

**STADT OESTRICH-WINKEL
UND HOCHSCHULSTADT GEISENHEIM**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„WERTSTOFFHOF MITTLERER RHEINGAU“



TEIL A – BEGRÜNDUNG VORENTWURF

Projekt: S 851 / 24

Stand: April 2025

PLANERGRUPPE ASL

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

Auftraggeber:

Eigenbetriebe Abfallwirtschaft (EAW)

Rheingau - Taunus – Kreis
Aarbergen

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogener Bebauungsplans	7
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
4.1	Regionalplan	9
4.2	Flächennutzungspläne	10
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
4.4	Schutzgebiete	14
5.	Bestandsanalyse	15
5.1	Topografie	15
5.2	Verkehrliche Erschließung	15
5.3	Bebauung und Freiflächen	15
5.4	Ver- und Entsorgung	18
5.5	Artenschutz	19
5.6	Bodenschutz	19
5.7	Lärmschutz	20
6.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	21
6.1	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung des Vorhabens	22
6.2	Verkehr	26
6.3	Bebauung	27
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	31
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen	32
6.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.7	Hinweise und Empfehlungen	36
7.	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	38
8.	Städtebauliche Planstatistik	40

Anlagen	
1	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Februar 2025
2	„Schallimmissionsprognose zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wertstoffhof Mittlerer Rheingau" Stadt Oestrich-Winkel, Stadt Geisenheim" DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 23.01.2025

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Eigenbetriebe Abfallwirtschaft des Rheingau-Taunus-Kreises beabsichtigen einen zentralen Wertstoffhof "Mittlerer Rheingau" mit täglichen Öffnungszeiten und einem großen Annahmespektrum zu errichten. Kleinere, dezentrale Wertstoffhöfe in den Städten Rüdesheim, Geisenheim und Oestrich-Winkel sollen geschlossen werden. Diese Wertstoffhöfe sind überwiegend nur stundenweise in der Woche geöffnet und verfügen über ein geringes Annahmespektrum. Zudem bestehen Nachteile bezüglich der Erschließung, der Lage im Außenbereich oder im Überschwemmungsgebiet.

Der geplante Wertstoffhof soll zu einer Verbesserung des Services für die Bürger im Rheingau beitragen und dem Stand der heutigen Technik entsprechen.

Das ca. 4.220 m² große Baugrundstück erstreckt sich auf Flurstücke der Stadt Oestrich-Winkel und der Hochschulstadt Geisenheim, sodass ein interkommunales Bauleitverfahren im Rahmen einer Vorhaben- und Erschließungsplanung nach § 12 BauGB erforderlich bzw. sinnvoll ist.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oestrich-Winkel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte am 09.09.2024, der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim am 19.09.2024.

Im Nachgang wurde ein Durchführungsvertrag zwischen den beiden Städten und den Eigenbetrieben Abfallwirtschaft des Rheingau-Taunus-Kreises geschlossen. Der Vertrag wurde am 10.10.2024 unterzeichnet.

2. Rechtsgrundlagen

Die Planung wird auf Grundlage des §12 Vorhaben- und Erschließungsplan BauGB aufgestellt. Das Bauleitverfahren wird in einem zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Folgende Gesetze sind unter anderem maßgebend:

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

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

Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

Die V wurde als Artikel 2 der V vom 09.07.2021 I 2598 von der Bundesregierung nach Anhörung der beteiligten Kreise sowie unter Wahrung der Rechte des Bundestags mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Sie ist gemäß Artikel 5, Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten.

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

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

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.07.2024
(GVBl. 2024 Nr.32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

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

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

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

Hessisches Wassergesetz (HWG)

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

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Oestrich-Winkel und im Südosten der Hochschulstadt Geisenheim.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 42a, im Westen grenzt es an die ehemalige Chauvignystraße (jetzt Teil eines Gartenbaubetriebs), im Norden an die Bahnlinie und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Weinbauflächen an. Die verkehrliche Erschließung ist über die Bundesstraße B 42a bzw. Hauptstraße gesichert.

Betroffen sind die Grundstücke:

Gemarkung Stadt Oestrich-Winkel:

Flur 59 Flurstücke 1/9 und 1/10

Flur 59 Flurstück 59/1 tlw., 59/5 und 59/6 tlw.

Gemarkung Hochschulstadt Geisenheim:

Flur 12 Flurstück 212/19 und 212/32

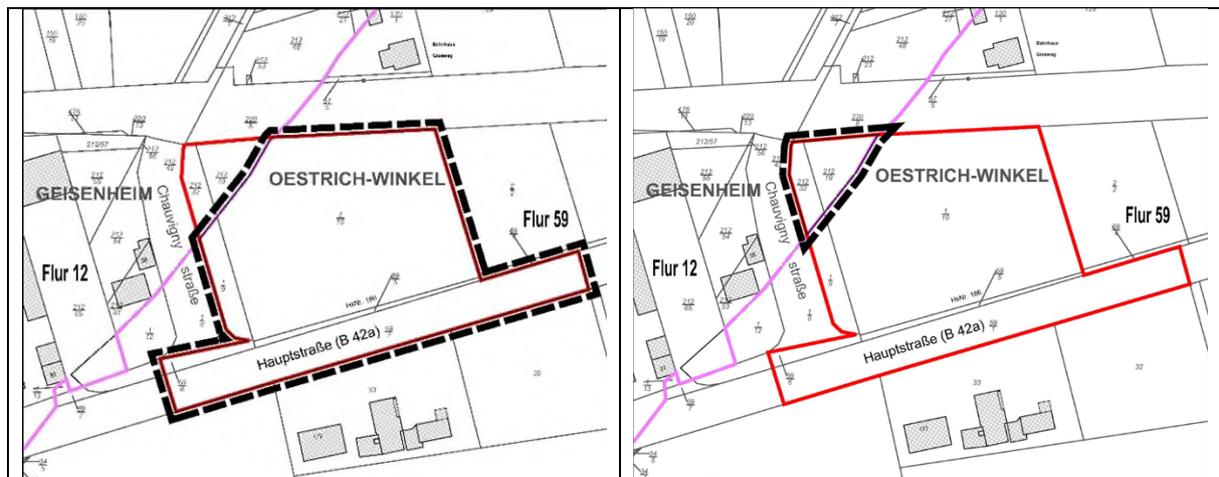
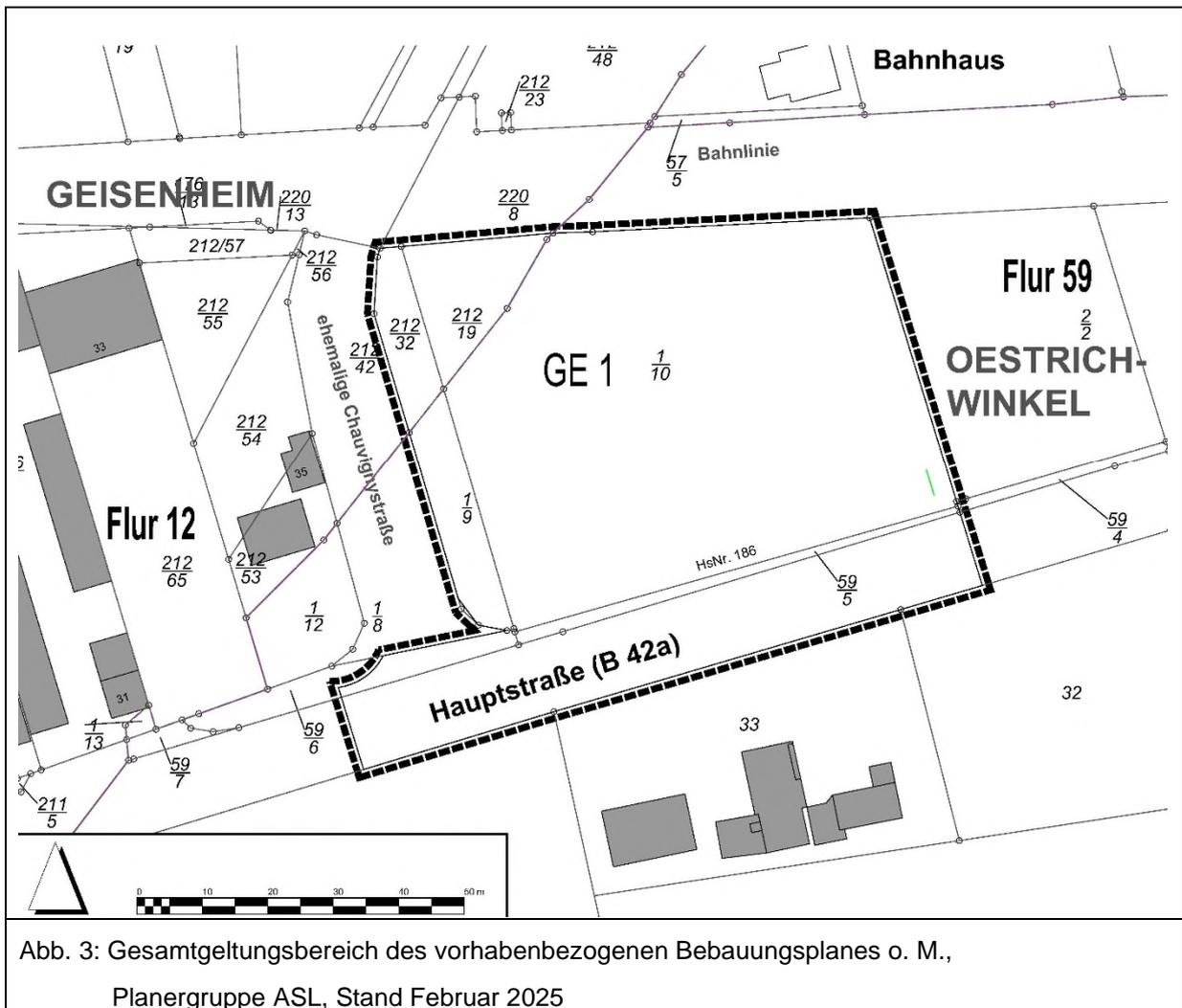


