

## Anlage 1

### **Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### *1. Amt für Bodenmanagement*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Umsetzung etwaiger Bauvorhaben zu beachten.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

#### *2. Hessen Archäologie*

keine Bedenken

#### *3. Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises*

##### Immissionsschutz:

Der Anregungen wurde entsprochen, es wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.

Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

Gemäß der Empfehlung des Gutachtens wird das Gewerbegebiet als eingeschränkt (Zweckbestimmung nur Lager) festgesetzt.

Die sonstigen Forderungen aus der Stellungnahme (vor allem Gebot der Rücksichtnahme: Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr) werden auch vom Gutachter empfohlen. Diese Festlegungen können allerdings nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden, sondern müssen bei (Bau-)Vorhaben ordnungsbehördlich erfolgen.

##### Untere Naturschutzbehörde:

Die Anregungen sind berücksichtigt:



- Es ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet worden (BG Natur, November 2021). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Überplanung keine konkreten negativen Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere erkennbar sind.
- Die – soweit mögliche – naturnahe Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes wird dem Betreiber auferlegt.
- Die (überwiegend vorhandene) Eingrünung des Gewerbegrundstücks ist festgesetzt.

#### Untere Wasserbehörde:

- Die Breite des Gewässerrandstreifens und der Maßstab sind eingetragen.
- Gewässerrandstreifen: Die Ausnahme hinsichtlich der Einfriedungen ist gestrichen.
- Die „Freihaltefläche für Unterhalt des Gewässers“ ist wieder aufgenommen.
- Überschwemmungsgebiet: Der entsprechende Hinweis auf §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist aufgenommen. Entsprechend der Anregung ist der Hinweis mit der Überschrift „Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet“ ergänzt.
- Festsetzung Ziffer 1.4: Die Fläche für den Gemeinbedarf ist aus zeichnerischen Gründen nachrichtlich dargestellt. Die wasserrechtlichen Belange wurden bereits mit der 1. Teiländerung des B-Plans „Bachhöller Weg“ abgehandelt.
- Festsetzung Ziffer 2.2: Die Festsetzung ist dahingehend präzisiert, dass auch im Gewässerrandstreifen keine baulichen Anlagen zulässig sind.

#### Brandschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit sie die Projektplanung betreffen, sind sie von den Vorhabenträgern im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

#### Bauaufsicht:

- Die Abmessungen der Baugebiete (soweit zur Klarheit erforderlich) und überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen.
- SO: Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird als ausreichend errachtet.
- Gartenwirtschaft/Weingarten: Das Planungsziel ist entfallen; somit eine genaue Definition nicht mehr erforderlich.
- Festsetzung Ziffer 1.1 ist präzisiert:  
„... Dies bedeutet, dass die Fläche, die überdeckt wird (also einschließlich „fiktiver“ Seitenwände) für die Größe maßgeblich ist.“
- Gebäudehöhe: Für Gartenlauben/Gerätehütten ist der natürlich gewachsene Boden maßgeblich; für sonstige bauliche Anlagen der Erschließungsweg (Bachhöller Weg).
- Festsetzung Ziffer 2: Die Anregung ist berücksichtigt. Der Platz darf maximal als Wiese oder mit Schotter befestigt werden.
- Festsetzung Ziffer 4.1.2: Die Bestimmung über die Vordächer ist gestrichen.
- Festsetzung Ziffer 4.4: Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist gestrichen; somit kann die Präzisierung des „dauerhaften Abstellens“ entfallen.



Denkmalschutz:

Baudenkmale sind nicht betroffen.

