

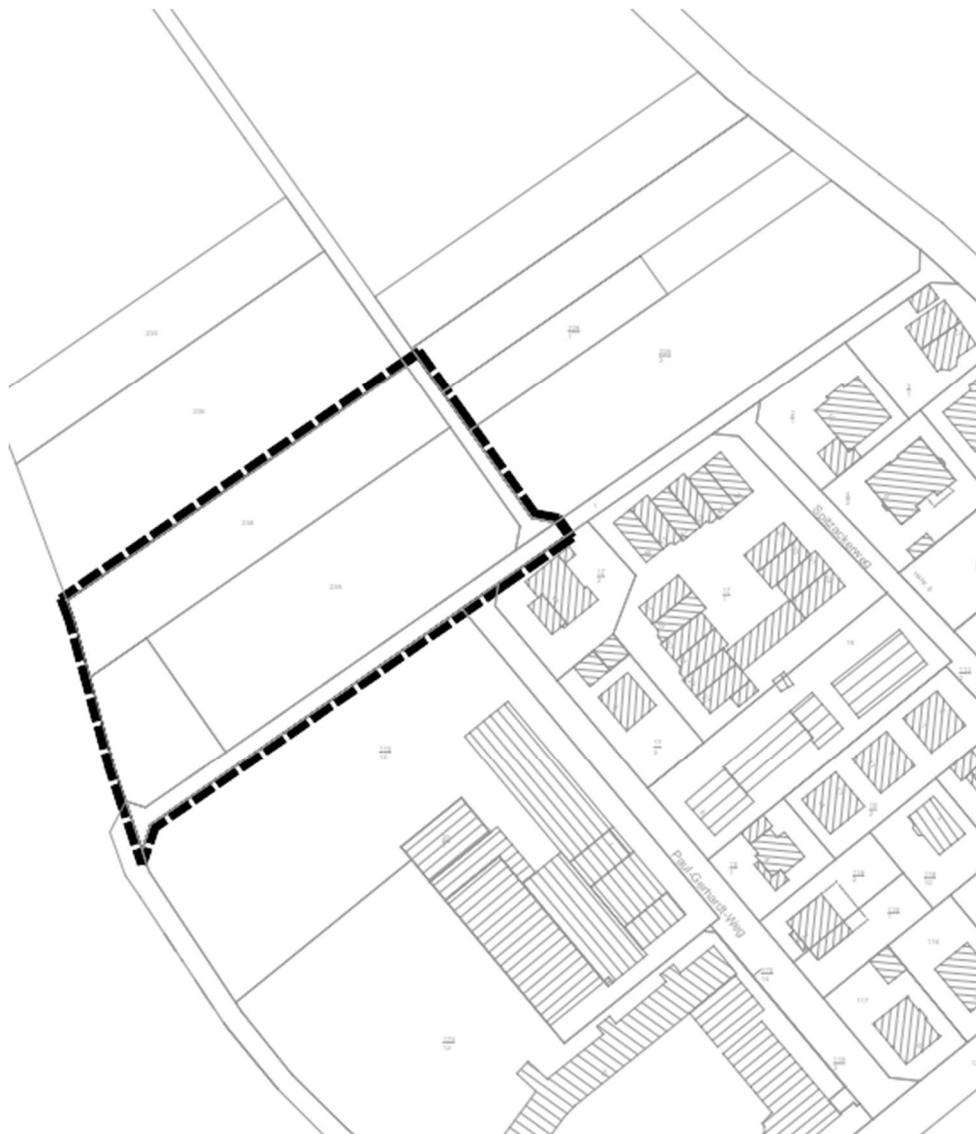


OESTRICH-WINKEL

Stadtteil Oestrich

Bebauungsplan Nr. 97

Nördlich des Bürgerzentrums



- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. UMWELTBERICHT**
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Projekt-Nr.: 34.57
Stand: 17.03.2025



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN..... | 4 |
| 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE..... | 5 |
| 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 | 7 |
| 1.5 GEPLANTE BEBAUUNG..... | 7 |
| 1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ..... | 8 |
| 1.7 ERSCHLIESSUNG | 8 |
| 1.7.1 Verkehr..... | 8 |
| 1.7.2 Entsorgung..... | 9 |
| | |
| 2. UMWELTBERICHT | 9 |
| 2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN | 9 |
| 2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MAßNAHMEN..... | 9 |
| 2.2.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | 18 |
| 2.2.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 18 |
| 2.2.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen..... | 19 |
| 2.2.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen..... | 19 |
| 2.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES | 19 |
| 2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 19 |
| 2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 19 |
| 2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen | 20 |
| 2.3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung..... | 24 |
| 2.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 26 |
| 2.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 26 |

| | | |
|-----------|--|---------------|
| 2.4.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 26 |
| 2.5 | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 27 |
| 3. | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 29 |
| A. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 29 |
| B. | BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN | 32 |
| C. | HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN | 34 |
| D. | RECHTSGRUNDLAGEN | 39 |
| 4. | ANLAGEN | |
| 4.1 | plan b GbR: Bau eines Kindergartens, Parzellen Flur 37, Nr. 239 und 240 in Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 3 Artenschutzprognose , Bingen 17.02.2023 | |
| 4.2 | plan b GbR: Bau eines Kindergartens, Parzellen Flur 37, Nr. 239 und 240 in Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 3 Artenschutzprüfung , Bingen 14.06.2024 | |
| 5 | PLANGRUNDLAGEN | |
| 5.1 | BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN | M. 1 : 1.000 |
| 5.2 | GRÜNORDNUNGSPLAN | M. 1 : 1.000 |
| 5.2 | BESTANDSAUFNAHME | unmaßstäblich |

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Stadt OESTRICH-WINKEL beabsichtigt für die derzeit mit einer auf 5 Jahre befristeten Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB errichtete KiTa Kunterbunt im Stadtteil OESTRICH unbefristetes Planungsrecht zu schaffen. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung am 03.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan NR. 97 NÖRDLICH DES BÜRGERZENTRUMS beschlossen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bürgerzentrum soll der Bebauungsplan optional Planungsrecht für eine mögliche Erweiterung der Verwaltung schaffen.

Die zweigruppige KiTa wurde aufgrund des hohen und kurzfristigen Bedarfs an Betreuungsplätzen provisorisch als Containerbau errichtet. Es ist davon auszugehen, dass sich der Bedarf weiterhin erhöht, zumal eine andere KiTa im Stadtgebiet aufgrund von Baufälligkeit und der Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung ersetzt werden muss.

Aufgrund der Nähe zum Bürgerzentrum bot es sich an, auch gleichzeitig Planungsrecht für eine Verwaltungsnutzung bzw. kulturelle oder soziale Nutzung als Angebotsplanung zu schaffen, welches im Bedarfsfall genutzt werden soll.

Weiterhin ist die Fläche bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der Stadtteil Oestrich verfügt derzeit neben der provisorischen KiTa Kunterbunt lediglich über eine KiTa (St. Elisabeth) südlich der Bahntrasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Bahntrasse. Die Fläche befindet sich vollständig im Besitz der Stadt. Für die Erschließung wird der südlich der Fläche gelegene Feldweg ertüchtigt.

Oestrich-Winkel hat sich dem Vorhaben „Kinderfreundliche Kommune“ angeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde die Hauptsatzung der Stadt geändert. § 6 zur Kinder- und Jugendfreundlichkeit besagt, dass die Stadt eine kinder- und jugendfreundliche Stadt ist und im Rahmen ihrer Befugnisse auf die Berücksichtigung von Kindern und Jugendlichen hinarbeitet. Im Leitbild zu dem Vorhaben ist ebenfalls beschrieben, dass Oestrich-Winkel „jungen Menschen durch kinder- und familienfreundliche Rahmenbedingungen einen attraktiven Lebensort bieten will“. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung einer bedarfsgerechten Infrastruktur an Kindergärten.