Abb. 1 und 2: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadt Oestrich-Winkel und Hochschulstadt Geisenheim, o. M., Planergruppe ASL, Stand Februar 2025



Die Größe des Gesamtgeltungsbereichs beträgt ca. 5.550 m².

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

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

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft von West nach Ost der Schienenverkehr Bestand (Fernverkehrsstrecke). Im Süden ist die alte Bundesstraße (B42a) grau dargestellt. Aufgrund der breiten Darstellung der alten Bundesstraße und des Schienenverkehrs ist eine Zuordnung der Fläche südlich der Bahnlinie nicht möglich.

Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, westlich ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

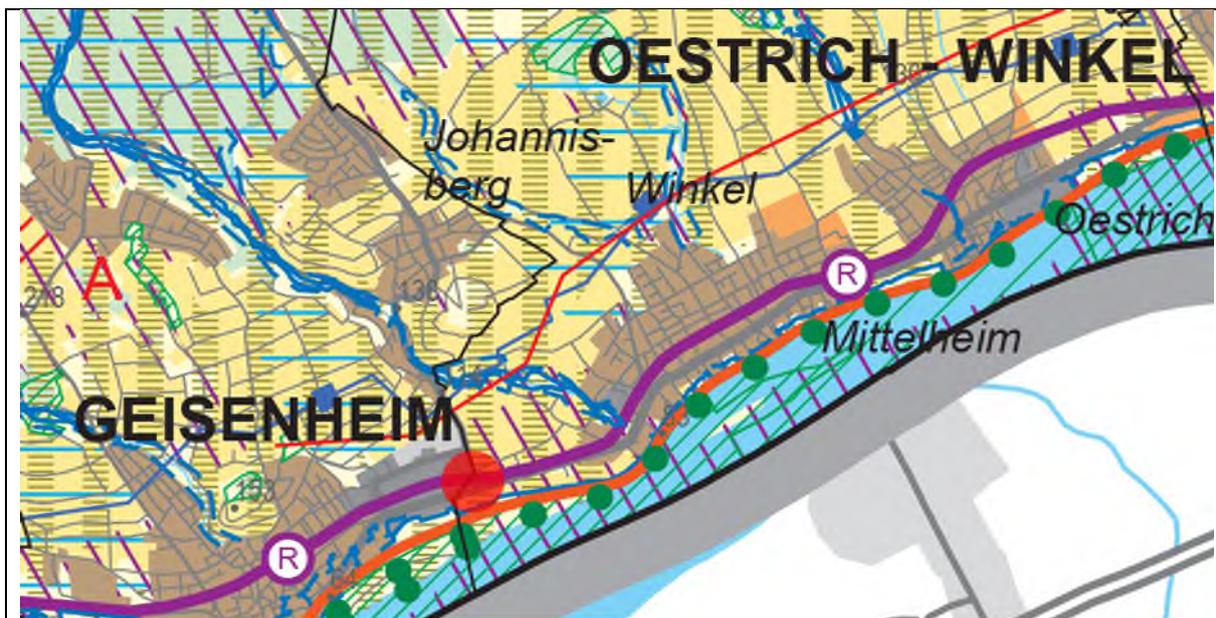


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, o.M.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang steht.

4.2 Flächennutzungspläne

Der Flächennutzungsplan (Lit. 2) der Stadt Oestrich-Winkel, rechtskräftig mit Feststellungsbeschluss vom 13.03.2006, stellt im Süden des Geltungsbereiches die Hauptstraße B 42a als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße Bestand dar. Der im Stadtgebiet von Oestrich-Winkel liegende sonstige Geltungsbereich ist als gewerbliche Baufläche Planung ausgewiesen.



Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Oestrich-Winkel, o.M. rechtskräftig Feststellungsbeschluss vom 13.03.2006,

Der Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim (Lit. 3), rechtskräftig seit dem 06.07.2006, weist den im Stadtgebiet von Geisenheim liegende Geltungsbereich als Landwirtschaftliche Fläche aus. Betroffen hiervon sind auch die Grundstücke des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und des benachbarten KFZ-Betriebes. Weiter westlich sind Gewerbeflächen Bestand dargestellt. Die nordöstlich an die Bahntrasse angrenzende Flächen sind als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.



Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Hochschulstadt Geisenheim, o.M., rechtskräftig seit 06.07.2006,

Die Planung macht die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hochschulstadt Geisenheim notwendig.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert im Südwesten den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Oestrich-Winkel "Kiliansborn" (in Kraft getreten am 22.07.1972).

Der vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Weinbau festgesetzt. Nördlich dieser landwirtschaftlichen Flächen ist eine Fläche für Bahnanlagen und weiter nördlich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Westlich des Gewerbegebietes „deutet“ der Plan eine Erschließungsstraße, in Verbreiterung der vorhandenen Straße „Grasweg“, mit einem Wendehammer an. Die Darstellung ist hier nur rudimentär, da der Grasweg und weitere Flächen auf Geisenheimer Gemarkung liegen. Zwischen der Bahnfläche und dem geplanten Wendehammer ist eine Grünfläche mit zwei Gebäuden (ehemaliges Bahnwärterhäuschen) zu erkennen. Nördlich des Gewerbegebietes ist eine Planstraße mit Grünstreifen festgesetzt. Im Westen bindet diese an die Industriestraße des Gewerbegebietes in Geisenheim an. Im Nordwesten der Planstraße grenzt eine weitere

landwirtschaftliche Fläche an. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein schmaler Weg festgesetzt, der zu einem Weingut führt und die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Innerhalb des Gewerbegebietes sind geplante Gebäude sowie ein geplanter Gleisanschluss dargestellt. Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,6 und die Geschosszahl maximal III Vollgeschosse.

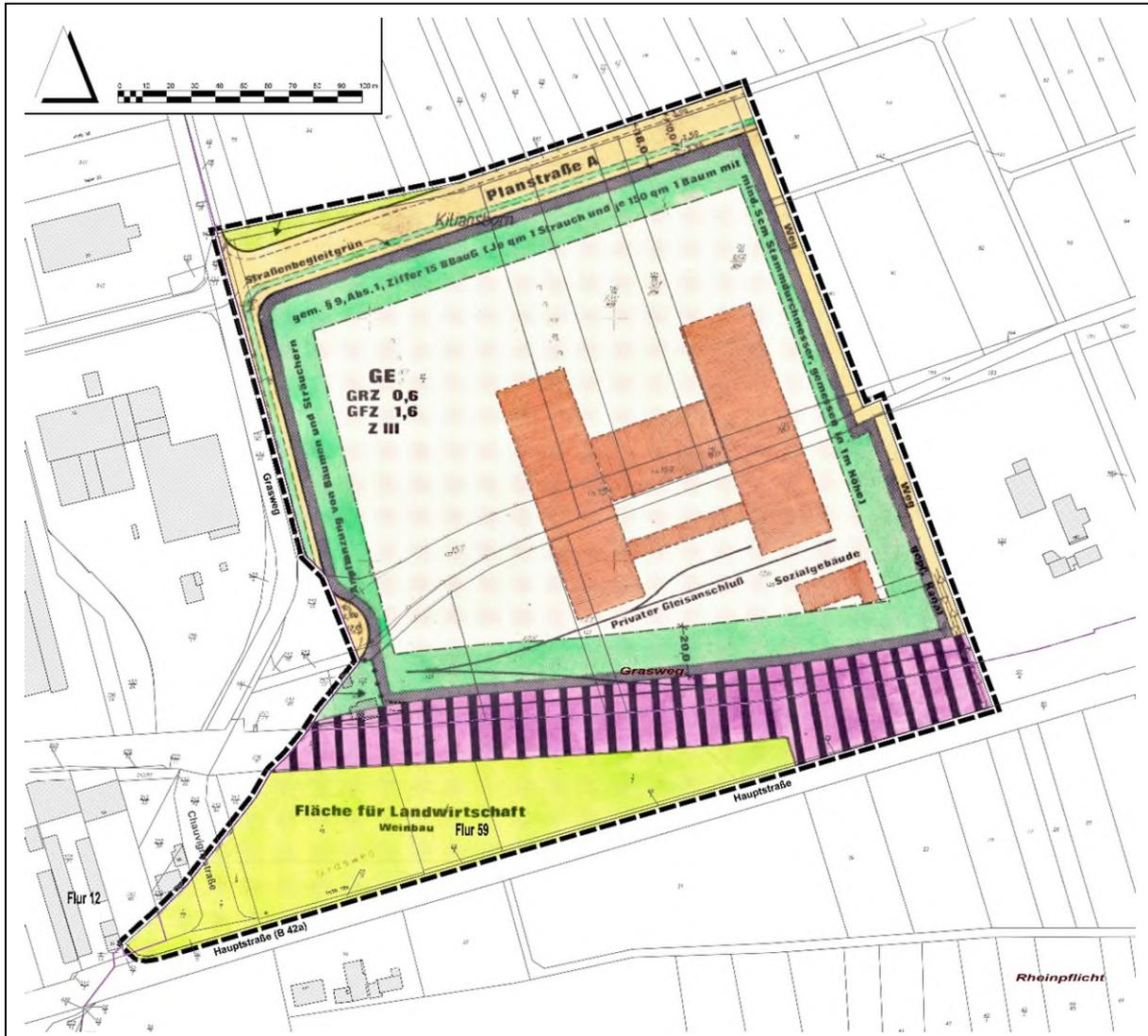


Abb. 7: Darstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiliansborn“, der Stadt Oestrich-Winkel, rechtgültig seit 22.07.1972

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

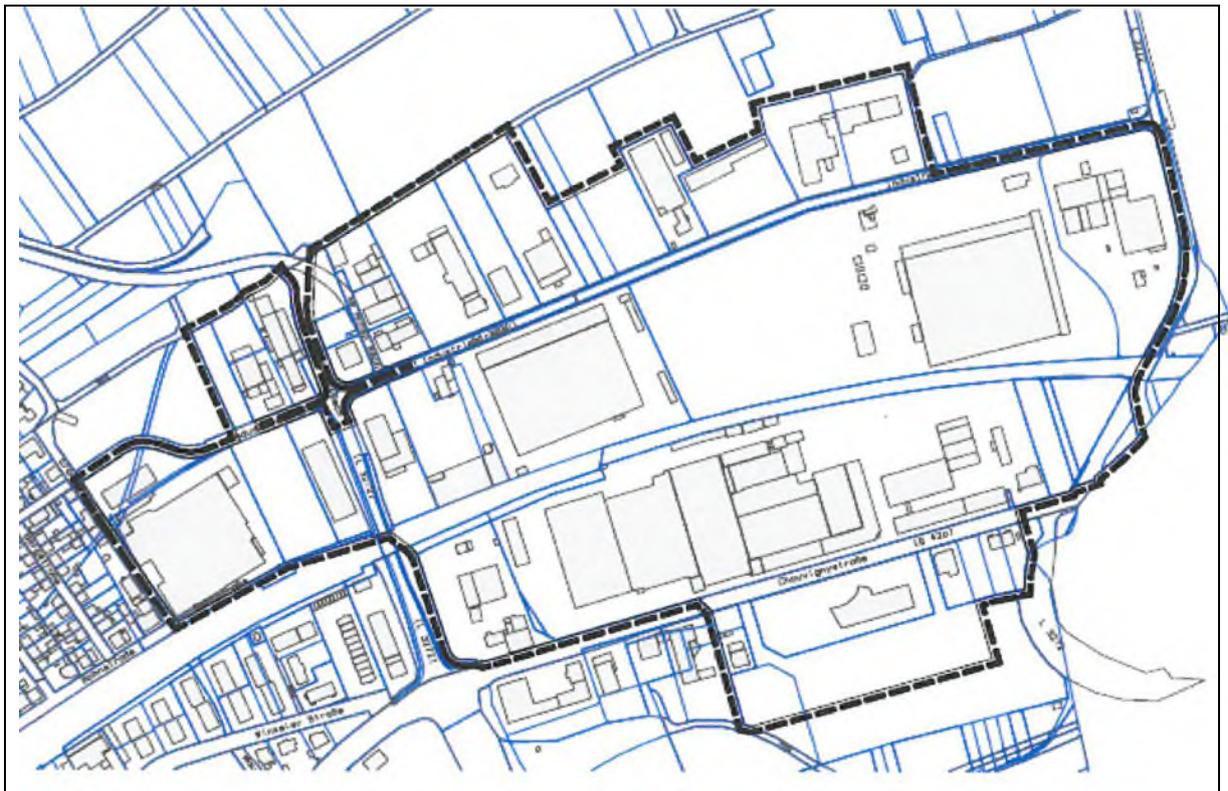


Abb. 8: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet „Geisenheim der Hochschulstadt Geisenheim mit seiner 1. Änderung, rechtgültig seit 2008 / 2018

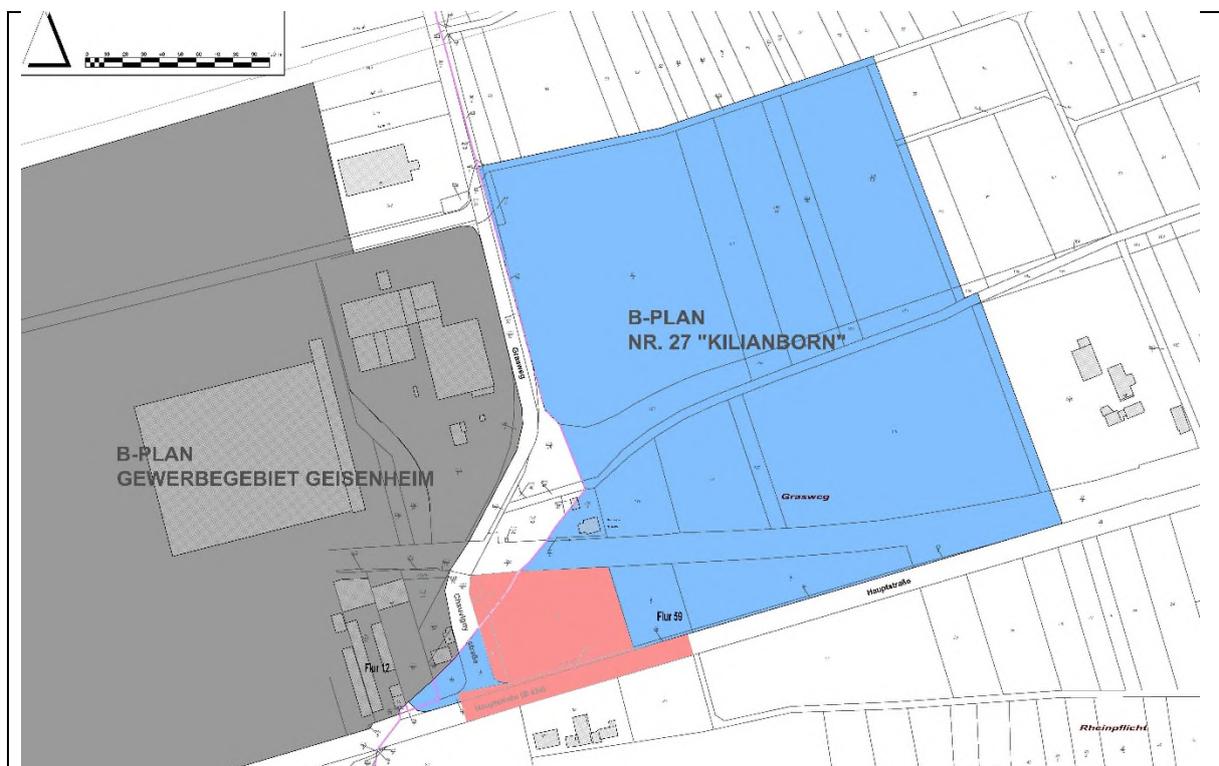


Abb. 9: Abgrenzung B-Pläne Nr. 27.“Kiliansborn“ und „Gewerbegebiet Geisenheim“ mit Überlagerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