*4. Regierungspräsidium Darmstadt*

Regionalplanung:

Das vorliegende Plangebiet ist zwar 1,8 Hektar groß; allerdings wird im Wesentlichen der Bestand überplant. Ein nennenswerter Eingriff (Hochbau, Vollversiegelung) erfolgt lediglich auf einer Fläche von maximal 50 m<sup>2</sup> (Sondergebiet), die zudem direkt an die bebaute Ortslage grenzt und zwischen dem Vereinshaus der TGS und der bebauten Ortslage liegt. Die Bedenken hinsichtlich einer Zersiedelung werden nicht geteilt. Es ist aufgrund der geringen (neuen) Bauflächen auch nicht von einer Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ auszugehen. Dennoch wird die Stadt Eltville bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans eine Kompensation vorschlagen.

Gewerbegebiet: Bei der Planung des Entwurfs des vorliegenden B-Plans hat sich herausgestellt, dass die Lagerhalle offensichtlich bereits vor Jahrzehnten genehmigt wurde. Zwar liegen dem Stadtbauamt hierzu keine Unterlagen vor; jedoch ist im Zuge einer einstmals geplanten Verlagerung der Halle anlässlich eines Streitverfahrens durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof konstatiert worden, dass es sich um einen „...vorhandenen und kraft Bestandsschutzes hinzunehmenden Zustand...“ handelt (VGH, III GE 70/82, Urteil vom 24.01.83). Insofern trifft der Bebauungsplan keine Neuausweisung, sondern übernimmt den augenscheinlich legalen Bestand.

Zwar wäre ein Standort innerhalb des bebauten Bereichs wünschenswert; Alternativen stehen aber in Erbach leider nicht zur Verfügung.

Nachsorgender Bodenschutz:

Die Hinweise aus der Altflächendatei werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht ist der Hinweis aufgenommen, dass keine Verdachtsflächen auf Altlasten bekannt sind.

Für die Fortführung der Altflächendatenbank wurden die im Zeitraum bis Ende 2019 abgemeldeten Gewerbebetriebe in der Stadt Eltville auf ihre Altlastenrelevanz überprüft und in die Datenbank des HLNUG mittels DATUS eingegeben. Hierfür ist ein externes Büro beauftragt worden. Die Aktualisierung wurde 2020 abgeschlossen. Das Büro wird auch die Daten abgemeldeter Gewerbebetriebe auf deren Altlastenrelevanz fortlaufend prüfen. Aktuell läuft die Prüfung für 2021.

Den gesetzlichen Anforderungen nach § 8 HAltBodSchG ist somit entsprochen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Aufgrund der Zielsetzung des Bundesbodenschutzgesetzes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist im B-Plan festgesetzt, dass wasserdurchläss-



sige Befestigungen zu verwenden sind bzw. Versiegelungen auf das äußerst Notwendige zu begrenzen sind.

Weitere bodenspezifische Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sowie Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731).

Weitere Untersuchungen, Ausführungen und Festsetzungen werden aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs durch den B-Plan als nicht erforderlich gehalten.

#### Grundwasser:

Zur Wasserversorgung wurde die Stellungnahme der Rheingauwasser GmbH eingeholt und in der Begründung wiedergegeben (Kapitel 5.2).

Im Ergebnis bestätigt Rheingauwasser, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auch hinsichtlich der Wasserversorgung bestehen von dort keine Bedenken.

#### Oberflächengewässer:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist aufgenommen.

Die Anregungen – auch der Unteren Wasserbehörde – sind berücksichtigt:

- Die Breite des Bachuferschutzstreifens (Gewässerrandstreifen; 10 m einschließlich Freihaltefläche zum Unterhalt) ist eingetragen.
- Der Gewässerrandstreifen ist nun nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt.
- Gewässerrandstreifen: Die Ausnahme hinsichtlich der Einfriedungen ist gestrichen.
- Die „Freihaltefläche für Unterhalt des Gewässers“ ist wieder aufgenommen.

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Zur Entsorgung des Abwassers wurde die Stellungnahme des Abwasserverbandes (AVOR) eingeholt.

Im Planbereich fällt kein häusliches Schmutzwasser an. Für die Kleingärten, den Wohnmobilstellplatz und die Lagerhalle existiert keine Trinkwasserleitung und ist nach Aussagen der Rheingauwasser GmbH auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich und somit auch nicht bei der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) zu berücksichtigen.

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet). Für die Entleerung der ehemaligen Toiletten der Wohnmobile hat der Betreiber auf seinem gegenüberliegenden Betrieb zu sorgen.

Das Weingut nördlich des Bachhöller Wegs liegt außerhalb des Planbereichs. Nach Aussage des AVOR ist das häusliche Schmutzwasser aber offensichtlich im Rahmen der SMUSI erfasst.



Das Niederschlagswasser der Dachfläche des TGS-Vereinsheims leitet in den Regenwasserkanal "Entwässerung Kahligsweg" ein, insofern wird hier dem Grundsatz nach § 55 Abs. 2 WHG Genüge getan.

Die Begründung ist zum Thema Entsorgung ergänzt worden (Kapitel 5.2).

Ansonsten werden die Hinweise auf § 55 WHG und die Zuständigkeiten der Wasserbehörden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz:

Aufgrund einer Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.

Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

Festlegungen zur Nachtruhe (22 bis 6 Uhr gemäß BImSchG) können nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden, sondern müssen bei (Bau-)Vorhaben ordnungsbehördlich erfolgen.

Bergaufsicht:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Kampfmittelräumdienst:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es gibt keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen.

Planungsrecht:

Die Anregung zum Flächennutzungsplan ist berücksichtigt: Das Verfahren zur Teiländerung wird parallel durchgeführt.

Die Festsetzung MI ist entfallen.

Dass das Gewerbegebiet nur eingeschränkt als Lagerplatz genutzt werden darf, ist in den textlichen Festsetzungen zusätzlich erwähnt. Die Einschränkung geht auf eine Empfehlung aus dem Schallgutachten zurück.

Die Darstellung der Eingrünung der Lagerfläche ist in der Planzeichenerklärung korrigiert.



Das Bauvolumen für die Lagerhalle ergibt sich aus der überbaubaren Fläche und der festgesetzten maximalen Höhe. Die Festsetzung der Baumassenzahl ist daher nicht erforderlich. Da das Grundstück der Stadt gehört, ist auch daher gewährleistet, dass außer dem Bestand keine andere Nutzung und keine erhöhte Kubatur möglich bzw. zulässig ist.

Der Anregung, im Flächennutzungsplan die Art der Sonderbaufläche zu benennen, ist entsprochen.

Die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ ist vorliegend sachgerecht; die Voraussetzungen sind gegeben. Korrekt ist zwar, dass das Künstleratelier auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Allerdings kann ein Baugebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nicht soweit reduziert werden, dass die Zweckbestimmung nicht mehr gewährt bleibt. Mit der alleinigen Zulässigkeit als Künstleratelier wäre dies genau der Fall. Außerdem wird Wohnnutzung aus immissionsrechtlichen Gründen (Nachbarschaft zum Sportlerheim) ausgeschlossen.

Die Bedenken hinsichtlich der Gebietsausweisung werden daher nicht geteilt.

Die Festsetzung der Grundfläche in Zusammenhang mit der Gebäudehöhe im Sonstigen Sondergebiet wird zur Regelung der Bebaubarkeit als ausreichend erachtet.

#### *5. Syna*

Die Hinweise werden zur Kenntnis gegeben. Sie sind bei Projektplanungen zu berücksichtigen.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

#### *6. Handwerkskammer*

keine Bedenken

#### *7. Industrie- und Handelskammer*

Die Anregung ist dahingehend berücksichtigt, als mit den potentiellen Betreibern des Wohnmobilstellplatzes die Themen besprochen wurden. Es steht ihm frei, von seinem gegenüberliegenden Betrieb eine Versorgung mit Strom und Wasser auf das Grundstück zu legen.



*8. Amt für den ländlichen Raum*

keine Bedenken

*9. Abwasserverband Oberer Rheingau*

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen.

*10. Rheingauwasser*

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen.