Gebäude Rheingaustraße 70 stellen Einzeldenkmäler dar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der denkmalrechtlichen Gesamtanlagenausweisung Friedensplatz/Rheingaustraße. Da der geplante Parkplatz insbesondere im Sichtfeld der beiden Einzeldenkmäler liegt, haben Abstimmungen mit den Denkmalbehörden stattgefunden, um den entsprechenden Anforderungen gerecht zu werden. Weiterhin ergibt sich durch die öffentliche Nutzung des Grundstücks die Sichtbarkeit der Gebäude für die Öffentlichkeit. Da das Grundstück aktuell brach liegt, ist mit der neuen Parkplatzgestaltung eine positive Wirkung auf die angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude zu erwarten. Im Hinblick auf den rechtlichen Bestand gibt es wenig Unterschiede, da hier ebenfalls ein Parkplatz geplant war. Eine Abweichung stellt das Baufenster dar, welches durch den ursprünglichen Bebauungsplan einen Anbau an das Gebäude des Friedensplatz 3 ermöglicht hätte. Da dieses Gebäude jedoch nie realisiert wurde, ist dessen Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz schwer abzuschätzen.

Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch die Wechselwirkungen untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildung, sowie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte bewirken. Durch die Vorbelastungen sind diese Effekte aber geringer als auf weitgehend unbeeinflussten Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch weitgehend unterbunden, sodass es nicht zu einer negativen Verstärkung der Beeinflussungen kommt.

2.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung unterliegt der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Oestrich-Winkel. Innerhalb des Plangebiets befindet sich jedoch künftig kein Gebäude, deswegen ist eine Entsorgung von Hausabfällen nicht erforderlich.

Insgesamt wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die Schaffung von Grünflächen versucht, möglichst viel Wasser auf der Fläche zu versickern. Das restliche abfließende Wasser wird durch Einläufe der Kanalisation zugeführt. Die konkrete Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Objektplanung erstellt und abgestimmt.

2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ist ausdrücklich zulässig und wünschenswert. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien jedoch nur eingeschränkt realisierbar.

2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen

Im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen erkennbar. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenbefestigungen und damit verbunden einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einem gesteigerten Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet. Diese wird jedoch durch festgesetzte Eingrünungen und Maßnahmen zur Oberflächengestaltung so weit als möglich minimiert.

Als Lebensraum für Tiere eignen sich besonders die leerstehenden Gebäude: Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Abrissgenehmigung ein Gutachten erstellt, welches die Beeinflussung der Tiere ermittelt und notwendige Maßnahmen zum Schutz der Tiere festlegt. Bei der Vegetation werden keine streng geschützten Arten erwartet, weil das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung stark anthropogen geprägt ist.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes wird eine positive Auswirkung erwartet.

2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die vorgenannten, ermittelten Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter. Bei den Schutzgütern „Orts- und Landschaftsbild“ und „Erholung“ werden Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht.

2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet kann sich in zwei Richtungen weiterentwickeln. Entweder wird der Bebauungsplan von 1997 umgesetzt, der sich nur geringfügig von der Bebauungsplanänderung unterscheidet oder die Fläche liegt weiterhin brach. Im zweiten Fall würde die Sukzession der ruderalen Vegetation fortschreiten: Das bedeutet, dass sich Gehölzstrukturen entwickeln würden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Durch Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, die als Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert sind, werden die Eingriffe durch Flächenbefestigungen so weit wie möglich minimiert beziehungsweise ausgeglichen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Maßnahmen mit ihren Zielsetzungen, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, werden im Folgenden dargestellt.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN NACH NATURSCHUTZRECHT

Auf der Grundlage der Bestandsbewertung und der voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Eingriffe werden die geeigneten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation der negativen Umweltauswirkungen der Planung entwickelt. Die Maßnahmen dienen dazu, die planungsbedingte Beeinträchtigung der Umweltfaktoren im Plangebiet und dessen Umfeld möglichst gering zu halten.

Der im Rahmen der Eingriffsregelung geforderten Minderung von Eingriffsfolgen wird im Plangebiet u. a. durch folgende Maßnahmen nachgekommen:

- Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen
- schonender Umgang mit dem Boden im Baufeld
- Ergreifen von Maßnahmen zum Schutz vor Staub- und Erschütterungen in der Bauphase

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN NACH ARTENSCHUTZRECHT

Zusätzlich werden Vermeidungsmaßnahmen nach dem Artenschutzrecht notwendig, die den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermeiden. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

- Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei einer Besiedlung dann weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

- SCHUTZGUT MENSCH

Mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch neue Baulichkeiten werden durch Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke insbesondere auch mit Gehölzen verbessert.

Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

- SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Schutz von Tieren und Pflanzen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und den entsprechenden Festsetzungen dokumentiert.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollen durch folgende Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, kompensiert werden:

- Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzungen von Einzelbäumen und der Anlage von Grünflächen in öffentlichen Bereichen
- Mindestqualitäten von Gehölzen sichern die Qualität der Pflanzung

Die Teilversiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist durch das Entwicklungsziel Parkplatz unvermeidbar.

- SCHUTZGUT BODEN

Der Flächenverbrauch steigt im Vergleich zu dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1997. Um diese Beeinträchtigung zu minimieren, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- die Zufahrt wird in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt
- die Stellplätze werden mit begrünbaren Materialien (Fugenpflaster, Rasenplatten u. ä.) hergestellt

Die Teilversiegelung von Flächen zur Herstellung von Parkplätzen ist unvermeidbar.

- SCHUTZGUT WASSER

Entsprechende Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen stellen sicher, dass das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen

so weit wie möglich vor Ort versickert oder in angrenzende Grün- und Pflanzflächen abgeleitet wird.

Durch die Beseitigung der versiegelten Flächen und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist nur eine sehr geringe Belastung des Schutzguts Wasser zu erwarten.

-SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Aus kleinklimatischer Sicht ist in erster Linie die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen von Bedeutung, die zu einer größeren Aufheizung führen können. Zur Minimierung des Eingriffs und als Ausgleich dienen hier in erster Linie die wasserdurchlässigen Bauweisen der befestigten Flächen wie auch die umfangreichen zusätzlichen Anpflanzungen. Die Beschattung der Parkplätze durch die festgesetzten Bäume wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Zusätzliche Aufstauungen von Kaltluft entstehen durch die geplante Bebauung und Bepflanzung nicht.

Unvermeidbare Belastungen entstehen durch den Verlust der Gartenfläche. Da dieser Bereich jedoch im Verhältnis nur kleinräumig ist, kann dieser Faktor gering bis mittel bewertet werden.

- SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen sowie zu den Mindestqualitäten der Bäume wird der Parkplatz in das Ortsbild eingebunden.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung zum Beispiel einer Baumdreipfahlerankerung zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen.

Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

Es wird keine Belastung des Orts und Landschaftsbildes erwartet.

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestands- und Planungssituation wird den Biotopstrukturen der Kompensationsverordnung zugeordnet und bilanziert, entsprechend dem Stand der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 (Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339) inkl. der Landschaftsbild Zusatzbewertung (RP Darmstadt).

In der folgenden Bilanzierung wird der rechtliche Bestand als Zustand vor dem Eingriff vorausgesetzt.

Blatt Nr. 1 Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV																				
Friedensplatz 1. Änderung, Oestrich-Winkel, Oestrich, Flur 16 Flurstücke Nr. 27/3, 28/3, teilweise 27/2																				
Teilfläche Nr.	2a	2b	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zusatzbewertung 2c	2d	WP /qm		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]		Differenz [WP]							
							vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6								
Überr.v.Bl.Nr.							3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
I. Bestand vor Eingriff																				
F	10.510	Versiegelte Fläche					3	575		0		1725		0			1725			
L	10.540	Begrünte Wegfläche					7	315		480		2205		3360			-1155			
Ä	2.600	Neue Parkplatzeingrünung					20	0		218		0		4360			-4360			
C	11.221	Hausgärten					14	246		0		3444		0			3444			
H	10.530	wasserdurchlässige Flächen					6	0		518		0		3108			-3108			
E	2.200	Parkplatzeingrünung					39	80		0		3120		0			3120			
N	4.110	standortheimische Bäume					34	45		30		1530		1224			306			
B												0		0			0			
I												0		0			0			
L												0		0			0			
A												0		0			0			
N												0		0			0			
Z												0		0			0			
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.								1216	0	1216	0	12024	0	12052	0		-28	0		
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																				
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr)																				
Su																				
Auf dem letzten Blatt:							Kostenindex KI		+reg. Bodenwertant.		=KI+rBwa		0,40 EUR		0,40 EUR		-11,20		EURO Ersatzgeld	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben							Summe EURO													

Es wurde ein Positivsaldo von 28 Biotopwertpunkten ermittelt.

2.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

2.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wird der vorliegende Umweltzustand beschrieben und analysiert. Untersucht wird hierfür das Plangebiet sowie dessen Umfeld, das durch die Planung beeinflusst wird. Es werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet.

Als Grundlage für die Analyse und die darauffolgende Bewertung dienen planungsrelevante Informationen sowie die Begehung des Geländes und seines Umfeldes.

Im zentralen Arbeitsschritt der Umweltprüfung werden die vom Planungsfall ausgehenden umwelterheblichen Wirkungen auf den Untersuchungsraum beschrieben und hinsichtlich ihrer Schwere bewertet.

Die schutzgutbezogene Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen und deren naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt verbal-argumentativ sowie rechnerisch auf der Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen. Die beiden Methoden werden als ausreichend genau eingeschätzt, um die Beeinflussung des Landschaftshaushaltes und die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu bewerten. Exakte Voraussagen sind auf Grund der vielseitigen Vernetzungen der Natur nicht möglich.

2.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Da nach Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beschränkt sich die Umweltüberwachung auf die Kontrolle der tatsächlichen Umsetzung der zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Umweltauswirkungen dienenden Begrünungs- und Befestigungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Anpflanzungen der Bäume.

Dies soll auf den Grundstücken in Abstimmung mit der für die Überwachung der Festsetzungen zuständigen Bauaufsichtsbehörde durch Ortsbesichtigung 1 – 2 Jahre nach Herstellung des Parkplatzes durchgeführt werden. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Stadt erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren 3 Jahren überprüft.

2.6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Im Ortskern von Oestrich soll ein neuer Parkplatz entstehen. Der Bebauungsplan von 1997 weist auf der Fläche bereits 25 Stellplätze sowie ein Wohnhaus aus. Der neue Bebauungsplan sieht eine Fläche von 430 m² zum Parken vor. Durch Parkplatzbegrünungen und Baumpflanzungen wird die Fläche in das Ortsbild eingebunden und ökologisch aufgewertet. Zur Befestigung der Zufahrt sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge zulässig und für die Stellplätze sind nur begrünbare Flächenbeläge erlaubt.

Die verkehrliche Erschließung der Baufläche erfolgt über die Straße „Friedensplatz“.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDES IM EINWIRKUNGSBE- REICH DER PLANUNG

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Flächenbefestigungen. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet. Dies wird durch zahlreiche Eingrünungen und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung minimiert.

Die Grundwasserneubildung wird kaum beeinträchtigt, es kommen teilversiegelte Flächen hinzu, die jedoch wasserdurchlässig sind, zusätzlich werden alle versiegelten Flächen beseitigt.

Der Artenschutz wurde im Zuge der Abrissgenehmigung beachtet und Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten vorgeschrieben. Aus diesem Grund werden keine weiteren Vorschriften im Bebauungsplan bezüglich des Artenschutzes formuliert. Der Verlust von Gartenflächen wird durch Festsetzungen zur Begrünung und zum Anpflanzen von Bäumen kompensiert.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden mit seinen spezifischen Funktionen durch Flächenbefestigung und damit verbunden ein geringfügig erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine etwas reduzierte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Maßnahmen umfassen:

- Festsetzungen zu Anpflanzungen von Gehölzen
- Festsetzungen zu Mindestqualitäten von Hochstämmen.
- Anlage einer Parkplatzeingrünung.
- Festsetzungen zu luft- und wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen im Bereich der Zufahrt des Parkplatzes.
- Festsetzungen zu begrünbaren Flächenbefestigungen im Bereich der Stellplätze.

Es wird deutlich, dass durch eine Vielzahl von Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe der Flächenbefestigungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes kompensiert werden können.

Wiesbaden, den 26.06.2023

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

1. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BAUGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

- Innerhalb des Geltungsbereichs ist ausnahmsweise eine der Versorgung mit Elektrizität dienende Nebenanlage (Trafostation) zulässig.

3. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

- Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Befestigungen nur teilversiegelt zulässig.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Stellplätze“ und „Private Stellplätze“ sind begrünt herzustellen (z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen).
- Zur Minimierung artenschutzrechtlicher Risiken sind der Rückschnitt von Starkem Bewuchs, Bäume, Büsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Bei der Beleuchtung ist aus Insektenfreundlichkeit zu achten, d.h. die Lichtfarbe sollte maximal 3000 Kelvin betragen. Es sollten nur vollgeschirmte Leuchten benutzt werden, die waagrecht montiert werden und über eine komplett plane Unterseite verfügen. Die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig sein.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) NR. 21 BAUGB

- Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen Öffentliche Stellplätze und Öffentliche Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 27/2 und 27/3 festgesetzt.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUN- GEN § 9 (1) NR. 25A BAUGB

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind 20 Bäume zu pflanzen, davon wenigstens acht Bäume mit folgenden Mindestqualitäten:
LAUBBÄUME • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm
- Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Bebauungsplan Nr. 37 Friedensplatz – 1. Änderung

Entwurf, Stand 06.07.2023

- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN beispielhaft aufgeführt.
- Die öffentliche Grünfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen. Der Ersatz von nicht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standortgerechte Arten ist zulässig.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN **§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 91 HBO**

1. FREIFLÄCHEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO

- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Mindestens 80 % der verwendeten Bäume und Sträucher müssen einheimische, standortgerechte Arten sein.

2. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungen entlang privater Grundstücke sind als Holz-, Drahtgeflecht-, Stabmatten- oder Stabgitterzäune oder als Heckenpflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.
- Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere sollte immer gewährleistet sein. Hier sind luftdurchlässige Zaunanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10 cm Bodenabstand zulässig.
- Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe, Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, aus unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Einfriedungsmauern zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.

C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 21 (1) HDSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, zu richten oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreis weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 21 (3) HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Für nach § 56 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d.h. das jeweilige Vorhaben (auch z.B. Platzgestaltungen, Oberflächenbefestigungen, etc.) ist der Unteren Denkmalschutzbehörde im Antragsverfahren zur Genehmigung vorzulegen.

2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.

3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
 - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRVV – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.
- Ferner ist der § 5 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

4. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Grundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.
- Für den Mischwasserkanal besteht eine Einleitbeschränkung von 12 l/s*ha.

5. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

- Die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist erwünscht.
- Sofern diese vorgesehen ist, ist zu beachten:
 - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
 - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
 - Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

6. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

- Sofern eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus (Antragsunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung vorzulegen) einzuholen.

7. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region SÜDHESSEN, Rheingau-Taunus-Kreis wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.

8. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.

9. ALTLASTEN

- 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, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

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

10. KAMPFMITTELBELSTUNG UND -RÄUMUNG

- Das Gebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedes gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens unverzüglich zu verständigen

11. ARTENSCHUTZ gemäß § 44 BNatSchG

- Für die Flächenerschließung ist ein Bauzeitfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (Anfang Oktober bis Ende Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Baufeld auf das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine entsprechenden Arten auf der Fläche befinden.
- Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (z. B. Biologe o. ä.) zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und dem Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.
- Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens im Rahmen der Abrissgenehmigung sind zur Kompensation für den Verlust von Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten im direkten Umfeld der Eingriffsfläche an geeigneten Stellen (z.B. Nord-, Ost-, oder Westseite von Gebäuden)

4 Stück Mauersegler-Nistkasten Nr. 17 der Firma Schwegler und
6 Stück Fassadeneinbaukasten Nr. 1HE Firma Schwegler

oder die gleiche Anzahl an Nisthilfen in gleichwertiger Ausführung anderer Hersteller zu installieren.

Die 6 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sind in einem Abstand von mindestens 5 Metern zueinander und anderen Kästen sowie in einer Höhe von 3 – 5 Metern anzubringen. Zum Schutz vor Nesträubern sollten Bäume mind. 2 m Abstand haben.

12. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| Acer campestre ‚Elsrijk‘ | - Feldahorn |
| Fraxinus ornus | - Blumenesche, Manna-Esche |
| Ostrya carpinifolia | - Hopfenbuche |
| Quercus cerris | - Zerreiche |
| Robinia pseudoacacia | |

„Semperflorens“

- Robinie, Scheinakazie

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 618).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

3.2 URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN
NR. 37 FRIEDENSPLATZ – 1. ÄNDERUNG, ohne Maßstab

