

E. per Mail  
20.8.

CS

Abwasserverband Oberer Rheingau • Große Hub 9 • 65344 Eltville

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Bauamt  
Herr Steins  
Postfach 14 54  
65334 Eltville am Rhein

Große Hub 9 • 65344 Eltville  
Telefon: 06123 70278-0  
Telefax: 06123 70278-98  
www.abwasserverband-oberer-rheingau.de

Ansprechpartner:  
Claudia Schenk

Telefon: 06123 70278-40  
claudia.schenk@rheingauwasser.de

per E-Mail: claus-juergen.steins@eltville.de

Datum: 20. August 2021

**Entwicklungssatzung „Lohweg – 1. Änderung“, Erbach**  
**Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange**  
**Ihre E-Mail vom 16.08.2021**

Sehr geehrter Herr Steins,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der Entwicklungssatzung „Lohweg – 1. Änderung“, Erbach teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Abwasserverbands Oberer Rheingau keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände bestehen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung weisen wir darauf hin, dass die verlegte Ortskanalisation im nachfolgenden Verlauf in der Eberbacher Straße bereits im Bestand hydraulisch überlastet ist. Wir empfehlen daher, in Ergänzung zu den Festsetzungen zu Regenwasserrückhaltung und -versickerung Auflagen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Oberflächenbefestigung der befestigten, nicht überdachten Grundstücksfreiflächen (wie z. B. Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen) in die Satzung aufzunehmen.

Wir bitten Sie um Beachtung und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*i.A. Schenk*

i. A. Claudia Schenk  
Abwasseringenieurin



E. per Mail  
15.9. S

Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Stadt Eltville

## DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl  
 Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)  
 Telefon: (06124) 510 – 542/506  
 Telefax : (06124) 510 - 18542  
 e-Mail : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
 Servicezeiten : **persönliche Vorsprachen nur nach  
 Terminvereinbarung und mit Mund-  
 lasen-Schutz**

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
 Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: FD III.4-80-03127/13

Datum: 15.09.2021

Grundstück	Eltville, ~
Gemarkung	Erbach
Vorhaben	02 ZS 11.1 Ergänzungssatzung "Lohweg" , 1. Änderung

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

**Kreisausschuss:** ST-GF- Gleichstellungsfragen  
u. Frauenangelegenheiten

### Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

### Fachdienst I.7

Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport  
und Kultur

### Fachdienst II.7

Gesundheitsverwaltung

### Fachdienst III.2

Umwelt

### Fachdienst III.3

Brandschutz

### Fachdienst III.4

Bauaufsicht/Denkmalschutz

### Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,  
Wahlen

### Fachdienst III.6

Verkehr

### Fachdienst II.JHP

Jugendhilfeplanung

### Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Postanschrift:  
Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:  
Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55



**Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (101115-21-wi):**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:**

Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

**Auf folgendes wird hingewiesen:**

1. Die festgesetzten überbaren Flächen sind nicht umfänglich / nachvollziehbar vermasst. Es fehlen teilweise Vermaßungen (Abstände zu Grenzen, Länge Baugrenzen).
2. Für den überbaren Bereich der 1. Änderung ist keine Nutzung festgesetzt. Nach der Entwicklungssatzung mit Rechtskraft 19.08.2014 ist entlang der Baulinie „Eberbacher Straße“ MI festgesetzt. Hier stellt sich die Frage nach der Nutzung der Baufelder außerhalb der v.g. Baulinie im Bereich der 1.Änderung.
3. Es wird empfohlen für die überbaren Bereiche First- und Traufhöhen mit Bezugspunkt festzusetzen.
4. Das Symbol in der Planzeichenerklärung „Private Grünfläche“ ist nicht eindeutig im Plan erkennbar. In der festgesetzten Grünfläche fehlt das „P“.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.



**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Auch wenn der o.g. Bebauungsplan nur eine Wohnbebauung in überschaubarem Umfang vorsieht, ist die Stadt darauf hinzuweisen, dass für die zuziehenden Neubürger auch die entsprechende Infrastruktur zu erweitern ist. Das betrifft im Falle von Familien insbesondere die Vorhaltung entsprechender Betreuungsplätze in der Kindertagesbetreuung, um den Rechtsanspruch von Kindern ab dem vollendeten 1. Lebensjahr auf einen Tagesbetreuungsplatz erfüllen zu können. Der aktuelle Kindertagesstätten-Entwicklungsplan 2020-2022 weist für Eltville allerdings eine ausreichende Anzahl von Betreuungsplätzen in der Kindertagesbetreuung aus, was im Rahmen der weiteren Planungen aber sichergestellt werden muss.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Bedenken zur vorliegenden Satzungsänderung. Aufgrund der Randbebauung, der hofähnlichen Charakteristik, der Bebauungsdichte und der geplanten Wohnnutzung des Bauvorhabens, sollten jedoch ausreichend große Bereitstellungsflächen für Abfallgefäße (sowie Sperrmüll und Elektroaltgeräte) an der Erschließungsstraße ausgewiesen und planerisch gesichert werden.

Im Auftrag

(Schuy)



E. per Mail  
14.9. JS



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per Email

Magistrat  
der Stadt Eltville  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/15-2021/1
Dokument-Nr.:	2021/1119205
Ihr Zeichen:	Claus-Jürgen Steins
Ihre Nachricht vom:	16. August 2021
Ihre Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.018
Telefon/ Fax:	06151 12 6321/ +49 611 327642295
E-Mail:	karin.schwab@rpda.hessen.de
Datum:	14. September 2021

## Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis Innenbereichssatzung 1. Änderung „Lohweg“, Erbach

### Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 iVm. § 34 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer** Sicht keine Bedenken.  
Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1800m<sup>2</sup> im Innenbereich.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** nehme ich wie folgt Stellung:

#### **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind anzusprechen, anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz





Zu den Belangen **Oberflächengewässer** und **Abfallwirtschaft** bestehen keine Bedenken

### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Die aktuell vorgesehene Festsetzung, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine auf dem Grundstück anzulegende Zisterne zu sammeln und das überlaufende Wasser zu versickern ist – bzw. falls eine Versickerung nicht möglich ist, der Überlauf stattdessen an den Kanal anzuschließen ist -, ist so nicht ausreichend und akzeptabel aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bereits im Vorfeld zur Satzung seitens der Kommune zu prüfen, allein damit die Lage und der Platzbedarf der erforderlichen Versickerungsanlagen (auf Basis einer qualifizierten Bemessung) entsprechend eingetragen werden kann in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen. Diesem Zusammenhang wird auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. Die notwendigen Erhebungen und Überprüfungen zur Einhaltung der hier festgelegten Grundsätze sind im Vorfeld des Satzungsbeschlusses zu erbringen. Hinweis: Die Versickerung bedarf einer Erlaubnis, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Falls diese Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit im Vorfeld ergeben sollte, dass keine oder keine ausreichende Versickerungsfähigkeit zur vollständigen Versickerung oder aber auch andere hydrogeologische oder sonstige Randbedingungen aufzeigen, dass eine Versickerung nicht erlaubnisfähig ist, sind andere Lösungen zur Vermeidung von einer Erhöhung des Abschlagsverhaltens (gegenüber dem Zustand nach dem Abriss des Bestandes) den nächsten Mischwasserentlastungsanlage im Rahmen der Aufstellung der Satzung zu konkretisieren.

Da Flachdächer nicht explizit vorgegeben sind, ist auch real keine Reduzierung/Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses durch Dachbegrünungen gewährleistet.

Auf Basis des aktuellen Satzungsvorschlags ist zu erwarten, dass keine Dachbegrünungen zur Ausführung kommen werden und zudem wegen evtl. möglicher fehlender Versickerungsmöglichkeiten und zudem fehlender Festschreibung einer Retention vor Einleitung in den Mischwasserkanal keine Reduzierung von Abflussspitzen vor Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgen. Die Folge ist eine Erhöhung der Abschlagetätigkeiten und Einleitung von Mischwasser in den Erbach mit der Folge von hydraulischer und stofflicher Mehrbelastung der Gewässer. Falls weder Gründächer noch Versickerungen erfolgen, wird zudem die Reinigungsleistung der kommunalen Kläranlage zeitweilig durch den Zufluss von sauberem Niederschlagswasser negativ beeinflusst.

Die textlich geforderten Zisternen sind zur Trinkwasserreduzierung sinnvoll, dienen aber nicht dem Zwecke, das Abschlagverhalten des Mischwassersystems positiv zu beeinflussen, da es sich nicht um Retentionszisternen handelt bzw. kombinierte Zisternen (Brauchwasser und gedrosselter Rückhalt).



In diesem Zusammenhang wird auf die technische Regel DWA-102-1 verwiesen, wonach zum Ziel des Erhalts des lokalen Wasserhaushalts Maßnahmen (z.B. Verdunstung, Versickerung) getroffen werden sollen, die dem un bebauten Zustand nahe kommen. Diese Grundsätze sind auch bei vormals bebauten Bereichen zu beachten.

Auf Basis der aktuell vorgesehenen Festsetzungen ist aufgrund der Unverbindlichkeit (Gründächer) und fehlender Prüfung von Voraussetzungen (Versickerungsmöglichkeit oder falls nicht gegeben Retentionszisternen) keine Erfüllung dieser Grundsätze gewährleistet.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der Nachbarschaft zur Schreinerei sind nachbarschaftliche Konflikte erfahrungsgemäß nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen, an der zur Schreinerei gelegenen Fassadenseite keine Wohn- und Schlafräume anzuordnen.

### **Bergaufsicht**

Bergbauliche Belange werden nicht berührt. Es stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrld@rpd.hessen.de](mailto:kmrld@rpd.hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

#### **Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein				I
				II
20. Sep. 2021				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V

Syna 

*St*

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der  
Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 1454

Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinthal  
**RSDT-A-NI**

65334 Eltville am Rhein

Ansprechpartner: Markus Racke  
Telefon: 06123 / 9759-122  
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinthal, 17. September 2021

## Entwicklungssatzung „Lohweg - 1. Änderung“, Erbach Öffentliche Auslegung

### Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 16.08.2021 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Entwurf der 1. Satzungsänderung „Lohweg“ in der Fassung vom August 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir speziell auf die mehrfach vorhandenen Strom- und Gasnetzanschlüsse innerhalb des Geltungsbereiches hin. Weiter befinden sich in den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verschiedene Versorgungseinrichtungen, wie z.B. eine Straßenleuchte und eine Zähleranschlusssäule.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gasseitige Erschließung der geplanten Neubebauung grundsätzlich gesichert.

Dennoch kann es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.



Syna GmbH  
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de  
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Timm Dolezych · Sitz der Gesellschaft Frankfurt  
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer  
DE814303069  
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX

Teil von  



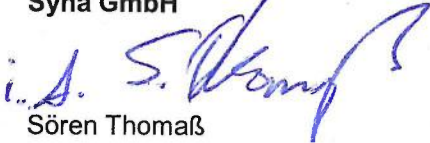

Bezüglich möglicher Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung der Entwicklungssatzung in seiner Endform.

Mit freundlichen Grüßen  
**Syna GmbH**

  
Sören Thomaß

  
Markus Racke