Aufgrund des dringenden Bedarfs wurde seitens der Stadt Oestrich-Winkel bereits seit geraumer Zeit eine geeignete Fläche für den Bau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte gesucht. Die Entscheidung für den jetzigen Standort erfolgte nach einem langwierigen Findungsprozess.

Im Rahmen dieses Prozesses wurden der Verwaltung insgesamt 57 Alternativen zur Untersuchung vorgelegt. Die Ergebnisse wurden in den Gremien beraten und der Beschluss gefasst, acht dieser Standorte gleichrangig zu prüfen und auch Verhandlungen bzgl. eines möglichen Ankaufs aufzunehmen.

Im Ergebnis wurden drei Alternativen seitens der Verwaltung vorgeschlagen. Die Stadtverordnetenversammlung entschied sich am 16.12.2019 für den Standort nördlich des Bürgerzentrums.

Das Grundstück konnte durch die Stadt erworben werden. Da es sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan am 03.02.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 97 NÖRDLICH DES BÜRGERZENTRUMS umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Oestrich, Flur 37:

Flurstücke Nr.: 238, 239, 240 sowie teilweise die Wegeparzellen 1 und 231.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und steigt in Richtung Südwesten 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.

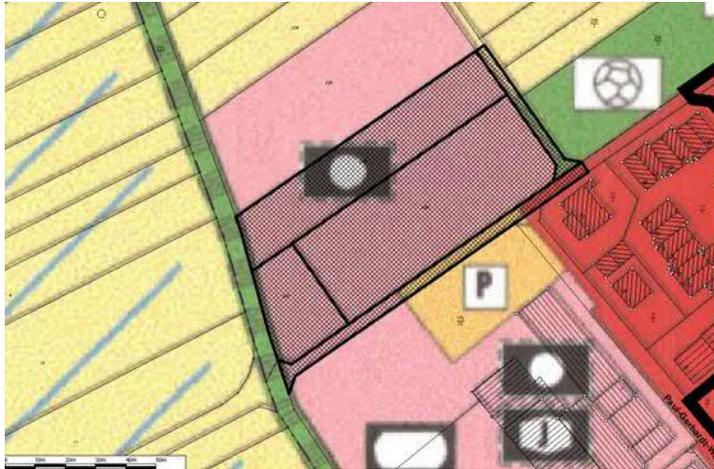
Die Stadt Oestrich-Winkel zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den 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. Laut Leitbild des RPS 2010 hat die Kinderbetreuung eine wichtige Rolle bei der Integration der verschiedenen Gruppen in das Stadtleben, weshalb die Angebote weiter ausgebaut werden sollen.

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 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ aus.



*Flächennutzungsplan 2006
Ausschnitt Oestrich,
ohne Maßstab*

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht somit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht, da die Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche übereinstimmt. Lediglich die Zweckbestimmung KITA fehlt im FNP. Aufgrund der geringfügigen Abweichung in Form des fehlenden Symbols, wird auf eine FNP-Änderung verzichtet. Das Symbol wird im Zuge der generellen Fortschreibung ergänzt.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Genehmigung durch das RP ist demnach nicht notwendig.

1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand vom Stadtteil Oestrich und ist im Norden und Westen umgeben von Weinbauflächen, im Nordosten grenzt ein Spiel- und Bolzplatz an die Fläche an, östlich befindet sich Wohnbebauung und südlich liegt das Bürgerzentrum der Stadt Oestrich Winkel und ein Sportplatz. Südwestlich davon befindet sich weiterhin eine Grundschule.

Die Wohnbebauung ist ein- bis zweigeschossig, das Bürgerzentrum sowie die etwas weiter entfernte Grundschule sind dreigeschossig. Die Gebäude sind alle mit einem Satteldach bebaut.

Das Plangebiet ist aktuell übergangsweise mit Containern bebaut, welche ein eingeschossiges Gebäude ergeben und die KiTa Kunterbunt provisorisch beherbergen. Hierzu gehört auch ein Außenbereich. Die Freifläche bestand vor der Errichtung der provisorischen KiTa aus einer Wiese mit mehreren Obst- und Nussbäumen sowie Sträuchern, die teilweise auch heute, auf der Fläche, welche nicht von der provisorischen KiTa eingenommen wird, noch bestehen. Auf dem nördlichen Teil befindet sich Weinbau.

Planungsrechtlich ist die Fläche als Sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (2) BauGB einzuordnen.

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Auf dem östlichen Teil, der am nordwestlichen Ortsrand von Oestrich gelegenen Fläche soll, eine Kindertagesstätte errichtet werden, um den aktuellen Bedarf an KiTa-Plätzen zu decken. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die Möglichkeit bieten, bei Bedarf einen Erweiterungsbau für das Bürgerzentrum errichten zu können. Aktuell reicht jedoch das aktuelle Gebäude hierfür aus, somit gibt es keine konkreten Planungen hierzu. Ebenso soll auch eine potenzielle Nutzung für kulturelle oder soziale Zwecke erlaubt sein. Das Gebäude der Kindertagesstätte soll in modularer Bauweise errichtet werden, damit diese je nach Notwendigkeit unkompliziert erweitert werden kann. Die Außenanlagen der KiTa werden begrünt. Im nordwestlichen Teil wird ein Grünstreifen als Ortsrandeingrünung und Abstandsfläche zu den angrenzenden Weinbergen festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der Baufläche erfolgt über den vorhandenen Feldweg im Süden des Geltungsbereichs und dem Paul-Gerhardt-Weg. Hierfür soll ein Teil des Feldwegs in westliche Richtung ertüchtigt werden. Der übrige Weg bleibt geschottert. Der Feldweg im östlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt ebenfalls als solcher erhalten.

Da sich nördlich des Geltungsbereichs eine weitere Fläche befindet, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen ist und diese voraussichtlich über diesen Feldweg erschlossen werden müsste, wurde in diesem Bereich genügend Platz bis zum Baufenster belassen, um hier bei Bedarf den Feldweg auf 7 m Breite auszubauen. Hierfür wäre eine naturschutzrechtliche Genehmigung notwendig. Auch im Bereich der Verbindung von der Kreuzung Paul-Gerhardt-Weg und dem Wirtschaftsweg im südlichen Teil bis zur Einmündung in den zuvor genannten Feldweg wurde ein entsprechender Abstand belassen, um diesen Straßenabschnitt ggf. auf 7 m zu verbreitern. Die Abstandsflächen müssten hierbei zur Hälfte auf der sodann ertüchtigten Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden.

1.5 GEPLANTE BEBAUUNG

Der 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.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und den Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dadurch soll eine Bebauung entstehen, die sich harmonisch in das Ortsbild der Stadt Oestrich-Winkel sowie in das Umfeld einfügt.

Da es noch keine konkrete Planung für den Kita-Neubau gibt, stehen die Gebäudeabmessungen und andere bauliche Details noch nicht fest. Da jedoch schon jetzt ein akut hohes Defizit an Kitaplätzen in Oestrich-Winkel besteht, welches sich durch die Baufähigkeit und die Unwirtschaftlichkeit der Sanierung einer anderen KiTA im Stadtgebiet verstärken wird, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes andererseits nicht auf die fertige Gebäudeplanung gewartet werden, sondern muss parallel begonnen werden, um lange Verzögerungen zu vermeiden. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan möglichst weit gefasst. Es ist ein dreigeschossiges Gebäude möglich, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m.

Die Kita soll vier Gruppen beherbergen, mit der Möglichkeit diese auf sechs Gruppen zu erweitern. Die Festsetzungen sind möglichst großzügig gewählt um genügend Spielraum für eine Erweiterung der KiTa sowie bei Bedarf für einen Erweiterungsbau des Bürgerzentrums zu schaffen. Aufgrund der angrenzenden öffentlichen Einrichtungen (Bürgerzentrum und Grundschule), welche ebenfalls dreigeschossige Bauten sind, wird sich das Gebäude in die Umgebung einfügen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Grundsätzlich gibt es keine Orientierungswerte nach § 17 BauGB für Flächen für den Gemeinbedarf. Da die umliegenden Gebäude des Geltungsbereiches neben Flächen für den Gemeinbedarf größtenteils die Art eines Allgemeinen Wohngebietes haben, wurden die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für ein WA übernommen, damit sich das Baugebiet hinsichtlich seiner Dichte in die umliegende Bebauung einfügt. Weiterhin wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.6 FLÄCHENBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| FLÄCHENNUTZUNG | FLÄCHE | ANTEIL |
|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | 4.520 m ² | 75,5 % |
| Grünflächen | 295 m ² | 4,9 % |
| Ausgleichsflächen | 486 m ² | 8,1 % |
| Verkehrsflächen | 687 m ² | 11,5 % |
| GESAMTSUMME | 5.989 m² | 100 % |

1.7 ERSCHLIESSUNG

1.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Paul-Gerhardt-Weg. Hierfür wird die Straße, welche sich im südlichen Bereich des Plangebiets befindet, weiter in Richtung Südwesten, entlang des als Fläche für den Gemeinbedarf festgelegten Bereichs, ausgebaut. Dieser Weg ist aktuell ab der Ecke Paul-Gerhardt-Weg/Feldweg im Süden des Plangebiets geschottert. Der Teil des Feldwegs, welcher entlang des Bolzplatzes sowie des Geltungsbereichs bis zur Ecke Paul-Gerhardt-Weg verläuft, ist aktuell auf die Nutzung von Anliegern und dem landwirtschaftlichen Verkehr beschränkt.

Die Haltestelle Bürgerzentrum befindet sich in fußläufiger Entfernung und kann in ca. 5 Minuten von der Fläche erreicht werden. Hier kann die Buslinie 181 genutzt werden, welche zum einen weitere Haltestellen in Oestrich sowie den Bahnhof des Eltviller Stadtteils Hattenheim und den Oestrich-Winkler Stadtteil Hallgarten anfährt, sowie zum anderen Haltestellen in den Oestrich-Winkler Stadtteilen Mittelheim und Winkel sowie Geisenheim.

Ruhender Verkehr

Die Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel sieht zwei PKW-Stellplätze je Gruppenraum bei Kindertagesstätten vor. Demnach wären bei einer vier-gruppigen KiTa 8 PKW-Stellplätze zu errichten, bei einer sechs-gruppigen KiTa 12 PKW-Stellplätze. In Bezug auf Fahrradstellplätze sind laut Stellplatzsatzung 5 normale Abstellplätze und 2 Abstellplätze für Sonderfahrräder je Gruppenraum notwendig.

1.7.2 Entsorgung

Entwässerung

Aufgrund der Einleitbeschränkung der Stadt Oestrich-Winkel, darf kein Regenwasser in die Mischkanalisation eingeleitet werden.

Weiterhin ist eine Zisterne zur Gartenbewässerung vorgesehen. Das überschüssige Wasser wird versickert.

Das Schmutzwasser wird in die Mischkanalisation abgeleitet. An diese besteht die Anschlussmöglichkeit im Paul-Gerhard-Weg.

Die Starkregengefahrenkarten des Abwasserverbandes Mittlerer Rheingau, einsehbar: <http://www.av-mittlerer-rheingau.de/html/starkregen/starkregen-oestrich-winkel.html> sind im Rahmen der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes zu berücksichtigen.

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

2. UMWELTBERICHT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Im Planungsraum existieren keine rechtlich festgesetzten Schutzgebiete.

Detaillierte pflanzensoziologische oder faunistische Kartierungen wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Februar des Jahres 2023 sowie im Frühjahr des Jahres 2024 durchgeführt. Bei erforderlichen Rodungen sind begleitende Maßnahmen (Untersuchung auf Baumhöhlen, Nester) empfohlen. Bei der hier durchgeführten Nutzungskartierung wurde der Zustand vor Bau der Containeranlage zugrunde gelegt.

2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MASSNAHMEN

Das Plangebiet liegt am nordwestlichsten Rand der Ortsbebauung des Stadtteils Oestrich. Südlich grenzen das Bürgerzentrum, Sportplatz und Grundschule an. Östlich grenzt ein Spiel- und Bolzplatz an. Nördlich schließen Weinberge an.

Das Gelände wird südwestlich von Gehölzgruppen (vorw. Kirschen) mit randlich eingestreuten Sträuchern (Liguster, Brombeere) geprägt. Zu den Weinbergen stehen einzelne Kirsch- und Walnussbäume. Die Gehölze sind auch in natureg in der Luftbildstreuobstkartierung verzeichnet. Der Unterwuchs und Zwischenraumbewuchs ist eine ruderalisierte Wiese, am östlichen Rand ist eine Schotterfläche, die sich teilweise begrünt hat. Die Feldwege sind Erd-/Schotterwege mit teilweiser Trittvegetation. Ein kleiner Teilbereich zum Bürgerhaus hin ist asphaltiert.

Im Zuge der Containererrichtung wurden teilweise einzelne Bäume und Gehölzgruppen integriert, da sich die Fläche noch baulich verändern können soll. In der Zukunft wurden diese Gehölze als entfallende Gehölze bewertet. Inwieweit sich die Bestände zukünftig integrieren lassen, muss im weiteren Verfahren noch geprüft werden.

Der östlich vorhandene Nussbaum, soll möglichst erhalten bleiben. In der Bilanzierung wird von 10 Einzelbäumen innerhalb der überbaubaren Fläche ausgegangen, diese sind entweder neu zu pflanzen (9 St.) bzw. vorhandene (1 östlich stehender Walnussbaum) zu erhalten.

Bestandsbilanz

| | | | |
|--------|--|----------|--------------|
| 02.400 | Gehölzflächen heimisch Neuanlage | 27 | 0 |
| 03.221 | Weinberg int. Genutzt | 17 | 1.755 |
| 04.210 | Baumgruppe, vorw. Kirsche, Liguster | 34 | 836 |
| 06.370 | Wiese ruderalisiert, naturnah | 25 | 1.962 |
| 09.154 | Neuanlage Wiesenrain 3m breit | 36 | 0 |
| 10.670 | Schotterfläche ruderalisiert | 17 | 744 |
| 10.530 | Schotterweg tlw. Trittvegetation | 7 | 553 |
| 10.510 | Befestigte, versiegelte Flächen | 3 | 139 |
| 10.520 | Befestigte Flächen seittl. Versickerung | 6 | 0 |
| 10.710 | Gebäude nicht begrünt | 3 | 0 |
| 10.720 | Gebäude ext. begrünt | 19 | 0 |
| 11.223 | gärtn. Gepfl. Anlage | 20 | 0 |
| 04.110 | Einzelbaum, heim. Gerodet, 7x 28m2 * | 34 | 196 |
| | | | |
| | *: wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet | | |
| | Summe/Übertrag nach Blatt Nr. | 1 | 5.989 |

Siehe auch Bestandsplan

Schutzgut Mensch

Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist, anthropogen bereits verändert und genutzt. Eine Erholungsfunktion ist durch die Ortsrandlage mit Feldwegen zum Spaziergehen sowie die Spiel- und Bolzflächen gegeben. Die Fläche selbst war durch den Bewuchs und die dicht angrenzende Weinbergnutzung vermutlich nicht weiter genutzt.

Prognose Bewertung:

Durch die beabsichtigte Nutzung als vorwiegend Kindergartenfläche und Bürgereinrichtungen ergeben sich für den Menschen keine gravierenden Veränderungen.