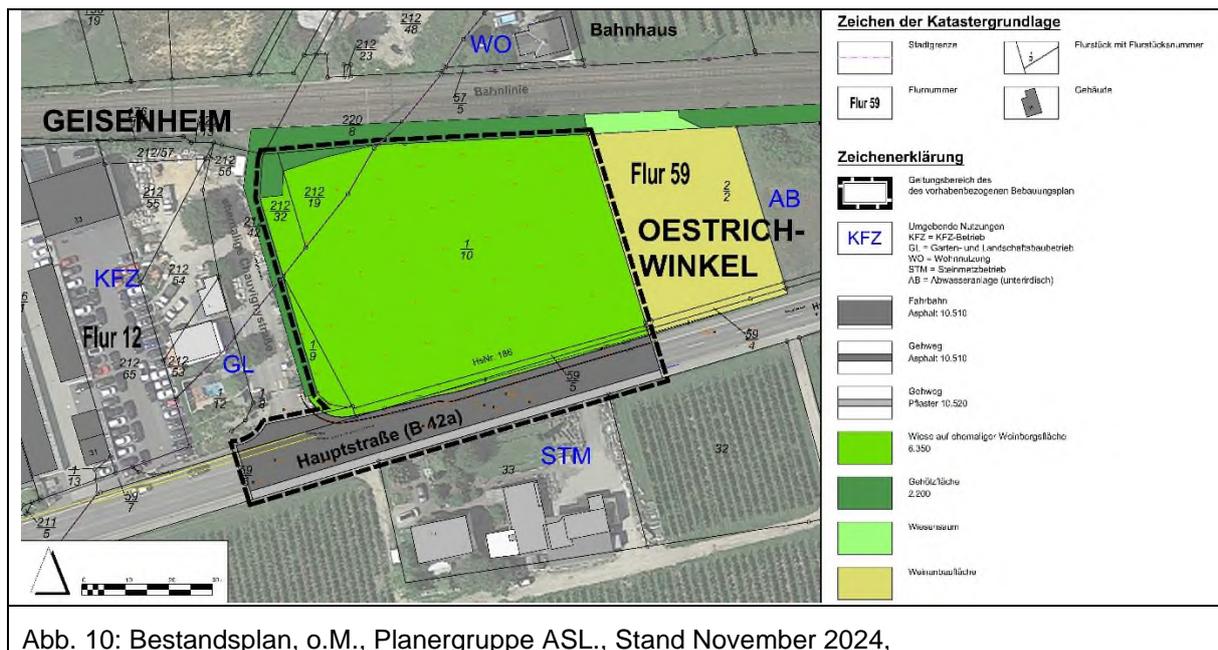
Durch die Überlagerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan in den betroffenen Flächen seine Gültigkeit.

4.5 Schutzgebiete

Laut Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden Internetabfrage 14.11.2024 (Lit. 4) ist im Geltungsbereich kein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet oder sonstigen Schutzgebiet ausgewiesen.

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

5. Bestandsanalyse



5.1 Topografie

Das Gelände ist annähernd eben. Im Bereich der Anschlusspunkte an die Bundesstraße betragen die Anschlusshöhen zwischen 92,2 und 92,4 m über Normalnull. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Bahn beträgt die Höhe 92,1 m über Normalnull.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück des geplanten Wertstoffhofes kann über die Hauptstraße (B 42a) erschlossen werden. Das nördlich von der Hauptstraße abzweigende Teilstück der Chauvignystraße wurde, wie auch der Bahnübergang, aufgelassen. Die ehemalige Straßenparzelle wird derzeit von einem Gartenbauunternehmen genutzt.

5.3 Bebauung und Freiflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Gebäude vorhanden.

Nördlich der Bahntrasse befindet sich das Anwesen eines ehemaligen Bahnwärterhäuschens. Dabei handelt es sich um das ein- bis zweigeschossige Wohnhaus mit einem Nebengebäude.



Foto 1: Wohnhaus mit Nebengebäude /
Lagerflächen



Foto 2: Wohnhaus Blick vom Süden

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



Foto 3: Weinanbauflächen



Foto 4: Brache nördlich der Bahnlinie

Östlich des Plangebietes grenzt eine landwirtschaftliche Fläche mit Weinreben an. Daran schließt eine intensiv genutzte Wiesenfläche an, innerhalb der sich unterirdische Abwasseranlagen des Abwasserbandes Mittlerer Rheingau befinden.



Foto 5: Gehölzriegel und Wiesenfläche
mit Abwasseranlagen



Foto 6: Blick vom Süden Richtung Nordwesten

Auf dem Grundstück des geplanten Wertstoffhofes befanden sich ebenfalls früher Weinbauflächen, die aus wirtschaftlichen Gründen jedoch seit längerer Zeit aufgegeben wurden. Dort hat sich eine artenarme und nährstoffreiche Wiesenfläche entwickelt.



Foto 7: Wiese, Blick von Westen Richtung Winkel



Foto 8: Wiese, Blick vom Süden Richtung Nordwesten

Westlich schließt das Gelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes an. Der Betrieb erstreckt sich auf verschiedene Flurstücke, zu denen auch die in der Katastergrundlage als ehemaligen Chauvignystraße bezeichneten Fläche gehört. Das Gelände ist durch eine breite Zufahrt, einen begleitenden Gehölzsaum sowie Gartenflächen, die u.a. auch als Mustergarten und Lagerfläche dienen, gekennzeichnet. Westlich der Garten- und Landschaftsbaufirma schließt das Gelände eine KFZ-Betriebes an.



Foto 9: Zufahrt des Garten- und Landschaftsbaubetriebes



Foto 10: Schaugarten des Garten- und Landschaftsbaubetriebes

Wasserversorgung

Bezüglich der Versorgung mit Trink- und Löschwasser besteht die Möglichkeit sich an das Versorgungsnetz der Hochschulstadt Geisenheim anzuschließen. Die Rheingauwasser GMB teilt in einer E-Mail vom 02.12.24 folgendes mit: *„Wir sind mit unserer Versorgungsleitung ca. 360 m von der geplanten Baumaßnahme entfernt. Nach unserer Einschätzung lässt sich die Trink- und Löschwasserversorgung über das Netz der Stadt Geisenheim einfacher und wirtschaftlicher realisieren.“*

Sonstige Versorgungsleitungen

Im nordwestlichen Bereich des Baugrundstückes verlaufen Gas- und Stromleitungen der Syna GmbH, welche rechtlich zu sichern sind.

Weitere Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Telekommunikation) sind in der Hauptstraße (B 42a) bzw. den begleitenden Fußwegen verlegt, sodass eine Netzerweiterung grundsätzlich möglich ist bzw. Hausanschlüsse verlegt werden können.

Auf der Nordseite der Hauptstraße verläuft eine oberirdische Stromleitung. Deren Holzmasten befinden sich in der öffentlichen Wegeparzelle und werden von der Baumaßnahme betroffen. Im weiteren Planungsablauf ist zu klären, ob die Leitung erhalten und ggf. die Masten versetzt werden müssen.

5.5 Artenschutz

Eine faunistische Bestanderfassung erfolgt ab Frühjahr 2025 durch memo consulting, Seeheim – Jugenheim. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen in das Entwurfskonzept zur Offenlage eingearbeitet werden.

5.6 Bodenschutz

Zum Thema Bodenschutz sind genauere Informationen dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

5.7 Lärmschutz

Die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt hat mit Datum vom 23.01.2025 eine „Schallimmissionsprognose zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wertstoffhof Mittlerer Rheingau" Stadt Oestrich-Winkel, Stadt Geisenheim" erarbeitet (s. Anlage 2).

