



Stadt Eltville am Rhein
Stadtteil Martinsthal

Umweltbericht

Bebauungsplan “An der B260“ und Änderung des Flächennutzungsplans

Planstand: Bebauungsplanentwurf
Planstand: September 2024

Bearbeitung: Weiss & Becker
Landschaftsarchitektur

Buchwaldstraße 16
35460 Staufenberg
Tel: 06406-834084
info@weiss-becker.de

Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,
Landschaftsarchitektin AKH

September 2024

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.1.1	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	5
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	7
1.2	Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachplanungen und -gesetzen	7
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	10
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	11
2	Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen, bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	11
2.1	Boden.....	11
2.1.1	Bestandsaufnahme - Bodenfunktionen	11
2.1.2	Eingriffsbewertung und Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung	13
2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen.....	14
2.2	Fläche – Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
2.3	Wasser	15
2.4	Klima und Luft.....	17
2.5	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	20
2.5.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	20
2.5.2	Fauna.....	24
2.5.3	Biologische Vielfalt.....	24
2.6	Landschaftsbild	24
2.7	Schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete	27
2.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	27
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	28
2.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	28
3	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	28
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	29
6	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	29
7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	29
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	29
9	Referenzliste der Quellen	33

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Planung

1.1.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planziel ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) nördlich der bestehenden Tankstelle (siehe Abb. 1, Bebauungsplanvorentwurf). Hintergrund ist unter anderem auch die Neuordnung innerhalb des Kloster Tiefenthals, so dass östlich der B 260 durch Nutzungsergänzungen vor allem auch die Herstellung einer Wegeverbindung in Richtung der Ortslagen ermöglicht wird.

Im geplanten Gewerbegebiet (GEe) sollen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein, die nach ihrem Störungsgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Vorrangig wird die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels, zwecks Verbesserung der Versorgungssituation in den Stadtteilen Martinsthal und Rauenthal verfolgt, denn hier ist gegenwärtig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr vorhanden. Andere Nutzungen sind zulässig sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans „An der B 260“ entsprechen.

Die **Nutzungsmatrix des Bebauungsplanes** mit Angabe der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse (Z) sowie der Oberkante der Gebäude (OK_{Geb.}) des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Tab. 1: Nutzungsmatrix Bebauungsplan (Plan ES, Stand September 2024)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK Geb. max.
GEe 1+2	0,8	1,6	II	GEe1 (Norden): 178,30 m ü. NHN GEe2 (Süden): 175,60 m ü. NHN

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ausbau einer bereits bestehenden Anbindung an die B 260, so dass auch die Verkehrssituation hier nicht beeinträchtigt wird.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Schlothauer & Wauer, 03.09.2024) zeigen, dass aus Gründen der Leistungsfähigkeit kein separater Fahrstreifen für die Linksabbieger erforderlich ist. Auch gemäß RAS_t ist dies für die vorhandene und zukünftig stärker frequentierte Grundstückszufahrt nicht erforderlich. Dennoch wird vorgeschlagen, die südlich vorhandene schmale Fahrstreifenbreite in Fahrtrichtung Norden über die nördliche Grundstückszufahrt auszuweiten und somit in Fahrtrichtung Süden einen überbreiten Fahrstreifen zur Verfügung zu stellen. Damit kann an wartenden Pkw, die auf das Grundstück fahren wollen, vorbeigefahren werden.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die in erster Linie Maßnahmen der Grün- und Freiflächengestaltung wie z.B. Begrünung von Grundstücksfreiflächen, wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbefestigungen, Gestaltung von Glasflächen (Vorkehrung gegen Kollisionen von Vögeln) sowie Vorgaben zur Ausführung der Beleuchtung betreffen. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Bezug auf die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das rd. 4.500 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Martinthal, östlich der B 260. Es umfasst im Norden ein Teil des Flst. 4 sowie die südlich angrenzenden Flst. 3/2, 2/11 und 2/8 (Flur 31), wobei das Flst. 2/8 sich derzeit im Nutzungsbereich der Tankstelle befindet. Zudem wurde im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes der angrenzende südwestliche Teil der Schlangenbader Straße/ B 260 (Flst. 44/20) von rd. 900 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche ist mit einer intensiv genutzten Wiese bewachsen. Der östlichen Rand des Plangebietes wird durch eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern gefasst, die sich über die stark abfallende Hangkante hinaus erstreckt. Insgesamt fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten von 167 m ü. NHN auf 160 m ü. NHN. Im jetzigen und zukünftigen Einfahrtsbereich beträgt die Höhe rd. 164 m ü. NHN und bis zur Taunusstraße im Osten fällt die Höhe auf 160 m ü. NHN. Hier muss zur Verwirklichung der Planung das Gelände mit Stützmauern abgefangen werden.

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING zur Vortaunus (Haupteinheit 300) bzw. zum Naturraum „Rheingau-Vortaunus“.



Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © basemap.de / BKG 04/2024 und eigene Darstellung, 05.04.2024