Fazit: Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht, es werden alle Richtwerte eingehalten. Kleinteilig, im Bereich der privaten Erholung, können sogar, durch die Anlage und Nutzung der öffentlichen Grünflächen, Verbesserungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung erwartet werden. Die vorhandene, an den Bebauungsplan angrenzende, Gehölzeingrünung am nördlichen und westlichen Siedlungsrand bewirken aus nordwestlicher Richtung einen Sicht- und tlw. Immissionsschutz während der Bau- und Betriebsphase.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Die anthropogene Nutzung ist als Vorbelastung anzusehen. Die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen ist daher ebenfalls eingeschränkt.

Die Artenschutzprognose erstellt von plan b im Februar 2023 ergab in der Bestandsaufnahme Folgendes (hier nur auszugsweise):

Die Bäume und Sträucher bieten Nisthabitate für häufige Gehölzbrüter der Siedlungsränder. Bei der Begehung am 02.12.2022 konnten Blaumeisen auf den Gehölzen rufend beobachtet werden. Weitere Vogelarten konnten nicht festgestellt werden, jedoch waren die Wetterbedingungen während der Begehung ungünstig (3°C, Nieselregen, leichter Nordwind). Hierbei wurden zudem zwei Taubennester gesichtet. Baumhöhlen und Dauernester sind nicht vorhanden. Ebenso eignet sich das Kirschgehölz als Rückzugsraum für Igel. Haselmäuse sind aufgrund der fehlenden Verbindung zu Wäldern nicht zu erwarten. Auch das Vorkommen anderer planungsrelevanter Säugetiere kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Auf der Ruderalflur im Osten der zu bebauenden Fläche ist das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Ob vor der Errichtung des Containers und der Einzäunung geeignete Reptilienhabitate vorhanden waren oder die Tiere vor Ort vorkamen, lässt sich nicht mehr rekonstruieren. Beobachtungen zu dieser Tierart wurden während der kurzen Begehung innerhalb der Zeit deren Winterstarre nicht gemacht. Wir empfehlen eine dreimalige Begehung bei günstiger Witterung und Tageszeit im April sowie eine Kartierung mittels Reptilienmatten, um Vorkommen von geschützten Reptilien auszuschließen.

Weiterhin sind keine sonstigen planungsrelevanten Tier- und Pflanzenartengruppen aufgrund ihrer Verbreitungsgebiete und Lebensraumsprüche zu erwarten.

Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen verändert und genutzt. Die vorhandenen Gehölze und Wiesen sind standorttypisch und vorwiegend gut bis mäßig gut entwickelt.

Die Artenschutzprognose und die Artenschutzuntersuchung, jeweils erstellt von plan b GbR im Februar 2023 und Frühjahr 2024, ergaben in der Bestandsbewertung Folgendes (hier nur auszugsweise):

Die Gehölzrodungen sind in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen. Mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel (Dauernester, Baumhöhlen) sind nicht betroffen. Die im Plangebiet erwartbaren Brutvogelarten finden in den umliegenden Gärten und Freizeitanlagen mit Gehölzen ausreichend geeigneten Lebensraum.

Die Kirschgehölze bieten geeignete Versteckplätze zur Überwinterung oder zum Überdauern während täglicher Ruhezeiten für den besonders geschützten Igel. Um die Tötung von winterschlafenden Individuen zu verhindern, soll der Boden unterhalb der zu rodenden Gehölze unmittelbar vor dem Eingriff mittels einer ökologischen Baubegleitung nach Igel abgesehen werden. Die Tiere sind ggf. einzusammeln und umzusiedeln.

Darüber hinaus sind auf der Ruderalflur im östlichen Bereich der zu bebauenden Fläche Zauneidechsen nicht auszuschließen. Eigenständige Populationen, deren lokal verfügbare Habitate sich nur auf das untersuchte Grundstück beschränken, sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und dessen suboptimaler Eignung nicht zu erwarten. Ob vor der Errichtung des Containers und der Einzäunung geeignete Reptilienhabitate vorhanden waren oder die Tiere vor Ort vorkamen, lässt sich nicht mehr rekonstruieren. Sollte keine Reptilienkartierung durchgeführt werden, sind vorsorglich die folgenden Maßnahmen zum Reptilienschutz festzusetzen: Die Erschließung des östlichen Teils des Grundstücks 240 sollte zum Schutz von winterruhenden Zauneidechsen im kommenden Frühjahr ab etwa Mitte April erfolgen. Eine Freigabe der Baustelle durch ein Fachbüro sollte der Räumung dieser Grundstücke vorausgehen. In diesem Rahmen soll der Boden mittels einer ökologischen Baubegleitung nach Individuen abgesehen werden, um diese vor Tötungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die Tiere sind ggf. einzusammeln und umzusiedeln.

Für die Haselmaus sowie weitere geschützte Tierarten gibt es hier kein Lebensraumpotenzial.

Prognose Bewertung:

Durch die beabsichtigte Bebauung müssen die Gehölzbestände (ca. 836 m²) und max. 6 (1 Walnussbaum im östlichen Baufeld soll erhalten werden) mäßig gut entwickelte Einzelbäume gerodet werden. Hier wird durch zusätzliche Grünfestsetzung der Eingriff minimiert, mittels ca. 295m² Gehölzneuanlage 3m zur Ortsrandeingrünung sowie 9 Laubhochstammneupflanzungen und Neuanlage strukturreicher Freianlagen, Grünwege und Dachbegrünung (ca. 3.449 m²).

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe führen aufgrund der bisherigen anthropogenen Nutzung nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren. Weitergehende Maßnahmen während der Bauphase wurden in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung muss ein Teil der Gehölze und der Weinberg aus Platzgründen gerodet werden, weitere unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht. Auf einem Teilbereich der intensiv genutzten Weinbergfläche kann mit Maßnahmen wie Anlage von Blühstreifen/Wiesenrain sogar eine Aufwertung erfolgen. In diesen Flächen können auch Artenschutzmaßnahmen wie Einbringung weiterer Biotopstrukturen erfolgen.

Aussagen der Artenschutzprognose und der Artenschutzuntersuchung: Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei Erschließung und Bebauung der Grundstücke 238, 239 und 240 zu erwarten.

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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt OESTRICH-WINKEL aus dem Jahr 2006 weist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ aus. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht somit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht, da die Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche übereinstimmt. Lediglich die Zweckbestimmung KITA fehlt im FNP. Aufgrund der geringfügigen Abweichung in Form des fehlenden Symbols, wird auf eine FNP-Änderung verzichtet. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Genehmigung durch das RP ist demnach nicht notwendig.

Das gesamte Gebiet ist anthropogen genutzt und somit sind die Böden alle entsprechend verändert und umgelagert. Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden lagen nicht vor.

Der Bodenvierer Hessen macht für das Gebiet selbst nur im Bereich der Gehölzflächen eine Aussage, der angrenzende Boden wird wie folgt bewertet:
Gesamtbewertung 5 – sehr hoch.



| Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L) | | |
|--|-----|-----------|
| 5 - sehr hoch | | |
| Gemarkung-Nr. | 681 | |
| Gesamtbewertung | 5 | sehr hoch |
| Standorttypisierung | 3 | mittel |
| Ertragspotenzial | 5 | sehr hoch |
| Feldkapazität | 4 | hoch |
| Nitratrückhaltevermögen | 4 | hoch |

Abb.: 4 Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

Bestandsbewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die teilweise intensive Nutzung (vorhandene Bebauung KITA, topographische Veränderung,...) liegt innerhalb des Bebauungsgebietes eine Vorbelastung in Bezug auf die Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Prognose Bewertung:

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist, bei Umsetzung der beabsichtigten Planung, an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar. In der Bilanzierung wird von einer Bebauung von ca. 1.500m² ausgegangen. Die Flächen für Nebenanlagen (Spielgeräte, Stellplätze – gesamt ca. 1.888 m²) und strukturreich anzulegenden Freianlagen, Begrünte Wege und Dachbegrünung (ca. 3.806 m²).

Da diese Flächen aufgrund der Ortsrandlage sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem neu zu entwickelndem Standort vorzuziehen ist, wird hier keine 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.

Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario)

B-Plan Nr. 97 Bürgerhaus Oestrich-Winkel, Stand 06.03.2024, Seite 1 von 4

| Bodenfunktion | Wertstufen | | | | | m ² | ha |
|---------------|---|---------------------------------|-------------------------|--|---|-----------------|-------------|
| | Standort- typisierung; Biotop- entwicklung- potenzial (m241) | Ertrags- potenzial (m238) | Feldkapazität (m239) | Nitratrückhalte- vermögen (m244) | Boden- funktionale Gesamt- bewertung (m242) | | |
| Stufe | 3 | 5 | 4 | 4 | 5 | 5.989,00 | 0,60 |
| Stufe | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Stufe | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Stufe | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Stufe | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| <i>Summe</i> | | | | | | <i>5.989,00</i> | <i>0,60</i> |

Erläuterung:

Eintragen der Flächensummen je Bodenfunktion und Wertstufe für das Plangebiet

WS: Wertstufe der Bodenfunktionsbewertung nach BFD5L

<http://bodenviewer.hessen.de>

BFD5L-Layer "Bodenfunktionsbewertung", Rubrik "Bodenschutz in der Planung":

<http://bodenviewer.hessen.de>

<https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/methoden/m242.html>

m241: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung

m238: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial

m239: Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Wasserspeicherfähigkeit (Feldkapazität FK)

m244: Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

m242: Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung

Bewertung in den Wertstufen (WS) von 1 (sehr gering) bis 5 (sehr hoch)

Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose)
B-Plan Nr. 97 Bürgerhaus Oestrich-Winkel, Stand 06.03.2024 Seite 2 von 4

| Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff | Fläche | | Wertstufen vor Eingriff | | | Wertstufen nach Eingriff | | | Wertstufendifferenz des Eingriffs | | | | | |
|--|----------|------|---|---------------------------------|------------------------------|---|--|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | m² | ha | Standort- typisierung: Biotop- entwicklung- potenzial | Ertrags- potenzial (m238) | Feld- kapazität (m239) | Nitratrück- halte- vermögen (m244) | Standort- typisierung: Biotop- entwicklung- potenzial* | Ertrags- potenzial | Feld- kapazität | Nitratrück- halte- vermögen | Standort- typisierung: Biotop- entwicklung- potenzial* | Ertrags- potenzial | Feld- kapazität | Nitratrück- halte- vermögen |
| Befestigte Flächen ohne Versickerung / 10.510 | 139,00 | 0,01 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Befestigte Flächen mit Versickerung / 10.530 | 553,00 | 0,06 | 0,00 | 0 | 0,5 | 0 | 0,00 | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Befestigte Flächen mit Versickerung Bewuchs / 10.670 | 744,00 | 0,07 | 0,00 | 0 | 0,4 | 0 | 0,00 | 0,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Weinberg intensiv genutzt 03.221 | 1.755,00 | 0,17 | 3 | 3 | 2 | 2 | 1,25 | 1,25 | 1,00 | 1,75 | 1,75 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Wiese ruderalisiert 06.370 | 1.982,00 | 0,19 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gehölzflächen 04.210 | 836,00 | 0,08 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 5.989,00 | 0,59 | | | | | | | | | | | | |

Erläuterung:
Verschmelzung der Plandaten mit der Bodenfunktionsbewertung der BFDsL
WS nach Eingriff eintragen in Abhängigkeit der Wirkfaktoren nach Anhang 1 der Arbeitshilfe

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt
**Da im Planungsbeispiel die Hälfte der späteren Baufläche abgezäumt wird, gehen nur die nicht gesicherten Flächen in die Berechnung ein

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs
B-Plan Nr. 97 Bürgerhaus Oestrich-Winkel, Stand 06.03.2024 Seite 3 von 4

| Teilflächen der Planung | Minderungsmaßnahmen (MM) | Fläche | Wertstufendifferenz des Eingriffs | | | Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MMI | | | Kompensationsbedarf | | | | | |
|--|--|--------|--|-----------------------|--------------------|---|--|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | | | Standort- typisierung: Biotop- entwicklung- potenzial* | Ertrags- potenzial | Feld- kapazität | Nitratrück- halte- vermögen | Standort- typisierung: Biotop- entwicklung- potenzial* | Ertrags- potenzial | Feld- kapazität | Nitratrück- halte- vermögen | Standort- typisierung: Biotop- entwicklung- potenzial* | Ertrags- potenzial | Feld- kapazität | Nitratrück- halte- vermögen |
| Befestigte Flächen ohne Versickerung / 10.510 | geringe neue Vollversiegelung / 10.510 | 0,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,25 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,06 | 0,05 | 0,05 |
| Befestigte Flächen mit Versickerung / 10.530 | versickerungsfähige Oberflächen (Versickerung) / 10.520 | 0,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,50 | 0,00 | 0,00 | -0,02 | 0,00 | |
| Befestigte Flächen mit Versickerung Bewuchs / 10.670 | versickerungsfähige Oberflächen (Schotterrasen) / 10.530 | 0,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,50 | 0,00 | 0,00 | -0,02 | 0,00 | |
| Weinberg intensiv genutzt 03.221 | extensive Dachbegrenzung und Gärtnereich gepflegte Anlagen / 10.720 und 11.233 | 0,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,40 | -0,20 | 0,00 | 0,00 | -0,05 | 0,00 | |
| Wiese ruderalisiert 06.370 | Neuanlage Wiesentrain 09.154 | 0,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,50 | 0,00 | 0,00 | -0,07 | 0,00 | |
| Gehölzflächen 04.210 | Gehölzerhaltung und Neuanlage / 04.210 und 02.500 | 0,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,50 | 0,00 | 0,00 | -0,05 | 0,00 | |
| Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWF) | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutz zur Boden (BWF) | | | | | | | | | | | | | | |

Erläuterung:
Eintragen der geplanten Minderungsmaßnahmen (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe)

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt

Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen

B-Plan Nr. 97 Bürgerhaus Oestrich-Winkel, Stand 06.03.2024, Seite 4 von 4

| Ausgleichsmaßnahmen (AM) | Fläche ha | Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahme(n) | | | | Nitratrückhalte- vermögen | Kompensations- wirkung (BWE) |
|---|--------------|---|-------------------|---------------|---|------------------------------|---------------------------------|
| | | Standort- typisierung; Biotopotenzial- Landschaftspotenzial* | Ertrags-potenzial | Feldkapazität | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Summe Ausgleichs nach Bodenfunktionen (BWE) | | | | | | 0 | |
| Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE) | | | | | | -0,20 | |
| Verbleibende Beeinträchtigungen | | | | | | 0,20 | |
| Summe ha | 0 | | | | | | |

Für die geringfügig verbleibenden Eingriffe, wurde in der Bilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung, ein Punktabschlag von 3 Wertpunkten auf die versiegelten Flächen erhoben.

Erläuterung:

Einträgen der geplanten AM sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 4 in der Arbeitshilfe).

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopotenzialentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Es sind im Gebiet keine vorhanden. Der Pfingstbach liegt ca. 160m weiter nordöstlich.

Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Gegebenheiten und der Vorbelastungen (siehe Schutzgut Boden) als gering einzustufen.

Bestandsbewertung:

Im Bebauungsplangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden; der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen. Festsetzungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers, wie z.B. extensive Dachbegrünung, tragen zur Minimierung des Eingriffs in den Boden bei.

Prognose Bewertung:

Es werden keine gravierenden und nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung soweit möglich durch Dachbegrünung, Versickerungsflächen, Gehölze, Begrünung und wasserdurchlässige Beläge entgegen gewirkt werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit ist.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 120m üNN. Das Gelände im Planbereich ist flach, südöstlich exponiert. Der Niederschlag beträgt im Jahresmittel ca. 650 mm. Kaltluftentstehungsgebiete sind die nordwestlich gelegenen Weinbergfluren.

Bestandsbewertung:

Es wird vorwiegend die Bestandssituation gesichert und es ergeben sich eher kleinräumige Veränderungen im Gebiet. Die klimatischen Auswirkungen der zusätzlich bebauten Flächen werden durch zahlreiche Grünfestsetzungen gemindert.

Prognose Bewertung:

Es 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 Orts- und Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet ist großräumig geprägt durch die räumliche Begrenzung des Taunusgebirges und der Rheinachse. Charakterisiert ist der Großraum durch die sich nördlich erstreckenden bewaldeten Hanglagen der Taunushöhen mit ihren vielfältigen Bachwiesentälern im Wechselspiel mit den Weinbergen und Siedlungsstrukturen.

Das Gebiet ist landschaftstypisch entwickelt.

Bestandsbewertung:

Zusammenfassend bewertet kann ausgesagt werden, dass der Stadtteil Oestrich ein landschaftstypisches Landschaftsbild aufweist, welches durch Siedlung und Weinberge anthropogen stark geprägt ist.

Prognose Bewertung:

Das Gebiet wird topographisch nicht gravierend verändert, die geplante Bebauung ist eher kleinräumig, vorhandene Gehölze werden soweit möglich erhalten und mit den getroffenen Festsetzungen wird sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann dieser Eingriff langfristig wieder kompensiert werden. Eine nachhaltig negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildung wie 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.

2.2.1 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. Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet in Erwägung gezogen wird, ist die Durchlässigkeit des vorhandenen Bodenmaterials zu prüfen. Kleinteilige Rückhaltung in den Pflanzflächen und im Bereich der festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen.

2.2.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sind die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ausdrücklich zulässig und wünschenswert.

2.2.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen

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

2.2.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um kommunale Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenbefestigungen und damit verbunden einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und gesteigertem Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet, dies wird durch zahlreiche Eingrünungen und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung so weit als möglich minimiert.

Aus artenschutzrechtlichen Betrachtungen gibt es derzeit keinen Nachweis, dass Lebensräume besonders geschützter Arten betroffen sind. Es handelt sich heute vorwiegend um intensiv genutzte Weinbergflächen, befestigte Verkehrsflächen und kleinräumig vorhandene Gehölz- und Wiesenstrukturen.

Aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Wirtschaftswege, Bürgerzentrum, Schule, Spiel- und Bolzplatz) wird nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlicher Habitate gerechnet. Dies wird im Laufe des Verfahrens noch genauer untersucht.

Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten, da Ortsrandeingrünungen festgesetzt werden.

2.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

2.3.1 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 einzelnen Schutzgütern wie Pflanzen und Tieren, Landschaft, Auswirkungen auf den Menschen, Erholungsfunktionen und Wechselwirkungen zwischen Ortslage und Landschaft können auch Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden. Dies betrifft den Bereich der Blühwiese und Ortsrandeingrünung.

2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass in Teilen der Status Quo erhalten bleibt und auf anderen Flächen sich ähnliche Entwicklungen wie im Planungsfall ergeben würden.

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

Im Landschaftsplan zum Bebauungsplan wird deutlich, dass durch eine Vielzahl von Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe durch Überbauung und Flächenbefestigungen so weit wie möglich minimiert werden können.

Trotz der Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Auswirkungen des Vorhabens, die eines Ausgleichs bedürfen. Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen (zum Ausgleich) kann nur ein Teil des Eingriffs kompensiert werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Festlegung der weiteren Kompensationsmaßnahmen erfolgt mittels vertraglicher Vereinbarung.

Die innerhalb des Geltungsbereiches einzelnen 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 geforderte Minderung von Eingriffsfolgen wird im Plangebiet u. a. durch folgende Maßnahmen nachgekommen:

- Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der baulichen Anlagen.
- Gestaltung baulicher Anlagen in landschaftsgerechter Farbgebung aus gebrochenen und gedeckten, niemals glänzenden Farben.
- Festsetzung bzw. Empfehlung von Dachbegrünung.
- Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, der Abfluss der baulichen Erweiterungen ist, wenn technisch umsetzbar, auf dem Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten.
- schonender Umgang mit dem Boden im Baufeld
- Sicherung Walnussbaum
- 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:

V 1 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.

V 2 Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und vor dem 1. März erfolgen, um den Verlust von ggfs. vorhandenen Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

V 3 Vorauslaufend zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

V 4 Bei nicht vorhersehbaren, unumgänglichen Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes zu vermeiden. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

V 5 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.

V 6 Die Erschließung des östlichen Teils des Grundstücks 240 sollte zum Schutz von winterruhenden Zauneidechsen im kommenden Frühjahr ab etwa Mitte April erfolgen. Eine Freigabe der Baustelle durch ein Fachbüro sollte der Räumung dieser Grundstücke vorausgehen. In diesem Rahmen soll der Boden mittels einer ökologischen Baubegleitung nach Individuen abgesucht werden, um diese vor Tötungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die Tiere sind ggf. einzusammeln und umzusiedeln.

V 7 Die Kirschgehölze bieten geeignete Versteckplätze zur Überwinterung oder zum Überdauern während täglicher Ruhezeiten für den besonders geschützten Igel. Um die Tötung von winterschlafenden Individuen zu verhindern, soll der Boden unterhalb der zu rodenden Gehölze unmittelbar vor dem Eingriff mittels einer ökologischen Baubegleitung nach Igeln abgesucht werden. Die Tiere sind ggf. einzusammeln und umzusiedeln.

- SCHUTZGUT MENSCH

Mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch neue Baulichkeiten werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke insbesondere auch mit Gehölzen kompensiert.

Das optische Erscheinungsbild und die Attraktivität des Geländes wird durch die Anlage eines breiten Blühstreifens, die Anpflanzung von Ortsrandeingrünungen und Einzelbäumen wie auch durch die Umwandlung des intensiv genutzten Weinberges verbessert.

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

- SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Schutz von Tieren und Pflanzen wird im Landschaftsplan 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 der Baugebiete durch Anpflanzungen von Einzelbäumen und der Anlage von Grünflächen in öffentlichen Bereichen sowie der Festsetzung von einem bestimmten Anteil der Grundstücksfreiflächen, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist.
- Anlage eines standortgerechten heimischen Blühstreifens von unterschiedlicher Breite zwischen freier Landschaft und Ortsrandeingrünung von mind. 0,5 m Breite).
- Ortsrandeingrünung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen.
- Festsetzungen zur Begrünung von Dächern.

Durch die vorgesehenen Anpflanzungen, der Begrünung der Platzflächen, Wegebegleitpflanzungen sowie der Anpflanzungen zur Durchgrünung der Baugebiete stehen einem derzeitigen Gehölzbestand von 836 m², Gehölzflächen von insgesamt 295 m² gegenüber (Ortsrandeingrünung).

Weitere Maßnahmen: Stufenrain/Blühstreifen 486 m², Extensive Dachbegrünung 1.500 m², Anpflanzungen im Bereich der Baugebiete oder zur Eingrünung baulicher Anlagen gärtnerisch gepflegten Anlagen ca. 1.463 m² und 1 Walnussbaumerhaltung, sowie 9 Einzelbaumneupflanzungen, die als Lebensraum insbesondere für verschiedene Tierarten dienen. Die Extensivierung und Durchgrünung fördert wiederum eine Vielzahl von Pflanzen und Kleintieren, so dass insgesamt ein abwechslungsreiches Mosaik vieler unterschiedlicher Biotopstrukturen entsteht, die eine Einheit bilden.

Im Bereich der Maßnahmenfläche / Blühstreifen sind die bisher als Wegeflächen genutzten Freiflächen, tiefgründig zu lockern und in Blühstreifen mit gebietseigenem Saatgut umzuwandeln und zusätzlich in der ganzen Maßnahmenfläche geeignete Strukturelemente wie z. B. Stein- und Holzhaufen oder Kahlstellen anzulegen. Hierdurch kann geeigneter Lebensraum für die potenziell besiedelnden Individuen (hier Zauneidechsen) bereitgestellt werden, in den auch Zauneidechsen einwandern können.

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

- SCHUTZGUT BODEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Überbauung oder Befestigung von Flächen, innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf von ca. ca. 1.500m² ausgegangen. Die Flächen für Nebenanlagen (Spielgeräte, Stellplätze – gesamt ca. 1.888 m²) und strukturreich anzulegenden Freianlagen, Begrünte Wege und Dachbegrünung (ca. 3.806 m²). Des Weiteren wird die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche um ca. 190 m² zusätzlich vollversiegelt.

Der Bebauungsplan reagiert auf die mit einer Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse mit folgenden Festsetzungen zur Eingriffsminimierung:

- Anlage von Flächenbefestigungen (mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen) in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise
- Nutzung vorhandener befestigter Flächen (nur kleiner Teilbereich entlang Südgrenze)

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes mit dem anvisierten Entwicklungsziel unvermeidbar und entspricht grundsätzlich dem Ziel des Flächennutzungsplanes.

- SCHUTZGUT WASSER

Entsprechende Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen stellen sicher, dass das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen so weit wie möglich vor Ort zurückgehalten bzw. sofern technisch möglich versickert oder in angrenzende Grün- und Pflanzflächen abgeleitet wird. Aufgrund der örtlich, schlechten Versickerungsrate wird auch eine Nutzung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Die Überbauung und damit verbundene Reduzierung der Versickerung von Oberflächenwasser sind an dieser Stelle, mit dem anvisierten Entwicklungsziel, unvermeidbar.

-SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Aus kleinklimatischer Sicht ist in erster Linie die Erhöhung des Anteiles überbauter 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 und Festsetzungen von extensiven Dachbegrünungen, die durch Verdunstungswirkung und Beschattung günstig auf das Kleinklima einwirken. Auch die Baumpflanzungen unterstützen diese Wirkungen. Zusätzliche Aufstauungen von Kaltluft entstehen durch die geplante Bebauung und Bepflanzung nicht.

Unvermeidbare Belastungen entstehen durch den Verlust der Wiesen und Weinbergfläche, da dieser Bereich jedoch im Verhältnis nur kleinräumig ist und bereits heute durch die bestehende Bebauung vorbelastet ist, kann dieser Faktor als gering bis mittel bewertet werden.

- SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Bebauung und auch Bepflanzungsmaßnahmen können die geplanten Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden werden.

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 (Baumdreipfahlverankerung) 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).

Unvermeidbare Belastungen entstehen durch Verlust der intensiv genutzten Weinbergfläche und dem Verlust der Wiesenfläche und Gehölzstrukturen. Da die Bebauungsabsicht eher kleinteilig ist und dieser Bereich bereits heute durch die vorhandene Nutzung vorbelastet ist, kann dieser Faktor als gering bis mittel bewertet werden.

2.3.4 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).

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann nur ein geringer Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nach der Kompensationsverordnung wurde ein auszugleichendes Defizit von 37.286 Biotopwertpunkten ermittelt.

Für die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird die Bestandssituation vor der Errichtung der provisorischen KiTa angenommen.

Der Ausgleich des erhöhten Defizits erfolgt über den Kauf von Biotopwertpunkten vom Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.

2.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

2.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der erste Untersuchungsschritt der Umweltprüfung ist die Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraums, wobei der Untersuchungsraum so gewählt wurde, dass alle räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken innerhalb des Untersuchungsraumes liegen. Hierzu wurden die vorhandenen Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum erfasst und anschließend bewertet. Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sind verfügbare umwelt- und planungsrelevante Informationen, die Fachgutachten 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 Ermittlung der Wirkungen erfolgt auf der Grundlage einer ökologischen Risikoanalyse.

Die schutzgutbezogene Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen und deren naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt verbal-argumentativ sowie rechnerisch auf der Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen.

Obwohl die Reaktionen des Landschaftshaushalts als ein vernetztes System nicht immer exakt zu prognostizieren sind, lassen sich die entstehenden Risiken mit Hilfe der gewählten Verfahren ausreichend genau abschätzen. Der gewählte Untersuchungsrahmen stellt somit die Optimierung zwischen der Erzielung eines möglichst hohen Informationsgewinns und einem angemessenen Aufwand dar. Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter hinlänglich beschrieben und bewertet werden konnten.

2.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Da nach der 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.

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

2.5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Auf dem östlichen Teil, der am nordwestlichen Ortsrand von Oestrich gelegenen Fläche soll, eine Kindertagesstätte errichtet werden, um den aktuellen Bedarf an KiTa-Plätzen zu decken. Weiterhin soll das Baugebiet Platz für einen Erweiterungsbau des Bürgerzentrum bieten. Das Gebäude der Kindertagesstätte soll in modularer Bauweise errichtet werden, damit diese nach Bedarf unkompliziert erweitert werden kann. Die Außenanlagen der KiTa werden begrünt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes soll ein bestehende Gehölzgruppe erhalten bleiben. Im nordwestlichen Teil wird ein Grünstreifen als Ortsrandeingrünung und Abstandsfläche zu den angrenzenden Weinbergen festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der Baufläche erfolgt über die Straßen Spitzackerweg und Paul-Gerhardt-Weg. Hierfür soll ein Teil des Spitzackerweg in westliche Richtung ertüchtigt werden. Der übrige Weg bleibt geschottert. Der Feldweg im östlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt ebenfalls als solcher erhalten.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDES IM EINWIRKUNGSBEREICH DER PLANUNG

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenbefestigungen und damit verbunden in einer etwas verringerten Grundwasserneubildungsrate und etwas gesteigertem Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet, dies wird durch zahlreiche Eingrünungen und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung minimiert.

Aus artenschutzrechtlichen Betrachtungen gibt es keinen Nachweis, dass Lebensräume besonders geschützter Arten betroffen sind. Unvermeidbare Belastungen entstehen durch den Verlust der Gehölze, der Wiesen- und der Weinbergfläche, da dieser Bereich jedoch im Verhältnis nur kleinräumig ist und bereits heute durch die bestehende Bebauung vorbelastet ist, kann dieser Faktor als gering bis mittel bewertet werden.

Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten, da Ortsrandeingrünungen festgesetzt werden.

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 Überbauung und bodenbefestigende Maßnahmen, damit verbunden ein geringfügig erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine etwas reduzierte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Maßnahmen umfassen:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Gehölzneuanlage / Ortsrandeingrünungen, Anpflanzungen von Einzelbäumen und der Anlage von strukturreichen Grünflächen.
- Anlage eines standortgerechten >3 m breiten Wiesenrains mit Habitatstrukturen und als Insektenfreundliche Blühwiese.
- Festsetzungen zur Begrünung von Dächern
- Anlage von Flächenbefestigungen (mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen) in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise.
- Festsetzung zur Ortsrandeingrünung.

In der Gesamtschau ergeben sich durch das Vorhaben erhebliche Eingriffe. Trotz der Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Auswirkungen des Vorhabens, die eines Ausgleichs bedürfen. Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann nur ein kleiner Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nach der Kompensationsverordnung wird ein auszugleichendes Defizit von 37.286 Biotopwertpunkten errechnet.

Der Ausgleich des erhöhten Defizits erfolgt über den Kauf von Biotopwertpunkten vom Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.

Wiesbaden, den 17.03.2025

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BT-3457_Entwurf

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BAUNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“, „Öffentliche Verwaltungen“, „Kulturelle Zwecke“ und „Soziale Zwecke“ ausgewiesen.
- Zulässig ist auch die Errichtung einer Personalunterkunft (Hausmeisterwohnung bzw. Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG).
- Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (OK Attika, First).
- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten wie Einhausungen für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Geländer, Solaranlagen u. ä. bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (3) NR. 1 BAUGB I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe des Kanaldeckels (115.22 NN), welcher sich am nördlichen Ende des Paul-Gerhard-Weges, südlich des Plangebiets befindet.

4. BAUWEISE

§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V. MIT § 22 BAUNVO

- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässigen Längen der Gebäude werden durch die Baugrenzen in der Planzeichnung vorgegeben.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I. V. MIT §§ 14, 16, 19 + 23 BAUNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise solche untergeordneten Nebenanlagen zugelassen werden, die eine Höhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 3,00 m einhalten.

6. FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN + LEITUNGEN

§ 9 (1) NR. 13 BAUGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Es ist eine Zisterne zur Gartenbewässerung in ausreichender Größe vorzuhalten. Das überschüssige Wasser ist zu versickern.
- Es darf kein Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

7. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

- Auf Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- 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.
- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart.

Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt:

- **M1** Neuanlage Wiesenrain >3 m breit, aus regionalem Saatgut mit Habitatstrukturen
- **M2** Gehölzneuanlage zur Ortsrandeingrünung 3 m breit mit vorwiegend heimischen Sträuchern und Gehölzen – Artenauswahl gem. Pflanzliste

- **M3** Befestigte Flächen innerhalb des Baugebietes (Fußwege, Spielflächen) mit seitlicher Versickerung vorsehen
- **M4** Gebäudeneuanlage mit extensiver Dachbegrünung. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm
- **M5** Neuanpflanzung von 9 Laubhochstämmen STU 20-25 cm, Artenauswahl gem. Pflanzliste
- **M6** Erhaltung des vorhandenen östlichen Walnussbaums
- **M7** Schotterweg mit Trittvegetation
- **M8** Versiegelung der Fläche Parkplatz und Zuwegung innerhalb des Grundstücks so minimal wie möglich, max. inkl. Zufahrt auf dem Grundstück 250 m²
- **M19** Versiegelte Fläche Straße außerhalb, Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich
- **M10** Neuanlage strukturreicher Freianlagen inkl. Anlage von Nisthilfen an Gebäuden

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25A BAUGB

- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf der Fläche für Gemeinbedarf und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN, beispielhaft aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 - LAUBBÄUME • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm
 in flächigen Pflanzungen auch Heister,
 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
 - OBSTBÄUME • Hochstamm, StU 10*12 cm
- Die öffentliche Grünfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze 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. Bebauung § 91 (1) Nr. 1 HBO

1.1.DÄCHER § 91 (1) Nr. 1 HBO

- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren. Zulässig sind auch glasierte Dachziegel in Naturfarbtönen sowie Naturschiefer.
- Dächer sind mit Photovoltaikanlagen zu bestücken.
- Dächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm.

1.2.FASSADEN § 91 (1) Nr. 1 HBO

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden. Bei größeren Fensterflächen oder Sichtschutzverglasungen über 5 m² zusammenhängend verglaster Fläche sind Vogelschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

2. FREIFLÄCHEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO

- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. 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.
- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind dauerhaft zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- Mindestens 80 % der verwendeten Bäume und Sträucher müssen einheimische, standortgerechte Arten sein.

3. 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.
- Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere sollte immer gewährleistet sein, insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünungen. Hier sind zur freien Landschaft lediglich freiwachsende Sträucher in Kombination mit luftdurchlässigen 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.

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.

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 – TRWV – 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.
- Die Löschwasserversorgung wurde geprüft. Über die vorhandenen Hydranten in der näheren Umgebung kann der benötigte Löschwasserbedarf gedeckt werden.

4. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.

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.
- Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben.

6. GRUNDWASSER / DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER

- Auf Drainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.
- Die schwankenden Grundwasserstände sind bei der Errichtung von Kellergeschossen z. B. durch die Ausbildung als wasserdichte Wanne Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hochwasserhandbuch des Ministeriums für Umwelt und Forsten verwiesen.

7. 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.

8. 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 Grundstücke zurückstaut.
- Die Starkregengefahrenkarten des Abwasserverbandes Mittlerer Rheingau: <http://www.av-mittlerer-rheingau.de/hm/starkregen/starkregen-oestrich-winkel.html> sind zu berücksichtigen.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

9. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

10. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

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

11. 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.

12. STELLPLÄTZE

- Die Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel sieht zwei PKW-Stellplätze sowie fünf Fahrradabstellplätze und zwei Sonderfahradabstellplätze je Gruppenraum bei Kindertagesstätten vor.

13. ARTENSCHUTZ gemäß § 44 BNatSchG

- Für neu errichtete Straßenbeleuchtung sollte die Lichtfarbe 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, für Straßenbeleuchtung reichen 4 Meter hier normalerweise aus.
- Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED (Lichtfarbe „warm white“) - oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen bei Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden.

14. SCHUTZ BENACHBARER FLÄCHEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände, besonders zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu berücksichtigen.

15. BODENBESCHAFFENHEIT

- Wasserdurchlässige Beläge sollen möglichst in heller Farbe ausgeführt werden. Dabei ist auf die Farbe Weiß zu verzichten.

16. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

GROßKRONIGE BÄUME

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer campestre ‚Elsrijk‘ | - Feldahorn |
| Juglans regia | - Walnuss |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Fraxinus ornus | - Blumen-esche, Manna-Esche |
| Ostrya carpinifolia | - Hopfenbuche |
| Quercus cerris | - Zerreiche |
| Robinia pseudoacacia | - Robinie, Scheinakazie |
| Prunus mahaleb | - Felsen-Kirsche |

MITTELKRONIGE BÄUME

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Malus sylvestris | - Holzapfel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| Acer campestre ‚Elsrijk‘ | - Kegel-Feldahorn |
| Acer platanoides ‚Columnare‘ | - Säulen-Spitzahorn |
| Acer platanoides ‚Emerald Queen‘ | - Spitzahorn |
| Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ | - Säulen-Hainbuche |
| Crataegus monogyna | - Eingriffl. Weißdorn) |
| Crataegus ‚Paul’s Scarlet‘ | - Rotdorn |
| Prunus domestica | - Zwetschge |
| Pyrus communis ‚Beech Hill‘ | - Birne |
| Quercus robur ‚Fastigiata‘ | - Säuleneiche |

OBSTBÄUME

APFELSORTEN

Baumanns Renette
Bohnapfel
Oldenburger
Ontarioapfel
Winterrambour

BIRNENSORTEN

Bosc’s Flaschenbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

STRÄUCHER

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | - Weichselkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Ribes alpinum 'Schmidt' | - Alpenjohannisbeere |
| Rosa canina | - Heckenrose |
| Rosa majalis | - Zimtrose |
| Rosa rubiginosa | - Weinrose |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - Wasserschneeball |

KLETTERPFLANZEN

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Clematis-Arten | - Waldrebe |
| Kletterrosen | - In Sorten |
| Lonicera caprifolium | - Jelängerjelier |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspedata | - Jungfernebe |
| Polygonum aubertii | - Schlingknöterich |

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes 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 Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 12.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).
- 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 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).