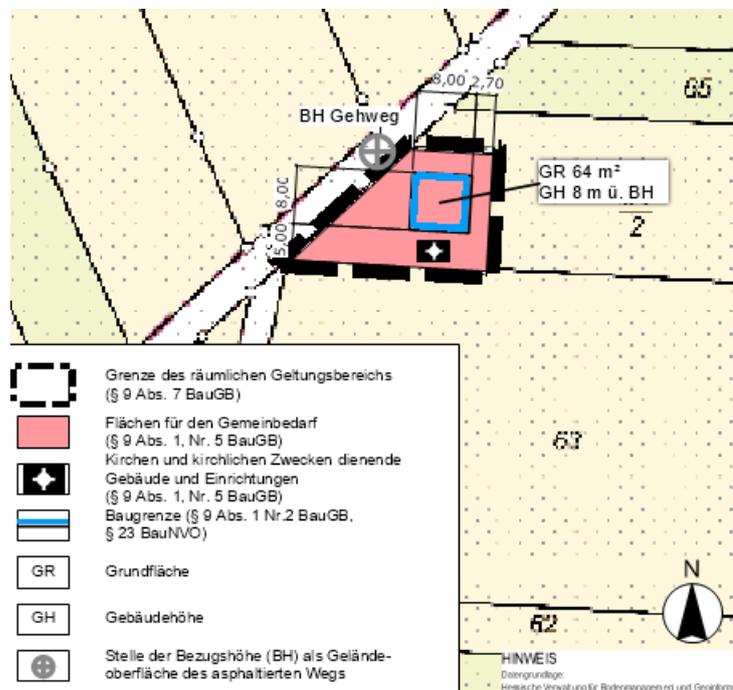




# Stadt Eltville am Rhein

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 105

### „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“



### Begründung

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 8. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufgestellt:**

November 2024

**DLA** DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.  
STADTPLANER UND INGENIEURE.  
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: -88  
[www.dielandschaftsarchitekten.de](http://www.dielandschaftsarchitekten.de) | [info@dielandschaftsarchitekten.de](mailto:info@dielandschaftsarchitekten.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabe und Anlass .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Geltungsbereich, Größe und Topografie .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand.....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>3</b>

## I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ wird wie folgt begründet:

### 1 AUFGABE UND ANLASS

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein vom 10.07.2023 über den "Bau einer Kapelle an der Bubenhäuser Höhe in Rauenthal - Aufstellung eines Bebauungsplans" wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ veranlasst.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist der Bau einer Kapelle zur Unterbringung der sogenannten „Fatima-Madonna“ aus dem Kloster Tiefenthal.

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ besteht aus dem Plan-Nr.: 1 „Bebauungsplan“ sowie der vorliegenden Begründung, den Festsetzungen und einem Umweltbericht mit Anhängen.

### 2 LAGE, GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND TOPOGRAFIE

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Flur 22 der Gemarkung Rauenthal und wird begrenzt

- im Norden und im Osten durch das Flurstück 64/2
- im Westen durch den Rundweg um die Bubenhäuser Höhe
- im Süden durch das Flurstück 63.

Es handelt sich um eine ca. 301 m<sup>2</sup> große Fläche, die das Flurstück 64/1 bildet.

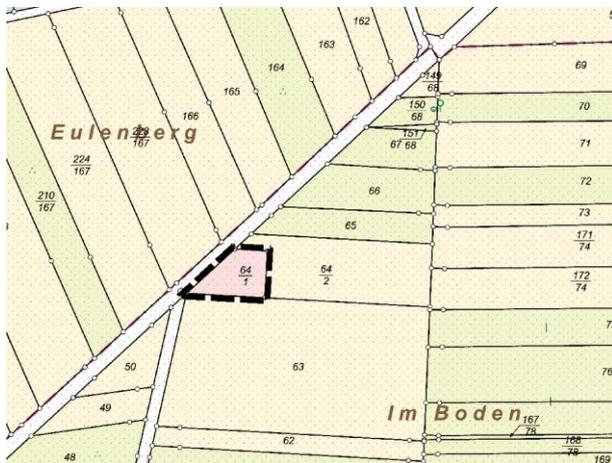


Abbildung 1 Geltungsbereich in der Liegenschaftskarte

Das Flurstück 64/1 liegt im Flurbereinigungsverfahren Eltville-Rauenthal mit der Bezeichnung Flur 50, Flurstück 8015/14. Das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ ist jedoch nicht betroffen.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Für die Entwicklung der Stadt Eltville am Rhein wird im Regionalplan Südhessen 2010 die Aussage getroffen, dass die Stadt Eltville am Rhein im Zentralen-Orte-System ein eigenständiges Mittelzentrum bildet.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt und befindet sich im Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für

besondere Klimafunktionen.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1978 ist der Geltungsbereich als Obstbaum- oder Streuobstanlage festgesetzt. Zur geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Änderung des FNP's erforderlich. Die aktuellen Arbeitskarten des FNP der Stadt Eltville stellen die Flurstücke des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans nicht dar.

Den Vorgaben des FNPs wird mit dem Bebauungsplanentwurf „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ mit der Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf grundsätzlich nicht widersprochen, da eine Flächennutzungsplanänderung mit Flächenanpassung erfolgen wird.

## 4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist der Bau einer Kapelle zur Unterbringung der sogenannten „Fatima-Madonna“ aus dem Kloster Tiefenthal. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zu dieser geplanten Fläche für den Gemeinbedarf.

## 5 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND GEGENWÄRTIGER BESTAND

### 5.1 Grundstücksfläche

Der Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche / Wiese genutzt, ähnlich wie die benachbarten Grundstücke.

Im Süden schließt eine schmale Feldhecke an.



Abbildung 2 Blick auf den Geltungsbereich März 2024

### 5.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den Rundweg um die Bubenhäuser Höhe. Dieser Rundweg ist ein Wirtschaftsweg, der auch von Spaziergängern genutzt wird. Auf dem Wirtschaftsweg ist kein Kfz-Verkehr zulässig. Die Nutzung des Wegs bleibt unverändert.

## 6 KOSTEN

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und der darin festgesetzten Maßnahmen erforderlichen Finanzmittel werden vom Vorhabenträger aufgebracht

# **Umweltbericht**

**gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB**

zum Bebauungsplan Nr. 105 "Fatima-Kapelle Eltville Raumenthal" und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Raumenthal“

**Aufgestellt:**

November 2024

**DLA** DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.  
STADTPLANER UND INGENIEURE.  
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: - 88  
[www.dielandschaftsarchitekten.de](http://www.dielandschaftsarchitekten.de) | [info@dielandschaftsarchitekten.de](mailto:info@dielandschaftsarchitekten.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1 Allgemein .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Kurzdarstellung des Vorhabens .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Übergeordnete Fachplanungen und planerische Vorgaben .....	5
3.1.1 Regionalplan Südhessen .....	5
3.1.2 Schutzgebiete .....	6
3.1.3 Flächennutzungsplan .....	6
<b>4 Aktueller Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
4.1 Boden .....	6
4.1.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	6
4.1.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	7
4.1.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	7
4.2 Fläche .....	7
4.2.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	7
4.2.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	8
4.2.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	8
4.3 Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer, Niederschlagswasser) .....	8
4.3.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	8
4.3.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	8
4.3.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	9
4.4 Mensch / Gesundheit .....	9
4.4.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	9
4.4.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	9
4.4.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	10
4.5 Pflanzen und Biotope .....	10
4.5.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	10
4.5.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	11
4.5.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	11
4.6 Tiere .....	11
4.6.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	11
4.6.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	12
4.6.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	12
4.7 Klima .....	12
4.7.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	12
4.7.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	12
4.7.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	12
4.8 Landschafts-/ Stadtbild .....	13
4.8.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	13
4.8.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	13
4.8.3 Umweltschützende Maßnahmen .....	13
4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
4.9.1 Bestandsdarstellung und Bewertung .....	13
4.9.2 Prognose der Auswirkungen der Planung .....	13

4.9.3	Umweltschützende Maßnahmen .....	14
4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	14
4.10.1	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	14
4.10.2	Prognose der Auswirkungen der Planung.....	14
4.10.3	Umweltschützende Maßnahmen.....	14
4.11	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	14
<b>5</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>15</b>

## **1 ALLGEMEIN**

Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Als selbstständiger Bestandteil im Bauleitplanverfahren fasst die Umweltprüfung alle umweltrelevanten Belange im Umweltbericht für die Behörden und die Öffentlichkeit zusammen und wird im Laufe eines Verfahrens fortgeschrieben. Inhaltliches Ziel ist die Darstellung, Beschreibung und Bewertung (Prognose) der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans um im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt und beurteilt werden zu können. Die zu prüfenden Inhalte richten sich dabei nach der Anlage 1 BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie sowie nach den festgelegten Zielen der einschlägigen Fachgesetze und -pläne. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB für den Geltungsbereich darzustellen.

## **2 KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein vom 10.07.2023 über den "Bau einer Kapelle an der Bubenhäuser Höhe in Rauenthal - Aufstellung eines Bebauungsplans" wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ veranlasst. Dazu ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ erforderlich.

Ziel und Zweck des B-Plans ist der Bau einer Kapelle zur Unterbringung der sogenannten „Fatima-Madonna“ aus dem Kloster Tiefenthal.

### **3 UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN**

Die wesentlichen umweltfachlichen Ziele, die hinsichtlich der Schutzgüter für Bauleitpläne von Bedeutung sind, finden sich insbesondere in folgenden Normen:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

#### **3.1 Übergeordnete Fachplanungen und planerische Vorgaben**

Die übergeordneten Fachplanungen und planerischen Vorgaben sind:

##### **3.1.1 Regionalplan Südhessen**

Seit dem 17. Oktober 2011 gilt der rechtswirksame Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Regierungspräsidium Darmstadt 2010). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt und befindet sich im Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

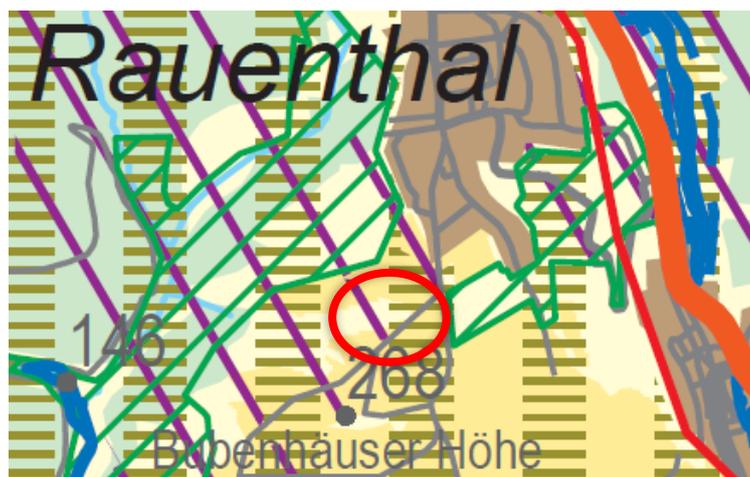


Abbildung 1 Geltungsbereich (rot eingekreist) innerhalb des aktuell gültigen Regionalplan Südhessen.

### 3.1.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Rhein-Taunus

Es gibt keine weiteren Schutzgebiete im Plangebiet oder dessen Umgebung.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1978 ist der Geltungsbereich als Obstbaum- oder Streuobstanlage festgesetzt. Zur geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Änderung des FNP's erforderlich. Die aktuellen Arbeitskarten des FNP der Stadt Eltville aus dem Jahr 2022 stellen die Flurstücke des Geltungsbereichs des vorliegenden B-Plan nicht dar.

Den Vorgaben des FNPs wird mit dem Bebauungsplanentwurf „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ mit der Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf grundsätzlich nicht widersprochen, da eine Flächennutzungsplanänderung mit Flächenanpassung erfolgen wird.

## 4 AKTUELLER UMWELTZUSTAND UND PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Boden

#### 4.1.1 Bestandsdarstellung und Bewertung

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gemäß dem BodenVier-Hessen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist die Bodeneinheit „Braunerden“. Die Auswertung der Bodenflächendaten 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L) ergibt Folgendes:

- Die Feldkapazität ist gering.
- Das Nitratrückhaltevermögen ist gering.

- Das Ertragspotential ist mittel.
- Es gibt keine Standorttypisierung, diese wird mit mittel bewertet.
- Ein Bodenauftrag ist potentiell möglich.
- Es ist kein potentielles Feldhamster-Habitat.

Die Bodenfunktionale Gesamtbewertung ist als gering angegeben. Es handelt sich jedoch um eine unversiegelte Fläche.

Aus der Stellungnahme der Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden des Regierungspräsidiums Darmstadt geht hervor, dass bei Überprüfung der Altflächendatei FiS AG des Landes Hessen keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens vorgefunden wurden. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind demnach bisher nicht bekannt. Der nachsorgende Bodenschutz ist somit berücksichtigt.

*Den Böden im Plangebiet ist eine mittlere Bedeutung zuzurechnen.*

#### **4.1.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Mit der Errichtung der Fläche für den Gemeinbedarf kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen. Aus Rücksicht auf den vorsorgenden Bodenschutz besteht die Besorgnis schädlicher Bodenveränderungen. Durch die Versiegelungen von Gebäude und Zuwegungen geht ein vollständiger oder teilweiser Verlust der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen einher.

*Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.*

#### **4.1.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks wie Grundstückszugang, Fußwege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind als versickerungsfähige Flächen anzulegen.

### **4.2 Fläche**

#### **4.2.1 Bestandsdarstellung und Bewertung**

Das Schutzgut Fläche ist als eigenständiger Teil in der Umweltprüfung zu berücksichtigen und bezieht sich auf die Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächenumwandlung. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und u.a. Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ nimmt Landwirtschaftsflächen in Anspruch.

*Der Fläche im Plangebiet ist eine hohe Bedeutung zuzurechnen.*

#### **4.2.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf die Umwandlung von Fläche in Siedlungs- oder Verkehrsfläche. Das Plangebiet ist Landwirtschaftsfläche und wird in Siedlungsfläche umgewandelt werden.

*Es sind erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.*

#### **4.2.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Bezüglich des Flächenverlusts können keine Maßnahmen getroffen werden.

### **4.3 Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer, Niederschlagswasser)**

#### **4.3.1 Bestandsdarstellung und Bewertung**

Die Bestandsaufnahme ergab als Hydrogeologische Einheiten im Plangebiet „Pliozäne Tone, Schluffe, Sande, Kiese, Braunkohle“ (nördlicher Teil des Geltungsbereichs) und „Miozänes Kalktertiär“ (südlicher Teil). In gleicher Aufteilung liegt ein Grundwasserleiter und ein Grundwasser-Leiter/Geringleiter vor und die Durchlässigkeit liegt in der Klasse 12: mäßig bis gering sowie Klasse 11: stark variabel<sup>1</sup>.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich und es ist kein Hochwassergebiet / Überschwemmungsgebiet vorhanden.

*Das Schutzgut Wasser hat eine mittlere Bedeutung im Geltungsbereich.*

#### **4.3.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Der Einfluss der Planung auf die Grundwasserneubildung, Grundwasserqualität und die Folgen durch Niederschlagswasser ist als gering zu bewerten aufgrund der kleinen Eingriffsfläche

Von einem grundsätzlichen Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen ist in der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf nicht auszugehen. Das Eintragsrisiko von grundwassergefährdenden Stoffen wird als gering bewertet.

*Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.*

<sup>1</sup> GruSchu Hessen <https://gruschu.hessen.de/> (Hydrogeologische Einheiten und Hydrogeologische Übersichtskarte), [abgerufen am 09.04.2024]

### 4.3.3 Umweltschützende Maßnahmen

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks wie Grundstückszugang, Fußwege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind als versickerungsfähige Flächen anzulegen.

## 4.4 Mensch / Gesundheit

### 4.4.1 Bestandsdarstellung und Bewertung

Zur Beurteilung dieses Schutzgutes sind die für den Menschen durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wohnumfeldqualität zu prognostizieren bzw. zu bewerten. Hier ist insbesondere auch die Erholungsfunktion von Bedeutung.

#### Luftschadstoffimmissionen

Es sind aktuell keine Lufthygienische Vorbelastungen für den Geltungsbereich bekannt.

#### Lärmimmissionen

Es sind aktuell keine Lärmimmissionen für den Geltungsbereich bekannt.

#### Erholung

Das Plangebiet weist aktuell eine hohe Erholungsqualität mit den siedlungsnahen naherholungsgerechten Freiflächen, insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete, auf. Die Bubenhäuser Höhe und der in der Nähe befindliche Weinprobierstand sind beliebte Ausflugsziele.

#### Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt ausschließlich über den Rundweg um die Bubenhäuser Höhe. Dieser Rundweg ist ein Wirtschaftsweg, der auch von Spaziergängern genutzt wird. Es findet kein motorisierter Individualverkehr statt.

*In Bezug auf die Erholung erfüllt das Plangebiet eine hohe Funktion. Das Schutzgut hat somit eine hohe Bedeutung im Plangebiet.*

### 4.4.2 Prognose der Auswirkungen der Planung

Während der Bebauung des Geltungsbereichs sind Staubimmissionen im Umfeld der Baustelle zu erwarten. Während der Bauphase kann es baubedingt zu temporären Lärmimmissionen und Erschütterungen kommen. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Flächen für den Gemeinbedarf typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch / Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Die Planung verursacht keine Einschränkungen, bezüglich der Erholungsfunktion.

*Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch / Gesundheit zu erwarten.*

#### **4.4.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Es ergibt sich kein Anlass für Maßnahmen zur Minderung oder Kompensation bezüglich des Schutzguts Mensch / Gesundheit.

### **4.5 Pflanzen und Biotope**

#### **4.5.1 Bestandsdarstellung und Bewertung**

Das Schutzgut Pflanzen und Biotope ist das Schutzgut, das die größte Berücksichtigung durch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung erfährt. Die Eingriffs-Ausgleichsplanung (Anhang 1, 2 und 3) bezieht sich auf den Geltungsbereich und den Bereich der Ausgleichsmaßnahme „Nutzungsextensivierung). In Folge der Flächenumwandlungen sind andere Biotoptyp / Nutzungstyp zu erwarten. In der Karte zur Eingriffs-Ausgleichsplanung (Anhang 1 und 2) sind dementsprechend die Nutzungstypen des Geltungsbereichs im Bestand und Planungszustand dargestellt.

Die umliegenden Flächen mit ihren Nutzungstypen wurden nicht im Detail aufgenommen, trotzdem lassen sich ihre Funktionen und Bedeutung für die Planung anhand des Luftbildes und der Daten der Stadt Wiesbaden sowie des HLNUG abschätzen. Da die Bedeutung der umliegenden Nutzungstypen für das Vorhaben als gering eingeschätzt wird, wurde auf eine extra kartografische Darstellung verzichtet.

Bei den umliegenden Flächen handelt es sich hauptsächlich um Wirtschaftsweg, Wiesen und Feldhecke.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit nur ein Nutzungstyp. Das sind ca. 301 m<sup>2</sup> „06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese“. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich somit vollständig um eine Vegetationsfläche.

Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 13 HAG-BNatSchG im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Es ist kein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Geltungsbereich bekannt.

*Das Schutzgut Pflanzen und Biotope hat eine mittlere Bedeutung im Geltungsbereich.*

### 4.5.2 Prognose der Auswirkungen der Planung

Mit der Errichtung der Fläche für den Gemeinbedarf kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen. Mit den Versiegelungen durch das Gebäude und der Herstellung des Nutzungstyps Hausgarten gehen negative Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen einher. Gemäß Hessischer Kompensationsverordnung ist ein Ausgleich zu schaffen. Der betroffene Geltungsbereich ist 301 m<sup>2</sup> groß.

Der Ausgleich kann geschaffen werden, indem zusätzliche 201 m<sup>2</sup> der Wirtschaftswiese auf dem Flurstück 64/2 einer extensiveren Nutzung zugeordnet werden. Die Entwicklung des Nutzungstyps „06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese“ hin zum Nutzungstyp „06.340 Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ auf 201 m<sup>2</sup> gleicht den Biotopwertverlust des Flurstücks 64/1 vollständig aus (s. Anhang 3). Zur Nutzungsextensivierung ist der Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung notwendig sowie eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zwischen Ende Mai und Oktober mit Abtransport des Mähguts. In der Karte zur Eingriffs-Ausgleichsplanung BESTAND (Anhang 1) ist die Fläche der Ausgleichsmaßnahme „Nutzungsextensivierung“ dargestellt. Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird eine Aufwertung von Natur und Landschaft auf 201 m<sup>2</sup> des Flurstücks 64/2 in der Gemarkung Rauenthal erzielt.

*Es sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Biotope zu erwarten. Diese können jedoch durch die veranlassten umweltschützenden Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.*

### 4.5.3 Umweltschützende Maßnahmen

Die beschriebene Maßnahme der Nutzungsextensivierung gleicht die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Biotope in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks wie Grundstückszugang, Fußwege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind als versickerungsfähige Flächen anzulegen.

## 4.6 Tiere

### 4.6.1 Bestandsdarstellung und Bewertung

Der Biotop- und Nutzungstyp „06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese“ bietet keine besonderen Voraussetzungen zur Nutzung durch besonders oder streng geschützte Tierarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein essentielles Habitat oder essentielles Nahrungshabitat von Tierarten handelt.

Es wird mit dem Vorkommen von sogenannten Ubiquisten gerechnet. Es sind keine Gehölze, Gewässer oder andere Strukturen im Geltungsbereich vorhanden.

*Das Schutzgut Tiere hat eine geringe Bedeutung im Geltungsbereich.*

#### **4.6.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Da keine Gehölze, Gewässer oder andere Strukturen im Geltungsbereich vorhanden sind werden keine besonders oder streng geschützte Arten erwartet. Es gibt es keinen Anlass eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

*Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erwarten.*

#### **4.6.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Durch die Maßnahme der Nutzungsextensivierung, wie in Kapitel 4.5 beschrieben, profitiert auch das Schutzgut Tiere.

### **4.7 Klima**

#### **4.7.1 Bestandsdarstellung und Bewertung**

Der Geltungsbereich ohne Versiegelungen fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Standort gehört eher zu den Hot Spots der Stadt Eltville am Rhein, die mittlere Oberflächentemperatur ist im Durchschnitt bis zu 5° C wärmer als die mittlere Oberflächentemperatur der Stadt<sup>2</sup>.

*Das Schutzgut hat eine mittlere Bedeutung im Plangebiet.*

#### **4.7.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Es ist zu erwarten, dass eine gute bioklimatische Situation erhalten bleibt. Es handelt sich um einen verhältnismäßig kleinen Eingriff.

*Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.*

#### **4.7.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Es ergibt sich kein Anlass für Maßnahmen zur Minderung oder Kompensation bezüglich des Schutzguts Klima.

---

<sup>2</sup> Hitzeviewer Hessen <https://umweltdaten.hessen.de> (Hitzeviewer, Cold Spots und Hot Spots), [abgerufen am 26.03.2024]

## **4.8 Landschafts-/ Stadtbild**

### **4.8.1 Bestandsdarstellung und Bewertung**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe der Bubenhäuser Höhe, die ein beliebtes Ausflugsziel ist. Sie ist Teil der Kulturlandschaft Rheingau, die aufgrund ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart auch touristisch beliebt ist. Der Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung bilden eine kleinstrukturierte Agrarlandschaft, die meist als schön empfunden wird. Eine weite Sichtbarkeit des Geltungsbereichs ist aufgrund der Topografie nicht gegeben.

*Das Schutzgut hat eine hohe Bedeutung im Plangebiet.*

### **4.8.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Die geplante Bebauung wird nicht weithin sichtbar sein. Das visuelle Einfügen in die Kulturlandschaft wird durch Festsetzungen gesichert. Als Landschaftsbildelement kann die geplante Kapelle das Landschaftsbild sogar aufwerten.

*Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts- und Stadtbild zu erwarten.*

### **4.8.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Beim Dach sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen, Holz, Natursteinklinker oder -riemchen zulässig. Die Farbgestaltung von Baukörper und Fassade muss sich an der Umgebung orientieren.

Platten, künstliche Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind ebenso wie Holzstämmen (Blockhäuser) unzulässig.

## **4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **4.9.1 Bestandsdarstellung und Bewertung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Ensembles, bau-/ archäologische Denkmäler oder sonstige schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Denkmalschutzrelevante Konfliktpunkte sind innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

*Das Schutzgut hat eine geringe Bedeutung im Plangebiet.*

### **4.9.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

*Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.*

#### **4.9.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Es ergibt sich kein Anlass für Maßnahmen zur Minderung oder Kompensation bezüglich des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### **4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

##### **4.10.1 Bestandsdarstellung und Bewertung**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten.

##### **4.10.2 Prognose der Auswirkungen der Planung**

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

##### **4.10.3 Umweltschützende Maßnahmen**

Es ist davon auszugehen, dass die im Sinne der anderen Schutzgüter vorgesehenen umweltschützenden Maßnahmen sich positiv auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auswirken.

#### **4.11 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Eltville am Rhein gesichert.

Über die Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Aussage getroffen werden, dass blendfrei gestaltete Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zulässig sind.

Die vorgesehene Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf schließt eine Ansiedlung von Störfallbetrieben aus.

### **5 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind hinsichtlich des künftigen Umweltzustandes im Plangebiet keine Veränderungen des Status-Quo zu erwarten. Der Flächennutzungsplan sieht momentan keine Änderungen vor. Bei der vorliegenden Planung als Fläche für den Gemeinbedarf sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich keine andere Planung durchgeführt.

## 6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Fatima-Kapelle Eltville Rauenthal“ sieht bezüglich der meisten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Bei den Schutzgütern Boden, Fläche und Pflanzen und Biotope sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Tabelle 1: Übersicht zum Maß der Beeinträchtigung der Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die FNP-Änderung</b>
Boden	Erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	Erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Pflanzen und Biotope	Erhebliche Beeinträchtigung
Tiere	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Biologische Vielfalt	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Klima	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Landschafts-/ Stadtbild	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine vorhanden

Die erheblichen Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Pflanzen und Biotope können durch umweltschützende Maßnahmen (s. Kapitel 4.5) auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind abzuwägen.



06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen



Markierung Ausgleichsmaßnahme  
"Nutzungsextensivierung"

2/64



**HINWEIS**

Datengrundlage:  
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformatik



Lage des Bebauungsplans (rot eingekreist)

Auftraggeber:  
**Förderkreis Kulturdenkmäler  
Rauenthal e.V.**

Projekt:  
**Bebauungsplan "Fatima-Kapelle  
Eltville Rauenthal"**

Planinhalt:  
**Eingriffs- Ausgleichsplanung BESTAND  
Anhang 1 zum Umweltbericht**

**DLA** DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN,  
STADTPLANER UND INGENIEURE.  
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: -88  
www.dielandschaftsarchitekten.de | info@dielandschaftsarchitekten.de

Plan-Nr.:	<b>2</b>
Maßstab:	<b>1:200</b>
Plangröße:	<b>A4</b>
Datum:	<b>April 2024</b>



06.340 Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität



10.710 Dachflächen, nicht begrünt



11.221 Arten- und strukturarme Hausgärten

**HINWEIS**

Datengrundlage:  
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformatik



Lage des Bebauungsplans (rot eingekreist)

Auftraggeber:  
**Förderkreis Kulturdenkmäler  
Rauenthal e.V.**

Projekt:  
**Bebauungsplan "Fatima-Kapelle  
Eltville Rauenthal"**

Planinhalt:  
**Eingriffs- Ausgleichsplanung PLANUNG  
Anhang 2 zum Umweltbericht**

**DLA** DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN,  
STADTPLANER UND INGENIEURE.  
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: -88  
www.dielandschaftsarchitekten.de | info@dielandschaftsarchitekten.de

Plan-Nr.:	<b>3</b>
Maßstab:	<b>1:200</b>
Plangröße:	<b>A4</b>
Datum:	<b>April 2024</b>

2/64



Blatt Nr. 1

Ermittlung der Ersatzzahlung nach § 15 BNatSchG und der Kompensationsverordnung (KV)

**Eingriffs- Ausgleichsplanung Bebauungsplan "Fatima-Kapelle Eltville Raenthal"**

Anhang 3 zum Umweltbericht

Flächenbilanz Bestand und Zustand nach Eingriff

		Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
				vorher		nachher		vorher		nachher			
		Typ-Nr.	Bezeichnung					Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:			Übertrag von Blatt:										
1. Bestand													
2. Zustand nach Ausgleich													
<b>C H E N B I L</b>	<b>1. Bestand</b>												
	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	502				10.542				10.542	
	<b>2. Zustand nach Eingriff</b>												
	06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	35			201				7.035			-7.035
	10.710	Dachflächen, nicht begrünt	3			64				192			-192
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten	14			237				3.318			-3.318	
		Summe		502		502		10.542		10.545			-3

**Insgesamt verbleibt ein Wertpunktedefizit von: 0**

Wiesbaden, Mai 2024

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

x Kostenindex

0 EUR

EURO Ersatzgeld