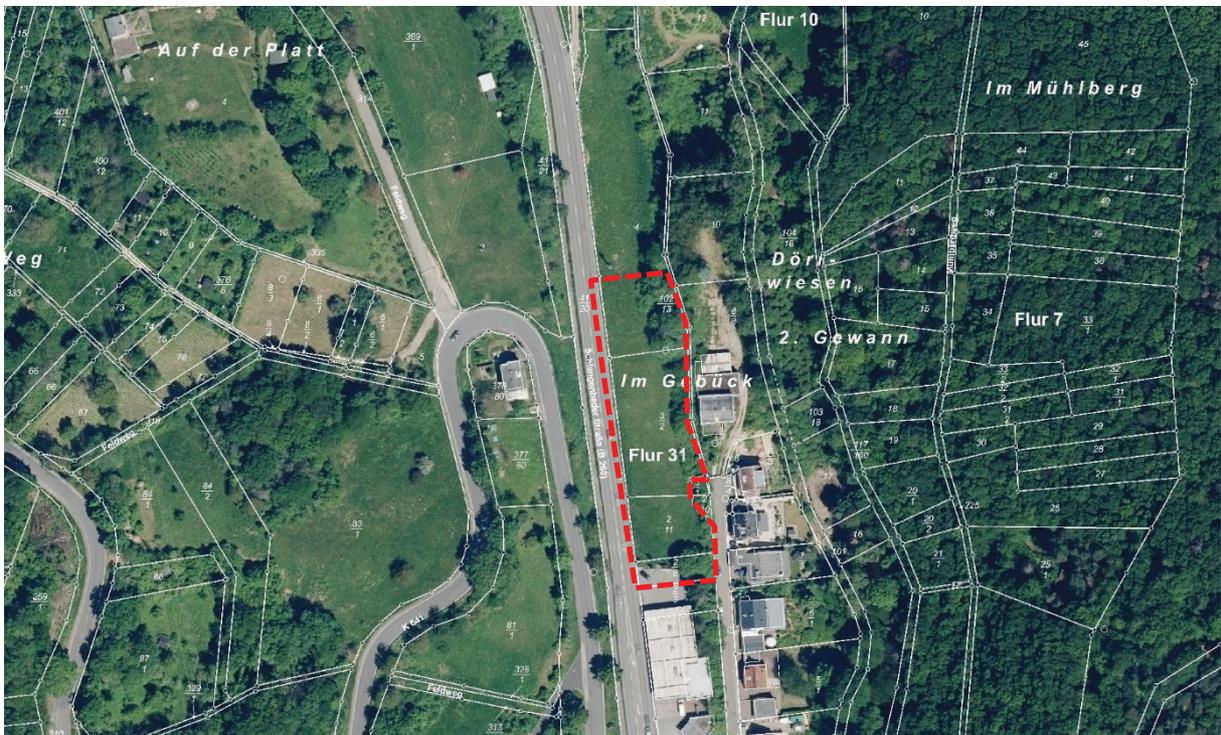


Abb. 3: Luftbild zur Lage des Plangebietes; Quelle: <https://gds.hessen.de/> u. eigene Darstellung, 05.04.2024

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Hier sei auf das Kapitel 2.2 „Fläche – Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ verwiesen.

Tab. 2: Geplante bauliche Nutzung im Plangebiet

Gewerbegebiet	überbaubare Grundstücksfreifläche (GRZ 0,9 gem. § 19 BauNVO = 3.579 x 0,9)	3.221 m ²	3.579 m ²
	nicht überbaubare Grundstücksfreifläche	358 m ²	
Verkehrsfläche	Schlangenbader Straße/ B 260		896 m ²
Gesamtfläche			4.475 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachplanungen und -gesetzen

Bauplanungsrecht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1a Abs. 2 und §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bezeichnet.

Naturschutzrecht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere folgende Gesetze zum Naturschutz zu beachten:

- Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG)

Die Belange des Artenschutzes werden im Kap. 2.5.2 „Fauna“ beschrieben.

- Biotopschutz/Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG)
- Natura-2000-Recht (§ 34 BNatSchG)

Bodenschutz

Zum Bodenschutz gibt es in Hessen als länderspezifische Regelung das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG). Der § 1 HAltBodSchG konkretisiert die rechtlichen Bestimmungen des § 1 BBodSchG für Hessen wie folgt:

„§ 1 Ziele des Bodenschutzes“

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich nicht als Siedlungsfläche dar. Auch in der Fortschreibung des Regionalplans werden Flächen, die unter 3 ha groß sind nicht mehr dargestellt werden.

Folgende Kennzeichnungen sind für den Bereich des Plangebietes im Regionalplan Südhessen dargestellt (siehe Abb. 4)

:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

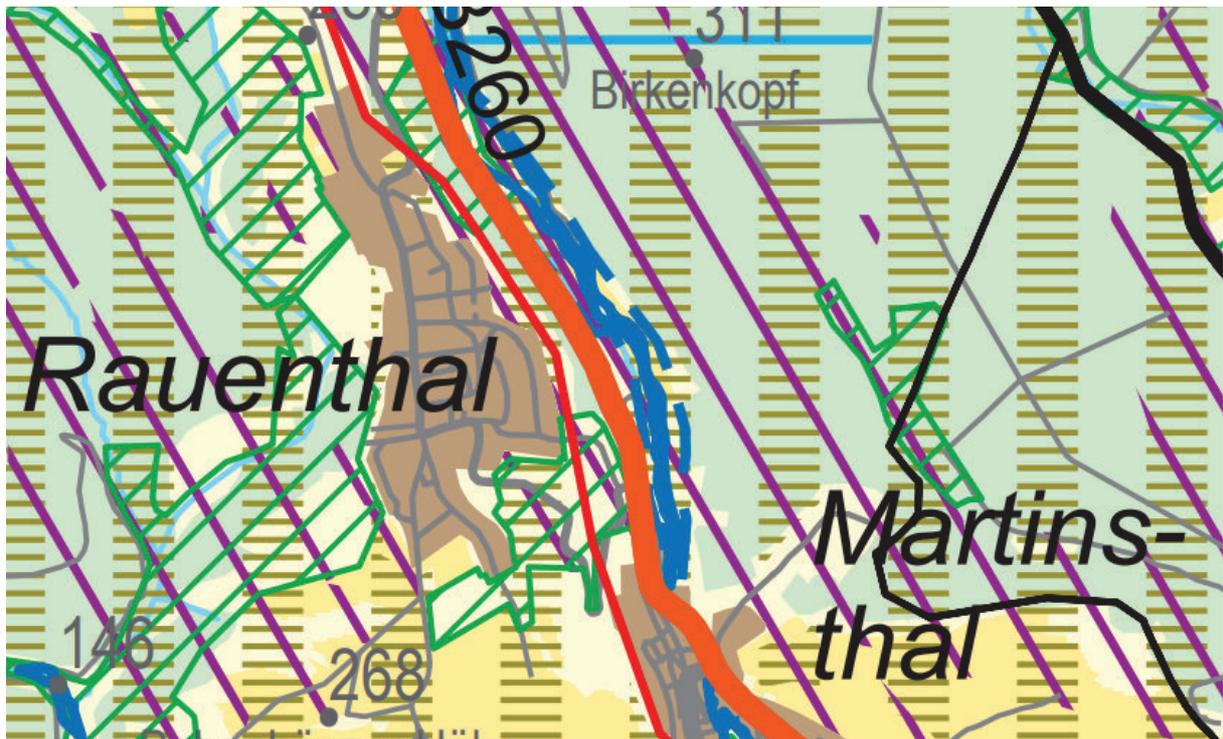


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010; Quelle: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eltville von 1984 stellt für den räumlichen Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar.

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Eltville befindet sich gegenwärtig in der Neuaufstellung.
Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennut-
zungsplans wurde bereits durchgeführt. Es ist geplant, den Bebauungsplan „An der B 260“ sowie den
Flächennutzungsplan zu synchronisieren, so dass eine gesonderte Teiländerung des FNP voraus-
sichtlich nicht erforderlich werden wird. Von der Darstellung einer Mischbaufläche im Vorentwurf des
Gesamtflächennutzungsplans wird nach Abstimmung mit Vertretern der Regionalplanung am
18.12.2023 abgesehen. Planziel des Gesamtflächennutzungsplans für den Bereich „An der B 260“
wird im Entwurf die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche – Planung sein.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan liegt nicht für das Plangebiet vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich ge-
genwärtig an den Vorgaben des § 35 BauGB.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Lärmimmissionen

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung P 24004-1 (GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 12.09.2024) prüfte die Immissionsverträglichkeit der Ausweisung von Gewerbe-/eingeschränkten Gewerbegebiete- flächen in der Nachbarschaft der Bestandswohnbauung. Die der Prüfung zugrunde liegende Planungssituation sieht die Errichtung eines Marktgebäudes im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit südlich vorgelagerten Parkstellflächen und Zu- und Abfahrtsstrecken zum Erreichen der am Marktgebäude westlich vorgesehenen Anlieferungszone vor. Hierzu wurde der Beurteilungspegel aus dem Kundenverkehr/Anlieferung/Betriebsgeräusche der TGA für die Tageszeit berechnet. Darüber hinaus enthalten die Berechnungen Fortschreibungen der Berechnungsergebnisse für eine „Nachtanlieferung“ für das geplante Marktgebäude. Die konzipierten Schallschutzmaßnahmen der Voruntersuchungen (Schallschutzwand/akustisch wirksame Absturzsicherung mit einer Höhe von 1,5m über Kundenparkplatz) im Verlauf der östlichen Grundstücksgrenze wie auch die Ausbildung einer geschlossenen Anlieferungszone für die Durchführung einer „Nachtanlieferung“ sind hierin enthalten.

Die Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse der Tag- und Nachtzeiten zu den Immissionsrichtwerten zeigen, dass diese durch die Zusatzbelastung „Marktbetrieb“ in allen Fällen eingehalten und deutlich unterschritten werden. Die Zusammenfassung mit der „Vorbelastung ARAL-Tankstelle“ führt ebenfalls zu Beurteilungspegeln für die Tages- und Nachtzeiten, die die geltenden Immissionsrichtwerten einhalten und unterschreiten.

Lichtimmissionen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Abfall

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Abwässer

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Im Bebauungsplan festgesetzt wird z.B. die Vorgabe von begrünten Dächern sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen bzw. von Teilflächen, soweit dies technisch möglich ist und keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Weitergehende Ausführungen werden nach Vorliegen der Ver- und Entsorgungsplanung in das Planverfahren aufgenommen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Im Zuge des GEG ist sicherzustellen, dass bei Errichtung und wesentlichen Änderungen von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauches von Gebäuden einzuhalten ist.

Im Rahmen des Vorhabens sind als Maßnahmen zur Klimaanpassung z.B. die Begrünung von flachen bzw. fachgeneigten Dächern, das Aufbringen von Anlagen zur Nutzung Solarer Strahlungsenergie, die Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe sowie Wärmerückgewinnung geplant.

2 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.1 Boden

2.1.1 Bestandsaufnahme - Bodenfunktionen

Um dem Bodenschutz Rechnung zu tragen, ist es im Rahmen des geplanten Vorhabens erforderlich, die Böden im Plangebiet hinsichtlich ihrer Funktionen zu bewerten. Diese sind nach § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) folgende Funktionen:

1. Natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinem Wasser- und Nährstoffkreisläufen

- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflager
- b) Flächen für Siedlung und Erholung
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das HESSISCHE Landesamt FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) stellt aufbereitete Bodendaten zur Bewertung der genannten Bodenfunktionen zur Verfügung. Diese können auf unterschiedlichen Maßstabsebenen u.a. über den BodenViewer abgerufen werden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Bodendaten und Funktionen des Plangebietes.

Tab. 3 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden“ (Quelle: Online Abfrage nach HLNUG vom 09.04.2024, <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm> und Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000, HLNUG 2007)

Bodentyp	Südlicher Teil: Pseudogley-Parabraunerden Nördlicher Teil: Parabraunerden
Bodengruppe	Südlicher Teil: Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen Nördlicher Teil: Böden aus mächtigem Löss
Bodenart	Sandiger Lehm
Geologischer Untergrund	Phyllit/Tonglimmerschiefer (Oberordovizium, Silur)
Nutzbare Feldkapazität	Mittel
Ertragspotential	Hoch
Nitratrückhaltevermögen	Mittel
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Hoch (0,4-0,5)
Morphologie	Mittel bis stark reliefiertes Areal Nordwesten nach Südosten von 167 m ü. NHN auf 160 m ü. NHN
Nutzungssituation	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche/Intensivwiese
Vorbelastungen	Zerstörung des natürlichen Bodenprofils z.T. durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich des Flst. 2/8 (Pflasterung/Tankstelle).
Altlasten	Altlasten sind der Stadt Eltville nicht bekannt.

Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht (Geotechnischer Bericht Nr. 1: Neubau einer Einzelhandelseinheit; Schlangenbader Straße 65344 Eltville am Rhein, verfasst von Stapf + Sturny GmbH, 555122 Mainz, Stand 08.06.2024). Hierzu wurde die Durchlässigkeit k_f der anstehenden Felszersatzzone anhand von Feldversuchen mit $k_f \leq 1,3 \times 10^{-9}$ m/s ermittelt. Gemäß DWA-Arbeitsblatt A138 kommen für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von 10-3 bis 10-6 m/s liegen.

Durch den gleichmäßigen Untergrundaufbau muss auch mit einer gleichbleibenden schlechten Durchlässigkeit über die Tiefe bis zum Fels ausgegangen werden. Beim Fels ist eine vergleichbare schlechte oder sogar noch schlechtere Durchlässigkeit zu erwarten. Somit werden die o.a. Vorgabe des DWA-Arbeitsblattes A138 nicht erfüllt. Eine gezielte Versickerung ist nicht möglich. Gemäß Gutachten ist das Oberflächenwasser u.ä. zu fassen und über einen Vorfluter abzuführen (z.B. Kanal oder benachbarter Bachlauf / Kanal).

2.1.2 Eingriffsbewertung und Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung

Im BodenViewer Hessen wird die Bedeutung des Bodens bzw. der Bodenfunktionen des Plangebietes als mittel klassifiziert (siehe Abb. 5). Bei der Bewertung eines Bodens mit Hilfe des Bodenfunktionserfüllungsgrades geht es um die Bedeutung des Standorts für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder den Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe an dem jeweiligen Standort aus natur-schutzfachlicher Sicht erheblich wären.

Gesamtbewertung für Bodenfunktionen: mittel (siehe unten)

Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L)

3 - mittel

Gemarkung-Nr.	687	
Gesamtbewertung	3	mittel
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel



Abb. 5: Bodenschutz in der Planung – Bodenfunktionsbewertung (Quelle: Online Abfrage nach HLNUG vom 09.04.2024, <http://bodenviewer.hessen.de>)

Eingriffsbewertung

Bei Durchführung der Planung wird primär eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer intensiv genutzten Wiese flächig bebaut und versiegelt. Hierbei werden Pseudogley-Parabraunerden und tiefgründige Parabraunerden mit höherem Ertragspotential nachteilig verändert und gehen größtenteils verloren. Insgesamt sind aufgrund der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mittlere Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung zu erwarten.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen

Folgende **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zur Verringerung der Eingriffswirkungen im Bebauungsplan** festgesetzt:

- **Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen wasserdurchlässig auszuführen soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, die von den Gründungsbauwerken betroffen sind.
- **Dachbegrünung:** Zulässig sind Fachdächer und flach geneigte Dächer in einer Neigung von 5° bis 45°. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 15° sind ebenso zu 60 % extensiv zu begrünen wie Steildächer bis zu 45°. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist eine mind. 10 cm starke Substratauflage vorzusehen. Bei der Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Im Zuge der Pflege ist aufkommender Gehölzbewuchs zu entnehmen.
- **Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Folgende **Minderungsmaßnahmen sind bei der Baudurchführung** zu beachten:

- Vermeidung von Verdichtung nach § 12 Abs. 9 BBodSchV,
- Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtzustand orientieren (DIN 18915, DIN 19731) und im nassen Zustand vermieden werden. Für die Bearbeitung sollte der Boden ausreichend trocken sein. Als ausreichend trocken ist bei bindigen Böden der Konsistenzbereich halbfest bis steifplastisch zu bezeichnen (Konsistenzbezeichnung nach Bodenkundlicher Kartieranleitung).
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, zu lagern und zu verwerten (DIN 19731)

- Fachgerechte Zwischenlagerung des Bodenaushubs in Mieten (DIN 19731), Mietenhöhe für Oberbodenmieten von max. 2 m und Unterbodenmiete von max. 3 m
- Anfallender Bodenaushub sollte bei entsprechender Eignung grundsätzlich im Plangebiet verwertet werden. Nicht verwertbarer Boden-/Erdaushub ist entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen (BBodSchG u. BBodSchV).
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Erstellung eines Baustelleneinrichtungsplans mit Darstellung von Lagerflächen und Tabuflächen. Spätere Grün- und Gartenflächen nach Möglichkeit als Tabufläche ausweisen und abzäunen.

2.2 Fläche – Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Eltville hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Alternativflächen für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in einer Größenordnung von mindestens rd. 3.500 m² gibt es innerhalb der Ortslagen keine.

2.3 Wasser

Grundwasser

Die Gesteinsformationen (Phyllit, Tonglimmerschiefer) des Plangebietes stellen Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist daher von einer geringen Grundwasserergiebigkeit sowie mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet. Das nächste Heilquellenschutzgebiet schließt sich östlich der Walluf an (siehe Abb.6)

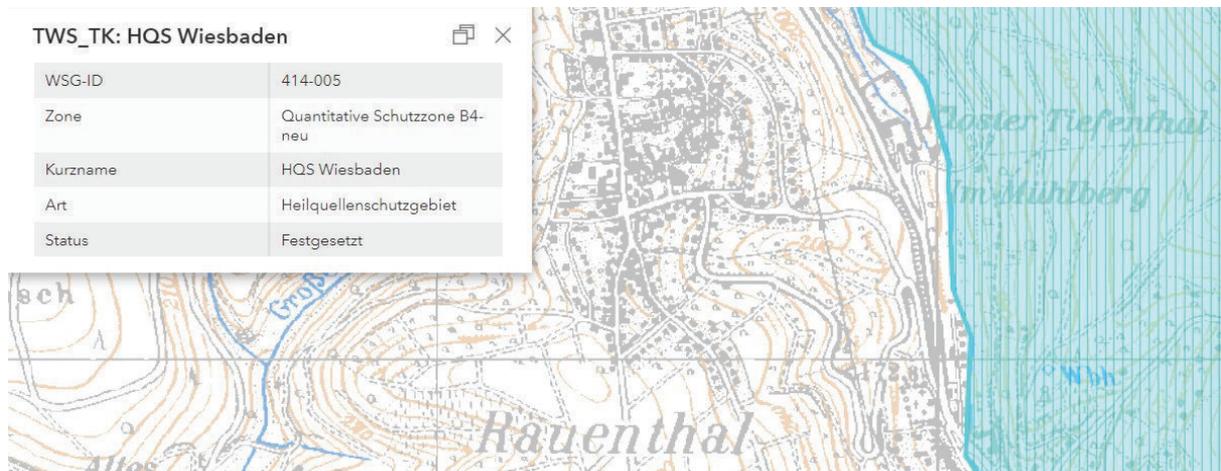


Abb. 6: Lage des angrenzenden Heilquellenschutzgebietes (Quelle: Online Abfrage nach HLNUG vom 09.04.2024, <https://gruschu.hessen.de/>)

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Oberflächengewässer. Die Walluf verläuft östlich außerhalb des Plangebietes in rd. 40 m Entfernung.

Eingriffsbewertung

Grundsätzlich beeinträchtigt die geplante Neuversiegelung und Bebauung die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Grundwasserergiebigkeit bei mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit insgesamt geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen

Die notwendigen Versiegelungen stellen einen nicht zu vermeidenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt des Plangebietes dar. Einer Erhöhung des Direktabflusses entgegensteuernden Eingriffsminimierung kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Im Bebauungsplan wurden daher die bereits im Kapitel 2.1.3 beschriebenen Maßnahmen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, extensive Dachbegrünung, Verwertung Niederschlagswasser) festgesetzt.

2.4 Klima und Luft

Dem Offenlandbereich des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu. Aufgrund der Topographie verläuft der Kaltluftabstrom in Richtung der südöstlich anschließenden Baum- und Strauchhecke. Somit wird der weitere Abfluss in Richtung östlich angrenzender Bebauung der Taunusstraße gebremst. Die Baum- und Strauchhecke trägt durch die Beschattung, die Verdunstung, die Absorption von Staub und z.T. Schadstoffen sowie durch die Produktion von Sauerstoff zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Gemäß Hitzeviewer des Landes Hessen wird die mittlere Hitzebelastung für das Plangebiet in den Jahren 2001-2020 als „warm“ eingestuft (siehe Kartenausschnitt unten).



Abb. 7: Datenabfrage Hitzeviewer für das Plangebiet; (Quelle: Online Abfrage nach HLNUG vom 09.04.2024, <https://umweltdaten.hessen.de>)

Immissionen/Verkehr

Aufgrund der direkten Lage an der B 260 unterliegt das Plangebiet Einflüssen von Feinstaub- und Stickstoffimmissionen. Neben dem hohen Durchfahrtsverkehr auf der B 260 wird das Plangebiet zudem durch den An- und Abfahrtsverkehr der südlich angrenzenden Tankstelle belastet.

Nach aktueller Datenabfrage beim Online-Service Emissionskatasters Hessen liegen die Feinstaubbelastungen für den Kfz-Verkehr von Eltville im Jahr 2015 bei 163 kg/km²a und somit noch nicht erhöhten Bereichen (siehe Abb. unten, blaue Fläche).



Abb. 9: Datenabfrage „Feinstaub KfZ-Verkehr“ Eltville 2015 (Quelle: <https://emissionskataster.hlnug.de>, 10.04.2024)

Gemäß der Verkehrsuntersuchung von Heinz+Feier GmbH (Erläuterungsbericht vom 14.03.2024) sind bei dem geplanten Lebensmittelvollversorger demnach an einem Normalwerktag in der Spitzenstunde am Vormittag rund 25 zu- und ca. 20 abfließende Kfz zusätzlich zu erwarten. Während der Spitzenstunde am Nachmittag beträgt der zusätzliche Zufluss voraussichtlich 50 Kfz und der zusätzlich zu erwartende Abfluss 40 Kfz. Hinzu kommen in der Spitzenstunde vormittags rund 10 Kfz/h und nachmittags ca. 20 Kfz/h, bei denen es sich um bereits im Zuge der Schlangenbader Straße vorhandene Verkehre handelt, die ihre Fahrt zum Einkaufen im Markt unterbrechen (Mitnahmeeffekt).

Starkregen

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen- und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel. Laut Starkregen-Hinweiskarte liegt im Plangebiet ein „mittlerer Index“ vor. Die Vulnerabilität (Maß, zu dem ein System gegenüber nachteiligen Auswirkungen von Klimaänderungen anfällig ist) wird als „Vulnerabilität erhöht“ eingestuft (siehe Abb. 9).

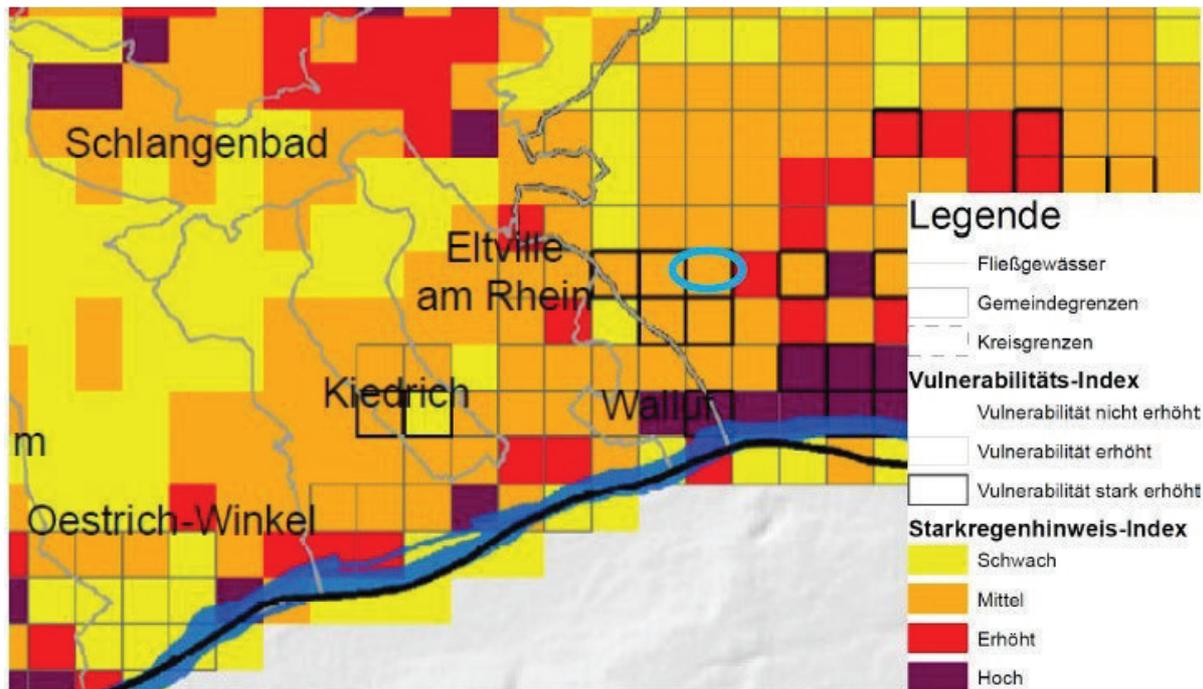


Abb. 9: Ausschnitt Starkregen-Hinweiskarte (Quelle: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>, Datenabfrage 03.01.2024)

Eingriffsbewertung

Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Zudem sind zusätzliche Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

Insgesamt sind mit den Vorhaben hinsichtlich des Schutzgutes „Klima und Luft“ mittlere Eingriffswirkungen verknüpft, die durch nachfolgende eingriffsminierende Maßnahmen deutlich abgemildert werden können.

Minimierung der Eingriffswirkungen

Neben bereits beschriebenen, eingriffsminierenden Maßnahmen für die Schutzgüter „Boden und Wasser“ (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, extensive Dachbegrünung, Verwertung Niederschlagswasser), die sich ebenfalls auf das Klima positiv auswirken, tragen vor allem der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen am nordöstlichen Rand sowie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Insbesondere die geplanten Anpflanzungen von großkroni-

gen Laubbäumen entlang der B 260 sowie auf den Stellplatzbereichen tragen dazu bei durch Beschattung und Verdunstung der Hitze effektiv entgegenzuwirken. Auch die ergänzenden Anpflanzungen am nördlichen und östlichen Rand zur Eingrünung des Gebietes in Form von Sträuchern und Kletterpflanzen (Stützmauer) wirken sich eingriffsmindernd aus.

2.5 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

2.5.1 Biotoptypen- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde am 03.04.2024 eine Begehung durchgeführt und ein Bestandplan hierzu erstellt (siehe Ausschnitt Bestandsplan unten und Anlage).



Abb. 10: Bestandsplan Biotop- und Nutzungskartierung



Folgende **Biotoptypen** sind innerhalb des Plangebietes vorhanden:

Gebüsche und Hecken, einheimisch (02.200)

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine dichte Strauch- und Baumhecke mit zunehmender Gehölzsukzession. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um junge bis mittelalte Wildkirschen (*Prunus avium*) und Salweiden (*Salix caprea*). Die Strauchschicht wird von Schlehen (*Prunus spinosa*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) dominiert. Im krautigen Unterwuchs kommen primär Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und teilweise Taubnessel (*Lamium maculatum*) vor.



Abb. 11: Blick aus südwestlicher Richtung auf das Plangebiet mit Baum- und Strauchhecke

(Foto Weiss und Becker, 03.04.2024)

Laubbäume, einheimisch (04.110)

Im südöstlich Randbereich der Tankstelle (Flst. 2/8) stocken zwei mittelalte Hainbuchen (*Carpinus betulus*), wobei eine Hainbuche einen mehrstämmigen Habitus aufweist (siehe Abb. 12). Die Bäume besitzen einen Stammdurchmesser von schätzungsweise 0,4 m bis 0,5 m.



Abb. 12: Blick auf die beiden Hainbuchen im Bereich der Tankstelle

(Foto Weiss und Becker, 03.04.2024)

Wirtschaftswiese, intensiv genutzt (06.350)

Die Flurstücke des Plangebietes (2/11, 3/2 u. 4 tlws.) sind flächig mit einer relativ artenarmen Wiese bewachsen (siehe Abb. 12). Der Vegetationsbestand wird von Obergräsern (*Arrhenatherum elatius*, *Alopecurus pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Festuca pratensis*) dominiert. Daneben kommen typische Kräuter der Fettwiesen wie Löwenzahn (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Wiesen-Labkraut (*Gallium mollugo*) und Rotklee (*Trifolium pratense*) vor. Im südlichen Teil (Flst. 2/11), der unmittelbar an die Tankstelle grenzt, treten neben den Wiesenarten vereinzelt auch Ruderalarten wie Ampfer (*Rumex crispus* und *Rumex obtusifolius*) auf, die auf verdichtete Bodenverhältnisse in diesem Bereich schließen lassen.

Weiterhin wurden bei der Kartierung folgende Arten erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesenschafgarbe
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesenbärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Honiggras
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbstlöwenzahn

<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuss
<i>Veronica chaemaedrys</i>	Gamader-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Straßenfläche und Pflasterflächen/Tankstelle (10.510 u. 10.520)

Der westliche Teil des Flst. 2/8 ist mit Betonpflaster befestigt und fungiert als Zufahrts- und Stellfläche der Tankstelle.

Eingriffsbewertung

Insgesamt weisen die Biotoptypen des Plangebietes eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche und ökologische Bedeutung auf, was auf die intensive, anthropogene Überformung des Gesamtbereiches zurückzuführen ist. Die Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit stellen die Baum- und Strauchhecke sowie die beiden heimischen Laubbäume dar, die durch die geplante Umnutzung bzw. Bebauung tangiert werden. Hier sieht die Planung einen Teilerhalt der Hecke im Nordosten sowie Ersatzpflanzungen entlang der B 260 sowie an der östlichen und nördlichen Grenze vor.

Es handelt sich bei den angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.5.2 Fauna

Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** wurde vom Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dipl. Biol. Andreas Malten, aus Dreieich im August 2024 erstellt.

Zusammenfassung der Konfliktanalyse:

In der Konfliktanalyse und Wirkungsprognose wurde für zwölf allgemein häufige Brutvogelarten die Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer vereinfachten Prüfung vorgenommen. Bei drei Fledermausarten wurde eine Einzelart-Prüfung vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Vorhaben keine erheblichen Belastungen für die Populationen mit sich bringen und die Verbote des § 44 nicht eintreten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind dabei zu beachten:

- Rodung der Gebüsch- und Bäume außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres. Eine frühere Rodung bedarf einer vorherigen Kontrolle auf ggf. stattfindende Bruten (Artenschutz-Baubegleitung).
- Bei der Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit muss eine vorherige Kontrolle der Randbereiche auf Brutvorkommen durch fachlich geeignetes Personal erfolgen (Artenschutz Baubegleitung).

2.5.3 Biologische Vielfalt

Aus der vorstehenden Beschreibung der Schutzgüter Tier und Pflanzen geht hervor, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine relativ geringe bis mittlere biologische Vielfalt aufweist. Es handelt sich nach aktuellem Planungsstand um häufig vorkommende und ungefährdete Lebensgemeinschaften und Strukturen.

Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie geplanten Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.6 Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die langgestreckte Wiese mit begleitender Straße (B 260) sowie dem fassenden Gehölzsaum am östlichen Rand geprägt (siehe Abb. 13). Die Tankstelle im unmittelbaren südlichen Anschluss des Ortsrandes tritt durch die blaue Farbgestaltung mit Werbetafeln sowie fehlender Eingrünung visuell deutlich in den Fokus. Auffällig sind zudem die weiß-roten Warnbaken, die auf der Wiese positioniert wurden. Sie fassen das Fundament des ehem. Strommasten ein.

In nördlicher Richtung setzt sich das Landschaftsbild in Form der Wiese mit Gehölzsaum weiter fort (siehe Abb. 14). Hier ist im Hintergrund das Kloster Tiefenthal als prägendes Gebäude erkennbar.

Bei der Erfassung und Bewertung der Landschaft wird die nach § 1 BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt.

Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abzugrenzenden Landschaftsbildeinheiten. Die Bewertung erfolgt in verbal-argumentativer Form und wird in die Bedeutungsstufen sehr hoch, hoch, mittel und gering eingestuft.



Abb. 13: Blick auf das Plangebiet aus nördlicher Richtung

(Foto Weiss und Becker, 03.04.2024)



Abb. 14: Blick auf das Plangebiet aus südlicher Richtung (Foto Weiss und Becker, 03.04.2024)

Tab. 4: Bewertung des Landschaftsbildes

Nr. Landschaftsbildeinheit	Beschreibung und Bewertung	Landschaftsbildqualität
<p>Nördlicher Ortsrand von Marthinstahl – östlicher Offenlandbereich an der B 260</p>	<p>Vielfalt: gering bis mittel Der größte Teil des Plangebiets wird von einer intensiv genutzten Wiese eingenommen, die eine geringe Artenvielfalt aufweist. Die angrenzende Baum- und Strauchhecke besitzt hingegen eine mittlere Arten- und Strukturvielfalt.</p>	<p>Gering bis mittel</p>
	<p>Eigenart: gering Durch die überwiegend intensive Nutzung und die baulichen Anlagen (Straße, Tankstelle) im direkten Anschluss des Plangebietes liegt eine deutliche Überformung des Landschaftsbildes in diesem Bereich vor. Durch die fehlende Eingrünung sowie die Gestaltung der Tankstelle ist kein harmonischer Übergang zur angrenzenden Offenlandschaft hergestellt.</p>	
	<p>Naturnähe (Schönheit): gering Aufgrund des untergeordneten Flächenanteils an natürlichen Strukturen (Baum- und Strauchhecke) wird die „Naturnähe“ insgesamt als gering eingestuft.</p>	

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner deutlichen anthropogenen Überformung eine nur geringe Bedeutung hinsichtlich der Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes. Bei der Vielfalt ist aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen eine geringe bis mittlere Wertigkeit festzustellen.

Eingriffsbewertung

Die Planung sieht die Anlage eines gewerblich genutzten, zweigeschossigen Gebäudes mit einer max. Höhenentwicklung von rd. 11,50 m sowie die Anlage von Stellplätzen vor. Zudem ist am östlichen Rand die Anlage von Stützmauern in Kombination von Lärmschutzwänden zur Realisierung des Vorhabens notwendig. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der geplanten eingriffsminierenden Begrünungsmaßnahmen sowie festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind durch das Vorhaben keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen

Folgende Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, wirken sich eingriffsminimierend auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ aus:

- Anpflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen entlang der B 260

- Anpflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen im Bereich der geplanten Stellplätze (pro 6 Stellplätze mind. ein Baum)
- Erhalt der Baum- und Strauchhecke im nordöstlichen Teil der Plangebietes
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Anlage und Erhalt von 20% der Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünfläche (davon mind. 25 % als Gehölzfläche)
- Flächige und dauerhafte Begrünung von Stützmauern (Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen)

Darüber hinaus sollte eine Fassadenbegrünung der Nordseite des geplanten Gebäudes angestrebt werden, um die eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebäudes zu erzielen. Aufgrund des dort verlaufenden Entlastungskanal sind hier Baumanpflanzungen nur sehr eingeschränkt möglich, die eine Teileingrünung gewährleisten könnten.

2.7 Schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Rhein-Taunus.

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Kriterien zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes "Mensch" bilden die gesunden **Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung** des Plangebietes.

Wohnen/Arbeiten

Die von Vorhaben bedingten Lärmemissionen wurden im Rahmen des schalltechnischen Vorberichtes (GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 14.02.2024) sowie in der aktuellen schalltechnische Untersuchung P 24004-1 (GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 12.09.2024) untersucht und bereits im Kapitel 1.3/Lärmimmissionen zusammenfassend dargelegt. Die Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse der Tag- und Nachtzeiten zu den Immissionsrichtwerten zeigen, dass diese durch die Zusatzbelastung „Marktbetrieb“ in allen Fällen eingehalten und deutlich unterschritten werden. Die Zusammenfassung mit der „Vorbelastung ARAL-Tankstelle“ führt ebenfalls zu Beurteilungspegeln für die Tages- und Nachtzeiten, die die geltenden Immissionsrichtwerten einhalten und unterschreiten.

Erholung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastungen durch den Verkehrslärm B 260 sowie der Tankstelle für Freizeit und Naherholung unattraktiv. Insgesamt besitzt das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit für Erholungssuchende.

Eingriffsbewertung:

Durch die geplante Bebauung und den damit verknüpften Verkehrsaufkommen sind zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten, die jedoch die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß schalltechnischer Untersuchung einhalten und unterschreiten. Auf Grundlage der Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ prognostiziert werden.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne dieses Kapitels sind Eingriffswirkungen für eines der zu betrachtenden Schutzgüter, die sich mittelbar auch auf andere Schutzgüter auswirken und zu einer Verstärkung der Eingriffsfolgen führen. Insgesamt sind aufgrund der geringen Eingriffswirkungen sowie der geplanten eingriffsminimierenden Festsetzungen sowie geplanten Umgestaltungsmaßnahmen keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt führen.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriffsbereich wird auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV 2018) des Landes Hessen vorgenommen.

Wie der Bilanzierung in der Anlage des Umweltberichtes zu entnehmen ist, verbleibt für die im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ein **Defizit von 40.358 Punkten**.

Zur Kompensation des Defizites wurde zwischen dem Vorhabensträger und der Hessischen Landgesellschaft mbH, Kassel ein Vertrag über die Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen, die Vorhaltung und den Verkauf von Biotopwertpunkten i.S.d. § 5 Abs. 6 der Hessischen Kompensationsverordnung als naturschutzrechtliche Teilkompensation für das Vorhaben Bebauungsplan „An der B 260“ geschlossen.

4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung des beplanten Bereichs als intensiv genutztes Wirtschaftswiese fort dauern wird. Auch bei der Fläche der Tankstelle, die sich im südlichen Teil des Plangebiets befindet, ist weiterhin von einer Fortführung der Nutzung als Zufahrt und Aufstellfläche auszugehen.

5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben, für die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Schwere Unfälle im Sinne von lokalen oder überörtlichen Katastrophen sind bei der vorgesehenen Nutzung nicht ersichtlich.

6 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Stadt Eltville hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Alternativflächen für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in einer Größenordnung von mindestens rd. 3.500 m² gibt es innerhalb der Ortslagen keine.

7 Überwachung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Eltville die Umsetzungen der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich überprüfen.

Folgende Einzelmaßnahmen sind hierbei insbesondere aufzuführen:

- Kontrolle der bodenspezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch regelmäßige Ortstermine während der Bauphase: z. B. sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Überprüfung der im Bebauungsplan festgesetzten Ersatz- und Pflanzmaßnahmen

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Das rd. 4.500 m² große **Plangebiet** befindet sich am nördlichen Ortsrand von Martinsthal, östlich der B 260. Es umfasst im Norden ein Teil des Flst. 4 sowie die südlich angrenzenden Flst. 3/2, 2/11 und 2/8 (Flur 31), wobei das Flst. 2/8 sich derzeit im Nutzungsbereich der Tankstelle befindet. Zudem wurde im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes der angrenzende südwestliche Teil der Schlangenbader Straße/ B 260 (Flst. 44/20) von rd. 900 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Planziel ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) nördlich der bestehenden Tankstelle. Im geplanten Gewerbegebiet (GEE) sollen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein, die nach ihrem Störungsgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Vorrangig wird die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels, zwecks Verbesserung der Versorgungssituation in den Stadtteilen Martinsthal und Rauenthal verfolgt, denn hier ist gegenwärtig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr vorhanden.

Bei Durchführung der Planung wird primär eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer intensiv genutzten Wiese flächig bebaut und versiegelt. Hierbei werden Pseudogley-Parabraunerden und tiefgründige Parabraunerden mit höherem Ertragspotential nachteilig verändert und gehen größtenteils verloren. Insgesamt sind aufgrund der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mittlere Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „**Boden**“ durch die Planung zu erwarten. Grundsätzlich beeinträchtigt die geplante Neuversiegelung und Bebauung die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses. Da gemäß vorliegendem Baugrundgutachten eine gezielte Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser u.ä. zu fassen und über einen Vorfluter abzuführen (z.B. Kanal oder benachbarter Bachlauf / Kanal).

In Bezug auf das **Grundwasser** sind aufgrund der geringen Grundwasserergiebigkeit bei mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit insgesamt geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Zudem sind zusätzliche Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Insgesamt sind mit den Vorhaben hinsichtlich des Schutzgutes „**Klima und Luft**“

mittlere Eingriffswirkungen verknüpft, die durch eingriffsminierende Maßnahmen deutlich abgemildert werden können.

Die **Biotoptypen** weisen des Plangebietes eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche und ökologische Bedeutung auf, was auf die intensive, anthropogene Überformung des Gesamtbereiches zurückzuführen ist. Die Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit stellen die Baum- und Strauchhecke sowie die beiden heimischen Laubbäume dar, die durch die geplante Umnutzung bzw. Bebauung tangiert werden. Hier sieht die Planung einen Teilerhalt der Hecke im Nordosten sowie Ersatzpflanzungen entlang der B 260 sowie an der östlichen und nördlichen Grenze vor. Es handelt sich bei den angebotenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** wurde vom Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dipl. Biol. Andreas Malten, aus Dreieich im August 2024 erstellt. In der Konfliktanalyse und Wirkungsprognose wurde für zwölf allgemein häufige Brutvogelarten die Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer vereinfachten Prüfung vorgenommen. Bei drei Fledermausarten wurde eine Einzelart-Prüfung vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Vorhaben keine erheblichen Belastungen für die Populationen mit sich bringen und die Verbote des § 44 nicht eintreten. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie geplanten Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

Die Planung sieht die Anlage eines gewerblich genutzten, zweigeschossigen Gebäudes mit einer max. Höhenentwicklung von rd. 11,50 m sowie die Anlage von Stellplätzen vor. Zudem ist am östlichen Rand die Anlage von Stützmauern in Kombination von Lärmschutzwänden zur Realisierung des Vorhabens notwendig. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der geplanten eingriffsminierenden Begrünungsmaßnahmen sowie festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind durch das Vorhaben keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „**Landschaftsbild**“ zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung und den damit verknüpften Verkehrsaufkommen sind zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten, die jedoch die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß schalltechnischer Untersuchung einhalten und unterschreiten. Auf Grundlage der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „**Mensch**“ prognostiziert werden.

Die **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** für den Eingriffsbereich wird auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV 2018) des Landes Hessen vorgenommen. Wie der Bilanzierung in der Anlage des Umweltberichtes zu entnehmen ist, verbleibt für die im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 40.358 Punkten. Zur Kompensation des Defizites wurde zwischen dem Vorhabensträger und der Hessischen Landgesellschaft mbH, Kassel ein Vertrag über die Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen, die Vorhaltung und den Verkauf von Biotopwertpunkten i.S.d. § 5 Abs. 6 der Hessischen Kompensationsverordnung als naturschutzrechtliche Teilkompensation für das Vorhaben Bebauungsplan „An der B 260“ geschlossen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Zuordnung von Ökokonto-Maßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan „An der B260“ zu erwarten sind.

9 Referenzliste der Quellen

Fachbüro Faunistik und Ökologie (08/2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „An der B260“ Eltville-Martinthal, erstellt von Dipl. Ing. Andreas Malten, 63303 Dreieich

GSA Ziegelmeyer GmbH (14.02.2024): Vorbericht Schalltechnische Stellungnahme, Hohenstein, „Marktansiedlung im Bereich B 260 Aral-Tankstelle / Kloster Tiefenthal“ Prüfung der Möglichkeit einer Nachtanlieferung zur Versorgung des geplanten Einkaufsmarkts bis 800 m² VK, erstellt von Reinhard Ziegelmeyer, 65329 Hohenstein

GSA Ziegelmeyer GmbH (12.09.2024): P24004-1; Schalltechnische Stellungnahme: Bebauungsplan „An der B260“, Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete in Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung; Schalltechnische Prüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis 800 m² VK, erstellt von Reinhard Ziegelmeyer, 65329 Hohenstein

Heinz+Feier GmbH (12.03.2024): Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung des Areals an der Schlangenbader Straße in Eltville-Martinthal, erstellt von Dipl.-Ing. Jörg Fleischer und M.Sc. Florian Glück, 65205 Wiesbaden

Stapf+Sturny GmbH (08.06.2024): Geotechnischer Bericht Nr. 1: Neubau einer Einzelhandelseinheit; Schlangenbader Straße 65344 Eltville am Rhein; 55122 Mainz

Schlotenhauer & Wauer (03.09.2024): Verkehrsuntersuchung: Maßnahmenkatalog und Entwurfs-skizze (Querungshilfe und Rad- und Fußweganbindung zum Kloster Tiefenthal); 65205 Wiesbaden

Verwendete Quellen aus dem Internet:

- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <https://gds.hessen.de>
- <https://geoportal.bgr.de/>
- <http://laerm.hessen.de>
- <https://rp-darmstadt.hessen.de>
- <https://umweltdaten.hessen.de>
- <http://www.lai-immissionsschutz.de>
- <https://wrrl.hessen.de>

Anlage: Bestandsplan Biotop- und Nutzungskartierung vom 03.04.2024



Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Stand 11.09.2024

Blatt Nr. 1		Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV												
Maßnahme: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz; Umweltbericht B-plan "An der B260"														
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	ggfs. anzukreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung	Zusatz-LRT Bem	WP			Fläche je Nutzungstyp in qm			Biopwert [WP]			Differenz [WP]	
				qm	vorher	nachher	qm	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 3 x Sp. 6		
1	2a	2b	2c	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV														
1. Bestand gemäß Biotop- und Nutzungskartierung														
	2.300	Hecken/Gebüsch heimischer Arten		39	986				38.464	0			38.464	
	4.110	Einzelbaum einheimisch		34	10				340	0			340	
	6.350	Wiesenschafweide, intensiv genutzt		21	2.445				51.345	0			51.345	
	10.510	Asphalt/Steife		3	896		896		2.688	2.688			0	
	10.520	Pflaster		3	138				414	0			414	
2. Zustand nach Planung														
	2.300	Hecken/Gebüsch heimischer Arten (Erhalt)		39			160		0	0	6.240		-6.240	
	2.500	Neupflanzung einer Hecke		20			206		0	0	4.120		-4.120	
	4.110	Einzelbaum einheimisch		34			28		0	0	902		-902	
	10.530	Siedplätze/wasserdurchlässige Befestigung		6			266		0	0	1.716		-1.716	
	10.710	Versorgungsanlage Elektro/Dachfläche unbegrünt		3			11		0	0	33		-33	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt		3			903		0	0	2.829		-2.829	
	10.720	Dachfläche extensiv begrünt (60% extensive Dachbegrünung)		19			1.403		0	0	26.885		-26.885	
	11.221	Strukturarme Grünanlage		14			510		0	0	7.420		-7.420	
	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.				4.475	0	4.475	0	93.241	0	50.195	0	40.358	0
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:														
Anrechnung														
Su														
Weiss & Becker Landschaftsplanung Staufenberg, 11.09.2024 www.wb-berlin.de 030 6638333 www.wb-berlin.de														
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI * Bwa 0,40 EUR 0,40 EUR														
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!														