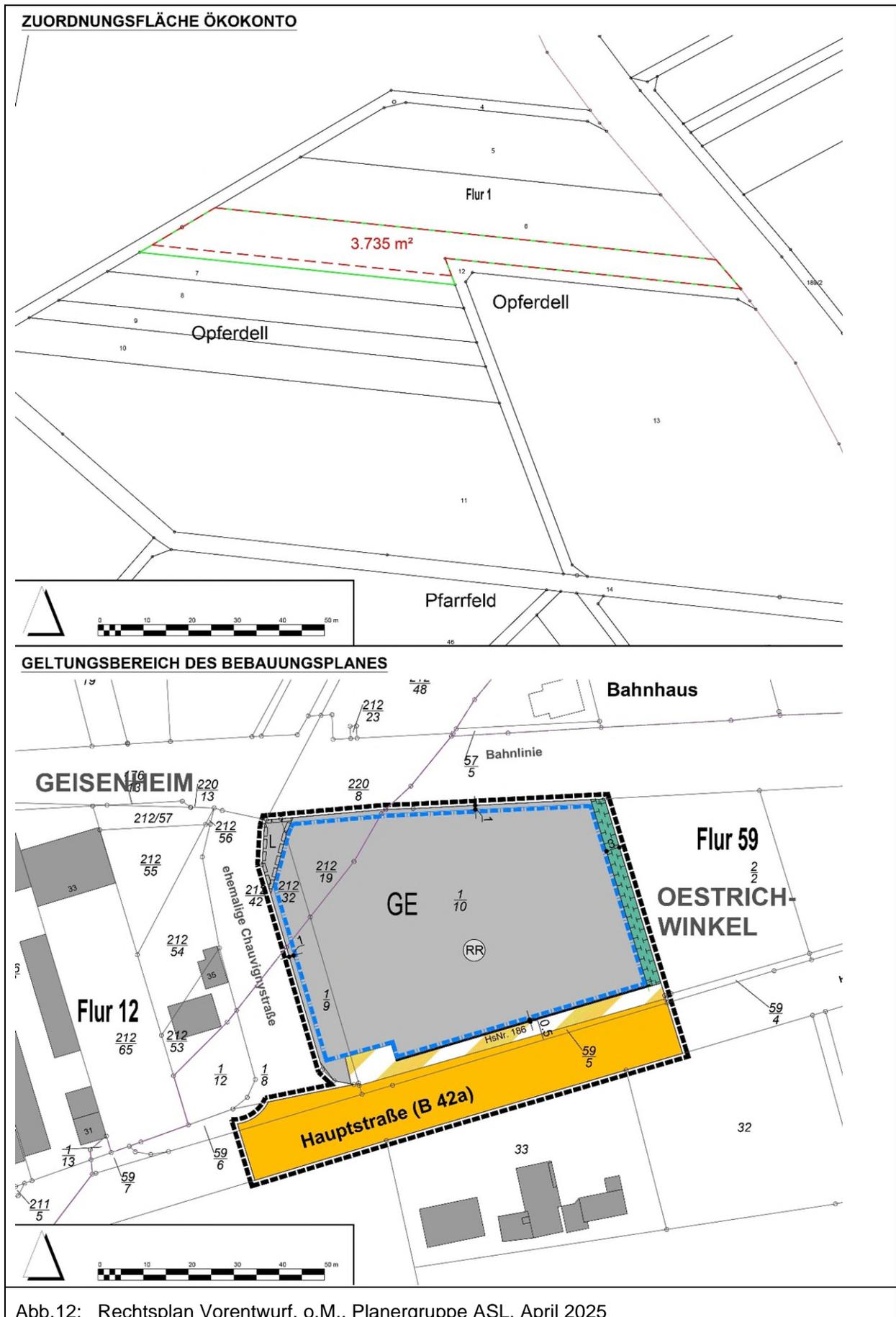
Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Lärmimmissionsprognose für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wertstoffhof Mittlerer Rheingau" der Städte Oestrich-Winkel und Geisenheim führt zum Ergebnis, dass bei bestimmungsgemäßer Nutzung des geplanten Vorhabens die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm /1/ ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt sind.

Durch die Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens sind im Einwirkungsbereich die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen in der Nachbarschaft durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. Darüber hinaus sind das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm /1/ sowie die Kriterien der TA Lärm /1/ zur Beurteilung des vorhabenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erfüllt.“

Spezielle Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen



6.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Anlage, die nach § 4 Abs.1 BImSchG i.V.m. der 4.BImSchV Nr. 8.12.1.2 V und Nr. 8.12.2 V zu genehmigen ist. Bereits im Herbst 2022 wurde seitens der Vorhabenträgerin ein entsprechender Antrag nach Bundesimmissionschutzgesetz bei den Genehmigungsbehörden eingereicht. Es stellte sich jedoch heraus, dass das bisherige Planungsrecht dem entgegensteht. Insofern wurde im Nachgang die Aufstellung des gegenständlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

In der Antragsplanung wurde u. A. folgendes ausgeführt:

„Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat als Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Rheingau-Taunus-Kreises die Aufgabe, die in seinem Gebiet nach § 1 HAKrWG Abs. 2 eingesammelten oder die in seinem Gebiet angefallenen und angelieferten Abfälle nach Maßgabe des § 20 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu verwerten oder zu beseitigen. Das Vorhaben steht im öffentlichen Interesse.

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bedient sich bei der Einsammlung von Abfällen den sogenannten Hol- und Bringsystemen (siehe Abfallwirtschaftssatzung).

Über eine kreisweite Ausstattung mit Wertstoffhöfen können Bürgerinnen zusätzlich zu den in Holsysteme angebotene Abfallentsorgung auch Wertstoffhöfe zur Abgabe von Abfällen und Wertstoffen in Anspruch nehmen.

Kreisweit werden zurzeit 9 Wertstoffhöfe betrieben. Dabei hat sich die Ausstattung von wenigen, aber zentralen Wertstoffhöfen, mit einem großen Annahmespektrum und bürgerfreundlichen Öffnungszeiten durchgesetzt und bewährt.

Bereits im Kreisteil Untertaunus wurden die Wertstoffhöfe in Idstein und in Taunusstein-Orlen optimiert und die dazu notwendigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen eingeholt. Die Betriebskommission des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft hat den Beschluss gefasst, einen „zentralen Wertstoffhof“ mit täglichen Öffnungszeiten und einem großen Annahmespektrum zu errichten und die „kleineren“ dezentralen Wertstoffhöfe in Rüdeshelm, Geisenheim und Oestrich-Winkel zu schließen. Die Wertstoffhöfe sind — bis auf Eltville — nur stundenweise in der Woche geöffnet, verfügen über ein geringes Annahmespektrum, sind von der Erschließung benachteiligt, liegen zum Teil im Außenbereich oder im Überschwemmungsgebiet.

Der geplante Wertstoffhof "Mittlerer Rheingau" soll allen Anforderungen nach dem Stand der Technik genügen und zu einer Serviceverbesserung für die Bürgerinnen- und Bürger im Kreisteil Rheingau führen.

Der Neubau beinhaltet ein Büro- und Betriebsgebäude, eine Garage, Lagerflächen z.T. überdacht sowie eine Versiegelung der Verkehrs- und Lagerflächen.

Der Zweck der Anlage ist die Annahme von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen in mobilen Containern unterschiedlicher Größe und Ausstattung (z.B. gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Altmetall) bzw. loser Schüttgüter auf Haufwerken (z.B. Bauschutt, Grünschnitt) und die zeitweilige Lagerung bis zum Abtransport der Abfälle bzw. der vollen Container.

Für die Erfassung der Elektro- und Elektronikaltgeräte gemäß § 13 ElektroG ist eine Übergabestelle geplant, die für die Erfassung der Sammelgruppen 1 bis 6 ausgelegt wird.

...Art, Abfallschlüssel und Lagermengen der Abfälle:

a) für nicht gefährliche Abfälle

Genehmigungsrechtliche Einordnung "für eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung"

Wertstoffhof Mittlerer Rheingau, Oestrich-Winkel

Nr. 8.12.2 - für nicht gefährliche Abfälle von 100 Tonnen oder mehr

Genehmigung gemäß § 19 BImSchG (ohne Öffentlichkeitsbeteiligung)

lfd. Nummer	Abfallart betriebsinterne Bezeichnung	AVV	Behälterart	Behältergröße	Behälteranzahl	Gesamtlagerkapazität / Behälter	Gesamtlagerkapazität	Anzahl der Abfahren / Jahr	Jahresmenge in Tonnage (gerundet)
1	Gemischte Bau- und Abbruchabfälle	17 09 04	Abrollcontainer	36,000 m ³	1	7,313 t	7,313 t	62	161,00
1.1	Reservecontainer Gern. Bau- u. Abbruchabf.	17 09.04	Abrollcontainer	36,000 m ³	1	0,000 t	0,000 t		
2	Altholz Kategorie A 1-111	20 01 38	Abrollcontainer	36,000 m ³	1	4,929 t	4,929 t	65	321,00
3	Altpapier	20 01 01	Presscontainer	20,00 m ³	1	4,152 t	4,152 t	92	382,00
4	Altmetall	20 01 40	Abrollcontainer	36,000 m ³	1	5,098 t	5,098 t	20	102,00
5	Grünschnitt	20 02 01	lose Schüttung	120,000 m ³	1	18,000 t	18,000 t	27	486,00
6	Wurzelholz	20 01 38	lose Schüttung	40,000 m ³	1	11,000 t	11,000 t	4	44,00
7	Altkleider	20 01 11	Altkleidercontainer	2,000 m ³	2	0,099 t	0,197 t	51	11,00
8	Bauschutt	17 01 07	lose Schüttung	120,000 m ³	1	156,000 t	156,000 t	10	1560,00
9	Dispersionsfarben	20 01 28	Absetzcontainer	12,000 m ³	1	2,146 t	2,146 t	2	5,00
10	Altreifen	16 01 03	lose Schüttung	80,000 m ³	1	2,163 t	2,163 t	5	11,00
11	HBCD-Abfälle	17 06 04	Abrollcontainer	36,00 m ³	1	0,167 t	0,187 t	5	1,00
11.1	Vorsammlung HBCD-Abfälle	17 06 04	PE-Säcke	1,000 m ³	1	0,020 t			
12	Tonerkartuschen	08 03 18	Tonne	0,240 m ³	4	0,114 t	0,456 t	9	5,00
13	CDs, CD-Roms, DVDs	20 01 39	Sammelbox	0,060 m ³	1	0,048 t	0,048 t	3	1,00
14	Altglas	20 01 02	Depotcontainer	3,100 m ³	3	1,240 t	3,720 t	17	64,00
15	Korken	03 01 01	Tonne	0,240 m ³	1	0,103 t	0,103 t	4	1,00
16	Erdaushub	17 05 04	lose Schüttung	48,000 m ³	1	72,000 t	72,000 t	6	432,00
	Summe						287,512 t		3.587,00

b) für gefährliche Abfälle

Genehmigungsrechtliche Einordnung "für eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung"

Wertstoffhof Mittlerer Rheingau, Oestrich-Winkel

Berechnung: Nr. 8.12.1.2 - für gefährliche Abfälle von 30 Tonnen bis weniger 50 Tonnen

Genehmigung gemäß § 19 BImSchG (ohne Öffentlichkeitsbeteiligung)

lfd. Nummer	Abfallart betriebsinterne Bezeichnung	AVV	Behälterart	Behältergröße	Behälteranzahl	Gesamtlagerkapazität / Behälter	Gesamtlagerkapazität	Anzahl der Abfahrten 1 Jahr	Jahresmenge in Tonnage (gerundet)
17	Haushaltsgroßgeräte SG 4	20 01 35*	Abrollcontainer	36,000 ma	1	5,108 t	5,108 t	12	62
18	Nachtspeicheröfen (gehört zur SG 4)	20 01 35*	Paletten	1,000 m'	4	0,403 t	1,612 t	1	2
19	Kühlgeräte SG 1	20 01 23*	Abrollcontainer	36,000 m'	1	3,121 t	3,121 t	12	38
20	Bildschirme und Monitore SG 2	20 01 35*	Abrollcontainer	36,000 m'	1	6,096 t	6,096 t	6	37
21	Bildschirme und Monitore mit nicht entnehmbaren Akkus SG 2	20 01 35*	Gitterbox	0,750 m'	7	0,200 t	1,4000 t	1	2
22	Leuchtstoffröhren und andere quecksilberhaltige Abfälle SG 3	20 01 21*	Rungenpalette	1,000 m'	2	0,224 t	0,448 t	4	2
			Gitterbox	0,750 m'	2	0,173 t	0,346 t	4	2
			Fass	0,060 m'	1	0,023 t	0,023 t	4	1
23	Haushaltskleingeräte SG 5	20 01 35*	Abrollcontainer	36,000 m'	1	7,498 t	7,498 t	10	75
24	Haushaltskleingeräte mit nicht entnehmbaren Akkus SG 5	20 01 35*	Gitterbox	0,750 m'	7	0,225 t	1,5750 t	1	2
25	Photovoltaikmodule SG 6	20 01 35*	Plattenbigbags	1,000 m'	5	0,316 t	1,580 t	1	2
26	Trockenbatterien Autobatterien	20 01 33*	Fass	0,060 m'	6	0,196 t	1,176 t	6	8
			Kunststoffbox	0,750 m'	1	0,660 t	0,660 t	2	2
24	Altholz Kategorie AIV	17 02 04*	Abrollcontainer	36,000 m'	1	4,553 t	4,553 t	44	201
28	Asbest	17 06 05*	Big-Bags	1,000 m'	5	1,349 t	6,745 t	4	27
29	KMF-Abfälle	17 06 03*	Abrollcontainer	36,000 m'	1	1,568 t	1,568 t	3	5
30	PU-Schaumdosen	15 01 10*	Tonne	0,240 m'	1	0,071 t	0,071 t	3	1
						Summe	43,580 t	118	469,000

6.2 Verkehr

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung (PKW / LKW) wird über eine Zu- und Abfahrt im Südwesten des Plangebietes gesichert. Zur Vermeidung eines Staus auf der B 42a bei höherem Andrang, ist im Südosten eine weitere Zufahrt vorgesehen. Über einen parallel zur Bundesstraße führenden Weg, auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin, kann die südwestliche Einfahrt angefahren werden. Der Weg ist ca. 50 m lang und kann bis zu 9 wartende PKW aufnehmen (s. auch Vorhabenplan Teil C).

Der betroffene Abschnitt der Bundesstraße B 42a wurde in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen um ggf. erforderlich Ertüchtigungsmaßnahmen, wie z.B. Abbiegespuren oder Signalanlagen, rechtlich absichern zu können. Mit E-Mail vom 11.12.2024 teilt HessenMobil mit, dass die verkehrliche Erschließung bereits im Rahmen des BImSchG-Verfahrens und der Vorplanung der Zufahrten und der Wartezone abgestimmt wurde.

Dazu schreibt HessenMobil: *„Eine weitere verkehrliche Betrachtung oder Verkehrsuntersuchung im Rahme des B-Plan-Verfahrens ist unter der Voraussetzung, dass die Planung der Vorabstimmung nicht wesentlich geändert wurde, daher nicht erforderlich.“*

Gegen die Einbeziehung der Hessen Mobil eigenen Flächen in den Geltungsbereich des B-Planes sowie gegen die von Ihnen beschriebene Ausweisung der jeweiligen Verkehrsflächen bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. So kann die Baurechtsschaffung für die erforderlichen Änderungen/ Anpassungen an den Verkehrsflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.“

Für die Herstellung der Zu- und Abfahrten auf den Grundstücken von Hessen Mobil, ist im weiteren Verlauf der Maßnahme noch der Abschluss einer entsprechenden Verwaltungsvereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden und Hessen Mobil erforderlich, die die jeweiligen Rahmenparameter, auch im Hinblick auf einen geplanten Radwegausbau festhält.“

Vor diesem Hintergrund wird künftig eine Einbeziehung der Bundesstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus verkehrlicher Sicht nicht mehr erforderlich. Zur Vermeidung einer Zeitverzögerung im Verfahrensablauf soll der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung im Zusammenhang mit dem Offenlagebeschluss erfolgen.

Ein weiterer Aspekt betrifft die Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz. Danach dürfen keine Hochbauten innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Bundesstraße errichtet werden. Die Planung macht eine Ausnahmegenehmigung durch HessenMobil erforderlich.

6.2.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen der Bundesstraße sind einstweilen als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Rechtliche Festsetzungen:

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zu- / Abfahrt und Aufstellfläche (privat) festgesetzt.

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zu diesen Gewerbebetrieben zählt auch der geplante Wertstoffhof. Die konkreten zulässigen Nutzungen regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Rechtliche Festsetzungen:

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in dem durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§§ 12 Abs. 3a S. 1, 9 Abs. 2 BauGB).

6.3.2 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossezahl orientiert sich an der Höhenentwicklung des Planvorhabens. Sie beträgt ein Vollgeschoss und ordnet sich der Geschossezahl in der Nachbarschaft unter.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl beträgt 0,9 und überschreitet somit die im § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8. Die Überschreitung begründet sich mit einem hohen Flächenanteil für Containeraufstellflächen und Andienungsflächen, die nicht den Nebenanlagen zugeordnet und somit in die Berechnung der GRZ einfließen.

Im Hinblick auf die Sicherung einer minimalen Begrünung der nicht überbaubaren Freiflächen ist es sinnvoll, eine maximal zulässige Grundflächenzahl 2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 festzulegen. Diese beträgt 0,95.

Rechtliche Festsetzungen:

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (1), der Grundflächenzahl (2) im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 3, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen des Plangebietes leiten sich aus dem Vorhabenplan ab. Die maximale bauliche Höhe wird im Bereich der geplanten Überdachung der Zufahrt erreicht. Diese beträgt nach derzeitiger Planung ca. 98,00 m über Normalnull und liegt somit ca. 6 m über der Verkehrsfläche der Bundesstraße. Im Hinblick auf eine erforderliche Flexibilität (z.B. durch derzeit noch unbekanntem statischen Erfordernisse), ist eine maximale Höhe von max. 99,0 m festgesetzt. Darüber hinaus sind Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen in einer begrenzten Höhe zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.

(s. Nutzungsschablone). Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Darüber hinaus sind Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Nachweis der Höheneinmessung

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Abweichenden Bauweise Plangebietes GE ϵ 1 leitet sich aus der Planung des Vorhabens ab. Danach sind Baukörperlängen über 50 m vorgesehen.

Rechtliche Festsetzungen:

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubare Fläche des Plangebietes ist durch eine Baugrenze definiert.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des GE-Gebietes ist die abweichende Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Gebäude und bauliche Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung sind mit einer Länge über 50 m zulässig. Gebäude und bauliche Anlagen mit gebäudeähnliche Wirkung bedürfen keiner Abstände zu den seitlichen, vorderen und rückwärtigen Grenzen des Baugrundstücks

6.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind aufgrund der gewünschten Flexibilität generell, außerhalb und innerhalb des Baufensters, zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und oberirdische Stellplätze einschließlich möglicher Überdachungen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

6.3.6 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Im Hinblick auf die Gestaltung der Dachlandschaft und der Einfriedungen sind in der Bebauungsplanänderung verschiedene Gestaltungsregeln aufgenommen.

Zur Vermeidung einer unruhigen Dachlandschaft und Störung des Landschaftsbildes sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. In Richtung der Hauptstraße soll, der Wertstoffhof mit begrünten Gebäudewänden bzw. Mauern abgegrenzt werden. Durch die Gestaltung mit Gabionen oder Natursteinen sollen gestalterische Bezüge zu den Elementen (z.B. Stützmauern) in den Weinbergen aufgenommen werden.

Die Einfriedungen sollen in ihrer Erscheinung nicht abweisend wirken. In ihrer Höhenentwicklung sind sie zu den Straßen begrenzt. Bezüglich der Oberflächen sollen sie landschaftstypisch gestaltete werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei Hauptbaukörpern sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15° zulässig.

2. Außenwandflächen, Einfriedungen und Umfassungsmauern von Abfallboxen

Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zu- / Abfahrt sind Außenwandflächen ohne Öffnungen sowie Einfriedungen und Umfassungsmauern bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,5 m zulässig. Die Einfriedungen sind gemäß Pkt. 6 zu begrünen.

Zulässig sind:

- Gabionenwände
- Natursteinmauern
- Mauern mit Natursteinverblendungen

Entlang der Bahnlinie (im Norden des Geltungsbereiches) und der ehemalige Chauvignystraße (im Westen des Geltungsbereiches) sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,00 m zulässig.

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

6.4.1 Versorgungsleitungen und Einrichtungen

Bezüglich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Versorgung mit Strom und Telekommunikationsleitungen besteht kein Handlungsbedarf etwaiger Festsetzungen im Bebauungsplan.

6.4.2 Entwässerung

Bezüglich der Entwässerung liegt derzeit ein Grundkonzept (vgl. Teil C Vorhaben- und Erschließungsplan) der e-Quadrat GmbH, Aarbergen, Stand 26.10.2022 vor. Dieses muss im weiteren Planungsverlauf aktualisiert werden.

Nach dem Konzept sollen die unbelasteten Niederschläge in einer unterirdischen Regenrückhaltung gesammelt und gedrosselt an den Überlaufkanal, der von der östlich liegenden Regenrückhalteanlage des Abwasserverbandes zum Rhein führt, abgeleitet werden.

Das Schmutzwasser soll in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser in einer Regenrückhalteanlage zu sammeln. Die Anlage ist mit einem Überlauf an den öffentlichen Überlaufkanal des Regenrückhaltebeckens

anzuschließen. Die max. Einleitmenge ist auf 12 l/s*ha über eine Drosseleinrichtung zu beschränken.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist separat in den Mischwasserkanal einzuleiten.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die auf dem Baugrundstück befindlichen Strom- und Gasleitungen der Syna GmbH sind rechtlich zu sichern.

Rechtliche Festsetzungen:

Mit Geh-, und Fahrrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet verlaufen Gas- und Stromleitungen der Syna GmbH. In Verbindungen mit diesen Leitungen sind Leitungsrechte zugunsten des Versorgers festgesetzt.

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

Naturschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

Die Bebauung von Freiflächen ist generell mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter verbunden. Um hier entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Anpflanzung einer Hecke getroffen.

Bezüglich der Dachbegrünung ist von Bedeutung, dass aufgrund von Einfassungen (Attikas) von Flachdächern und ggf. erforderlichen technischen Aufbauten nicht 100% der überbaubaren Fläche für die Dachbegrünung angerechnet werden kann. Der Bebauungsplan gibt daher eine Mindestfläche für eine extensive Dachbegrünung vor.

Von Bedeutung ist auch die Fassadenbegrünung, die an der Südseite der Anlage vorgegeben ist. Einerseits soll ein fester Sichtschutz den Wertstoffhof zur Hauptstraße (B 42a) abgrenzen, zum anderen soll eine an das Landschaftsbild angepasste Gestaltung erzielt werden.

Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis 01.03. abschnittsweise durchzuführen.

Pflanzliste 2

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Ginster	Cytisus scoparius
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zum Schutz lichtempfindlicher Tierarten erfolgt mit Bezug auf das Hessische Naturschutzgesetz eine Festsetzung bezüglich der Außenbeleuchtung.

Rechtliche Festsetzungen:

Beleuchtung:

Zum Schutz der lichtempfindlichen Tierarten gilt § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatSchG). Innerhalb der Freiflächen sind nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (downlights). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik, Natriumdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Das Baugrundstück wird aufgrund seiner Nutzung weitgehend versiegelt, sodass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Zur Kompensation des Ausgleichsdefizits wird ein Ökokonto beansprucht. Die diesbezügliche Fläche befindet sich in der Stadt Geisenheim, Gemarkung Stephanshausen und betrifft das Flurstück 6 in der Flur 1. Die Maßnahme umfasst die Umwandlung von Acker in ein artenreiches Grünland. Die betroffene Fläche verfügt über eine Größe von 4.260 m² von der eine Teilfläche vom 3.735 m² als Ausgleich beansprucht, bzw. dem Vorhaben zugeordnet wird (vgl. Kapitel 7).

Gemarkung Stephanshausen

Flur 1 Flurstück 9052/3 tlw.

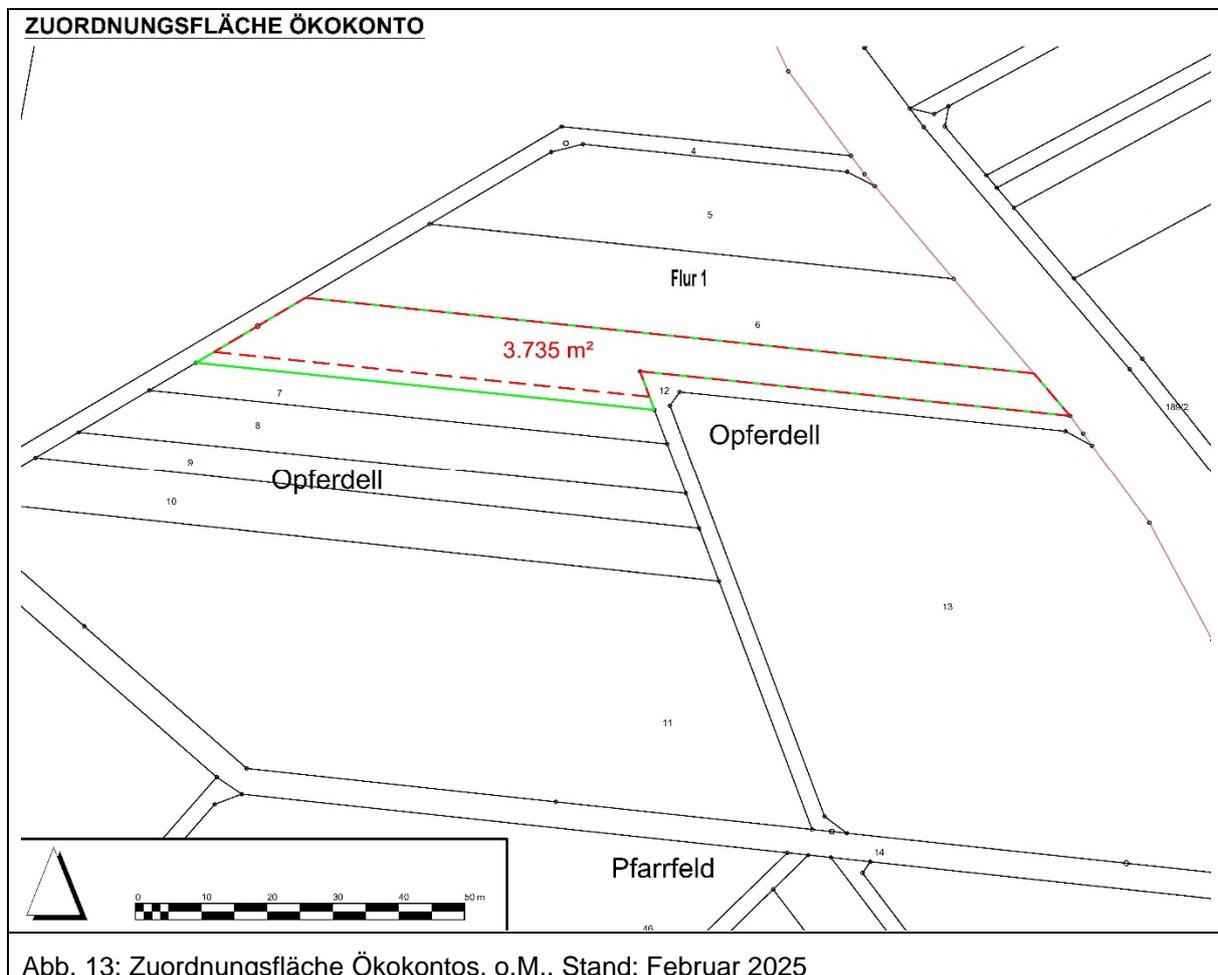


Abb. 13: Zuordnungsfläche Ökokontos, o.M., Stand: Februar 2025

Rechtliche Festsetzungen:

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Zuordnungsfestsetzung

Vorgezogene hergestellte Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach § 16 BNatschG
Umwandlung von Ackerland in artenreiches Dauergrünland.

Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökokontos der Hochschulstadt Geisenheim, Gemarkung Stephanshausen, Flur 1, Flurstück 6 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 3.735 m². Die Lage der Fläche ist der abgebildeten Planzeichnung zu entnehmen.

6.7 Hinweise und Empfehlungen

Im Hinblick auf die Themen Artenschutz, Boden und Bahn sind im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verschiedene Hinweise aufgenommen. Diese werden nach den Auswertungen der Behörden- und Trägerbeteiligung modifiziert und ergänzt.

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie bei der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld anzuzeigen.

Boden

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Minderung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird im Plangebiet durch folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nachgekommen:

- Regelung einer Bauunterbrechung bei witterungsbedingten Vernässungen der Böden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten.
- Abzäunung des für die Arbeiten benötigten Baufeldes zur Verhinderung der ungeplanten Inanspruchnahme von Nebenflächen.
- Einsatz mobiler (für nur gelegentliche Nutzung) bzw. fester (aus verdichteten Kies- / Schotter-Schüttungen für regelmäßige/häufige Nutzung) Baustraßen oder Fahrplatten etc. für verdichtungsempfindliche Bodenflächen.
- Einsatz bodenschonender Laufwerke (Band- bzw. Kettenlaufwerke oder Breit- bzw. Niederdruckreifen mit definierten spezifischen Bodendrücken, z. B. < 0,5 kg/cm²).

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Deutsche Bahn AG

Einfriedungen:

Die Bauherren von an die Deutsche Bahn AG angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind deshalb von vornherein auszuschließen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen:

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Eine Bilanzierung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung KV, 2018.

Der Bebauungsplan setzt nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO die Obergrenzen der Versiegelung für Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische baulichen Anlagen fest, sodass sich ein genaues Bild der möglichen Versiegelung ergibt. Von besonderer Bedeutung sind auch die Festsetzungen zu den Dachbegrünungen, die eine konkrete Mindestfläche für die extensive Begrünung vorgibt.

Bilanz

Bestand				
	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Asphalt	10.510	955	3	2.865
Pflaster	10.520	197	3	591
Wiese	6.350	4.309	21	90.489
Gehölz	2.200	92	39	3.588
Gesamtfläche		5.553		97.533
Planung				
	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Verkehrsflächen		1.608		
Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radwege	10510 und 10.520	1.335	3	4.005
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zu-/Abfahrt, Aufstellfläche	10.510	273	3	819
Gewerbegebiet		3.815		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,6)</i>		<i>2.289</i>		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche extensive Dachbegrünung	10.720	350	19	6.650
> Dachfläche nicht begrünt	10.710	1.939	3	5.817
<i>Freifläche (0,4)</i>		<i>1.526</i>		
> davon begrünt (0,05)	11.221	191	14	2.671
> davon versiegelt (0,35) .	10.510	1.335	3	4.006
Ausgleichsfläche		130		
Hecke, heimisch (A2), Breite unter 5 m	2.500	130	20	2.600
Gesamtfläche		5.553		26.567
Biotopwertdifferenz				-70.966

Gemäß der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 70.966 Pkt., sodass eine externe Ausgleichsmaßnahme beansprucht werden muss.

Zur Kompensation des Ausgleichsdefizits wird auf ein Ökokonto beansprucht. Die diesbezügliche Fläche befindet sich in der Stadt Geisenheim, Gemarkung Stephanshausen und betrifft das Flurstück 6 in der Flur 1, Die Maßnahme umfasst die Umwandlung von Acker in ein artenreiches Grünland. Der diesbezügliche Bescheid seitens der UNB des Rheingau-Taunus-Kreises erging am 07.11.2019.

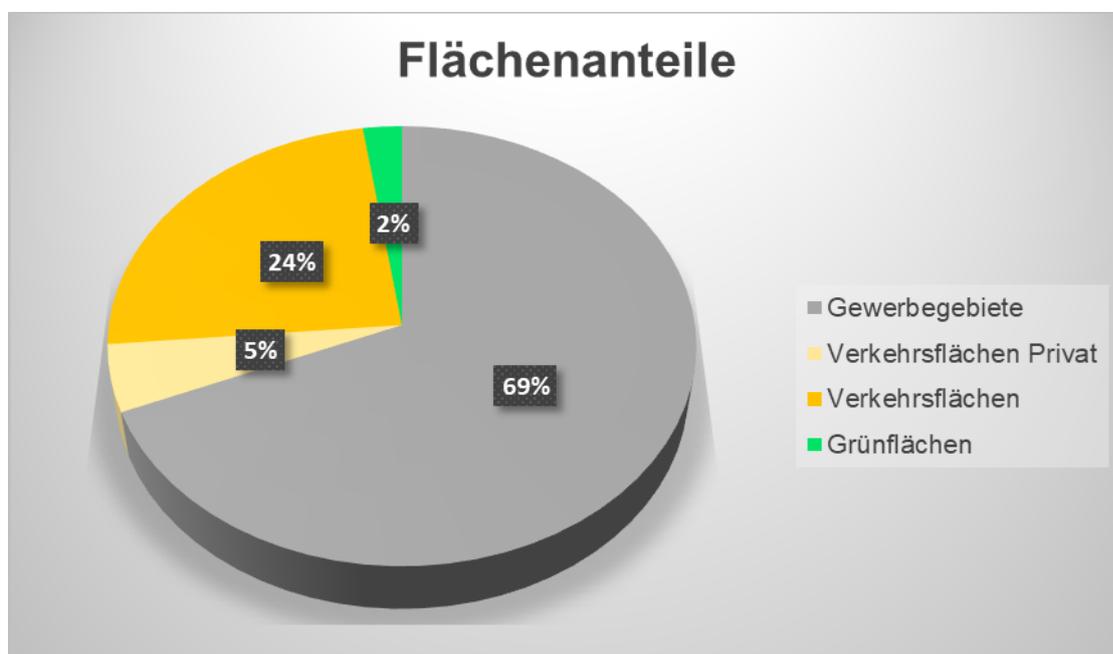
Die betroffene Fläche verfügt über eine Größe von 4.260 m² und einen Eingangswert (Biotopwert Bestand gemäß Kompensationsverordnung) von 68.160 Pkt. Gemäß dem Bescheid der UNB ist der Entwicklungszustand der Ausgleichsfläche zu überprüfen. Die Überprüfung soll Mitte / Ende April bzw. Anfang / Mitte Mai 2025 erfolgen. Seitens der Eigentümer entspricht der aktuelle Zustand der Wiese dem des Biototyps 06.340 'Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität - meist 2-3-malige Nutzung mit deutlichem Düngereinfluss, mäßig artenreich'. Der Wert dieses Biototyps liegt bei 35 WP, sodass für die Ökokonto-Maßnahme mittlerweile ein Wert von 80.940 Biotoppunkten bestehen würde. Von dieser Fläche wird eine Teilfläche vom 3.735 m² als Ausgleich beansprucht, bzw. dem Vorhaben zugeordnet, was einem Biotopwert von 70.966 Punkten entspricht.

Ökokonto				
Geisenheim, Stephanshausen Flu1, Flurstück 6				
	Biototyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Ausgangsbewertung				
Acker, intensiv genutzt	11.191	4.260	16	68.160
Bewertungsstand 2025 (Bewerungszustand ist anhand einer Untersuchung Mitte/Ende April-Mai 2025 zu verifizieren)				
Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	6.340	4.260	35	149.100
Biotopwertdifferenz				80.940

Erforderliche Zuordnungsfläche				
	Biototyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Aufwertung / m ²			19	
Bitopwertdifferenz				70.966
Erforderliche Zuordnungsfläche		3.735		0

8. Städtebauliche Planstatistik

	Teilfläche	Gesamtfläche
Gewerbegebiete		3.815
Gewerbegebiet	3.815	
Verkehrsflächen Privat		273
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	273	
Grünflächen		130
Ausgleichsfläche	130	
Verkehrsflächen		1.335
Straßenverkehrsflächen	1.335	
Summe	5.553	5.553



Literaturverweise:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel (rechtskräftig 13.03.2006)
- (Lit. 3) Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim, (rechtskräftig 06.07.2006)
- (Lit. 4) Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden