



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG** **der Stadt Eltville am Rhein**

**Am Mittwoch, 15. Mai 2024, 18:30 Uhr**

findet im Sitzungssaal des ehemaligen Rathauses Erbach

Markt 1, 65346 Eltville am Rhein

eine Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung statt.

---

### **Tagesordnung**

1. Städtebaulicher Vertrag zur Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter, Eltville
2. Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville  
- Satzungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 100/A "Rauenthal Nord - Teil A"  
- Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan "Wiesweg II", Eltville (Neuaufstellung)  
- Aufstellungsbeschluss
5. Antrag der SPD-Fraktion vom 5. April 2024 (PE) betreffend " Taunussteiner Bürgerwald: Ideen und gute Ansätze auch für Eltville?"
6. Antrag der-Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 22.04.2024 (PE) betreffend "Zukunft der Kapelle ggü. Kloster Tiefenthal und Anbindung für die Kloster-Bewohner"
7. Mitteilungen
- 7.1 Sachstand IKZ-Klimaanpassung - Integriertes Klimaanpassungskonzept für die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein
8. Anfragen und Verschiedenes

Eltville am Rhein, 30. April 2024

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung  
Ludwig Jung



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## **ÖFFENTLICHE HINWEISBEKANNTMACHUNG** **der Stadt Eltville am Rhein**

Die Stadt Eltville am Rhein gibt gemäß § 8 der Hauptsatzung bekannt, dass ab 3. Mai 2024 auf der Homepage der Stadt Eltville über [www.eltville.de](http://www.eltville.de) unter „Öffentliche Bekanntmachungen“ die Einladung mit Tagesordnung zur Sitzung

**des Ausschusses für Stadtentwicklung  
am Mittwoch, 15. Mai 2024, 18:30 Uhr**

bereitgestellt ist.

Eltville am Rhein, den 03. Mai 2024  
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-32/2024

Datum: 26. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:093
Federführendes Amt	Stadtentwicklung, Kommunaler Hochbau
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

#### **Betreff:**

Städtebaulicher Vertrag zur Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter, Eltville

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zum Bauvorhaben der Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR, Bad Soden, auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter (Anlagen 1 bis 3 zur Beschlussvorlage) wird zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ im Dezember 2023 ist mit dem Satzungsbeschluss (siehe die entsprechende Vorlage) auch der ergänzende städtebauliche Vertrag zu beschließen, der die städtischen Interessen weitergehend konkretisiert.

Mit dem nun vorliegenden, mit der Verwaltung abgestimmten Entwurf des städtebaulichen Vertrages sollen alle Punkte festgehalten werden, die nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können, insbesondere das Mobilitäts- (§ 6) und das energetische Konzept (§ 8).

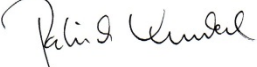
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**  
entfällt

#### **Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz und Grünstrukturen
- Schaffung von benötigtem Wohnraum bzw. gewerblichen Flächen
- Verdichtung der Bebauung im Innenbereich; somit Schonung des Außenbereichs (städtebauliche Vorgabe aufgrund des Baugesetzbuches und Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville)

**Anlage(n):**

- (1) Städtebaulicher Vertrag
- (2) Anlage Konzept
- (3) Anlage Freiflächen

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister



Entwurf vom 25.04.2024

**Städtebaulicher Vertrag**  
gemäß § 11 BauGB

zur Regelung der Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme

zwischen

der Stadt Eltville am Rhein,  
Gutenbergstraße 13,  
65343 Eltville am Rhein

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR,  
Alleestraße 2-4,  
65812 Bad Soden,  
vertreten durch den Geschäftsführer Christian Raabe, ebenda

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

## § 1

### Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet

Auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Liegenschaft der Staatsweingüter in Eltville zwischen der Schwalbacher Straße und der Waldstraße des Stadtteils Eltville ist eine abschnittsweise Revitalisierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der ehemaligen Staatsweingüter sowie eine Neubebauung mit einer gemischten Baufläche für Wohnnutzung und Gewerbenutzung in verschiedenen Bauabschnitten geplant. Die zu entwickelnde Fläche beträgt ca. [...] Brutto-Grundfläche (DIN 277) einschließlich innerer Erschließung und Infrastruktureinrichtung.

Das Vertragsgebiet ist das Gebiet im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ der Stadt Eltville. Die in Rede stehenden Flächen sind in der **Anlage 1** (Städtebauliches Konzept) dargestellt.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Bebauung des Vertragsgebietes, die Vereinbarung der Übernahme von Folgekosten, die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen sowie Maßnahmen zur Vorbereitung der Bebauung.

## § 2

### Vertragsgrundlage

Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, der derzeit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Aufstellung befindlich ist. Die Flächen im Geltungsbereich sind nach geltendem Planungsrecht teilweise bebaut, teilweise unbebaut und brachliegend. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Gebietsnutzung zu schaffen, wird von der Stadt das Bebauungsplanverfahren Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, das mit Aufstellungsbeschluss vom [...] begründet wurde, im Rahmen der vertraglichen Umsetzung vorangetrieben. Grundlage für den Bebauungsplan sind das Städtebauliche Konzept aus **Anlage 1**, der Freiflächenplan aus **Anlage 2** sowie die in diesem Vertrag genannten weiteren Vorgaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Bebauung im Sinne des Städtebaulichen Konzepts, des Freiflächenplans und der weiteren Vorgaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, alle Planungen mit den zuständigen Fachämtern und -stellen der Stadt abzustimmen.

## § 3

## **Erschließungsmaßnahmen und Durchwegung**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach diesem Vertrag keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geschuldet sind. Das Plangrundstück ist bereits erschlossen. Die „äußere Erschließung“ im Sinne von §§ 123 ff. BauGB für das Grundstück besteht bereits; erforderliche Erschließungsanlagen nach §§ 123 Abs. 2, 127 Abs. 2 BauGB sind bereits hergestellt worden bzw. bereits vorhanden. Hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gilt Folgendes:

Die bestehenden Altbauten sind ordnungsgemäß an das Kanalnetz angeschlossen; die vorhandene Erschließung ist ausreichend. Die Einleitmenge für die Neubauten der Parzelle 5 in das Kanalnetz wird der Vorhabenträger auf  $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  begrenzen.

Der Vorhabenträger wird die Maßnahmen der „inneren Erschließung“ in Abstimmung mit der Stadt selbst und auf eigene Kosten durchführen.

Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf sämtlichen Straßen und Wegen innerhalb des Vertragsgebietes. Auch die Haftung für und die Unterhaltung auf Straßen und Wegen sowie Grünflächen innerhalb des Vertragsgebietes obliegen dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern.

### **§ 4**

#### **Bebauung durch den Vorhabenträger**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ sowie auf der Grundlage dieses Vertrages das Grundstück im Vertragsgebiet zu bebauen. Da die Bebauung sowohl aus der abschnittswisen Revitalisierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude als auch aus einer Neubebauung an verschiedenen Bauabschnitten besteht, wird der Vorhabenträger zunächst den sogenannten „Kopfbau“, das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Staatsweingüter fertigstellen, sodann in dem sogenannten „Langbau“ eine Maßnahme des Seniorenwohnens realisieren und erst im Nachgang die restlichen Bebauungen gemäß des in **Anlage 1** enthaltenen städtebaulichen Konzeptes angehen und fertigstellen. Mit den Neubauten auf Parzelle 5 des Grundstücks wird der Vorhabenträger erst beginnen, sobald die Arbeiten an Dach, Fassade und Fenstern usw., also die Außenarbeiten, am sogenannten „Kopfbau“ abgeschlossen sind. Die Vertragsparteien sind sich

darüber einig, dass dies die Beantragung und Erteilung womöglich mehrerer, zeitlich auseinanderfallender Baugenehmigungen notwendig macht. Sie erkennen an, dass der Vorhabenträger nicht zur Umsetzung einer einheitlichen Maßnahme binnen einer bestimmten Frist verpflichtet ist. Der Vorhabenträger ist auch bei der Auswahl des Anbieters der Servicedienstleistungen für die Maßnahmen des Seniorenwohnens frei.

## **§ 5 Grünplanung**

Sofern Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ die Begrünung von Fassaden und Fassadenteilen ohne Öffnungen oder von Solarmodulen, die mehr als 30 m<sup>2</sup> aufweisen, vorsehen, trifft die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Begrünung lediglich die Neubauten, nicht aber die denkmalgeschützten Gebäude, baulichen Anlagen und Bauteile.

## **§ 6**

### **Stellplätze/Mobilitätskonzept**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Errichtung von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur noch eingeschränkt möglich ist. Die Parteien haben sich auf die Umsetzung des folgenden Mobilitätskonzeptes geeinigt:

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt erforderliche Anzahl von Pkw-Stellplätzen beträgt 237 zuzüglich Stellplätzen für Lastenräder nach § 52 HBO; der Vorhabenträger plant derzeit die Errichtung von 168 Pkw-Stellplätzen inklusive 2 Carsharing-Stellplätzen und 3 Lastenrader-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück. Die nachzuweisende Anzahl von Pkw-Stellplätzen ergibt sich aus Ziffer 12 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“.

Zum Ausgleich des abweichend von der Satzung verminderten Stellplatzschlüssels verpflichtet sich der Vorhabenträger

- mindestens zwei Car-Sharing-Fahrzeuge mit Stellplatz vorzusehen. Findet sich nachweislich kein Betreiber, kann die Stadt den Vorhabenträger von der Verpflichtung befreien;
- mindestens drei Lastenräder zur allgemeinen Verfügung der Bewohner im Plangebiet bereitzustellen;

- für je zehn abweichend von der Satzung nicht hergestellte Stellplätze mindestens fünf zusätzliche, oberirdische, überdachte Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Die Fahrradbügel müssen so konstruiert sein, dass der Rahmen und mindestens ein Laufrad mit einem Schloss gleichzeitig befestigt werden können;
- für mindestens 20 % der nachzuweisenden Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind bautechnische Maßnahmen, die eine Stromzuführung für die Ladung von Elektrofahrzeugen ermöglichen, einzurichten.

Die Stadt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hinwirken, dass der Vorhabenträger von der Herstellungspflicht gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt insofern befreit wird, als dass er über die vorstehend genannten Pkw-Stellplätze hinaus nicht zur Herstellung oder Ablöse weiterer Stellplätze verpflichtet ist. Etwaigen Befreiungen von den Satzungs Voraussetzungen bzw. Abweichungen von den Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird die Stadt zustimmen bzw. daran mitwirken, entsprechende Befreiungen/Abweichungen für den Vorhabenträger zu erreichen. Dies gilt insbesondere auch für Baulastregelungen, die für die temporäre Unterbringung bzw. den temporären Nachweis von Stellplätzen auf dem Vorhaben Grundstück bestellt werden.

## § 7

### **Mitwirkungshandlungen der Stadt**

Die Stadt wird den Vorhabenträger bei der Planung und Vorbereitung der Bebauung bestmöglich unterstützen, insbesondere städtische Mitwirkungshandlungen bei der Erlangung von Baugenehmigungen und sonstigen Genehmigungen (z. B. denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen) zeitnah und wohlwollend erbringen. Die Stadt wird keine Verfahrenshandlungen verzögern und die Maßnahmen des Vorhabenträgers, die zur Umsetzung des Bebauungsplans und dieses Vertrages erforderlich sind, bestmöglich fördern. Dies gilt auch für die Bearbeitung etwaiger rechtlicher Maßnahmen Dritter, die gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ oder das Bauvorhaben an sich eingeleitet werden. Die Stadt wird zudem wohlwollend im Sinne dieses Vertrages über Anträge des Vorhabenträgers auf Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den späteren Festsetzungen des Inaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ entscheiden, wenn und soweit sich die Notwendigkeit herausstellt, dass aufgrund der abschnittswisen Umsetzung der baulichen Maßnahmen durch den Vorhabenträger Anpassungen des

städtebaulichen Konzeptes aus **Anlage 1** erforderlich werden, die von dem Bebauungsplan nicht in vollem Umfang gedeckt sind.

## **§ 8 Energetisches Konzept**

Der Vorhabenträger strebt an, die Neubauten der Parzelle 5 ( Flurstück 4/4) über Geothermie mit Heizenergie zu versorgen. Die dazu erforderlichen Probebohrungen wird der Vorhabenträger zeitnah, jedoch aufgrund der langen Genehmigungsfristen frühestens im Herbst 2024 vornehmen können. Für den Fall, dass Geothermie technisch nur eingeschränkt möglich sein sollte, ist der Vorhabenträger berechtigt, die Spitzenlast über fossile Energieträger abzufangen. Hierbei bleibt das Energiekonzept dem Vorhabenträger überlassen. Sollte die Geothermie grundsätzlich technisch problematisch sein, ist der Vorhabenträger berechtigt, die Versorgung mit Heizenergie alternativ über ein Blockheizkraftwerk vorzunehmen. Der im Blockheizkraftwerk erzeugte Strom wird dann in der Liegenschaft verbraucht oder in das öffentliche Netz eingespeist. Die Stadt plant mittel- bis langfristig ein Nahwärmenetz, der Vorhabenträger wird bei den vertragsgegenständlichen Neubauten einen Anschluss an dieses Nahwärmenetz vorrüsten und die Stadt wird die technischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass ein Anschluss der Neubauten an das Nahwärmenetz erfolgen kann. Klarstellend gilt, dass das Energiekonzept des Vorhabenträgers nicht für die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen und ihre Versorgung gilt.

## **§ 9**

### **Geförderter Wohnungsbau**

Die Stadt weist den Vorhabenträger darauf hin, dass der Magistrat der Stadt im Rahmen zukünftiger Bebauungspläne, aber auch bei in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 15 % der Wohneinheiten für sozial geförderten Wohnraum vorzusehen beabsichtigt und dass diese Regelung von Seiten des Magistrates grundsätzlich in die Vorlagen für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die jeweiligen in Aufstellung befindlichen bzw. geplanten Bebauungspläne eingebaut werden. Diese Regelung soll für alle zukünftig zu beschließenden bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, die mehr als 10 Wohneinheiten umfassen, gelten.

Gemäß Magistratsbeschluss sollen jedoch auch Abweichungen hiervon möglich sein, die der

Magistrat gegenüber der Stadtverordnetenversammlung schriftlich zu begründen hat.

Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien darüber einig, dass für den Vorhabenträger bereits deshalb eine Verpflichtung zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus nicht in Betracht kommt, weil die Planungen zu dem Bauvorhaben bereits seit mehreren Jahren laufen und erst in einem späten Zeitpunkt in ein Bebauungsplanverfahren gemündet sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger im Hinblick auf die umfangreiche Sanierung der Denkmäler, die Schaffung einer kulturellen Nutzung des Gewölbekellers und der Integration seniorengerechten Wohnens der Sozialpflichtigkeit seines Eigentums hinreichend Genüge tut. Aufgrund der langen Planungsphase sowie unter Berücksichtigung der Übertragung von Grundstücken gemäß § 5 und unter Berücksichtigung der damit verbundenen Gesamtbelastung des Vorhabenträgers ist die Stadt bereit, im vorliegenden Fall ausnahmsweise von der Pflicht zur Errichtung geförderten Wohnraums abzusehen.

#### **§ 10**

#### **Sicherung der Vertragspflichten**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass hinsichtlich der von dem Vorhabenträger übernommenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag keine Sicherheitsleistungen/Bürgschaften vom Vorhabenträger erbracht werden. Abzusichernde Maßnahmen gemäß Bebauungsplanentwurf bestehen nicht.

#### **§ 11**

#### **Folgekosten**

An Kosten der sozialen Infrastruktur oder Verkehrsinfrastruktur ist der Vorhabenträger nicht zu beteiligen.

#### **§ 12 entfällt**

### **§ 13**

#### **Bauliche Maßnahmen**

Weitere Vorgaben der Stadt für bauliche Maßnahmen des Vorhabenträgers bestehen – sofern nicht in diesem Vertrag geregelt oder im Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ festgesetzt – nicht. Der Vorhabenträger wird jedoch wesentliche Abweichungen von dem Städtebaulichen Konzept gemäß **Anlage 1** mit der Stadt abstimmen, von der Stadt genehmigen lassen und diesen städtebaulichen Vertrag gegebenenfalls anpassen oder ergänzen.

### **§ 14**

#### **Fristen**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, [...] Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (**Anlage 3**) und nach Erteilung einer ausnutzbaren Baugenehmigung für das Vorhaben durch den Rheingau-Taunus-Kreis die Grundstücke in verschiedenen Baubchnitten wie in § 4 dargestellt zu bebauen. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.

### **§ 15**

#### **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag etwaigen (Teil-) Rechtsnachfolgern zu übertragen. Die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Stadt die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

Die Stadt wird die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR ganz oder teilweise aus dieser Haftung entlassen, wenn die Gebäude bezugsfertig hergestellt sind.

Die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR wird mögliche Rechtsnachfolger außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Rechte und Verpflichtungen ihrerseits an evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben.



## **§ 16**

### **Anpassung des Vertrages und Kündigung**

Für die Vertragsanpassung und Kündigung gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.

Der Vorhabenträger ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte oder eine Baugenehmigung für die Planung nach § 33 BauGB nicht möglich sein sollte.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag schadlos zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist und/oder Gesetzesänderungen oder sonstige behördliche Auflagen eintreten, die eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens nicht mehr ermöglichen.

Kündigung und Rücktritt sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

## **§ 17**

### **Schlussbestimmungen**

Die Stadt und der Vorhabenträger erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Dem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Eltville am Rhein.

Eltville am Rhein, den

(Siegel)

---

Patrick Kunkel  
(Bürgermeister)

---

Hans-Walter Pnischeck  
(Erster Stadtrat)

Bad Soden am Taunus, den

---

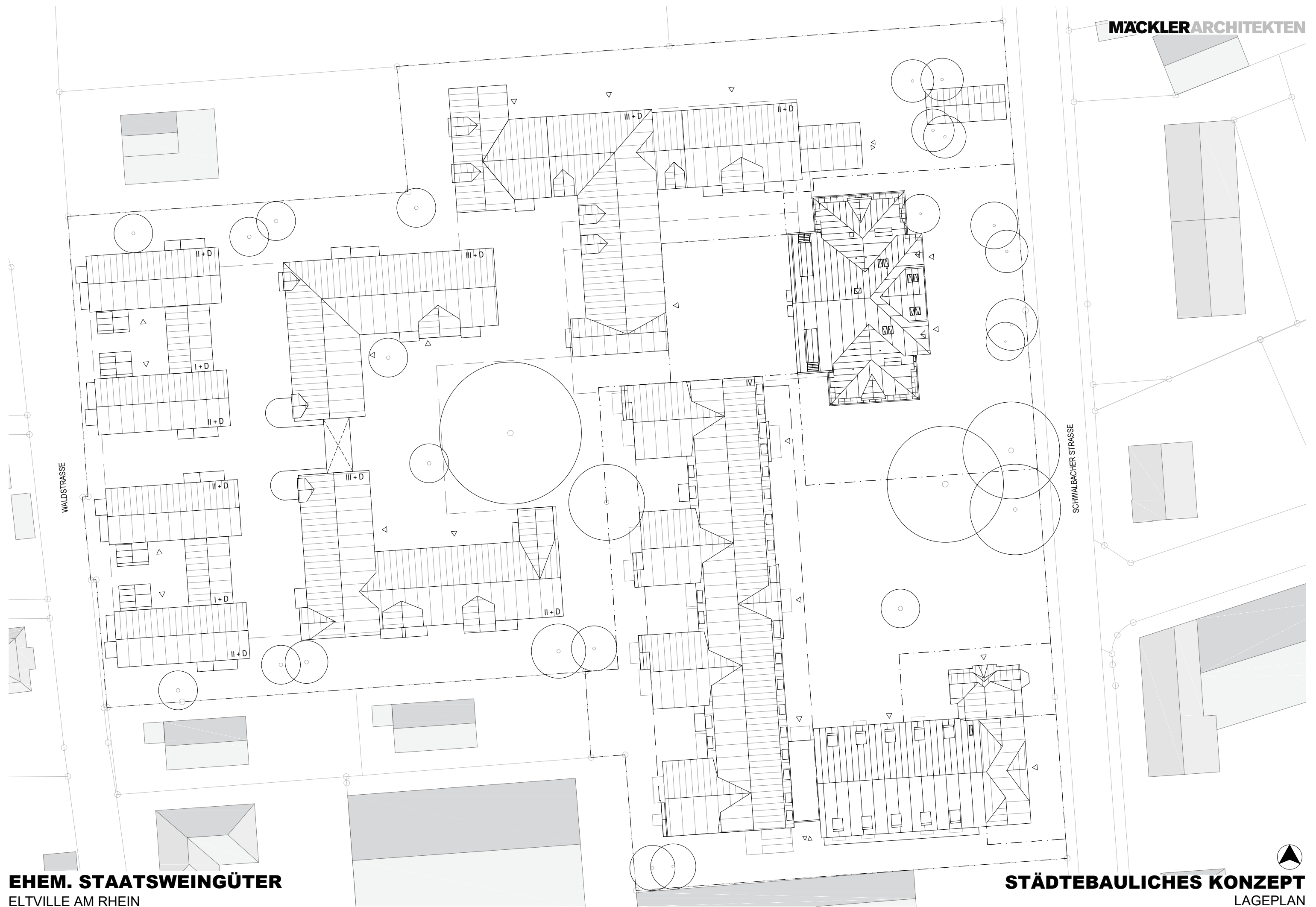
Christian Raabe

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

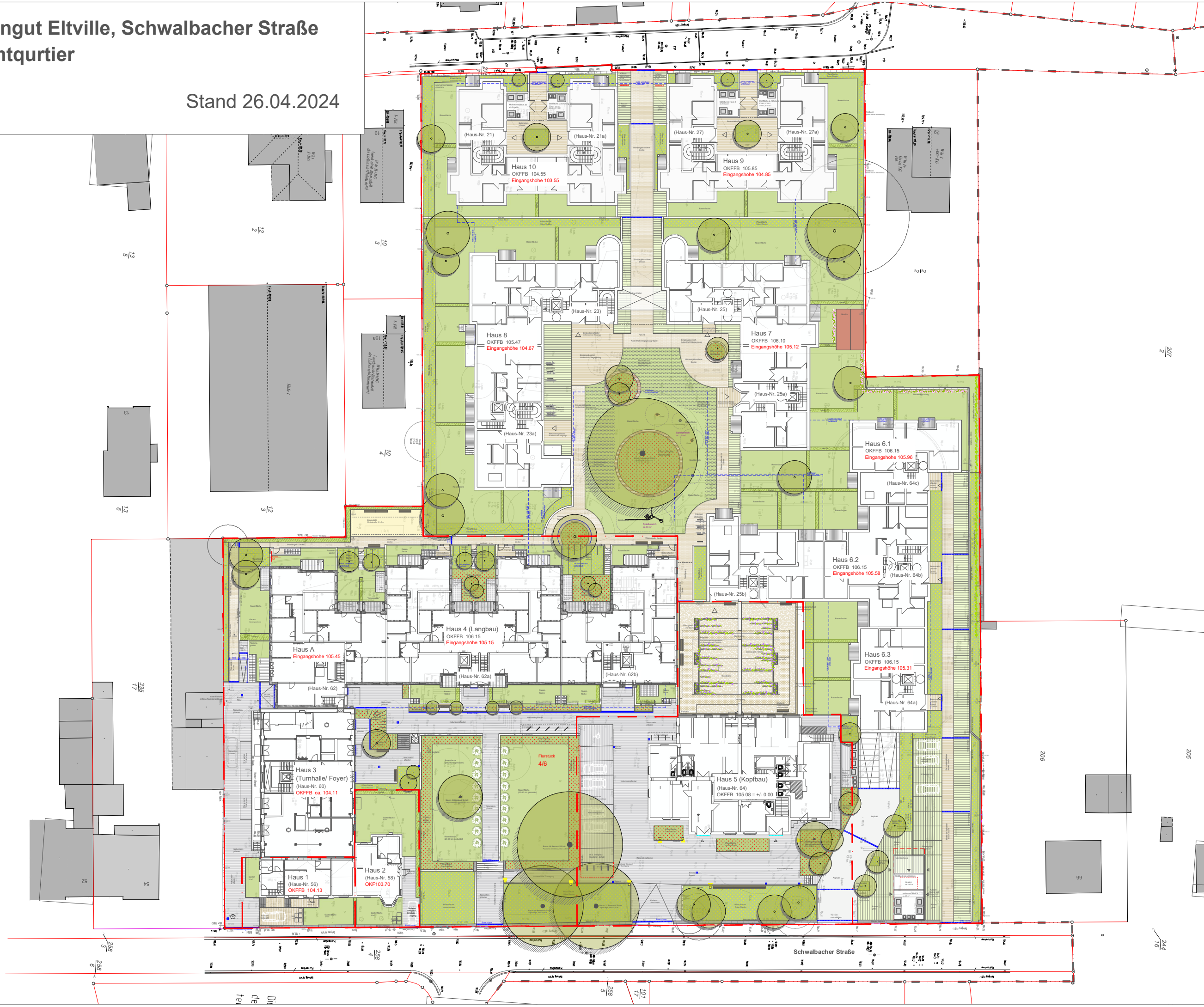
Anlage 2: Freiflächenplan

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom [...] mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen



Ehem. Staatsweingut Eltville, Schwalbacher Straße  
Übersicht Gesamtquartier  
o. M.

Stand 26.04.2024







ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-31/2024

Datum: 25. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:093
Federführendes Amt	Stadtentwicklung, Kommunaler Hochbau
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

#### Beratungsfolge

#### Termin

Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

#### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville  
- Satzungsbeschluss

#### **Beschlussvorschlag:**

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit:

siehe Anlage 1

II.

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ in der Fassung vom April 2024 (Anlagen 2 und 3) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 4) beschlossen.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im November 2023, den Entwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ (VL-105/2023) öffentlich auszulegen. Die Offenlegung erfolgte unmittelbar danach (Dezember 2023).

Da sich nach der Auslegung keine grundlegende Planänderung mehr ergeben hat, ist der Bebauungsplan von der Vorhabenträgerin bzw. dem beauftragten Planungsbüro zur Beschlussfassung (Satzung) vorgelegt worden.

Die von dem Büro ergänzten Anmerkungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlage 1) und Änderungen/Ergänzungen in der Begründung (Anlage 4) sind farblich hervorgehoben.

Hinsichtlich der Gutachten wird auf den Entwurfsbeschluss hingewiesen. Die Unterlagen sind bereits im Ratsinformationssystem hinterlegt.

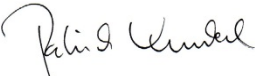
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**  
entfällt

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz und Grünstrukturen
- Schaffung von benötigtem Wohnraum bzw. gewerblichen Flächen
- Verdichtung der Bebauung im Innenbereich; somit Schonung des Außenbereichs (städtebauliche Vorgabe aufgrund des Baugesetzbuches und Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville)

**Anlage(n):**

- (1) Abwägung
- (2) Planzeichnung
- (3) Textliche Festsetzungen
- (4) Begründung zur Satzung

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## **Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“**

### **Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 und 2 BauGB)**

<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>2</b>
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege .....	3
Syna GmbH .....	6
Regierungspräsidium Darmstadt .....	9
Rheingau-Taunus-Kreis .....	23
Rheingau-Taunus-Kreis – Fachdienst Umwelt .....	35
IHK Wiesbaden .....	37
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus .....	40
<b>Beteiligung der Nachbargemeinden .....</b>	<b>41</b>
Gemeinde Budenheim .....	42
Gemeinde Ingelheim .....	43
Gemeinde Kiedrich .....	44
Stadt Oestrich-Winkel .....	45
Landeshauptstadt Wiesbaden .....	46
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>47</b>
Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft. ....	48

## Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### Tabellarische Übersicht

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, legten aber keine Stellungnahme vor.

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie	65203 Wiesbaden	
Handwerkskammer Wiesbaden	65189 Wiesbaden	
Finanzamt Rheingau-Taunus	65385 Rüdesheim	
Abwasserverband Oberer Rheingau	65344 Eltville-Martinsthal	
Rheingauwasser GmbH	65344 Eltville-Martinsthal	

Behördliche Stellungnahmen mit Anregungen aus der frühzeitigen und formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	65203 Wiesbaden	05.01.2023 07.12.2023
Syna GmbH	65929 Frankfurt am Main	13.01.2023 14.12.2023
Regierungspräsidium Darmstadt	64283 Darmstadt	27.01.2023 18.12.2023
Rheingau-Taunus-Kreis	65307 Bad Schwalbach	30.01.2023 27.12.2023
Rheingau-Taunus-Kreis – Fachdienst Umwelt	65307 Bad Schwalbach	11.01.2023
IHK Wiesbaden	65183 Wiesbaden	31.01.2023 22.12.2023
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	65193 Wiesbaden	19.12.2023



**Magistrat der Stadt Eltville am Rhein**

Schwalbacher Straße 40

65343 Eltville am Rhein

Aktenzeichen Su  
 Bearbeiter/in Kristin Schubert  
 Durchwahl +49 611 6906-117  
 Fax +49 611 6906-140  
 E-Mail kristin.schubert@ifd-hessen.de  
 Ihr Zeichen 09.511.03-93  
 Ihre Nachricht v. 21.12.2022  
 Datum 5.1.2023

**Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein****Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“****Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Steins,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

der zu beplanende Bereich ist, wie bereits in den Unterlagen aufgeführt, Teil der aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen geschützten Gesamtanlage „Schwalbacher Straße und angrenzende Gebiete“ nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Gebäude der Ehemaligen Kellerei der Hessischen Staatsweingüter in der Schwalbacher Straße 56, 58 und 62 sind als Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Gründen geschützt.

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt. Die eingereichte Planung entspricht dem Abstimmungsstand mit unserem Hause. Bedenken zur vorgelegten geänderten Planung bestehen daher aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege**

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2 zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Verfahren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Wir bitten um Übersendung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Kristin Schubert M. A., MSchM  
Konservatorin

Ref. B I 1 Bezirksdenkmalpflege | B II 1 Industriedenkmalpflege

## Beschlussvorschlag

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Amt für Stadtentwicklung /  
Kommunaler Hochbau  
Postfach 1454  
65334 Eltville am Rhein

BearbeiterIn Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen AZ: 09.511.03.093  
Ihre Nachricht  
Datum 07.12.2023

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville  
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein		I
16. Jan. 2023		II
		III
		IV
		V
la. R.	br. A.	l. SrR.

Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Magistrat der  
Stadt Eltville am Rhein  
z. Hd. Herrn Steins  
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinsthal  
RSDT-P-NE

Ansprechpartner: Markus Racke  
Telefon: 06123 / 9709-122  
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinsthal, 13. Januar 2023

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville  
Erneute Beteiligung nach § 4 Abs. BauGB**

**Stellungnahme der Syna GmbH**

Sehr geehrter Herr Steins,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21.12.2022 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger  
Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ in der Fassung vom 20.  
Dezember 2022 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 vorhandene,  
gemischtgenutzte Transformatorstation mit ihren Anschlussleitungen und mehrere  
Niederspannungskabel hin. Weiter befinden sich mehrere Strom- und Gasnetzanschlüsse im  
Geltungsbereich zur Versorgung der bestehenden Gebäude. Ergänzend ist noch zu benennen, dass der  
Stromnetzanschluss der benachbarten Bebauung „Waldstraße 29“ auch über den Geltungsbereich  
verläuft.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit bzw. bis zur erforderlichen  
Änderung/Demontage gewährleistet sein.

Notwendige Umliegungen oder Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen erfolgen auf der  
Grundlage der gültigen bzw. geltenden Rechtsverträge.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und  
gasseitige Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches bzw. der geplanten Bauvorhaben grundsätzlich  
gesichert.



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 · Marcel Rohrbach 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: COBADE33XXX



**Syna GmbH**

- 1 zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.  
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind mit ihrer Lage bekannt und werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.  
Die Errichtung einer neuen Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs wird berücksichtigt. Dabei erfolgt die genaue Positionierung durch Abstimmung zwischen dem Projektträger und der Syna GmbH.
- 2 zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Beschlussvorschlag

- 2 -



Bedingt durch die spezifische Gesamtnutzung und der damit zu erwartenden Leistungsanforderungen gehen wir stromspezifisch davon aus, dass die Errichtung einer neuen Transformatorenstation zwingend erforderlich wird.

3 zu 3: siehe Hinweise zu 1

Die hierfür erforderliche Grundstücksfläche von ca. 25m<sup>2</sup> ist innerhalb des Geltungsbereiches an geeigneter zur Verfügung zu stellen.

Weiter wird es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kommen.

4 zu 4: Der Hinweis wird im Zuge der Bauausführung beachtet.

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.

5 zu 5: Gemeint ist offensichtlich: Sicherung über Dienstbarkeiten bzw. dingliche Sicherung.

Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungs- und Verkehrsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.

6 Die Sicherung erfolgt privatrechtlich im Zuge der Bauausführung zwischen dem Projektträger und der Syna GmbH.

Bezüglich der geplanten 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.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

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

7 zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Syna GmbH

Volker Jahn

Markus Racke

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Der Magistrat  
Amt für Stadtentwicklung/Kommunaler Hochbau

Schwalbacher Straße 40

65343 Eltville am Rhein

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinsthal

Ansprechpartner: Sören Thomaß  
T: 06123 9759 104  
E: soeren.thomass@syna.de

Eltville, 14. Dezember 2023

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville  
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.11.2023 nehmen wie folgt Stellung:

Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Die Maßangaben in den Plänen stellen nur ungefähre Richtwerte dar. Sie geben die Lage zum Bauzeitpunkt wieder — einschließlich der damals üblichen Messtoleranzen — und können sich insbesondere durch nachträgliche Veränderungen der Erdoberfläche oder durch Tiefbauarbeiten Dritter ohne unser Wissen verändert haben. Der Leitungsverlauf wird im Regelfall durch Trassenwarnband gekennzeichnet. [Anm.: Die übliche Verlegetiefe (= Unterkante Kabel/Rohr) längsverlegter Leitungen beginnt bei ca. 60 cm, kann aber aufgrund von örtlichen Gegebenheiten abweichen. Anschlusspunkte von Netzanschlussleitungen können deshalb bereits bei ca. 50 cm Tiefe gefunden werden]. Lage und Tiefe von Leitungen sind daher durch vorsichtig geführte manuelle Querschläge festzustellen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei unserer Planauskunft einzuholen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Mittel- und Niederspannungskabel an der nördlichen Seite des Grundstückes dinglich gesichert sind.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH  
-Netzplanung-

i.V. Sören Thomaß



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 · Marcel Rohrbach · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE314303069  
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX



1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.  
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind mit ihrer ungefähren Lage bekannt und werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

2

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail an: [info@eltville.de](mailto:info@eltville.de)

Magistrat der Stadt  
Eltville am Rhein  
Postfach 1454  
65334 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/27-2022/1  
Dokument-Nr.: 2023/138123  
Ihr Zeichen: 09.511.03-93  
Ihre Nachricht vom: 21. Dezember 2022  
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon: +49 6151 12 6321  
Fax: +49 611 327642295  
E-Mail: [Karin.Schwab@rpda.hessen.de](mailto:Karin.Schwab@rpda.hessen.de)  
Datum: 27. Januar 2023

**Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein, Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“  
Stellungnahme gemäß §13a i. V. m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend übersende ich im Rahmen von § 13a i. V. m. § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne 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/datenschutz>

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



## Regierungspräsidium Darmstadt



Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“</p> <p><b>A. Beabsichtigte Planung</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) beabsichtigt die Stadt das seit 2011 leerstehende ehemalige Gelände der Hessischen Staatsweingüter in ein urbanes Gebiet umzuwandeln.</p> <p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p><b>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b></p> <p><b>1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b></p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) befindet sich der Plangeltungsbereich in einem ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und ist 1,5 ha groß. Damit ist das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB angepasst.</p> <p>Aufgrund des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die abweichende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) unbeachtlich. Der FNP ist im Wege der Berichtigung nach erfolgter Rechtskraft des BBP anzupassen.</p> <p><b>II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden</b></p> <p><b>1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz</b></p> <p>Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.</p> <p><b>2. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken zu m Vorhaben.</p> <p><b>3. Dezernat IV/Wi 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p> <p>Im vorliegenden BBP-Entwurf wird vorgesehen, das örtlich auftreffende Niederschlagswasser vollständig in den Untergrund einzuleiten. Daher bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>4. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz</b></p> <p><b>a. Nachsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.</p>	<p><b>1</b> zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt. Der Hinweis zur Berichtigung des FNP nach erfolgter Rechtskraft wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>2</b> zu 2: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>3</b> zu 3: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p><b>4</b> zu 4: Die Zustimmung wird begrüßt.</p>



## Anregungen

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt  
Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.003.010-001.243	Schwalbacher Straße 58	Großhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen
439.003.010-001.345	Schwalbacher Straße 56	Garten- und Landschaftsbau

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Stadt Eltville wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können durch die Betriebe schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAltBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird.

### b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Teil C der Textlichen Festsetzungen (erstellt vom Büro StadtQuartier mit Stand vom 20.12.2022) angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

### 5. Dezernat IV/Wi 43.1 – Immissionsschutz

Verkehrslärm Zum Schutz vor Verkehrslärm in der Nachtzeit sollten keine Wohnräume bei den Häusern 1, 2, 4, 5 & 6 an der Seite zur *Schwalbacher Straße* angeordnet werden.

## Beschlussvorschlag

5

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Hierfür wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen.  
Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet, was für die Nachnutzung im Rahmen eines urbanen Gebiets (MU) unbedenklich ist.

6

zu 6: Die Zustimmung wird begrüßt.

7

zu 7: Der Anregung wird nicht gefolgt.  
Die Geräuscheinwirkungen für Wohnungen bewegen sich auf einem für Stadträume typischen Niveau. Der Schutz vor unzumutbaren Belastungen lässt sich durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherstellen (Schalldämmung der Außenbauteile, kontrollierte Wohnraumlüftung). Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass Wohnräume auch zur Schwalbacher Straße hin orientiert werden können (siehe dort Kapitel 8, Seite 21).

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“</p> <p><u>Sonstiger Lärm:</u> Die geplante Tiefgarage ist eine relevante Lärmquelle und sollte daher schalltechnisch beurteilt werden (ggfs. im Baugenehmigungsverfahren).</p> <p>Falls der Gewölbekeller – entgegen der Angaben in der Begründung – auch abends und nachts genutzt wird, kann es hier zu Konflikten kommen. Daher sind entsprechende Auflagen bzgl. Schallemissionen bzw. zur Begrenzung der Nutzungszeiten im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.</p> <p><u>Gewerbelärm:</u> An den Hausseiten zur Holzhandlung hin (Häuser 1, 3, 4, 8 und 10) sollten keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden.</p> <p><b>6. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Auffüllung mit anthropogenen Fremdanteilen in Form von Ziegel-, Beton-, Asphalt-, Schlacke- und Kohleresten auf dem Gelände der Maßnahme und der geplanten Abbrucharbeiten bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p> <p>Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.</p> <p>Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der Handlungshilfe<sup>2</sup> zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98) zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20<sup>3</sup> zu untersuchen.</p> <p>Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen.</p> <p>Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: <a href="mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de">Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de</a>) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsum-</p> <p><small><sup>1</sup> LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen <sup>2</sup>Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98): <a href="https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf">https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf</a> <sup>3</sup> LAGA M20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln</small></p>	<p>zu 8: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Tiefgarage ist schalltechnisch untersucht worden. Danach sind keine Überschreitungen der TA Lärm an schutzwürdigen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu erwarten.</p> <p>zu 9: Der Anregung wird gefolgt. Die Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren ist sinnvoll und notwendig, weil die Nutzung des Gewölbekellers zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt ist.</p> <p>zu 10: Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach fachanwaltlicher Stellungnahme (KDU Rechtsanwälte) sind für die nähere Umgebung – aus Sicht des emittierenden Betriebs - immissionsschutzrechtlich die für Mischgebiete (MI) geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich. Diese entsprechen nachts mit 45 dB(A) den Immissionsrichtwerten für urbane Gebiete (MU), und liegen tags darunter (60 zu 63 dB(A)). Emittierende Betriebe, hier insbesondere die Holzhandlung, haben daher dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte für MU-Gebiete eingehalten werden. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung für die bestehenden Betriebe.</p> <p>zu 11: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt, und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

## Anregungen

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt  
Bebauungsplanorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

fang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

### **Begründung**

Die Regelungen sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ist eine Getrennthaltung bestimmter Abfallfraktionen vorzunehmen. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann.

Die Probenahmerichtlinie PN 98 stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Das hessische Baumerkblatt<sup>4</sup> enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften:

### **7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

<sup>4</sup>Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen, Stand: 1.9.2018, Download unter [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) ⇒ Umwelt und Energie ⇒ Abfall ⇒ Bau- und Gewerbeabfall ⇒ Bodenmaterial und Bauschutt

## Beschlussvorschlag

14

zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen keine Sachverhalte entgegen</p> <p><b>8. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</b></p> <p>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-)</p> <p><b>C. Hinweise</b></p> <p>Den <b>Kampfmittelräumdienst</b> 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: <a href="mailto:kmrda@rpda.hessen.de">kmrda@rpda.hessen.de</a> .</p>	<p>zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Per E-Mail an: [info@eltville.de](mailto:info@eltville.de)

Magistrat der Stadt  
Eltville am Rhein  
Postfach 1454

65334 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/27-2022/3**  
 Dokument-Nr.: **2023/1741147**  
 Ihr Zeichen: 09.11.03:093  
 Ihre Nachricht vom: 23. November 2023  
 Ihr Ansprechpartner: Karin Schwab  
 Zimmernummer: 3.018  
 Telefon/ Fax: +49 6151 12 6321/ +49 611 327642295  
 E-Mail: [Karin.Schwab@rpd.hessen.de](mailto:Karin.Schwab@rpd.hessen.de)  
 Datum: 18. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis  
 Bebauungsplanentwurf Nr. 93 „ehemalige Staatsweingüter“  
 Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. 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 eDokumentverwaltung (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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rpd-darmstadt.hessen.de/datenschutz)

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

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



- 2 -



## Anregungen

## Beschlussvorschlag

- 2 -

### A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) beabsichtigt die Stadt das seit 2011 leerstehende ehemalige Gelände der Hessischen Staatsweingüter in ein urbanes Gebiet umzuwandeln. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,54 ha.

### B. Stellungnahme

#### I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

##### 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

#### II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

##### 1. IV/Wi 41.1 Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

2

zu 2: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

##### 2. IV/Wi 41.1 Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

###### a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen.

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Bereich des Bauvorhabens:

3

zu 3: Die Hinweise werden beachtet.

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.003.010-001.243	Schwalbacher Straße 58	Großhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen
439.003.010-001.345	Schwalbacher Straße 56	Garten- und Landschaftsbau

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Stadt Eltville wird daher

Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Der Hinweis auf das Vorhandensein von Altlasten war Ausgangspunkt der Untersuchung. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen. Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können durch die Betriebe schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAItBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird.</p> <p><b>b. Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.</p> <p><b>3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>4. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p> <p>Es haben sich gegenüber des Vorentwurfes Änderungen ergeben, welche die von mir zu vertretende Belange berühren.</p> <p>Im genannten Vorentwurf war eine Sammlung von unverschmutzten Niederschlagswasser in Zisternen mit anschließender Verwertung genannt. Als Beispiele für die Verwertung wurde die Bewässerung von Außenanlagen sowie eine mögliche Verwendung in Hauswassersystemen genannt. Übriges Niederschlagswassers sollte gemäß Vorplanung <u>vollständig</u> versickert werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen ist. Im vorliegenden Entwurf wird die Verwertung von Niederschlagswasser in Hauswassersystemen nicht mehr erwähnt, obwohl dies im zwischenzeitlich ebenfalls vorliegenden Regenwasserkonzept (Mai 2023) weiterhin angeregt wird. Außerdem ist im vorliegenden Entwurf keine vollständige Versickerung, sondern die gedrosselte Einleitung von nicht in Rigolen-Systemen zurückgehaltenem/versickertem Niederschlagswasser in das bestehende Mischsystem vorgesehen. Diese Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind nicht nachvollziehbar.</p>	<p>4 zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets ist (nur) die Ansiedelung von wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Schädliche Bodenveränderung durch die neuen Betreiber sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>5 zu 5: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>6 zu 6: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>7 zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans resultieren aus neuen Erkenntnissen während des Planaufstellungsverfahrens. Danach kann eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der benötigten Tiefgaragenfläche und den erforderlichen Abständen von Versickerungsanlagen zu Bäumen und Gebäuden mit vertretbarem Aufwand nicht gewährleistet werden. Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers stellt somit einen Kompromiss aus dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze, einer hochwertigen Freianlagengestaltung und einem Regenwassermanagement dar. Von der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wurde abgesehen, da das gesammelte Wasser, insbesondere in den heißen und trockenen Monaten, für die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden soll und nicht bereits in den Gebäuden aufgebraucht wird. Andernfalls müsste für die Bewässerung der Außenanlagen auf frisches Trinkwasser zurückgegriffen werden.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Entwurfs vom 04.09.2023 wird nun auch eine Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer vorgeschrieben, was wiederum begrüßt wird. Eine im Rahmen des o.g. Regenwasserkonzeptes durchgeführte Wasserbilanz nach DWA-A 102 konnte außerdem zeigen, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen (Anschluss an ein Rigolen-System) der Direktabfluss von Niederschlagswasser zur Bestandssituation verbessert werden kann. Sofern, wie in den vorliegenden Unterlagen beschrieben, weniger Niederschlagswasser in das Mischsystem eingeleitet wird als im Bestand, bestehen weiterhin aus den von mir zu vertretenden Belangen keine Bedenken.</p> <p>Ich weise abschließend noch darauf hin, dass die gezielte Versickerung bei der unteren Wasserbehörde, dem Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, zu beantragen ist.</p> <p><b>5. Dezernat IV/Wi 42 Abfallwirtschaft</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Als wesentliche Nutzungen sind Wohnen, einschließlich von besonderen Wohnformen, Büros, soziale Einrichtungen, Arztpraxen sowie Kultur und Veranstaltungen (Gewölbekeller) zu nennen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnen. Dabei gliedert der Bebauungsplan das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Teile: das urbane Gebiet MU1 an der Waldstraße und das MU2-Gebiet an der Schwalbacher Straße.</p> <p>Bestandteil der vorgelegten Unterlagen ist die <i>Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ in Eltville der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, GUTACHTEN-NR. 327N2 G vom 9.10.2023 – Verfasser: Herr Dipl.-Ing. (FH) Enrico Dittrich.</i></p> <p>Diese wird bei der hiesigen Stellungnahme zu Grunde gelegt und im nachfolgenden einfach als „Gutachten“ bezeichnet.</p> <p><b>I. Gewerbelärm</b></p> <p><b>1. Vorbelastung</b></p> <p>In der Anlage 11 zum Gutachten sind an den zukünftigen Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes die auf der Basis der im Abschnitt 6.2.1 genannten schalltechnischen Ausgangsdaten zu erwartenden Beurteilungspegel Lr der gewerblichen Vorbelastung den Immissionsrichtwerten der TA Lärm [5] zusammenfassend gegenüber gestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen</p>	<p>8 zu 8: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt. Der Nachweis über die Einleitemenge wird mit dem Einleiteantrag begleitend zum Baugenehmigungsverfahren erbracht. Es ist aber nach wie vor davon auszugehen, dass weniger Niederschlagswasser eingeleitet wird als im Bestand.</p> <p>9 zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>10 zu 10: Die Zustimmung wird begrüßt.</p>



Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>Immissionsorten innerhalb des Plangebietes tags um mindestens 10 dB (IO 1) und nachts um mindestens 12 dB (IO 1) unterschritten und damit eingehalten werden.</p> <p><b>2. Zusatzbelastung</b></p> <p>Folgende Nutzungen sind als gewerbliche <b>Zusatzbelastung</b> schalltechnisch relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefgaragennutzung</li> <li>- Parkplatznutzung</li> <li>- Lkw-Anlieferung</li> <li>- Technische Gebäudeausrüstung (TGA).</li> </ul> <p><u>Außerhalb des Plangebietes</u></p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes tags um mindestens 6 dB (IO 6) und nachts um mindestens 12 dB (IO 7) unterschritten und damit eingehalten werden. Bei der bestehenden Wohnnachbarschaft ergeben sich durch Einzelereignisse bei der gewerblichen Plangebietsnutzung Maximalpegel von bis zu 79 dB(A) tags am IO 11 durch kurzzeitige Lkw-Verladegeräusche. Die schalltechnischen Anforderungen zum Spitzenpegel von größtenteils 90 dB(A) tags (Ausnahmen IO 1 und IO 18) gemäß TA Lärm werden an allen Immissionsorten nicht überschritten und sind damit eingehalten.</p> <p><u>Innerhalb des Plangebietes</u></p> <p>Die Ergebnisse zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der zukünftigen Wohnnachbarschaft die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags an einem Immissionsort (IO 27) <b>um bis zu 7 dB überschritten</b> (spez. Lärmschutz erforderlich – Gebäudeanordnung) und <u>ansonsten tags und nachts überall eingehalten</u> werden. Immissionsrelevant sind hierbei die Lkw-Verladegeräusche, die nach derzeitigem Planstand unmittelbar vor der betroffenen Südfassade des Hauses 5 stattfinden. <u>Daher ist die Planung zu überdenken, damit auch am IO 27 die IRW der TA Lärm eingehalten werden.</u></p> <p><u>In Baugenehmigungsverfahren können zu den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes Auflagen und Betriebsbeschränkungen erforderlich werden, damit die IRW nach TA Lärm sicher eingehalten werden.</u></p> <p>Dies kann insbesondere für den Gewölbekeller zutreffen, wenn dieser entgegen der Angaben in der Begründung auch anderweitig genutzt werden soll.</p> <p><b>II. Straßenverkehrslärm</b></p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1:1987-05 an allen Gebäuden des Planbereichs MU1 tags und nachts eingehalten werden.</p>	<p style="text-align: center;">11</p> <p>zu 11: Der Aufforderung wird nicht entsprochen. Das Haus 5 steht vorrangig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Besonders schützenswerte Räume (Schlafräume) sind hier nicht vorgesehen. Zudem besitzt das Haus 5 Bestandsschutz und unterliegt dem Denkmalschutz. Der Hinweis über mögliche Auflagen der Betriebstätigkeit im Rahmen der Baugenehmigung wird zur Kenntnis genommen und ist für den Gewölbekeller auch vorgesehen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 6 -</p> <p>Für die Gebäude des Planbereichs MU2 ergeben sich dagegen Orientierungswert-Überschreitungen von bis zu <b>4 dB im Tageszeitraum</b> und bis zu <b>14 dB im Nachtzeitraum</b> (hier vor allem an den Gebäuden 1 und 2). Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p><u>Passiver Lärmschutz</u></p> <p>In der Anlage 4 zum Gutachten sind die sich durch den Verkehrslärm ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 2018-01 Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen bezogen auf alle Fassaden tabellarisch aufgelistet, während in der Anlage 5 die sich ergebenden maximalen Außenlärmpegel an den geplanten Bebauungen zur Information grafisch dokumentiert sind.</p> <p>Die Außenbauteile des neuen Gebäudes sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. A. zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend DIN 4109-1 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Anlage 4 zu diesem Gutachten zu dimensionieren. Falls die maßgeblichen Außenlärmpegel kleiner als 65 dB(A) sind, wird aus gutachtlicher Sicht empfohlen, diesen auf 65 dB(A) anzuheben, um den vorgenannten schalltechnischen Mindeststandard hinsichtlich des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von <math>R'_{w,res} = 35</math> dB sicher zu stellen.</p> <p><u>Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung</u></p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm innerhalb der Gebäude kann auch ausgeschlossen werden, wenn bei der Planung der Gebäude eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung angestrebt wird.</p> <p>Bezüglich der Grundrissgestaltung ist die Anordnung vor allem von Schlafräumen in Wohnungen auf den zu den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten bzw. die Anordnung von Büroräumen auf den zu den Verkehrslärmquellen zugewandten Gebäudeseiten empfehlenswert.</p> <p>Bezüglich der Gebäudeanordnung wirken die zukünftigen Gebäude 4 und 6-2 als eine großflächige geschlossene Riegelbebauung für die geplanten Wohnnutzungen im urbanen Gebiet MU1 gegenüber dem Verkehrslärm der Schwalbacher Straße. Im Ergebnis ergeben sich damit an den dahinterliegenden Fassaden der Gebäude 7 bis 10 keine Orientierungswert-Überschreitungen.</p> <p>Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngarten, sind im gesamten Bereich grundsätzlich zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A), dieser Wert entspricht dem Tages-Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV [6] für Mischgebiete, nicht überschreitet. An den zur Schwalbacher Straße zugewandten Ostfassaden der Häuser 1 und 2 sind Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Balkone) hier nicht empfehlenswert und wenn, dann sind bei</p>	<p style="text-align: center;">12</p> <p>zu 12: <b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b> <b>Im Baugenehmigungsverfahren sind für die Neubauten die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Die Gebäude 1 und 2 genießen wie das Gebäude 5 Bestandsschutz und unterliegen dem Denkmalschutz.</b></p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 7 -</p> <p>Beurteilungspegeln von grösser 64 dB(A) geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten o. a.) zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm erforderlich.</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm in der Nachtzeit sollten keine Wohnräume bei den Häusern 1, 2, 4, 5 &amp; 6 an der Seite zur Schwalbacher Straße angeordnet werden. <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">13</span></p> <p>Die Anforderungen zum <i>Passiven Schallschutz</i> und der <i>Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung</i> sind in die <i>Textlichen Festsetzungen</i> zu übernehmen.</p> <p>Die in meiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gemachten Anregungen wurden umgesetzt oder es ist der schalltechnische Nachweis erbracht worden, dass die Umsetzung nicht erforderlich ist. Lediglich der im vorletzten Absatz gemachte Vorschlag im Abschnitt „2. Straßenverkehrslärm“ ist nicht umgesetzt und ist daher nochmals wiederholt. <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">14</span></p> <p><b>7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</b></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. <b>Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis.</b></p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">15</span></p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>zu 13: <a href="#">Der Anregung wird nicht gefolgt.</a> Die Geräuscheinwirkungen für Wohnungen bewegen sich auf einem für Stadträume typischen Niveau. Der Schutz vor unzumutbaren Belastungen lässt sich durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherstellen (Schalldämmung der Außenbauteile, kontrollierte Wohnraumlüftung). Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass Wohnräume auch zur Schwalbacher Straße hin orientiert werden können (siehe dort Kapitel 8, Seite 21). Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt durch die Objektplanung im Bauantragsverfahren. Daher sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.</p> <p>zu 14: - <a href="#">siehe Beschlussvorschlag zu 13.</a> -</p> <p>zu 15: <a href="#">Die erneute Zustimmung wird begrüßt.</a></p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 8 -</p> <p><b>III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><b>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</b></p> <p>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-)</p> <p><b>C. Hinweise</b></p> <p>Auf die Belange des <b>Kampfmittelräumdienstes</b> habe ich bereits im vorherigen Verfahrensschritt hingewiesen.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p>	<p>16 zu 16: <a href="#">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</a></p> <p>17 zu 17: <a href="#">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</a></p>

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

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

1. Verteiler
2. Magistrat der 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 : /orsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasen-  
 schutz  
 Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben:  
 Unser Zeichen: FD III.4-80-00439/19  
 Datum: 30.01.2023

Grundstück Eltville, ~  
 Gemarkung Eltville  
 Vorhaben 02 EL 52.0 und FNP-02.29  
 VEP Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"  
 sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

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

**Kreisausschuss:** ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung**Fachbereich IV**

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

**Fachdienst I.7** Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung**Fachdienst IV.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 0303 0000 31, BIC: NASSDE55

**Datenschutzinformation:** <https://www.rheingau-taunus.de/downloads/formulare-publikationen/kreisverwaltung.html>

Seite 1 von 6

**Rheingau-Taunus-Kreis**

## Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

### Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

### Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

### 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 (100224-19-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

#### 1. Immissionsschutz:

Vorerst bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst vorgenommen werden, sobald Punkt 9 der Begründung und der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz im weiteren Verlauf ergänzt werden.

#### 2. Untere Naturschutzbehörde:

Der Verweis auf ein noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag / Gutachten wird zur Kenntnis genommen.

#### 3. Untere Wasserbehörde:

Zu Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen / 10.9 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers: Ausführung befestigter Flächen:

Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser von Gebäuden, Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen in Zisternen mit Überlauf in ein Mulden-Rigolen-System einzuleiten.

Auf die notwendige Genehmigungspflicht (korrekt: Erlaubnispflicht nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz) wird in der Begründung hingewiesen. Zuständige Behörde für die Prüfung des Antrags auf Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist die Untere Wasserbehörde.

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt aus nachfolgenden Gründen dringend, auch andere Möglichkeiten zur Ableitung von Niederschlagswasser anstelle der Versickerung vorzusehen:

- Laut den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung, sind im Bauplanungsgebiet auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Es ist im Falle von Gewerbebetrieben aus wasserwirtschaftlicher Sicht immer sehr gewissenhaft zu prüfen, ob mit dem Anfall von belastetem Niederschlagswasser auf den gewerblich genutzten Freiflächen zu rechnen ist. Sofern dies zu befürchten ist, wird die Untere Wasserbehörde gemäß den geltenden Regeln der Technik keine Erlaubnis zur Versickerung erteilen.

Seite 2 von 6

## Beschlussvorschlag

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2 zu 2: Die Zustimmung wird begrüßt.

3 zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die betreffenden Punkte sind im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind auf der Ebene des Bebauungsplans keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hingegen sind im Baugenehmigungsverfahren die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.

4 zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

5 zu 5: Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.  
Zur Reduzierung der Niederschlagsabflüsse wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches eine gezielte Versickerung in den tieferen Bodenschichten vorsieht.

Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Hierfür wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen. Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet, was einer Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegensteht.



## Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

- Laut Umweltplanung wurde vom Büro Bullermann Schneble GmbH ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches der Unteren Wasserbehörde jedoch nicht vorliegt. Die endgültige Entwässerungsplanung wird dem Wortlaut nach zu urteilen auf nachfolgende Planungsphasen verschoben. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für einen vollständigen Nachweis zur Versickerung (nach DWA A 138) nicht nur der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens bestimmt werden muss, sondern aufgrund der Vornutzung des Grundstücks auch die Schadstofffreiheit des Bodens nachgewiesen werden muss.
- Darüber hinaus ist zu beachten, dass infolge der Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ein großer Teil des Plangebiets für die Anlage von Versickerungsanlagen nicht zur Verfügung steht.

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

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

### Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.  
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsf lächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.  
  
Dies ist insbesondere notwendig um:
  1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
  2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
  3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
  4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
  5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Seite 3 von 6

## Beschlussvorschlag

6

(weiter zu 5:) Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets ist (nur) die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich, beispielsweise Büros oder Arztpraxen. Gewerbebetriebe, deren Störgrad und Emissionsverhalten auf belastetes Niederschlagswasser schließen könnten, wären nur in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig.

7

Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan können im Baugenehmigungsverfahren besondere Anforderungen an das konkrete Bauvorhaben gestellt werden. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, wäre punktuell der Anschluss an das Kanalnetz möglich; das ehemalige Gelände der Staatsweingüter wurde langjährig gewerblich genutzt und war vollständig erschlossen.

8

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts, welches in den Entwurf des Bebauungsplans eingegangen ist. Zur Schadstofffreiheit siehe auch Antwort zu Anregung 5.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde eng mit der Objekt- und Freianlagenplanung abgestimmt. Die unterbauten Grundstückflächen durch die Tiefgarage wurden dabei berücksichtigt.

zu 8: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die umfassenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (MU) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

#### Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.  
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

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

Gegen den eingereichten o.g. Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Auf folgendes wird hingewiesen:

1. Zu den urbanen Gebieten MU1 und MU2 wäre es im Rahmen einer geordneten Bebauung zielführend die Gewichtsverteilung bzw. die nach § 6a (1) BauNVO definierte Nutzungsmischung festzulegen. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen mind. die drei Hauptnutzungsarten vorhanden sein.  
In MU1 sind nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen nur zwei Hauptnutzungsarten allgemein zulässig.
2. Die im Plan dargestellten Flächen MU1 und MU2 sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).
3. Die im Plan dargestellten überbaubaren Flächen sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).
4. Die im Plan dargestellten Bereiche zur abweichenden Tiefe der Abstandsflächen sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung). In der textlichen Festsetzung unter Ziffer 4 ist die Formulierung nicht eindeutig (fehlt Hinweis auf Tiefe der Abstandsfläche).
5. Die im Plan dargestellten Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).

9

zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

10

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Im Teilgebiet MU1 sind im drei Hauptnutzungsarten allgemein zulässig und auch geplant. Eine darüber hinausgehende detaillierte Festlegung von Nutzungen würde der Charakteristik eines urbanen Gebiets als innerstädtisches Mischgebiet mit vielfältigen unterschiedlicher Gewichtung widersprechen.

11

zu 11: (Hinweise 2 bis 6)  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Im Entwurf des Bebauungsplans sind Vermaßungen ergänzt worden.  
Die textlichen Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen sind zum Entwurf des Bebauungsplans konkretisiert worden.



Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80</p> <p>6. Die im Plan dargestellten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).</p> <p>7. Die im Plan dargestellten Stellplätze entsprechen nicht dem eingereichten Bauantrag zu Haus 5 (BA-3404/22, Baugenehmigung 22.12.2022).</p> <p>8. Im Plan sind keine Angaben zur Lage von Zu- und Abfahrten der Tiefgarage und der Stellplätze enthalten.</p> <p>9. Die im Plan dargestellten Vermaßungen (0,5; 1,0; 1,5) sowie die dargestellten weißen Linien sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>10. In der textlichen Festsetzung unter Ziffer 12 fehlt die Angabe des Bezugspunktes zur festgesetzten Höhe der Einfriedungen.</p> <p>11. Zur vorh. Geländeoberfläche sowie über zul. Auffüllungen und Abgrabungen sind im Plan keine Angaben enthalten.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</u></b></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u></b></p> <p>Da der o.g. Bebauungsplan eine Wohnbebauung im Umfang von mindestens 105 Wohneinheiten 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 2022-2024 weist für Eltville zwar eine Bedarfsdeckung an Betreuungsplätzen sowohl für Kinder unter 3 Jahren, als auch für Kinder von 3 bis 6 Jahren aus, es ist bei den Planungen aber sicherzustellen, dass durch die erwarteten Zuzüge keine Fehlbedarfe entstehen.</p>	<p>12 zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Bauantrag eingetragenen Stellplätze zu Haus 5 sind von ihrer Positionierung als temporäre Stellplätze ausgewiesen. Nach Realisierung der gesamten Baumaßnahmen werden die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.</p> <p>13 zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage von Zu- und Abfahrten ist im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden.</p> <p>14 zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bemaßung ist in der Legende zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden. Die weißen Linien stellen den Umring der geplanten Gebäude dar (siehe Legende).</p> <p>15 zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Höhenbezugspunkt ist im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden.</p> <p>16 zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Geländeoberfläche lässt sich anhand der Höhenbezugspunkte der einzelnen Häuser ableiten. Das Gelände spannt sich dazwischen auf.</p> <p>17 zu 17: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>18 zu 18: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>19 zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der zuständigen Behörde ist das Betreuungsangebot auch nach Umsetzung der Planung gedeckt. Fehlbedarfe sind nicht erkennbar.</p>

## Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

### **Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Wir möchten jedoch aufgrund der großen Anzahl der gepl. Wohneinheiten sowie der unterschiedlichen Nutzungsarten auf dem Gelände anmerken, dass ausreichend Bereitstellungsflächen zur Entleerung der Abfallgefäße an den beiden Erschließungsstraßen eingeplant werden müssen. Die Abfallentsorgungsfirmen suchen sich die zu entleerenden Abfallgefäße nicht auf dem weitläufigen Privatgelände zusammen. Eine Befahrung der Privatstraßen bzw. -wege durch die Sammelfahrzeuge ist ausgeschlossen. Die zeitliche befristete Bereitstellung der Abfallgefäße sowie der „sperrigen“ Abfälle wie Elektrogroßgeräte und Sperrmüll muss direkt bzw. in unmittelbarer Nähe an der Waldstraße u. der Schwalbacher Straße erfolgen.

Im Auftrag

(Pohl)

## Beschlussvorschlag

20

zu 20: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abfallgefäße werden an Abfallsammelplätzen in unmittelbarer Nähe zur Waldstraße und der Schwalbacher Straße gebündelt bereitgestellt. Die Positionierung wurde mit dem Entsorgungsunternehmen (Herrn Reichel) abgestimmt.



RHEINGAU  
TAUNUS  
KREIS

RTK FD III.4 Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler:
2. Stadt Eltville

**DER KREISAUSSCHUSS**

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**  
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**  
Raum: 1.310 (Eingang 1)  
Telefon: 06124 510-506  
Telefax: 06124 510-18506  
E-Mail: [lvonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:lvonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
E-Mail: [Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben  
Unser Zeichen: FD III.4-80-02-VEP-00439/19

Datum: **27. Dezember 2023**

Grundstück **Eltville, --**  
Gemarkung Eltville  
Vorhaben 02 EL 52.0 und FNP-02.29  
VEP Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"  
sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

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

**Kreisausschuss:** **ST-GF-** Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

**Fachbereich IV**

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

**Fachdienst I.7** Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport  
und Kultur

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst IV.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**

**Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:**

**Servicezeiten:** Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

**Postanschrift:** Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

**Internet:** [www.rheingau-taunus.de](http://www.rheingau-taunus.de) **Datenschutzinformation:** [www.rheingau-taunus.de/datenschutz](http://www.rheingau-taunus.de/datenschutz)

**Konto der Kreiskasse:** Naspä Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



## Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023  
Unser Zeichen: VEP-00439/19

Stellungnahme liegt nicht vor.

### **Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

### **Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt (.):**

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

#### **Verkehrsanbindung:**

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.  
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.  
Eine Feuerwehzufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.  
Dies ist insbesondere notwendig um:
  1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
  2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
  3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
  4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu

Seite 2/6

## Beschlussvorschlag

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2 zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.  
Die umfassenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

## Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023  
Unser Zeichen: VEP-00439/19

tragen.

5. Patienten bei einem Rettungsdienstseinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung über drei Geschosse oder GFZ  $> 0,7$  und  $\leq 1,2$  muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

### Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.  
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

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

Gegen den eingereichten o.g. Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

### Auf folgendes wird hingewiesen:

Seite 3/6

## Beschlussvorschlag

3

zu 3: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

## Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023  
Unser Zeichen: VEP-00439/19

1. Zu den urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist zu den festgesetzten Nutzungsarten keine Gewichtsverteilung angegeben. Im Rahmen einer geordneten Bebauung wäre es zielführend die Nutzungsmischung prozentual zu definieren.
2. Die Vermaßung der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen ist nicht eindeutig / nicht vollständig.
3. Die Vermaßung der im Bebauungsplan dargestellten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten ist nicht eindeutig / nicht vollständig.
4. Die Begrenzung zur Tiefgarage (Umriss) im gesamten ist im Bebauungsplan nicht erkennbar.
5. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).
6. Die Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder (BF1 – BF5) ist nicht eindeutig zu erkennen / nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung). In der Legende ist zu den Baufeldern (BF) nur eine Farbe dargestellt.
7. Unter 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu den Baufeldern (BF1 bis BF5) zul. Überschreitungen der Grundflächenzahl angegeben (GRZ II => zul. Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Der Nachweis der Grundflächenzahl ist nicht eindeutig / nicht nachvollziehbar. Es fehlt eine eindeutige Festsetzung / Angabe zur dazugehörigen Bezugsfläche (Fläche Baugrundstück / Fläche Baufeld). Es wird darauf hingewiesen, dass die GRZ II in Abhängigkeit zur GRZ I steht (erf. GRZ I => Hauptanlage mit dazugehöriger v.g. Bezugsfläche). Nach der Darstellung im Bebauungsplan beziehen sich die festgesetzten Grundflächen (GR) der Häuser 1 bis 10 nur auf die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen.
8. Zu Dächern / Dachformen sind im Bebauungsplan keine Angaben enthalten.
9. Zur vorh. Geländeoberfläche sowie zu Auffüllungen und Abgrabungen sind im Bebauungsplan keine Angaben enthalten.
10. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze nach der Legende erforderliche Fassadenbegrünung ist nicht nachvollziehbar.

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

Gegen den eingereichten o.g. Entwurf bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde folgende Bedenken und es werden folgende Hinweise/Empfehlungen gegeben:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der historischen Gesamtanlage „Schwalbacher Straße“, Schwalbacher Straße 56-62 „Ehem. Kellerei der Hess. Staatsweingüter“ gem. den textlichen Erläuterungen auf S. 215 der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau-Taunus Kreis, I.1, Altkreis Rheingau

Es wird festgestellt, dass eine Abwägung denkmalschutzrechtlicher Belange, wie in der Begründung zum

Seite 4/6

## Beschlussvorschlag

4

zu 4: - siehe Beschlussvorschläge zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, Nr. 10 –

Die Einführung des urbanen Gebiets in das BauGB war u. a. davon motiviert, nach den negativen Erfahrungen mit der Steuerung von Mischgebieten (MI) gerade keine prozentualen Anteile an der Nutzungsmischung zu definieren.

5

6

zu 5, 6. und 8: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Vermaßung ist eindeutig, aber im Sinne der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht vollständig. Eine „vollständige“ Vermaßung ist auch nicht anzustreben. Der Bebauungsplan ist eine sehr präzise Zeichnung im Maßstab 1:500, der alle städtebaulich notwendigen Maße entnommen werden können. Die Eintragung zu vieler Maße verschlechtert die Lesbarkeit.

7

8

9

zu 7: Die Einschätzung wird nicht geteilt.

Tiefgaragen sind innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Deshalb stellt der Bebauungsplan nicht die vollständige Umrisslinie dar, sondern begrenzt nur die Tiefgarage außerhalb von Baufenstern. Diese Darstellungsweise ist in der Praxis eingeführt.

10

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die sogenannten „Baufelder“ zählen ausweislich der Legende zum unverbindlichen Planinhalt. Daher wurden deren Grenzlinien unterhalb von anderen Darstellungen angeordnet. Die Darstellung wird überprüft und soweit wie möglich verbessert.

11

12

zu 10: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Der Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ verwendet absolute Maße für das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche) und keine relativen Maße (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl). Somit beziehen sich Grundflächen und Geschossflächen bewusst auf überbaubare Grundstücksflächen. In den durch Baugrenzen abgeteilten Baufenstern kann die jeweils eingetragene Grund- bzw. Geschossfläche realisiert werden. Das ist eindeutig und einfach überprüfbar. Welche Größe das dazugehörige Baugrundstück hat, spielt keine Rolle. Der Gesetzgeber hat dieser Form der Festsetzung ausdrücklich vorgehoben (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB).

13

14

[weiter nächste Seite]



## Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023  
Unser Zeichen: VEP-00439/19

Entwurf Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter, Stand 4. September 2023, unter Punkt 2.8 Kulturgüter und Sachgüter, Denkmalschutz aufgeführt, nicht im Detail betrachtet und nachvollziehbar durchgeführt wurde.

Gem. § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ermittlung und Bewertung der nach Entwurf des Bebauungsplans möglichen Bebauung auf die Erscheinungsbilder der Einzelkulturdenkmäler, hier Schwalbacher Straße 56 „ehemalige Turnhalle des Turnvereins Eltville“ und Schwalbacher Straße 62 „Hauptgebäude der ehem. Hessischen Staatsweingüter“ sowie der Gesamtanlage wurde offensichtlich nicht nachvollziehbar durchgeführt.

In der Begründung zum Bebauungsplan befindet sich keine nachvollziehbare Erläuterung zur möglichen Änderung bzw. zu möglichen Beeinträchtigungen der Erscheinungsbilder der o.g. Kulturdenkmäler. Hierfür wären entsprechende Visualisierungen erforderlich.

Es dürfte unstrittig sein, dass durch die geplante Bebauung der Umgebungsschutz der Kulturdenkmäler nach § 18 (2) HDSchG erheblich betroffen wäre.

Mindestens die Auswirkungen der zulässigen Gebäudevolumen und Dachformen auf die Erscheinungsbilder der Einzelkulturdenkmäler sind im Aufstellungsverfahren anhand von Visualisierungen und/oder nachvollziehbaren Ansichtsplänen zu bewerten bzw. abzuwägen.

Insbesondere die zulässigen viergeschossigen Anbauten mit, im Punkt 10 der textlichen Festsetzungen aufgeführt, „Satteldach oder Flachdach“ an das Kulturdenkmal Schwalbacher Straße 62 „Hauptgebäude der ehem. Hessischen Staatsweingüter“ (Beschreibung S. 215 der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau-Taunus Kreis, I.1, Altkreis Rheingau) wirken sich auf die geschützten Erscheinungsbilder der Denkmäler erheblich und unmittelbar aus.

Gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Kultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Eine Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange wird nicht alleine dadurch erfüllt, dass auf ein denkmalschutzrechtliches Verfahren oder erforderliche Abstimmung mit den Denkmalbehörden hingewiesen wird.

Den Antragstellern würde nicht geholfen werden, wenn ein nach Ziffern es Bebauungsplanes zulässiges Gebäude aus denkmalrechtlichen Gründen abgelehnt werden müsste.

Eine vorherige Analyse, Abwägung und Darstellung ist laut Gesetzgeber im Aufstellungsverfahren vorzusehen.

Die Bewertung und Abwägung der denkmalrechtlichen Belange ist in der Begründung zum Bebauungsplan vom 4. September 2023 unserer Meinung nach nicht nachvollziehbar geführt.

### Hinweise/Empfehlungen:

1. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die denkmalrechtlichen Belange nachvollziehbar mit Visualisierung der geplanten Bebauung und der möglichen Bebauung (Anbauten) an die Kulturdenkmäler oder in deren unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen bzw. nachvollziehbar zu erläutern.

2. Die betreffenden Kulturdenkmäler sind deutlich im Planteil zu kennzeichnen

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

Seite 5/6

## Beschlussvorschlag

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Festlegung der Dachform ist nicht erforderlich. Für die denkmalgeschützten Gebäude hätte sie wegen des Vorrangs des Fachplanungsrechts auch keine Bedeutung.

15

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der spätere Geländeverlauf wird an der Schnittstelle von Architektur und Landschaftsarchitektur detailliert geplant. Daher muss der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthalten.

16

zu 13: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Es bleibt offen, was an der Fassadenbegrünung nicht nachvollziehbar sein könnte.

17

zu 14, 15, und 16: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Planung ist begleitend zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans umfassend und einvernehmlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege – und darüber hinaus mit der Bodendenkmalpflege abgestimmt worden. Somit kam das Landesamt (Baudenkmalpflege) in seiner Stellungnahme vom 05.01.2023 zu folgendem Ergebnis:

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt. Die eingereichte Planung entspricht dem Abstimmungsstand mit unserem Hause. Bedenken zur vorgelegten geänderten Planung bestehen daher aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht.

Die Stadt Eltville orientiert sich an der Feststellung der Oberen Denkmalschutzbehörde und regt an, den Kontakt zum Landesamt zu suchen, um den Widerspruch in der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde aufzuklären.

18

zu 17 und 18: Die denkmalrechtlichen Belange wurden in der Begründung näher ausgeführt. Eine Visualisierung mit Ansicht von der Schwalbacher Straße wurde ergänzt.

19

zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sowohl die Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlage sind konform zur Planzeichenverordnung als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan eingetragen.



## Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023  
Unser Zeichen: VEP-00439/19

### Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

### Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

### Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Aufgrund der hohen Nachverdichtung sowie des mit 1,5 Hektar recht großen „autofreien Quartiers“ erwarten wir ein Konzept wie und wo die Abfallbehälter der künftigen Bewohner zur Entleerung bereit gestellt, bzw. geleert werden können.

Da das Gelände nur über die Schwalbacher Straße erschlossen werden soll, muss dort ausreichend Fläche, auch für die Bereitstellung von Sperrmüll und Elektroaltgeräten eingeplant werden.

Das Personal der Entsorgungsfirmen zieht keine Sammelgefäße aus Tiefgaragen und Kellern, auch eine Befahrung des Grundstücks ist ausgeschlossen.

Ansonsten haben wir keine Bedenken zum vorliegenden Planentwurf.

Im Auftrag

(Pohl)

## Beschlussvorschlag

26

zu 26: Die Zustimmung wird begrüßt.

27

zu 27: Die allgemeine Zustimmung wird begrüßt.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abfallgefäße werden an Abfallsammelplätzen in unmittelbarer Nähe zur Waldstraße und der Schwalbacher Straße gebündelt bereitgestellt. Die Positionierung wurde mit dem Entsorgungsunternehmen (Herrn Reichel) abgestimmt.



RHEINGAU  
TAUNUS  
KREIS

RTK IV.2 · Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

Magistrat der Stadt  
Eltville  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville

**DER KREISAUSSCHUSS**

Fachdienst: **Untere Naturschutzbehörde**  
Sachbearbeiter/in: **Herr Wiche**  
Raum: 1.339 (Eingang 1)  
Telefon: 06124 510-514  
Telefax: 06124 510-18514  
E-Mail: siegfried.wiche@rheingau-taunus.de  
Ihr Zeichen: **09.511.03.093**  
Ihre Nachricht vom: 23.11.2023  
Bei Schriftwechsel angeben  
Unser Zeichen: **FD IV.22-100224-2019-vii**

Datum: **11. Januar 2024**

Antragsteller / Verursacher	Magistrat der Stadt Eltville Taunusstrasse 4, 65343 Eltville
Grundstück	<b>Eltville, ~</b>
Gemarkung	Eltville
Flur	0
Flurstück	0

**02 EL 52.0 und FNP-02.29**  
**VEP Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"**

**Hier: TÖB Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Gesamtstellungnahme vom 27.12.23 reichen wir Ihnen die Stellungnahme des Fachdienst Umwelt nach.

**Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:**

Seitens des Fachdienstes IV.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Wir empfehlen die Anlage 5 des Gutachtens Nr.: 327N2 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 9.10.2023 und die zugehörigen Schallschutzmaßnahmen aus Punkt 8 des Gutachtens in Bezug auf den passiven Lärmschutz als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Maßnahmen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile je nach Lärmpegelbereich gem. der DIN 4109.

Für Schlaf – und Kinderzimmer welche ausschließlich durch Fenster an Fassaden mit Außenlärmpegeln größer 64 dB(A) belüftet werden können, empfehlen wir eine passive

**Servicezeiten:** Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

**Postanschrift:** Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

**Internet:** www.rheingau-taunus.de **Datenschutzinformation:** www.rheingau-taunus.de/datenschutz

**Konto der Kreiskasse:** Naspa Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



Seite 1/2

1

zu 1: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**  
**Wie bereits zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgeführt, wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen, welches im vorliegenden Fall für die Bewältigung möglicher Schallschutzkonflikte ausreichend ist.**

## Anregungen

## Beschlussvorschlag

Datum: 11. Januar 2024  
Unser Zeichen: STPla-100224/19

Wohnraumbelüftung (schallgedämmte Lüftungsanlagen), um die erforderliche Luftwechselrate sicherzustellen. Der Gutachter hat diese Maßnahme auf Seite 21 genannt.

### **2. Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

### **3. Untere Wasserbehörde:**

Sowohl die Ableitung von häuslichem Abwasser wie auch von unbelastetem Niederschlagswasser ist nach wie vor nicht abschließend geklärt (Einzige Neuerung ist, dass die Rigolen-Systeme für unbelastetes Niederschlagswasser eine gedrosselte Ableitung erhalten sollen.). Der Umgang mit belastetem Niederschlagswasser wird gar nicht thematisiert.

Daher wird erneut auf die Anmerkungen der Unteren Wasserbehörde aus der vorangegangenen Stellungnahme verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

(Wiche)

2

zu 2: Die allgemeine Zustimmung wird begrüßt.

3

zu 3: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Belastetes Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Angesichts der gewerblichen Vornutzung ist davon auszugehen, dass die Menge des belasteten Niederschlagswassers zurückgeht, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

## Anregungen

WG: Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" in Eltville



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@bmr@stadt-quartier.com>

An bmr@stadt-quartier.com

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de



Antworten



Allen antworten



Weiterleiten



Di 31.01.2023 14:2

📄 Sie haben diese Nachricht am 01.02.2023 11:46 weitergeleitet.

Sehr geehrter Herr Steins,

vielen Dank für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ in Eltville abgeben zu können. Wir begrüßen grundsätzlich Maßnahmen zur Revitalisierung der stillgelegten ehemaligen Staatsweingüter und damit die Steigerung der Attraktion des Standortes.

Die vorliegenden Planungen betreffen einen Bereich in Eltville, welcher ursprünglich durch die Staatsweingüter gewerblich genutzt wurde, für den allerdings bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet weitestgehend als „Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs und Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dar.

Künftig soll dort ein Urbanes Gebiet (2 Teilbereiche) mit differenzierten Festsetzungen ausgewiesen werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Durch eine Festsetzung als MU muss die Nutzungsmischung im Vergleich zu einem MI nicht gleichwertig gewichtet werden. Das Mischverhältnis zwischen einer Wohn- und Gewerbenutzung könnte variabel gestaltet und der Versiegelungsgrad kann höher angesetzt werden.

Aufgrund der Lage und der Verkehrsanbindung sind die Flächen prädestiniert für gewerbliche Nutzungen. Dies stellt sich aus unserer Sicht auch im Umfeld dar. Angrenzend, gegenüberliegend und in der Nähe des Planbereichs befinden sich mehrere Unternehmen.

Die Firma ALGI Alfred Giehl GmbH & Co. KG Maschinen und Hydraulikbau arbeitet aktuell im Ein-Schichtbetrieb, teilweise auch samstags. Die Arbeitszeiten sind zur Zeit montags bis freitags von 6:00 Uhr bis 17:00 Uhr (falls die Betriebsabläufe es erforderlich machen auch länger) und bei Bedarf samstags von 6:00 bis 13:00 Uhr. Grundsätzlich bestehen Überlegungen in mehreren Schichten zu arbeiten. Dem produzierenden Betrieb wird täglich stündlich Material angeliefert bzw. produzierte Waren werden abgeholt. Das Be- und Entladen der LKW's erfolgt mit einem Gabelstapler im Hof des Unternehmens. Nach Angaben des Unternehmens findet auf dem Hof ein „Kommen und Gehen“ statt. Das Unternehmen produziert in Hallen, deren Tore im Frühjahr / Sommer auch geöffnet sind.

Die Holzhandlung Alfons Schwarz, Inhaber Manfred Rauch, wird täglich von einem LKW mit Waren beliefert. Das Unternehmen arbeitet überwiegend im Großhandelsbereich; die entsprechenden Waren werden per Gabelstapler Be- und Entladen. Des Weiteren wird das Unternehmen täglich in der Zeit von 7:30 bis 17:00 Uhr von ca. 20-30 Kunden besucht. Bei Bedarf macht das Unternehmen auch Zuschnitte.

Die Firma Molitor Bedachungen GmbH hat in der Schwalbacher Straße 53-55 ein Betriebsgelände, welches auch als Lager verwendet wird. Das Unternehmen sägt, flext und arbeitet dort. Es erhält ca. 2 x monatlich Materiallieferungen. Die LKW's mit dem zu liefernden Material stehen während des Entladevorgangs auf der Schwalbacher Straße, da die Hofeinfahrt zu schmal für die LKW's ist und werden per Gabelstapler entladen. Weiterhin setzt das Unternehmen 6 Sprinter bzw. Pritschenwagen ein. Auch die Rheingauer Fahrschule benutzt die Fläche des Betriebsgeländes zur Ein- und Ausfahrt.

Die Deutsche Post AG NL Wiesbaden hat in der Schwalbacher Straße 63 eine Niederlassung Briefpost, welche - nach Aussagen eines Unternehmens – rund um die Uhr (Tag und Nacht) angefahren wird.

Bei allen betroffenen Unternehmen entstehen zu den jeweiligen Arbeitszeiten An- und Abfahrtsgeräusche durch die Mitarbeiter.

Nach unseren Erfahrungen führt Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe häufig zu Nutzungskonflikten. Durch Umwandlung und heranrückende Wohnbebauung wird die Geschäftstätigkeit bestehender Unternehmen zunehmend eingeschränkt, indem etwa Auflagen beständig verschärft werden. Für Unternehmen, die in dem dem Planentwurf angrenzenden Gebieten ansässig sind, muss sichergestellt werden, dass sie dauerhaft uneingeschränkt ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen können. Dies schließt auch Potential für Erweiterungen ein. Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit der anliegenden Unternehmen sind absehbar.

Wir sehen es grundsätzlich kritisch, wenn die Nutzungen für das Gewerbe reduziert bzw. eingeschränkt werden. Es können sich dann keine oder nur eine geringere Anzahl neuer Gewerbebetriebe (im speziellen Produktionsbetriebe) dort ansiedeln. Sie schaffen Arbeitsplätze und bringen Steuereinnahmen, sichern aber auch die Arbeitsplatzzentralität. Dadurch können Verkehrsströme durch Pendler reduziert und die Verkehrswege insoweit entlastet werden.

1

2

## Beschlussvorschlag

### IHK Wiesbaden

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.






Zur Genehmigungssituation der Betriebe im Umfeld des Plangebiets: Die Stadt Eltville hat eine detaillierte Prüfung der planungs- und baurechtlichen Ausgangsbedingungen vorgenommen, um nachteilige Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe soweit wie möglich zu vermeiden. Dabei wurde insbesondere der gesamte Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße betrachtet.

Mit Ausnahme des Maschinenbauunternehmens und der Holzhandlung sind alle Gewerbebetriebe entlang der Schwalbacher Straße zumindest mischgebietstypisch. Da eine mischgebietstypische Durchmischung vorhanden ist, entspräche die Eigenart dieses Bereichs - abgesehen vom Maschinenbauunternehmen, der Holzhandlung und möglicherweise auch dem Steinmetz - einem Mischgebiet, wenn weder das Wohnen noch die gewerblichen Nutzungen ein deutliches Übergewicht hätten.

Zwar gibt es etwa viermal so viele Wohngebäude wie Gewerbebetriebe, doch ist der Flächenanteil der Gewerbebetriebe wesentlich größer. Allerdings ist das Verhältnis weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Gebäude im Plangebiet eine fortwirkende Prägung als Nichtwohngebäude haben, aber auch unabhängig davon treten Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen aufgrund der räumlichen Verteilung und der Größe der Betriebe in etwa gleichwichtig in Erscheinung, so dass die Eigenart des Bereichs zwischen Taunusstraße und Waldstraße der eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO entspricht.

Ferner ist den Bauakten zu den genannten Gewerbebetrieben zu entnehmen, dass die Baugenehmigungen – soweit vorhanden – ebenfalls auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets abstellen (Schwalbacher Straße), teilweise auch auf diejenige eines Allgemeinen Wohngebiets (Taunusstraße, Weinbergstraße).

Das urbane Gebiet (MU), welches der Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ festsetzt, hat nach TA Lärm tags um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte (63 dB(A)) als ein Mischgebiet; die Nachtwerte sind identisch (40 dB(A)). Insofern ist es ausgeschlossen, dass die neue Planung eine Beeinträchtigung der Bestandsbetriebe hervorrufen kann.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Bei einer Festsetzung als Urbanes Gebiet regen wir an, zusätzliche verbindliche Festsetzungen gewerblicher Anteile für eine positive Quartiersentwicklung zu treffen, auch im Hinblick auf die Immissionen. Alternativ könnten Obergrenzen für den Anteil der Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten festgesetzt werden. Stärker nutzungsgemischte Strukturen wirken sich in der Regel positiv auf die Resilienz der Städte und besonders der Innenstädte aus, da sie weniger anfällig für strukturelle Veränderungen sind und diese besser ausgleichen können.</p> <p>Eine Festsetzung als Mischgebiet würde ebenfalls eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung ermöglichen, die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbebetriebe aber gleichberechtigt nebeneinander stehen. In Mischgebieten dürfen Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein. Eine Ausweisung als Mischgebiet für den Bereich des MU2 <u>zur ausschließlich gewerblichen Nutzung</u> könnte sich hinsichtlich der Schall emittierenden Unternehmen (Emissionen die entsprechend dem Unternehmensgegenstand auftreten) positiv auswirken. Der dahinterliegenden Teilbereich (aktuelle Planung MU1) könnte bei einer Ausweisung als Mischgebiet auch als reiner Wohnbereich ausgewiesen werden und wäre dadurch vor Immissionen geschützt. Wir regen an, über eine Staffelung der Nutzung entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO nachzudenken.</p> <p>Für eine positive Quartiersentwicklung sind Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl für Anwohner, Besucher, Mitarbeiter und Kunden der Gewerbebetriebe notwendig. Dies sollte aus unserer Sicht bereits bei der Planung berücksichtigt werden, um das Abstellen von Fahrzeugen im Umfeld zu vermeiden und damit die gewerbliche Tätigkeit der dort ansässigen Unternehmen zu erschweren.</p> <p>Im Hinblick auf die E-Mobilität sollte geprüft werden, ob Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung gestellt werden können, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte. Bei der Änderung der Erschließung des Planbereichs sollte die Möglichkeit auf eine Verlegung von Leerrohren geprüft werden, um potenziellen zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmens nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung tragen zu können</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><b>Christine Fritsch</b> Konjunkturumfragen, Bebauungspläne   Wirtschaftspolitik + International</p> <p>IHK Wiesbaden   Wilhelmstraße 24 - 26   65183 Wiesbaden T +49 611 1500-137   <a href="mailto:c.fritsch@wiesbaden.ihk.de">c.fritsch@wiesbaden.ihk.de</a></p> <p>   </p> <p>Besuchen Sie uns online unter <a href="http://ihk-wiesbaden.de">ihk-wiesbaden.de</a>, nehmen Sie an unseren <a href="#">Veranstaltungen</a> teil oder abonnieren Sie unsere <a href="#">Newsletter</a>.</p> <p> <b>HESSISCHER EXPORTPREIS</b> Weltweit erfolgreich</p> <p><b>Bewerben Sie sich jetzt für den Hessischen Exportpreis 2023.</b> <a href="http://www.hessischer-exportpreis.de">www.hessischer-exportpreis.de</a></p>	<p>zu 2. Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich nicht um ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe. Vielmehr wird die seit vielen Jahren bestehende Mischnutzung im Umfeld der Schwalbacher Straße fortgesetzt. Einschränkungen der derzeitigen Geschäftstätigkeit sind nicht zu erwarten. Was künftige Entwicklungen und Erweiterungsmöglichkeiten betrifft, müssen diese mit den Anforderungen eines Gebiets verträglich sein, in dem Wohnnutzungen vorhanden und zulässig sind. Schon deshalb kann die Geschäftstätigkeit nicht uneingeschränkt ausgeübt werden. Dies wäre nur in einem Gewerbegebiet oder sogar in einem Industriegebiet der Fall. Die Beschränkungen bestehen bereits heute und sind Gegenstand der Auflagen in den Baugenehmigungen.</p> <p>zu 3. Der Anregung wird sinngemäß entsprochen. So ist das Plangebiet in die beiden Teilgebiete MU1 und MU2 gegliedert. In dem MU2-Gebiet an der Schwalbacher Straße – und im Einwirkungsbereich der bestehenden Gewerbebetriebe - sollen sich die gewerblichen Nutzungen konzentrieren, während das MU1-Gebiet in Richtung Waldstraße einen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung setzt. Diese städtebaulich sinnvolle und festgesetzte Gliederung muss nicht weiter differenziert werden.</p> <p>zu 4: Der Anregung, ein Mischgebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt. In der Praxis ergeben sich immer wieder Schwierigkeiten in der Steuerung zulässiger Nutzungen in Mischgebieten, was ein wesentlicher Anlass für den Gesetzgeber war, das urbane Gebiet neu in die BauNVO einzuführen. Dort muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Zugleich hat die Wohnnutzung in urbanen Gebieten tags eine etwas höhere Immissionsbelastung hinzunehmen als in Mischgebieten, so dass urbane Gebiete auch bei ungleichgewichtiger Nutzungsverteilung mit überwiegendem Wohnen den im Umfeld der Schwalbacher Straße anzutreffenden Mischungscharakter langfristig sichern.</p> <p>zu 5: Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, welches den zu erwartenden Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung so genau wie möglich prognostiziert. Der Abgleich mit der Objektplanung (Gebäude, Tiefgaragen) hat ergeben, dass sich der zu erwartende Stellplatzbedarf auf den neuen Baugrundstücken nachweisen lässt.</p> <p>zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) stellt hinsichtlich E-Mobilität umfassende Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude. In der Tiefgarage sind Landestationen für Pkw und E-Bikes vorgesehen. Über Vorrüstungen für Glasfaseranschlüsse ist im Zuge der Bauausführung zu entscheiden.</p>

## Anregungen

WG: Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" in Eltville



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

An Stadt.Quartier / Adrien Besnard

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Mi 27.12.2023 09:16



**Von:** Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>

**Gesendet:** Freitag, 22. Dezember 2023 12:58

**An:** Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" in Eltville

[EXTERNE-EMAIL] Bitte achten Sie auf Anhänge oder externe Links!

Sehr geehrter Herr Steins,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 2023-01-23 und haben keine ergänzenden Anregungen.

1

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

## Beschlussvorschlag

**Wasserbeschaffungsverband  
RHEINGAU-TAUNUS**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein

<b>Stadt Eltville am Rhein</b>		I
20. Dez. 2023		II
		III
		IV
		V

Wiesbaden

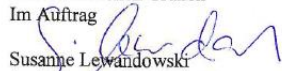
We/sl 19.12.23

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville  
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 23.11.2023; Aktenzeichen: 09.511.03:093**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Baumaßnahme und teilen Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Susanne Lewandowski  
Assistenz der Geschäftsführung

Geschäftsstelle: Platter Straße 158, 65193 Wiesbaden, Telefon (0611) 5 15 51, Telefax (0611) 5 11 33,  
E-Mail: info@wbv-rt.de

Bankverbindungen: Nassauische Sparkasse Wiesbaden (BIC NASSDE55XXX)  
IBAN: DE73 5105 0015 0100 0559 10

**Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus**

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

# Beteiligung der Nachbargemeinden

## Tabellarische Übersicht

Stellungnahmen mit Anregungen aus der formellen Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Antragsteller	Ort	Datum
Gemeinde Budenheim	55257 Budenheim	27.11.2023
Gemeinde Ingelheim	55218 Ingelheim	20.12.2023
Gemeinde Kiedrich	65399 Kiedrich	12.12.2023
Stadt Oestrich-Winkel	65368 Oestrich-Winkel	06.12.2023
Landeshauptstadt Wiesbaden	65029 Wiesbaden	30.11.2023



## Anregungen

WG: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", ...



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

An Adrien Besnard

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Di 28.11.2023 17:56



Von: Menjoulet, David <David.Menjoulet@budenheim.de>

Gesendet: Montag, 27. November 2023 14:00

An: Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

Cc: Kapp, Marius <Marius.Kapp@budenheim.de>

Betreff: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville am Rhein

[EXTERNE-EMAIL] Bitte achten Sie auf Anhänge oder externe Links!

Sehr geehrter Herr Steins,

wir bedanken uns für die erhaltene Beteiligung. Die Belange der Gemeinde Budenheim sind durch die vorgelegte Planung nicht betroffen. Es werden daher keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**David Menjoulet**

**Fachbereich 3 – Bauleitplanung und Bürgerdienste**

**Gemeindeverwaltung Budenheim**

**Berliner Straße 3**

**55257 Budenheim**

Tel.-Nr. 06139/299-125

E-Mail: [david.menjoulet@budenheim.de](mailto:david.menjoulet@budenheim.de)

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

## Beschlussvorschlag

### Gemeinde Budenheim

## Anregungen

WG: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter",...



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@elt

An Stadt.Quartier / Adrien Besnard

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de

Antworten

Allen antworten

Weiterleiten



Mi 20.12.2023 10:24



Von: Christ, Judith (Stadt Ingelheim) <[judith.christ@ingelheim.de](mailto:judith.christ@ingelheim.de)>

Gesendet: Mittwoch, 20. Dezember 2023 08:34

An: Steins, Claus-Jürgen <[claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)>

Betreff: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville am Rhein

[EXTERNE-EMAIL] Bitte achten Sie auf Anhänge oder externe Links!

Guten Morgen Herr Steins,

wir bedanken uns für die erhaltene Beteiligung. Zu dem o.g. Beteiligungsverfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen.

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Judith Christ



Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein

Amt für Bauen und Planen

Abteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Fridtjof-Nansen Platz 1, 55218 Ingelheim am Rhein

Dienstgebäude Gartenfeldstraße 10

Telefon: 06132 / 782-207

[judith.christ@ingelheim.de](mailto:judith.christ@ingelheim.de)

[www.ingelheim.de](http://www.ingelheim.de)



**Wichtiger Hinweis:**

Über Internet versandte E-Mails können leicht verfälscht oder unter fremdem Namen erstellt werden. Daher müssen wir zu Ihrer und unserer Sicherheit die rechtliche Verbindlichkeit der vorstehenden Erklärung ausschließen. Der Versand von E-Mail dient somit ausschließlich dem Informationsaustausch. Diese E-Mail ist für den Gebrauch durch die Person oder die Firma/Organisation bestimmt, die in der Empfängeradresse benannt ist. Die E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat bzw. der angegebene Empfänger sind und diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe oder Verteilung dieser Mail ist unzulässig.  
Vielen Dank

## Beschlussvorschlag

### Gemeinde Ingelheim



Gemeinde  
**Kiedrich** im Rheingau  
Der Gemeindevorstand

Gemeinde Kiedrich, Rathaus, 65399 Kiedrich

Magistrat der Stadt Eltville  
Postfach 1454  
65334 Eltville am Rhein



Ihr Aktenzeichen: 09.511.03:093

Unser Aktenzeichen: T5

Datum: 12. Dezember 2023

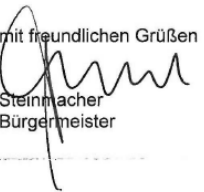
**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville**  
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Ans. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville werden  
unsererseits keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

  
Steinmacher  
Bürgermeister

Fachdienst II  
Hausadresse:  
Marktstr. 27  
65399 Kiedrich

Postadresse:  
Postfach 11 20  
65397 Kiedrich

Internetadresse:  
www.kiedrich.de

e-mail:  
tatjana.sohlbach@kiedrich.de

Sachbearbeiter/in:  
Tatjana Sohlbach

Telefon:  
06123 / 90 50 - 21

Telefax:  
06123 / 90 50 50

Öffnungszeiten:  
Mo - Di 8.00 - 12.00 Uhr  
Mi 13.00 - 18.00 Uhr  
Fr 8.00 - 12.30 Uhr

Konten der Gemeindekasse  
Kiedrich:

Rheingauer Volksbank  
BLZ 510 915 00  
Kto.-Nr. 42121207  
BIC: RHEINGAUR333  
IBAN: DE98510915000042121207

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15  
Kto.-Nr. 468 000 601  
BIC: NASSDE33XXX  
IBAN: DE34510500150468000601

Wiesbadener Volksbank  
BLZ 510 900 00  
Kto.-Nr. 54016107  
BIC: WVBAD333XXX  
IBAN: DE22510900000054016107

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

Stadtverwaltung, Postfach 1205, 65368 Oestrich-Winkel

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54  
65334 Eltville am Rhein

Unser Zeichen  
**610-20/Na**

Stadt Eltville am Rhein				
11. Dez. 2023				
b. R.	B. A.	I. StR.	+	V

INGEGANSEN  
12. DEZ. 2023

Datum  
**06. Dezember 2023**

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgelegten Planung werden keine Belange, die die Stadt Oestrich-Winkel vertritt, berührt.

Mit freundlichen Grüßen

( Björn Sommer )  
Erster Stadtrat



**OESTRICH-WINKEL**  
**IM RHEINGAU**

**DER MAGISTRAT**

**Ansprechpartnerin**  
Ruth Schreiner

**Telefon**  
Durchwahl 06723 992 145  
Zentrale 06723 992 0

**Telefax** 06723 992 129

**E-Mail**  
ruth.schreiner@oestrich-winkel.de

**Zimmer**  
237 (2. Stock)

**Dienstgebäude**  
Bürgerzentrum  
Paul-Gerhardt-Weg 1  
65375 Oestrich-Winkel

**Besuchszeiten**  
nach vorheriger Vereinbarung

**Internet**  
www.oestrich-winkel.de

**Konten der Stadtkasse**

**Rheingauer Volksbank**  
IBAN  
DE07 5109 1500 0007 0620 01  
BIC GENODE51RGG

**Nassauische Sparkasse**  
IBAN  
DE36 5105 0015 0459 0197 23  
BIC NASSDE55XXX

Rheingau

## Stadt Oestrich-Winkel

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.



LANDESHAUPTSTADT



Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 61 | Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
z. Hd. Herrn Claus-Jürgen Steins  
Postfach 1454  
65334 Eltville am Rhein

Der Magistrat  
Stadtplanungsamt

Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden  
Sachbearbeiter/-in: Frau Wißbach  
Telefon: 0611 31-6474  
Telefax: 0611 31-3917  
E-Mail: [stadtentwicklung@wiesbaden.de](mailto:stadtentwicklung@wiesbaden.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
23.11.2023  
Az.: 09.511.03:093

Unser Zeichen  
6102 wi

Datum  
30. November 2023


Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville  
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Steins,

von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden werden zu der beabsichtigten Planung keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Camillo Huber-Braun

Unsere Servicezeiten:  
Dienstleistungstag: Mi 8.00-18.00 Uhr  
Öffentl. Auslegung bzw. Einsichtnahme in  
Planunterlagen Mo, Di, Do 8.00-16.00 Uhr  
Fr 8.00-12.00 Uhr  
Sammelnummer und Auskunft: 0611 31-0

Bankverbindungen der Stadt Wiesbaden:  
Nassauische Sparkasse Wiesbaden  
IBAN DE10 5105 0015 0100 0000 08  
BIC NASSDE33XXX  
Gläubiger-ID DE56ZZZ00000004102  
USI-ID DE113823704

\*erreichbar von den ESWE-  
Haltestellen:

Statistisches Bundesamt und  
Berliner Straße

[www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

# Beteiligung der Öffentlichkeit

## Tabellarische Übersicht

Stellungnahmen mit Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Antragsteller	Ort	Datum
Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft e.V.	65343 Eltville	11.08.2023



Dr. Renate Quermann, Nikolausstr. 1, 65343 Eltville

Magistrat der Stadt Eltville  
Bürgermeister Patrik Kunkel  
Gutenbergstraße  
65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein				
14. Aug. 2023				
				I
				II
				III
				IV
				V
b. R.	b. A.	I. Str.	+	V

Dr. Renate Quermann  
Vorsitzende  
Nikolausstr.1  
65343 Eltville  
Tel.: 06123 4592  
FAX: 06123 630508  
e-mail: [rq@quermann.eu](mailto:rqu@quermann.eu)  
[www.stadtbild-verein-eltville.de](http://www.stadtbild-verein-eltville.de)

Eltville, den 11.08.2023

Betr: Entwurf Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem obengenannten Entwurf haben wir folgende Einwände:

Wir haben in der ersten Anhörung den Eindruck gewonnen, dass hier dem Konzept nach möglichst viele Wohnungen auf dem Gelände untergebracht werden sollen und dem alles Weitere untergeordnet werden soll.

Dies manifestiert sich darin, dass über die gesetzlich gebotenen Abstände von der Grundstücksgrenze hinaus gebaut werden soll (Waldstraße) und möglichst wenig Parkraum für Pkw vorgehalten werden soll.

Auch sollte der Erdaushub über die Schwalbacherstraße erfolgen.

#### 1. Einhaltung der Stellplatzordnung der Stadt Eltville

In der Anhörung wurde deutlich, dass man erwägt, dazu Ausnahmen von der Stellplatzsatzung zu erlauben.

Auch stellt sich die Frage, ob Parken im Free-Style oder konkret durch Zuordnung pro Wohnung vorgesehen werden soll.

## Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft.

1

zu 1: Die Einschätzung wird nicht geteilt.  
Die Planung verfolgt das Ziel eines gemischt genutzten Quartiers mit räumlich verteilter Schwerpunktsetzung. Der östliche, in weiten Teilen denkmalgeschützte Bereich dient vorrangig der gewerblichen Nutzungen. Der westliche Teil zur angrenzenden Wohnbebauung entlang der Waldstraße ist vorrangig für das Wohnen bestimmt.

2

3

zu 2: Der Anregung wird nicht gefolgt.  
Siehe hierzu die Ausführungen zu Punkt 4 bis 6.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Es fehlt also ein schlüssiges Parkkonzept, welches auch eine ausreichende Unterbringung von Gästen im Parkhaus vorsieht.</p> <p>Es gibt bereits heute schon ein „Parkdruck“ in der gesamten Umgebung der Waldstraße. Selbst der Friedhofsparkplatz an der Schwalbacherstraße ist davon betroffen.</p> <p>Die Einhaltung der notwendigen Stellplätze stellt dagegen ein Minimum an Anforderungen dar, für eine ohnehin schon problematische Parkplatzsituation im Bereich der Waldstraße, der Rieslingstraße sowie der Schwalbacherstraße. Durch Besucher des Holzstraßenfestes wird die Lage dagegen absolut chaotisch und lässt insbesondere größere Fahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge heute schon nicht mehr in der notwendigen Zügigkeit bei solchen Ereignissen durchfahren.</p> <p>Zusätzlicher Anwohnerverkehr durch Bewohner und Gäste des Bebauungsgebietes würden diese Verhältnisse unerträglich machen. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die neuen Bewohner in den an die Waldstraße angrenzenden neuen Gebäuden nicht in der Tiefgarage parken werden, wenn sie vor ihren Wohnungen ebenerdige Parkmöglichkeiten finden werden. Dieser Trend wird umso stärker sein, je knapper die Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage ausgelegt sind. Bei Zweitwagen oder Besuchern der Bewohner wird die Lage dann völlig unbeherrschbar.</p> <p>Die Stellplatzordnung der Stadt ist daher unbedingt einzuhalten.</p> <p><b>2. Baugrenze zur Waldstraße</b></p> <p>Die Baugrenze entlang der Waldstraße im Westen des Bebauungsplangebietes mit den Häusern Nr. 9 und Nr. 10 beträgt gerade einmal 2 Meter. Sie widerspricht damit dem Charakter der gesamten Umgebungsbebauung und verstößt gegen geltende gesetzliche Bestimmungen. Danach müssen bei 2-geschössiger Bauweise mindestens 3 Meter eingehalten werden. Ferner ist eine Firsthöhe von 12 Metern vorgesehen, wobei der First (Satteldach!) bis 2 Meter an die Waldstraße heranragen soll. Bei dieser Höhe ist nach den geltenden Bestimmungen ein Abstand von der Grundstücksgrenze von 4,5 Metern vorzunehmen.</p> <p>Alle übrigen bebauten Grundstücke mussten und haben sich an diese gesetzlichen Bestimmungen gehalten! Es gibt keinen Grund von dieser Regelung – auch im Interesse der übrigen Bewohner - des gesamten Gebietes abzuweichen.</p> <p>Darüber hinaus würde durch eine 2 Meter nahe Bebauung die Waldstraße, ohne Not,</p>	<p>4 zu 4: Die Auffassung wird nicht geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept erstellt worden, welches den zu erwartenden Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung so genau wie möglich prognostiziert. Der Abgleich mit der Objektplanung (Gebäude, Tiefgaragen) hat ergeben, dass sich der zu erwartende Stellplatzbedarf auf den neuen Baugrundstücken nachweisen lässt.</p> <p>5 zu 5: Die Einschätzung wird nicht geteilt. Vor den Wohnungen stehen bewusst keine ebenerdigen Parkmöglichkeiten zur Verfügung, um das Parken in der Tiefgarage zu fördern. Die Wohnungen sind über Treppenhäuser und Aufzüge komfortabel mit der Tiefgarage verbunden. Zudem wurde der Stellplatzbedarf anhand eines Verkehrsgutachtens mit Mobilitätskonzept projektspezifisch bestimmt.</p> <p>6 zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzsatzung eröffnet mit § 4 Abs. 3 die Möglichkeit, konkretisierend zu Anlage 1 eine abweichende Anzahl an Stellplätzen festzusetzen und damit eine Spezifizierung auf den tatsächlichen Bedarf vorzunehmen. Dies wird im vorliegenden Fall durch das Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept zur Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs umgesetzt. Die Planung bewegt sich damit innerhalb der Anforderungen, welche die Stellplatzsatzung stellt.</p> <p>7 zu 7: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abstandflächen gemäß § 6 HBO werden eingehalten. Nach § 6 Abs 2. dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen reichen. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>einen „schlauchartigen“ Charakter erhalten, was nicht nur die unmittelbar gegenüberliegenden Hausbewohner in der Waldstraße, sondern auch die Bewohner der Häuser Nr. 9 und Nr. 10 selbst beeinträchtigen würde. Die gegenüberliegenden Eigentümer haben sich übrigens an den gesetzlichen Mindestabstand halten müssen!</p> <p>Im Interesse der Gleichbehandlung aller Bürger dieses Gebietes und der Bewahrung des Charakters des Baugebietes beantragen wir, die gesetzlichen Mindestabstände von 4, 5 Metern einzuhalten.</p> <p><b>3. Weiterführung des Fußweges an der Ostseite der Waldstraße</b></p> <p>Die Waldstraße ist die Erschließungsstraße des Baugebietes Obersetzling zur Stadtmitte. Durch die ohnehin schmale Waldstraße führt nur ein einseitiger Bürgersteig, der noch dazu einen Versprung auf die andere Straßenseite macht und intensiv von Fußgängern als Schulweg, zum Hausarztbeuch (Dr. Roth) und Weg zum Friedhof genutzt wird. Mit der vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich würde die einmalige Chance verpasst werden, einen Bürgersteig durchgängig entlang der Ostseite der Waldstraße anzulegen, um damit Schüler und Friedhofsbesucher ungefährdet und ohne Querung das Begehen der Waldstraße zu ermöglichen.</p> <p>Im Interesse der Fußgänger fordern wir daher eine Weiterführung des bestehenden Fußweges auf der Ostseite der Waldstraße Richtung Friedhof bis zum Haus Schneiderhöhn, Waldstraße 29.</p> <p><b>4. Feuerwehzufahrt über die Waldstraße</b></p> <p>Über die Waldstraße ist auch eine Feuerwehzufahrt zu den Häusern Nr. 7, 8, 9 und 10 vorgesehen. Bei den Dimensionen der heutigen Feuerwehfahrzeuge sowie der hier eventuell notwendigen Drehleiter(n) bei den Häusern Nr. 7 und 8 wird ein Einsatz, wegen der schmalen Waldstraße, möglicherweise problematisch. Hier regen wir dringend an, die Feuerwehr zu kontaktieren sowie die Müllabfuhrunternehmen.</p> <p><b>5. Historischen Weinkeller erhalten</b></p> <p>Auf dem Gelände soll eine Tiefgarage gebaut werden, die möglicherweise den historischen Weinkeller tangieren wird. Dieser darf bei der Bebauung nicht angetastet oder zerstört werden.</p>	<p>zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf das Grundstück der ehemaligen Staatsweingüter. Die öffentliche Verkehrsfläche der Waldstraße ist nicht Gegenstand des Plangebiets. Im Übrigen ist die Waldstraße als Mischverkehrsfläche gestaltet, innerhalb derer keine Abtrennung eines sogenannten „Bürgersteigs“ erfolgt.</p> <p>zu 9: Der Anregung wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt. Ein separater Gehweg entlang der Ostseite der Waldstraße ist nicht erforderlich.</p> <p>zu 10: Der Anregung wird gefolgt. Die Feuerwehr und der Entsorgungsbetrieb wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen nicht. Die vorgebrachten Hinweise wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt. Sowohl Feuerwehr als auch Entsorgungsbetrieb haben im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>zu 11: Der Anregung wird gefolgt. Der historische Weinkeller steht unter Denkmalschutz. Seine Erhaltung ist nicht nur nach dem Denkmalschutzrecht erforderlich, sondern steht auch im Interesse des Projektträgers.</p>

**6. Keine Vorsorge für unsere behinderten Mitbürger**

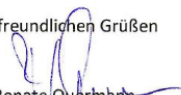
Nach dem Konzept sollen die Wohnungen auch körperlich behinderte und ältere Menschen aufnehmen.

In der Anhörung wurde deutlich, dass es weder von der Tiefgarage noch zu und in den vorgesehenen Wohneinheiten einen für Behinderte geeigneten Aufzug geben soll. Für eine solche Anlage ist das geradezu ein Unding, zumal die Stadt Eltville inzwischen begonnen hat, für diese Bevölkerungsgruppe, deren Anzahl offensichtlich nicht weniger werden wird, bereits an bestimmten Bürgersteigen rollstuhlgerechte Zugänge geschaffen hat und noch weiter schaffen wird.

Eltville muss weiter auch eine behindertengerechte Stadt werden, so wie verantwortungsbewusste Stadtverordnete und die Verwaltung dies bereits beschlossen haben.

Weiter gehende Stellungnahmen werden vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Renate Quermann  
Vorsitzende

12

zu 12: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Offensichtlich liegt hier ein Missverständnis vor.

Alle Gebäude sind über Aufzüge mit der Tiefgarage verbunden. In der Anhörung wurde nichts Gegenteiliges ausgesagt.

Gemäß § 54 HBO werden 20 % der Wohneinheiten barrierefrei gestaltet.

Im sogenannten „Langbau“ (Haus 4) stehen zudem Wohnungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung.

### VERFAHRENSVERMERKE

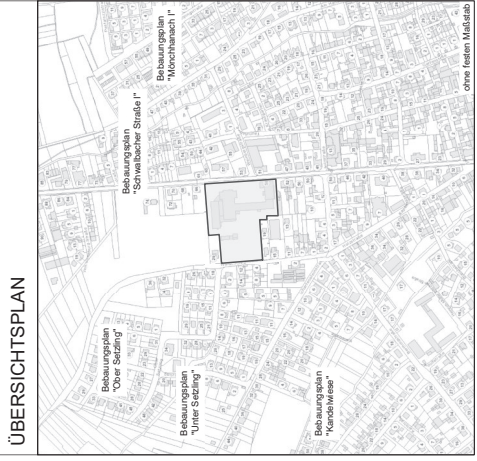
Auftragsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am
Führungsbefehl gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	am
Übersichtsplan	am
Grundstückskarte	am
Planentwurf- und Auslegungsbeschluss	am
Bekanntmachung des Planentwurfs und Auslegungsbeschlusses	am
Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung	am
Eintragung in das Baueingetragenen Verzeichnis	am
Planentwurf- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am
Bekanntmachung des Planentwurfs und Auslegungsbeschlusses gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
Formale Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
Abwägungs- und Stützungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Bearbeitung der Erläuterung von Stellungnahmen	am

**Satzung**  
 Die Festsetzung des Baueingetragenen Verzeichnisses (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des Gemeindeverordnungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Februar (GVBl. I S. 142), wird mit dem Beschluss der Stadt Eltville am Rhein vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 93) durch den Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" abgeändert.

**Rechtsvermerk**  
 Gemäß § 10 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 (GVBl. I S. 93) ist die Baueingetragene Verzeichnisse (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des Gemeindeverordnungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Februar (GVBl. I S. 142), wird mit dem Beschluss der Stadt Eltville am Rhein vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 93) durch den Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" abgeändert.

**Rechtsvermerk**  
 Gemäß § 10 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 (GVBl. I S. 93) ist die Baueingetragene Verzeichnisse (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des Gemeindeverordnungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Februar (GVBl. I S. 142), wird mit dem Beschluss der Stadt Eltville am Rhein vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 93) durch den Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" abgeändert.

**Rechtsvermerk**  
 Gemäß § 10 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 (GVBl. I S. 93) ist die Baueingetragene Verzeichnisse (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des Gemeindeverordnungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Februar (GVBl. I S. 142), wird mit dem Beschluss der Stadt Eltville am Rhein vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 93) durch den Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" abgeändert.



**PROJEKT:** Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"

<b>PLANINHALT:</b> Zeichnerische Festsetzungen (Plan der Festsetzungen separat beigefügt)	PROJEKT-NR.:	EV04a
<b>BEARBEITET:</b> Blümmel	PHASE:	Satzung
<b>GEZEICHNET:</b> Blümmel	STAND:	2024-04-23
<b>MASSSTAB:</b> 1:500	<b>AUFTRAGGEBER:</b> Grundstücksgesellschaft Domäne Eltville mbH, Alleestraße 24, D-65172 Bietzen	
<b>AUFTRAGGEBER:</b> Grundstücksgesellschaft Domäne Eltville mbH, Alleestraße 24, D-65172 Bietzen		

**Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geländehöhe im Bestand in m über Normalhöhennull (ü. NNH)

Durchgang

Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Umgrenzung des Teilbereichs der Gesamtanlage Schwalbacher Straße

**DARSTELLUNGEN**  
 (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Vermahlung

Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster

Bestehende bauliche Anlage laut Kataster

Bestehende Hausnummer laut Kataster

Ceplante Grundstücksgrenze

Ceplantes Baufeld (BF)

Ceplantes Gebäude

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baueingetragene Verzeichnisse (Baueingetragene Verzeichnisseverordnung) vom 19. März 2019 (BGBl. I S. 1002), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 552).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 93).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDStSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. I S. 211).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Gärten und Stellplätzen (Garteneinrichtungsg.-Verordn.) vom 15. November 2022.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 1275), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juni 2023 (BGBl. 2023 I S. 202).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

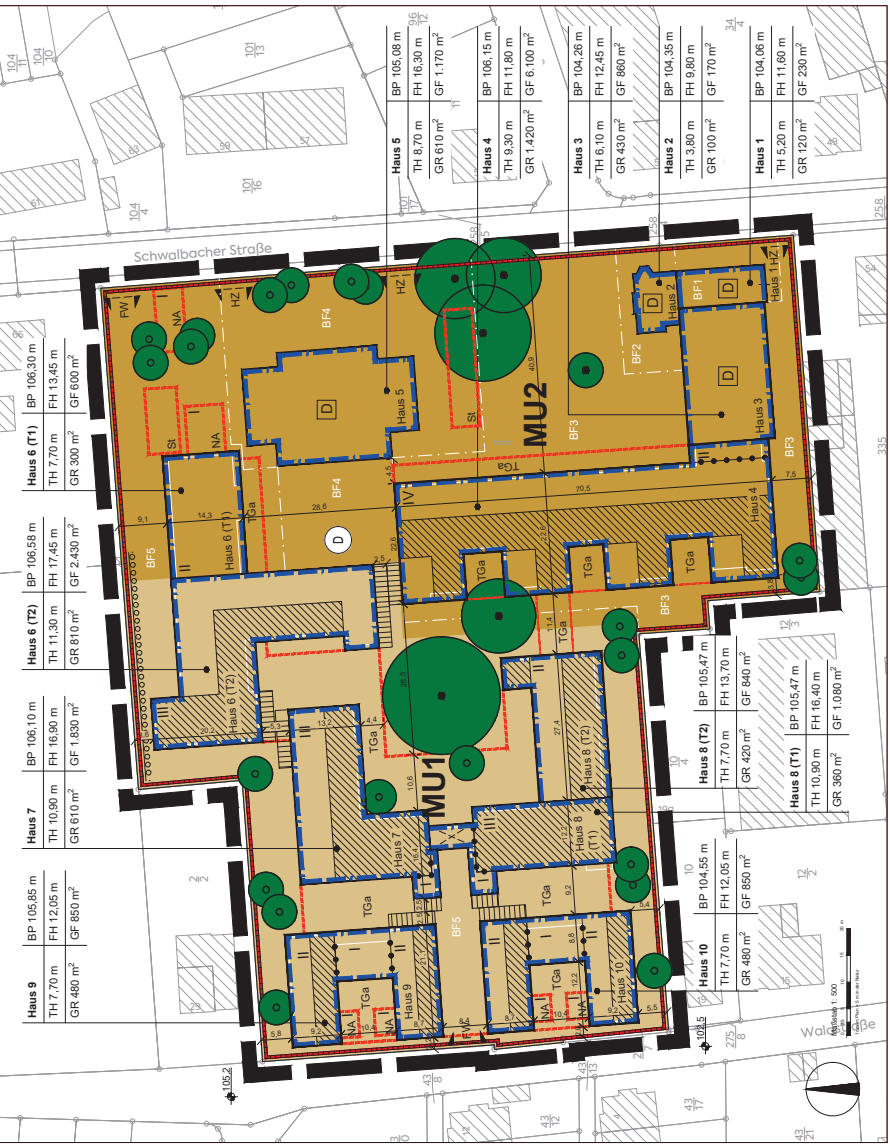
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 475, 476), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2023 (GVBl. I S. 477, 478).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Wasserhaushaltsgesetz (HWHG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).

Bundes-Boomschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 396).

Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.



**Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Abweichende Maße der Teile der Abstandsflächen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zweckenanwendung:

Na Nebenanlage

SI Stellplatz

TGa Tiefgarage

Eintrittsbereich

Zweckenanwendung:

HZ Hauptzufahrt

FW Feuerwehrlauf

**DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE**

Bezeichnung Bauteil

TH - Traufhöhe

GR - Grundfläche

BP - Höhenbezugspunkt

FH - Firsthöhe

GF - Geschossfläche

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (BauGB, BauVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

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

**MU1, MU2** Urbanes Gebiet, Teilgebiet (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 400 m² Grundfläche als Höchstmaß

GF 850 m² Geschossfläche als Höchstmaß

TH 7,70 m Traufhöhe der baulichen Anlage

FH 12,05 m Firsthöhe der baulichen Anlage

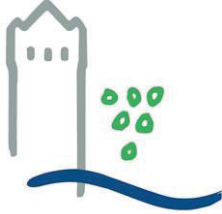
BP 104,55 m Höhenbezugspunkt in m über Normalhöhennull (ü. NNH)

Zahl der Vollgeschosse

**Erhalten von Bäumen**

Neupflanzung von Bäumen

Fassadenbegrünung



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

**Bebauungsplan Nr. 93**  
**„Ehemalige Staatsweingüter“**

**Textliche Festsetzungen**  
**23. April 2024**

**Stadt.**  
**Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1 Art der baulichen Nutzung .....	3
2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ).....	4
2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen .....	4
3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
4 Abstandsflächen .....	5
5 Stellplätze und Abstellplätze .....	5
6 Nebenanlagen.....	5
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	6
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	6
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	6
9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden.....	6
9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	7
9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen .....	7
9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	7
9.6 Dachbegrünung .....	7
9.7 Fassadenbegrünung .....	8
9.8 Allgemeine Bestimmungen.....	8
9.9 Pflanzliste.....	8
9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen.....	10
Teil B . Örtliche Bauvorschriften.....	11
10 Dachform.....	11
11 Einfriedungen, Stützmauern.....	11
12 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	11
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .....	12

## Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 6a BauNVO)

Das urbane Gebiet (MU) wird nach der Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete MU1 und MU2 gegliedert.

#### Urbanes Gebiet MU1

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

#### Urbanes Gebiet MU2

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

### 2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

wie folgt überschritten werden:

- Baufeld 1 (BF1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7;
- Baufeld 2 (BF2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6;
- Baufeld 3 (BF3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;
- Baufeld 4 (BF4) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9;
- Baufeld 5 (BF5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### 2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen (TH, FH) ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens (OKRF) im Erdgeschoss entspricht. Die Gebäudehöhen sind vertikal über dem Höhenbezugspunkt abzutragen.

Die Höhenlage des Rohfußbodens (OKRF) darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden. Davon bleiben die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen unberührt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen eine Höhe von maximal 0,3 m über der Dachaußenhaut haben.

## 3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:

- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lisenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
- zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen um bis zu 0,5 m,
- zu Sonnenschutzwecken (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m.

Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone und vergleichbare Anbauten um bis zu 2,0 m in der Tiefe überschritten werden, sofern mindestens 1,5 m Abstand zu privaten Nachbargrenzen eingehalten wird.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen mit einer Fläche von jeweils maximal 24 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### 4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 HBO)

Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 2,5 m.

#### 5 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 31 Abs. 1 BauGB, § 12 BauNVO)

##### Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

##### Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, Car, TGa) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind **ausnahmsweise** Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenerdige Garagen (Ga) sind insgesamt nicht zulässig.

Tiefgaragen (Tga) im Sinne dieser Festsetzung sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

##### Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

#### 6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Sichtschutzzäune- und wände bis 2 m Höhe entlang von Terrassen, Gerätehütten bis 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum sowie Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellplätze.

hat gelöscht: allgemein

## **7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## **8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO)

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen.

Von Traufe, First und Ortgang ist ein Mindestabstand von 0,3 m einzuhalten.

Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Schornsteine, Erker, Loggien, Balkone und Terrassen sind einschließlich der zwischen diesen Anlagen liegenden Teilflächen des Daches von der Verpflichtung ausgenommen.

## **9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

### **9.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

#### **CEF 1 . Nistelemente Haussperling**

Der Verlust von Haussperling-Brutplätzen ist durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nisthilfen an bestehenden Gebäuden zu kompensieren.

#### **CEF 2 . Nistelemente Gartenrotschwanz**

Der Verlust von Gartenrotschwanz-Brutplätzen ist durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nisthilfen zu kompensieren.

#### **CEF 3 . Quartiere Zwergfledermaus**

Werden im Rahmen der Bauausführung Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen, sind diese im Verhältnis 1:1 durch die Schaffung von geeigneten Ausgleichsquartieren zu kompensieren.

### **9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden**

Großflächige, spiegelnde oder transparente Gebäudeteile mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Größere Glasflächen ohne Untergliederung und Überdeckverglasungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und flächenbezogen untergeordnet sind.

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

### **9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Leuchten an Balkonen und Loggien sind von der Festsetzung kein Licht nach oben zu emittieren ausgenommen.

### **9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen**

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L\*-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 60 oder heller sein. Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) oder weniger als 20 % der Fassadenfläche einnehmen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

### **9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die nicht für bauliche Zwecke, Erschließungsflächen, Wege und Plätze benötigten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Vorhandene Vegetation darf erhalten werden.

### **9.6 Dachbegrünung**

#### **Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10 Grad sind ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für sonstige Zwecke wie Dachterrassen, Fenster- und Lichtöffnungen, Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen, nicht begrünbare technische Aggregate (z.B. Kühlaggregate) und sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten benötigt werden.

Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

### Dachbegrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen

Die Flächen der Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer baulicher Anlagen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind intensiv als Vegetationsflächen anzulegen.

Die Substratstärke beträgt im Durchschnitt mindestens 0,8 m, für Baumstandorte mindestens 1,20 m.

### 9.7 Fassadenbegrünung

Fassaden und Fassadenteile ohne Öffnungen oder Solarmodule, die mehr als 30 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen, sind zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine rankende Pflanze zu setzen.

An der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle ist eine Fassadenbegrünung anzulegen.

### 9.8 Allgemeine Bestimmungen

#### Qualitätsbestimmungen

- Laubbäume I. Ordnung: Mindeststammumfang 20–25 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3–5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100–150 cm.

#### Sonstige Bestimmungen

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe. Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume zur Neupflanzung darf um bis zu 5 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen.

Alle Anpflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den oben stehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

### 9.9 Pflanzliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Fassadenbegrünung sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

#### Bäume

##### Bäume I. Ordnung

Ginkgo biloba	Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde inkl. Sorten

**Bäume II. Ordnung**

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie inkl. Sorten
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus calleryana</i>	“Chanticleer” Chinesische Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere inkl. Sorten
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Nyssa sylvatica</i>	Tupelobaum
<i>Tilia cordata</i> “Greenspire”	Winter-Linde “Greenspire”
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Gewöhnliche Hopfenbuche

**Bäume III. Ordnung**

<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus lavalleyi</i> „Carrierei“	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie
<i>Malus spec.</i>	Zier-Apfel
<i>Parrotia persica</i> „Vanessa“	Eisenholzbaum
<i>Prunus sargentii</i> „Rancho“	Scharlachkirsche
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirschen
<i>Tilia cordata</i> “Rancho”	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Acer rubrum</i> “Scanlon”	Rot-Ahorn “Scanlon”
<i>Acer platanoides</i> “Cleveland”	Spitz-Ahorn “Cleveland”
<i>Sophora japonica</i> „Regent“	Japanischer Schnurbaum “Regent“

**Sträucher und Hecken**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser Schneeball
<i>Osmanthus burkwoodii</i>	Frühlingsduftblüte
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer- Felsenbirne

## Rank- und Kletterpflanzen

### Schlinger / Ranker

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Weintraube
Vitis coignetiae	Rostrote Rebe, Scharlachwein

### Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

## 9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

Das Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, ist innerhalb des Geltungsbereichs zu sammeln, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden, nach Möglichkeit über Rigolen-Systeme zur Versickerung zu bringen und anschließend gedrosselt abzuleiten.

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr und Flächen, in denen das bestehende Kopfsteinpflaster erhalten bleibt.



## Teil B . Örtliche Bauvorschriften

### 10 Dachform

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Bauliche Hauptanlagen sind mit einem Satteldach oder einem Flachdach zu errichten. Untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen, ebenso Kulturdenkmäler.

### 11 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Zulässige Ausführungen von Einfriedungen sind:

- Schmitthecken und freiwachsende Hecken,
- ortsüblicher Naturstein,
- transparente Holz-, Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Einfriedungen dürfen im Mittel eine Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen. Diese sind in Material und Farbe auf befestigten Oberflächen abzustimmen.

### 12 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein, Nr. 1.2 – beträgt unabhängig von der Wohnungsgröße 1,1 St je Wohnung.

Die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) für Büro- und Verwaltungsräume allgemein – Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein, Nr. 2.1 – beträgt 1 St je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein bleiben unberührt.

## Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

*Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Bauamt der Stadt Eltville am Rhein – Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein – während der Dienstzeiten eingesehen werden.*

### Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen (DIN 14090).

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) muss eine Wassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80,0 m bis 100,0 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150,0 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch dort, wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 BBodSchG sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z. B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt sind.

#### **Bodendenkmäler**

Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass vor oder während der Bauausführung eine Untersuchung durch eine geeignete Fachfirma erfolgt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen. Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

#### **Baudenkmäler**

Für nach § 64 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen innerhalb des Baugebiets besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d. h. das jeweilige Vorhaben ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einem denkmalrechtlichen Antrag vorzulegen.

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **Artenschutz**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

### **Gehölze und Freiflächen**

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005) sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

### **Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG besagt: 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.

### **Abfallwirtschaft**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall.

### **Stellplatzsatzung**

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

## **Stadt. Quartier**

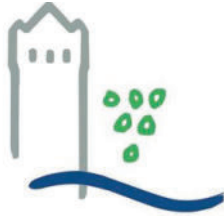
23. April 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels



**ELTVILLE AM RHEIN**  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

**Bebauungsplan Nr. 93**  
**„Ehemalige Staatsweingüter“**

**Begründung**  
**23. April 2024**

**Stadt.**  
**Quartier**

Inhalt	Seite
Teil 1 . Städtebauliche Planung .....	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele .....	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	5
2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2 Städtebauliche Struktur . Schwalbacher Straße und Umgebung .....	5
2.3 Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich .....	7
2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation .....	10
3 Städtebauliches Konzept .....	13
3.1 Städtebauliche Struktur .....	13
3.2 Nutzungen .....	17
3.3 Erschließung .....	18
3.4 Freiflächenkonzept .....	19
3.5 Technische Infrastruktur . Energieversorgung .....	20
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans .....	22
1 Art der baulichen Nutzung .....	22
2 Maß der baulichen Nutzung .....	22
2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ) .....	23
2.2 Geschossfläche (GF) .....	24
2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen .....	24
3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	25
4 Abstandsflächen .....	25
5 Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder .....	25
6 Nebenanlagen .....	26
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen .....	26
8 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien .....	27
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz .....	27
9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden .....	27
9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	28
9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen .....	28
9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	28
9.6 Dachbegrünung .....	29

9.7	Fassadenbegrünung .....	29
9.8	Allgemeine Bestimmungen .....	29
9.9	Pflanzliste .....	30
9.10	Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen .....	30
10	Örtliche Bauvorschriften .....	30
10.1	Dachform .....	30
10.2	Einfriedungen, Stützmauern .....	30
10.3	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge .....	31
<b>Teil 3 . Umweltplanung .....</b>		<b>31</b>
1	Einleitung .....	31
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	31
1.2	Methodik .....	31
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	32
2.1	Räumliche Lage des Plangebiets .....	32
2.2	Abiotische Faktoren .....	32
2.2.1	Naturraum und Topografie .....	32
2.2.2	Geologie und Boden .....	33
2.2.3	Wasser . Grundwasser und Oberflächenwasser .....	34
2.2.4	Klima und Luft .....	37
2.3	Biotop- und Nutzungstypen (Flora) .....	38
2.3.1	Potenzielle natürliche Vegetation .....	38
2.3.2	Methode zur Erfassung der Biotoptypen .....	38
2.3.3	Ermittlung und Beschreibung .....	39
2.3.4	Bewertung, Prognose und Zusammenfassung .....	45
2.4	Fauna .....	46
2.5	Schutzgebiete .....	49
2.6	Ortsbild, Freiraum und Erholung .....	49
2.7	Schallschutz .....	50
2.8	Kulturgüter und Sachgüter .....	52
3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	54
<b>Teil 4 . Allgemeines, Verfahren .....</b>		<b>55</b>
1	Verfahren .....	55
2	Rechtsgrundlagen .....	56



## Teil 1 . Städtebauliche Planung

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Das ehemalige Gelände der Hessischen Staatsweingüter bildet den nördlichen Abschluss der geschützten Gesamtanlage „Schwalbacher Straße“ in Eltville am Rhein. Seit dem Umzug der Kellerei im Jahr 2011 stehen die Gebäude leer und haben ihren ursprünglichen Nutzungszweck verloren. Das Gelände hat seither mehrfach den Eigentümer gewechselt, wodurch sich aktuell die Möglichkeit eröffnet, das Areal neu zu entwickeln.

Das südlich des Friedhofs von Eltville gelegene Plangebiet zwischen Waldstraße und Schwalbacher Straße hat eine Größe von ca. 1,5 ha oder 15.400 m<sup>2</sup>. Im östlichen Teilgebiet liegen die Einzeldenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 (ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus) und 62 (ehemaliges Kellereigebäude mit Fasskeller). Diese Gebäude bilden den wertvollen Kernbestand des Areals und sollen im Zuge der Projektrealisierung weitestgehend erhalten bleiben und saniert werden. Auf den Freiflächen im westlichen Teilgebiet soll durch Neubauten eine adäquate Nachverdichtung im Siedlungsbereich erfolgen, die sich in das Gesamtbild einfügt und die Bestandsstrukturen vervollständigt.

Für die Realisierung des Vorhabens entwickelt die Eigentümerin gemeinsam mit Hochbauarchitekten und Stadtplanern ein städtebauliches und bauliches Konzept. Um wertvolle Gehölzstrukturen zu sichern und einen qualitätsvollen Außenraum zu schaffen, erstellen Landschaftsarchitekten ein Freiraumkonzept. Die Entwicklung dieser Konzepte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises. Über die Gesamtplanung hinaus sind bereits zahlreiche Einzelmaßnahmen abgestimmt worden, um den Belangen von Baukultur und Denkmalpflege gerecht zu werden.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Effiziente Bodennutzung im Sinne flächensparender städtebaulicher Typologien unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.
- Langfristige Etablierung gemischt genutzter Strukturen.
- Schaffung eines hochwertigen, sozial ausgewogenen und verbindenden Wohnquartiers.
- Schutz und Erhaltung der Kulturdenkmale durch rücksichtsvolle Sanierung und Umnutzung.
- Entwicklung einer stabilen und prägnanten Siedlungsstruktur.
- Differenzierend gestaltete Freiräume mit einem breiten Nutzungsangebot, vor dem Hintergrund einer schlüssigen Hierarchisierung der internen Erschließung.
- Stadträumliche Verzahnung der Neuplanung mit der Umgebung.
- Erhaltung des wertvollen Baumbestands.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung nun bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Dabei soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93. „Ehemalige Staatsweingüter“ auf einer neuen Grundlage fortgeführt werden. Unter Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sodass eine förmliche Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss.

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Eltville am Rhein ist im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebiets, etwa 16 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden entfernt, situiert. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt in einer Entfernung von knapp 25 km. Eltville ist die größte Stadt im Rheingau. Sie gliedert sich in die fünf Stadtteile Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinthal und Raenthal. Nordwestlich der Stadt Eltville am Rhein erstreckt sich die Gemeinde Kiedrich, östlich der Stadt die Gemeinde Walluf. Im Norden, abseits der Autobahn, liegen die beiden Stadtteile Raenthal und Martinthal.

Eltville ist inmitten des landschaftlich und kulturell attraktiven Rheingaus gelegen und zeichnet sich, insbesondere für Familien und Berufstätige im Rhein-Main-Gebiet, als ein hoch attraktiver Wohnstandort mit ausgezeichnetem Naherholungsangebot aus. Der Rheingau ist für seine zwei Jahrtausende währende Weinkultur bekannt. Die symbiotische Verbindung aus Fluss-, Wein- und Naturlandschaft stellt einen Tourismusmagneten dar. Dabei wird Eltville durch seine verkehrsgünstige Lage geprägt. Es besteht eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden und über die A 66 an das Rhein-Main-Gebiet.

Das Gelände der ehemaligen Hessischen Staatsweingüter liegt im nördlichen Stadtgebiet. Der historische Ortskern kann über die Schwalbacher Straße fußläufig in rund zehn Gehminuten erreicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Friedhof Eltville,
- im Osten durch die Schwalbacher Straße,
- im Süden durch die Bestandsbebauung an der Schwalbacher Straße und der Waldstraße sowie
- im Westen durch die Waldstraße.

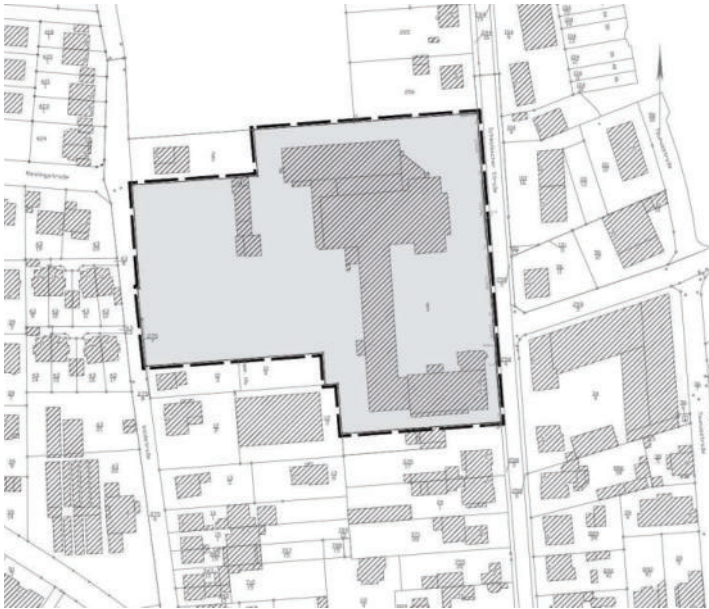
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ umfasst das Flurstück 4/3 der Flur 21, Gemarkung Eltville.

### 2.2 Städtebauliche Struktur . Schwalbacher Straße und Umgebung

Im direkten Umfeld des Areals befinden sich Wohngebäude und Gewerbebetriebe, wie beispielsweise ein Holzhandel, ein Steinmetz, eine Dachdeckerfirma oder ein Maschinenbauunternehmen. Der Charakter der Schwalbacher Straße wird durch eine meist kleinteilige Bebauungsstruktur bestehend aus freistehenden, teilweise villenartigen Einzelgebäuden auf Gartengrundstücken im Wechsel mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im Westen entlang der Waldstraße überwiegen Einzelhäuser mit großzügigen privaten Gärten. Südlich des Plangebiets stehen zwei größere Hallenbauten. Nach Norden schließt sich mit dem Friedhof eine große, nahezu unverbaute Freifläche an.

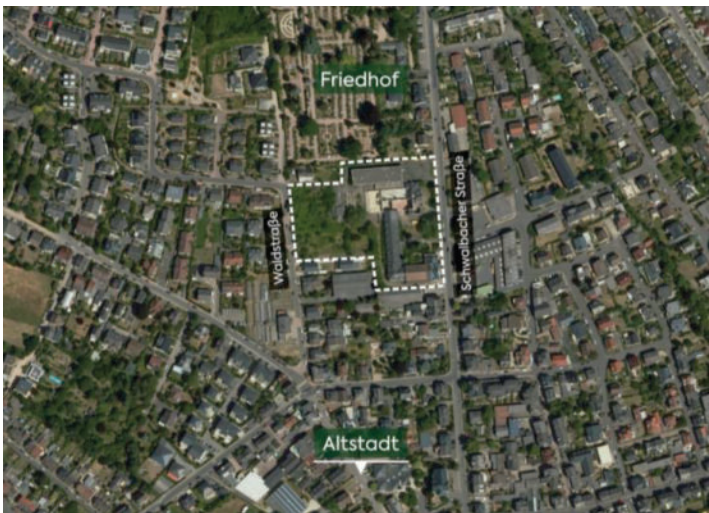
In der Bestandssituation bewegen sich die Gebäudehöhen in einer Spanne von zwei bis maximal drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Dabei sind die Dächer allesamt geneigt, sodass eine bewegte Dachlandschaft entsteht, welche das aufgelockerte Erscheinungsbild unterstreicht.

Geltungsbereich des Bebauungsplans



© Stadt.Quartier, basierend auf Vermessungsgrundlagen Frommelt & Hartung (Kataster)

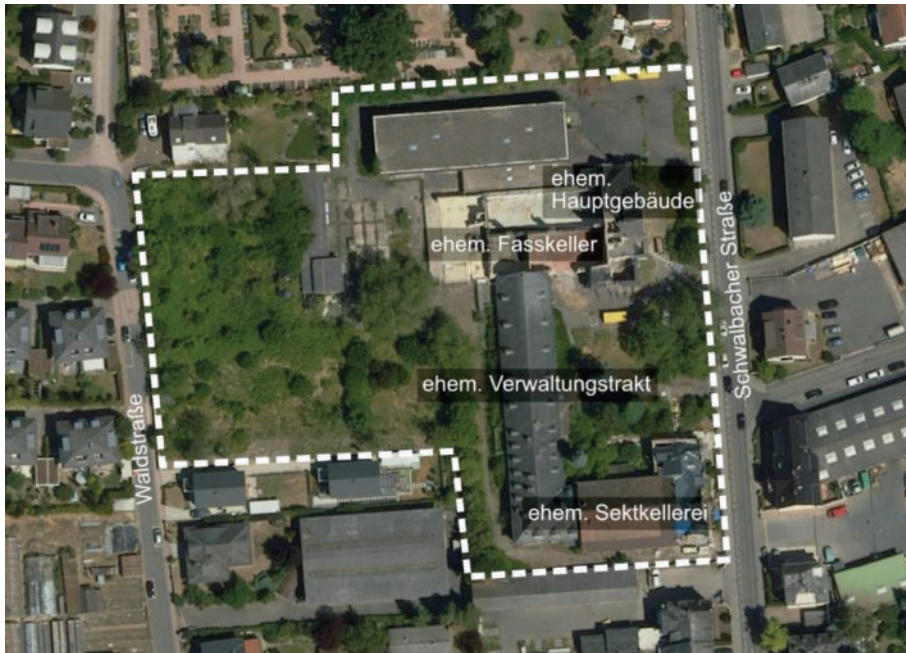
Plangebiet und Umgebung



© Stadt.Quartier, basierend auf Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### 2.3 Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich

Orthofoto . Bestandssituation



© Stadt.Quartier, basierend auf Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets konzentriert sich auf den östlichen Teilbereich und damit zur Schwalbacher Straße hin. Die ehemalige Sektkellerei liegt rückversetzt zur Schwalbacher Straße an der Südostecke. Ursprünglich diente die Halle als Turn- und Festhalle und wurde 1920 umgebaut. Der Vorderbau zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert und fügt sich damit in die Straßensicht ein.

Das repräsentative Kellereihauptgebäude (Schwalbacher Straße 62) befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereichs. Durch einen quer vorgesetzten zweigeschossigen Eingangs- und Wohntrakt mit beidseitig niedrigeren Anbauten fügt sich die Baumasse in die umgebende Villenbebauung der Schwalbacher Straße ein. Rückwertig schließt sich an das Kellereihauptgebäude der ehemalige Fasskeller an. Der nachträglich erbaute Verwaltungstrakt verbindet die beiden zuvor beschriebenen Gebäudekomplexe und verläuft parallel zur Schwalbacher Straße.

Der westliche Teil des Geländes ist unbebaut und verfügt über eine großzügige Außenanlage mit teilweise großkronigem Baumbestand. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der Gehölzstrukturen auf die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation (Biotoptypen und Bäume) in Teil 2 dieser Begründung, Umweltplanung, Kapitel 2.3 verwiesen.

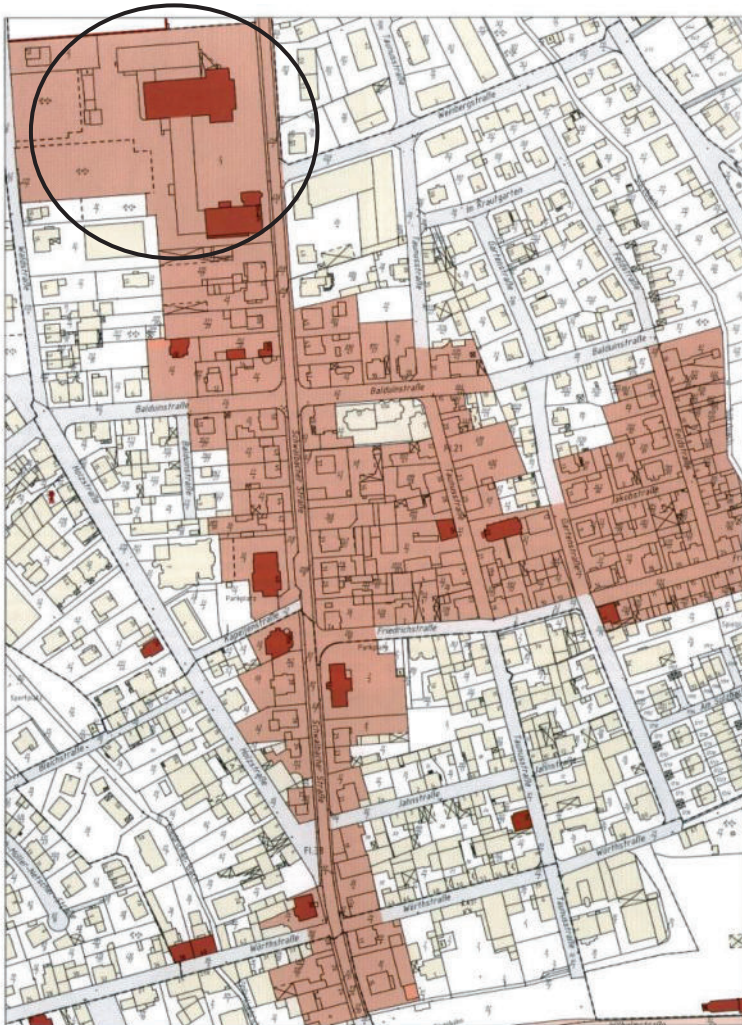
Die Erschließung des Geländes erfolgte über die Schwalbacher Straße und soll auch weiterhin für den Kfz-Verkehr über diese erschlossen werden.



### Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil der „Gesamtanlage Schwalbacher Straße“, welche sich ausgehend von der Wörthstraße entlang der Schwalbacher Straße in Richtung Norden bis zum Geltungsbereich erstreckt und diesen vollständig mit einschließt. Auf Höhe der Friedrichstraße weitet sich die Gesamtanlage in Richtung Osten auf und umfasst die dort befindliche kleinteilige Bebauung.

Auszug aus der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“



Gesamtanlage Schwalbacher Straße

© Landesamt für Denkmalpflege Hessen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingau-Taunuskreis, S. 139. Wiesbaden: 2014.

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass auch im näheren und weiteren Umfeld vereinzelte Baudenkmäler anzutreffen sind, die das charakteristische Ortsbild im Umfeld der Schwalbacher Straße prägen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Kulturdenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 (ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus) und Schwalbacher Straße 62 (ehemaliges Hauptgebäude der Kellerei mit Fasskeller).

Folgende Aussagen zu den Einzeldenkmälern beruhen auf den Darstellungen der Denkmaltopografie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen:

#### **Schwalbacher Straße 56 / ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus**

Hierbei handelt es sich um das an der Südostecke gelegene, zur Schwalbacher Straße rückwärtig versetzte Gebäude. 1899 wurde das Gebäude als Turnhalle mit Weinkeller errichtet. Die Turnhalle diente auch als Festhalle der Stadt. 1920 erfolgte der Umbau zur Sektkellerei und zwei Jahre später die Errichtung eines zweiten Kellergeschosses. Gestalterisch zeichnet sich die Halle durch die zum Teil noch sichtbare Dachkonstruktion aus Holzträgern und das verschieferte Walmdach aus. Der Vorderbau zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert, um sich in die Straßenansicht einzufügen und zeigt an Schweifgiebel, Fenster- und Portalgewänden aus Sandstein historisierende Einzelformen.

#### **Schwalbacher Straße 58 / Wohnhaus**

Der Vorderbau an der ehemaligen Sektkellerei zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert und wurde 1913 errichtet. Gestalterisch zeichnet sich das Wohnhaus durch ein verschiefertes Mansarddach, einen Sandsteinaltan mit Balustrade und ein Zwerchhaus mit reliefverziertem Giebeldreieck aus.

#### **Schwalbacher Straße 62 / Hauptgebäude und Fasskeller**

Das repräsentative Hauptgebäude der Kellerei mit angeschlossenem Fasskeller befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereichs und wurde 1910/11 errichtet. Die Hauptfront des Hauptgebäudes zeigt eine durch gequarderte Lisenen streng gegliederte, neobarocke Putzfassade mit beherrschendem Giebelzwerchhaus und zwei rundbogige, durch Sandsteinwappen betonte Eingänge. Die rückwertig angeschlossene Kelterhalle wurde durch einen Brand im Oktober 2015 stark beschädigt und soll im Zuge der Planung abgebrochen werden. Der darunter liegende denkmalgeschützte Fasskeller soll saniert werden und erhalten bleiben.

## 2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Stadt Eltville am Rhein gehört zum Planungsraum Regionalplan Südhessen (RPS) und ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die im LEP ausgewiesenen Mittelzentren werden in den Regionalplan als Ziele der Raumordnung übernommen.

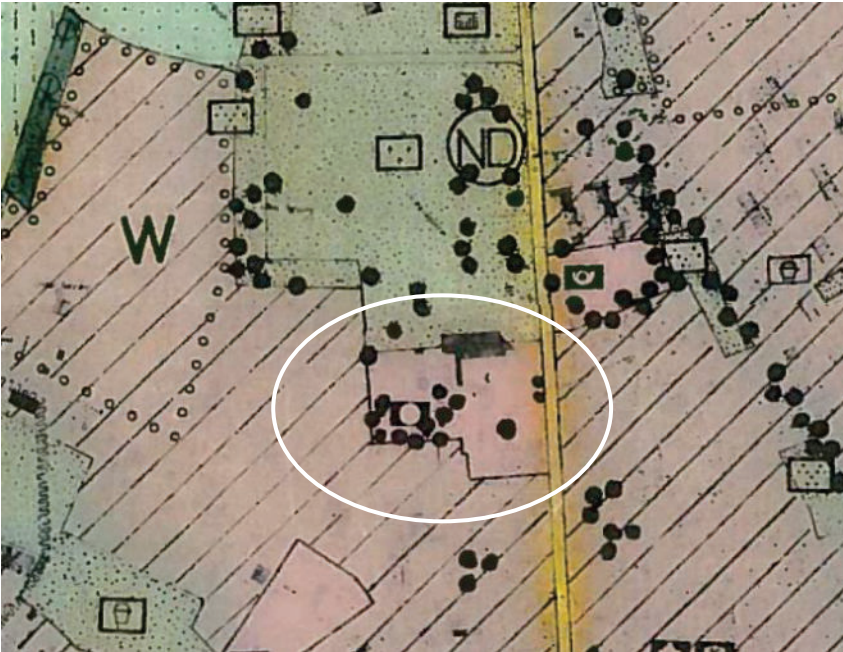
In der Plankarte des Regionalplans ist das Plangebiet und dessen Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ ausgewiesen. Demnach steht die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorbereitende Bauleitplanung . Flächennutzungsplan (FNP)

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung ist der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 rechtskräftig. Die Stadt Eltville hat aber eine umfassende Novellierung des Flächennutzungsplans beschlossen, was in absehbarer Zeit zur Ersetzung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans führen wird. Zurzeit hat der neue Flächennutzungsplan den Stand eines Vorentwurfs.



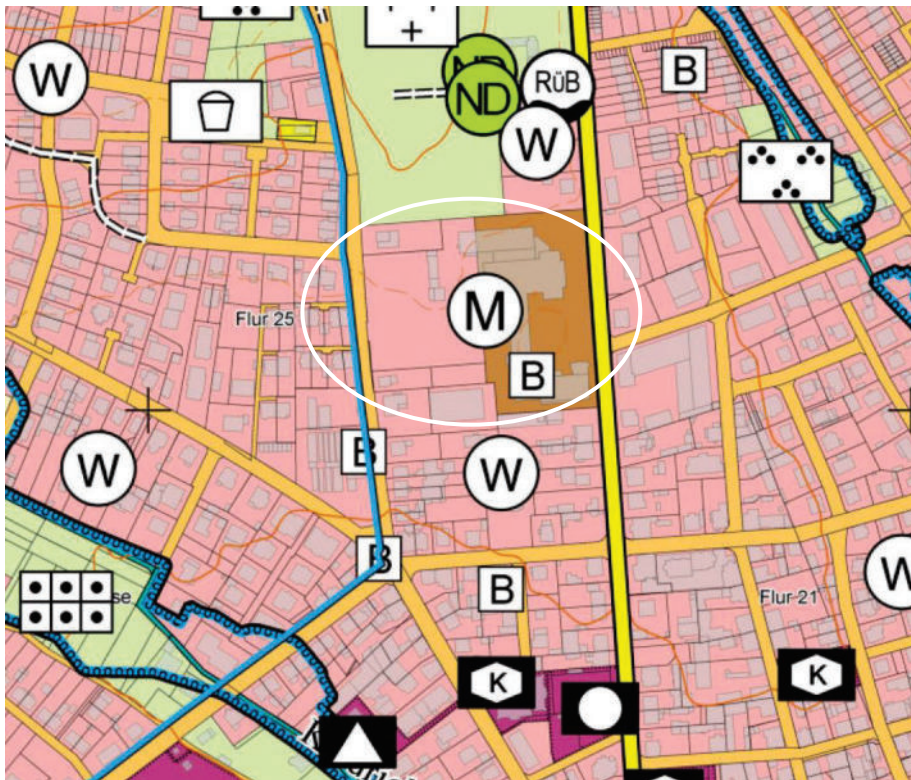
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Eltville am Rhein 1984



© Stadt Eltville am Rhein

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet weitestgehend als „Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dar. Im Norden schließt an das Plangebiet der Friedhof von Eltville mit der Kennung „ND“ (Naturdenkmal) an. Die angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen werden als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auszug aus der Novellierung des Flächennutzungsplans, überarbeiteter Vorentwurf 2022



© Stadt Eltville am Rhein

Im Vorentwurf des novellierten Flächennutzungsplans wird das Plangebiet im östlichen Teilbereich, entlang der Schwalbacher Straße, als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ausgewiesen. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird als „Wohnbaufläche – Bestand“ gekennzeichnet.

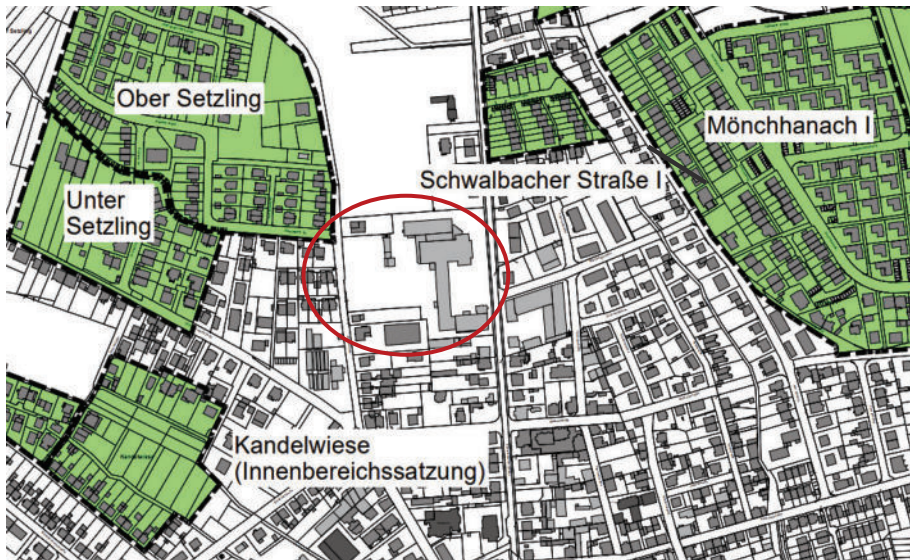
Sofern die im Vorentwurf dargestellten Inhalte Gegenstand des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Eltville werden, kann der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### Verbindliche Bauleitplanung . Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor, siehe Abbildung auf der nächsten Seite.

Östlich und westlich grenzen die folgenden Bebauungspläne an: Bebauungsplan „Ober Setzling“, Bebauungsplan „Unter Setzling“, Bebauungsplan „Kandelwiese (Innenbereichssatzung)“, Bebauungsplan „Schwalbacher Straße I“ und Bebauungsplan „Mönchhanach I“.

Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne



© Stadt Eltville am Rhein

### 3 Städtebauliches Konzept

Die übergeordneten Ziele der städtebaulichen Planung für das Grundstück der ehemaligen Staatsweingüter wurden bereits in Kapitel 1 „Anlass, Erforderlichkeit und Ziele“ genannt. Das Leitbild des städtebaulichen Konzepts besteht vorrangig in der Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Staatsweingüter.

#### 3.1 Städtebauliche Struktur

Das Konzept setzt die städtebaulichen Ziele in einem Ensemble um, das die historischen Gebäude integriert und weiterentwickelt sowie den Baumbestand qualitativ in die neuen Freiräume einbindet.

Das Quartier zeichnet sich durch eine spannungsvolle Abfolge unterschiedlicher Freiräume aus, die durch ein feinmaschiges Wegenetz untereinander und mit der Umgebung verbunden sind. Die kleinteilige Bebauungsstruktur orientiert sich mit ihrer Körnung und Dachform am vorhandenen Ortsbild.

Die nachfolgende Grafik zeigt die künftige Bebauungssituation auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter.



Städtebauliches Konzept . Lageplan



© Mäckler Architekten . 26.07.2022

Städtebauliches Konzept . Systemschnitt



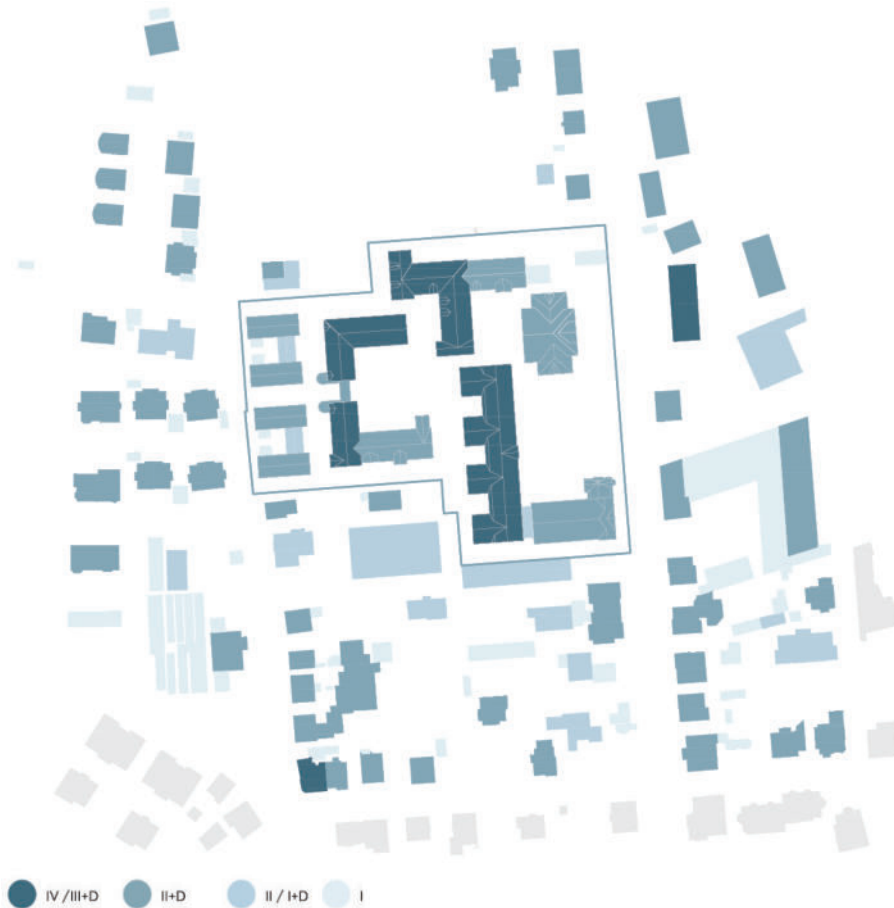
© Mäckler Architekten . 20.08.2022

**Abbruch und Neubau**

Die Einzeldenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 und 62 sollen erhalten und städtebaulich verträglich in die neue Bebauungsstruktur integriert werden. Die an das ehemalige Hauptgebäude rückwärtig angeschlossene Kelterhalle wurde durch einen Brand im Oktober 2015 stark beschädigt und soll im Zuge der Planung abgebrochen werden. Der ehemalige Verwaltungstrakt, als Verbindung zwischen

ehemaligem Hauptgebäude und ehemaliger Sektkellerei, steht nach dem aktuellen Planungsstand ebenfalls vor dem Abbruch.

#### Geschossigkeit . Räumliche Verteilung



© Stadt.Quartier . 22.08.2023

#### Geschossigkeit

Entlang der angrenzenden Wohngebäude im Westen, Süden und Osten sind Gebäudekubaturen von zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss vorgesehen. Dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung. Im Quartiersinneren und im Norden zum Friedhof hin entstehen bis zu vier Vollgeschosse.

### **Körnung**

Der Städtebau entwickelt sich aus dem Bestand und der Umgebung heraus. An den Gebietsrändern fügt sich die Planung durch aufgelockerte und überschaubare Baustrukturen in die angrenzende Einzelhausbebauung ein. Im Gebietsinneren ergänzen ein Ersatzneubau für den ehemaligen Langbau sowie winkelförmige Wohngebäude den Bestand zu einer Hofsituation. So reagiert das Baukonzept auf die Situation vor Ort und stärkt die vorhandenen Qualitäten.

### **Dachformen**

Im neuen Baugebiet sind Satteldächer vorgesehen, die sich bei den winkelförmigen Gebäuden überschneiden, sodass eine kleinteilige und bewegte Dachlandschaft entsteht. Damit orientiert sich der Städtebau am historischen Umfeld und fügt sich in die Umgebung ein.

Dachlandschaft . Räumliche Verteilung



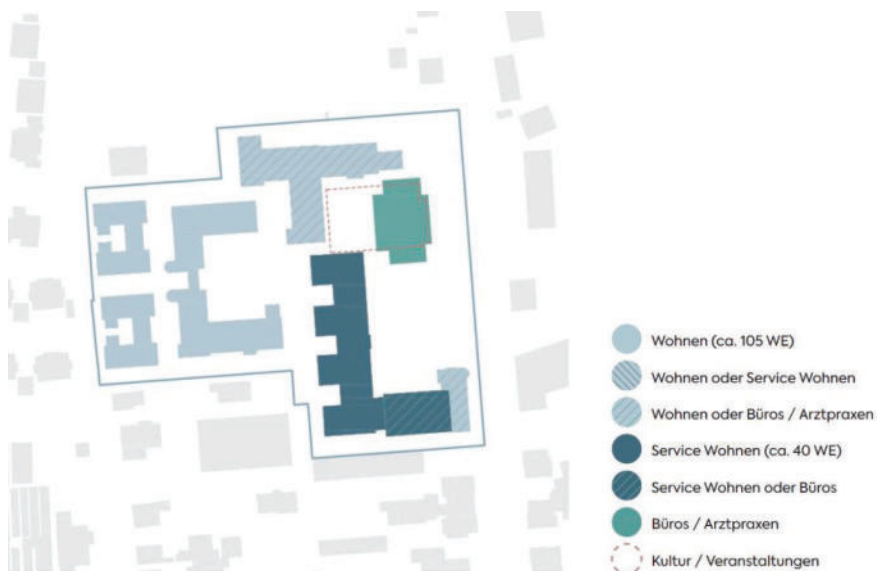
### 3.2 Nutzungen

Die Nutzungsvielfalt in der Umgebung sowie der erhaltenswerte Gebäudebestand bieten die Chance zur Entwicklung eines lebendigen, Nutzungsgemischten Quartiers. Die Nutzungen werden sich im Rahmen der Projektentwicklung weiter konkretisieren.

Grundsätzlich sind neben klassischen Geschosswohnungen im Westen entlang der Waldstraße und rund um den zentralen Quartiersplatz auch Flächen für Service Wohnen mit ergänzenden sozialen Einrichtungen, wie Tagespflege oder Co-Working für Bewohner:innen vorgesehen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wird für Büros oder Arztpraxen umgenutzt. Der darunterliegende Gewölbekeller wird saniert und zeitweise für kulturelle Zwecke und Veranstaltungen genutzt.

Nutzungskonzept . Räumliche Verteilung



© Stadt.Quartier . 22.08.2023

#### Besonderes Wohnen

Neben dem Bau von Geschosswohnungen verfolgt die Planung das Ziel, Wohnraum für Nutzergruppen mit besonderen räumlichen und sozialen Anforderungen bzw. mit besonderem Unterstützungsbedarf zu etablieren und damit das Angebot in Eltville zu erweitern. Die Entscheidung über einen möglichen späteren Betreiber steht zum aktuellen Zeitpunkt aus. Die Verhandlungen mit dem Deutschen Roten Kreuz sind jedoch weit fortgeschritten. Das Konzept sieht die Etablierung von sogenanntem Service Wohnen im Haus 4 „Langbau“ vor. Bei hoher Nachfrage ist zudem die Ergänzung durch eine Tagespflege denkbar. Im Folgenden wird das Konzept näher beschrieben.

Unter Service-Wohnen wird eine Wohnform verstanden, die aus einer Kombination von gemietetem Wohnraum und ergänzenden Serviceleistungen besteht. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern zu ermöglichen, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu leben und weitgehend die

Selbständigkeit und ein selbstbestimmtes Leben zu erhalten. Dies wird durch räumliche Voraussetzungen, individuelle Versorgung, Erhaltung von familiären und sozialen Bindungen sowie rehabilitativen Maßnahmen gefördert.

Das Betreuungskonzept ist vorwiegend präventiv ausgerichtet, mit dem Ziel, den Bedarf an professioneller Hilfe möglichst gering zu halten. Im Rahmen der Betreuung ist eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter des DRK mit einem Beschäftigungsumfang von ca. 50 % vor Ort und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern beispielsweise Hilfestellungen bei der Organisation von Behördenangelegenheiten, Vermittlung von Betreuungs- und Pflegediensten, Kontaktvermittlung zu Ärzten und pflegerischen Einrichtungen oder Unterstützung in besonderen Lebenslagen.

Neben den genannten Grundleistungen können die Bewohnerinnen und Bewohner nach Wahl bestimmte Zusatzleistungen wie pflegerische- oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen, Wäscheservice, Mahlzeitenservice, Hausmeister- oder Fahrdienste in Anspruch nehmen. Das genaue Portfolio der Grund- und Dienstleistungen wird im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst.

### 3.3 Erschließung

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Ziel der Realisierung eines autofreien Quartiers. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt zur Entlastung der Waldstraße ausschließlich von der Schwalbacher Straße aus.

Zur Klärung aller verkehrstechnischen Fragen wurde von der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann eine Verkehrsuntersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt. Darin wurde neben dem Verkehrsaufkommen und dem Nachweis der äußeren Verkehrserschließung auch der tatsächliche Stellplatzbedarf für das Plangebiet ermittelt.

Die Untersuchung zeigt, dass die äußere Verkehrserschließung im Bereich des Plangebiets auch durch die zusätzlichen Verkehrsbewegung sichergestellt ist. Der Knotenpunkt Schwalbacher Straße / Balduin Straße gewährleistet auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung. In der maßgebenden Spitzenzeit wird der Auslastungsgrad nur geringfügig um etwa 2 % von rund 48 % auf rund 50 % ansteigen und damit weiterhin die Qualitätsstufe C nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreichen.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs wurden ortspezifische Statistikdaten (Bevölkerung, Wohnungs- und Kraftfahrzeugbestand) und die räumliche Lage innerhalb des Stadtgebietes herangezogen. Für das Plangebiet errechnet sich daraus ein tatsächlicher Stellplatzbedarf von rund 190 Stellplätzen.

Zur Deckung dieses Stellplatzbedarfs befindet sich an der Schwalbacher Straße die Zufahrten zu ca. 15 oberirdischen Stellplätzen für besondere Nutzungen (z. B. Besucher:innen, Pflegedienste, Mitarbeiter:innen) sowie zwei Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen, welche in erster Linie den Anwohner:innen und Beschäftigten dienen. Die Tiefgaragen sollen über Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder verfügen.

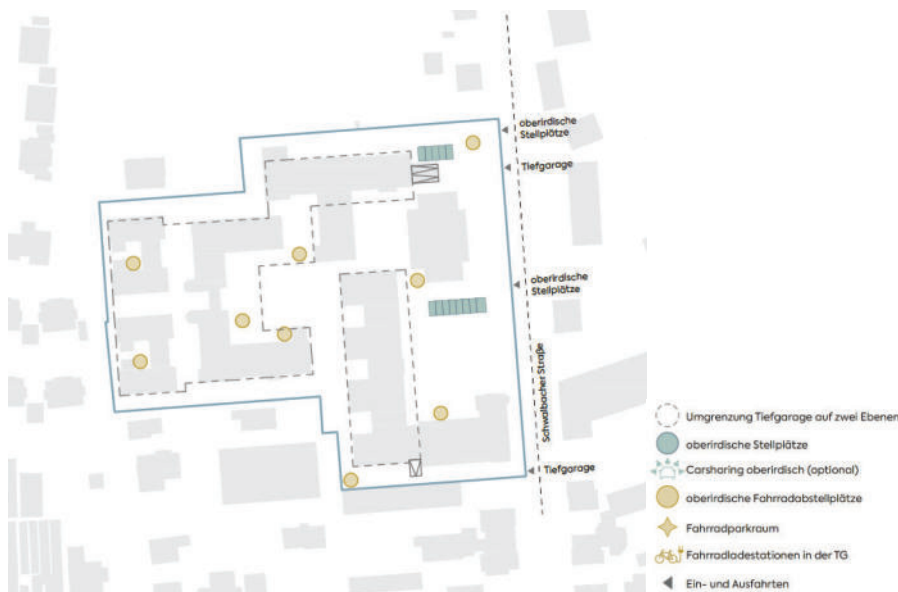
Neben diesen privaten Abstellmöglichkeiten in den Tiefgaragen sieht das Fahrradkonzept dezentrale, den jeweiligen Hauseingängen zugeordnete Fahrradabstellmöglichkeiten im Freiraum vor.

Das Mobilitätskonzept zieht in Betracht, drei stationäre Car-Sharing-Fahrzeuge im Plangebiet bereitzustellen, sofern dafür ein Betreiber gefunden werden kann. Dies würde die Chance bieten, den



Stellplatzbedarf um 12 Kfz-Stellplätze zu reduzieren. Aber auch ohne ein Car-Sharing-Angebot können die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Erschließung . Mobilitätskonzept



Die eingetragenen Elemente sind nur symbolisch und spiegeln nicht den tatsächlichen Standort wider.

© Stadt.Quartier . 02.06.2022

**3.4 Freiflächenkonzept**

Die Freiflächen im Plangebiet wurden ehemals zum Teil als Park genutzt und sind durch einen teils wertvollen Baumbestand geprägt. Insgesamt gibt es 20 Einzelbäume, wovon sechs aufgrund ihres Alters, ihres Erscheinungsbildes und ihres Gesundheitszustands als erhaltenswert eingestuft werden. Dabei handelt es sich um vier Walnussbäume, wovon zwei zentral am geplanten Quartiersplatz liegen, einen Blauglockenbaum sowie einen Mammutbaum. Durch eine behutsame Planung können insgesamt 7 Bestandsbäume erhalten werden, darunter befinden sich alle ökologisch wertvollen Gehölze.

Zwischen Waldstraße und Schwalbacher Straße entwickelt sich ausgehend von einem zentralen Quartiersplatz ein feinmaschiges Netz an Freiräumen und Orten mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität. Der Quartiersplatz wird durch den Walnussbaum, seine Lage und die Einrichtung eines Spielplatzes zum neuen Mittelpunkt und Begegnungsort der Bewohner:innen. Weitere Orte für das gesamte Quartier sind der Hof hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, eine Spielfläche und der erhaltene historische Hof und Garten an der Schwalbacher Straße. An einzelnen Gebäuden befindet sich ergänzend dazu private Wohnhöfe für die jeweilige Hausgemeinschaft. Alle Wohnungen im Hochparterre verfügen über private Gärten. Auch in anderen Bereichen werden die Freiräume durch unterschiedliche Höhenniveaus gegliedert.

Eine vertikale Begrünung ist an der Mauer zum Friedhof vorgesehen.

Freiflächen



© Stadt.Quartier, 22.08.2023

**3.5 Technische Infrastruktur . Energieversorgung**

Es ist davon auszugehen, dass die Basis-Infrastruktur (Telekommunikation, Abwasser, Energieversorgung) aufgrund der historischen Nutzung durch die Staatsweingüter für den östlichen Teilbereich des Plangebiets vorhanden ist. Allgemein werden die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geplant und mit der Bauausführung realisiert.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gasseitige Erschließung grundsätzlich gesichert. Im Hinblick auf die öffentliche Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Versorgungsnetzes im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Gleiches gilt für die Entsorgung des häuslichen Abwassers. In beiden Fällen ist jedoch nicht von Kapazitätsengpässen auszugehen.

**Energiekonzept**

Im Neubauprojekt wird planerisch der Energiestandard KfW 55 EE für die Wohnungen verfolgt. Der Jahresendenergieverbrauch aller Neubauten beträgt ca. 960.000 kWh und weist einen Primärenergieverbrauch von ca. 393.500 kWh/a auf, das entspricht einem Verbrauch von ca. 35 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr und damit der Energieausweisklasse A für den Primärenergiebedarf.

**E-Mobilität**

Für die Ladeinfrastruktur der E-Mobilität sind 11 KW-Wallboxen über ein Lastmanagement vorgesehen. Hierfür wird in Abhängigkeit der Gesamtzahl der Pkw-Stellplätze ca. 400 KW Leistung angesetzt. Insgesamt sind 38 Ladestationen für Pkw und für E-Bikes / Lastenfahrräder geplant.

Die Leistungsbilanz gemäß DIN 18015 ohne elektrische Warmwasserbereitung beläuft sich bei rund 150 Wohneinheiten auf ca. 431 kVA. Hierfür wird die bereits auf dem Grundstück vorhandene ältere Trafostation durch eine neue, in der Leistung angepasste Station ersetzt oder um eine weitere Trafostation ergänzt.

**Anteil der erneuerbaren Energien**

Der Vorhabenträger strebt an die Versorgung des Plangebiets weitestgehend aus erneuerbaren Energien zu beziehen. Neben dem Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf Teilflächen der Dächer wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Einsatz von Geothermie geprüft. Hierfür hat der Vorhabenträger erste Probebohrungen veranlasst.

Sollte Geothermie als regenerative Energiequelle nicht in Betracht kommen, sieht das Energiekonzept als mögliche Alternative für die Heizung und Warmwasserversorgung der Gebäude ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Biogas-Versorgung vor. Die Abwärme des BHKWs trägt zur elektrischen Energiegewinnung bei, welche direkt vor Ort verbraucht oder in das Netz des Versorgers eingespeist werden kann.

**Warmwasserversorgung**

Die Warmwasserversorgung der Neubau-Wohnungen ist mit Wohnungsstationen als dezentrale Warmwassergewinnung vorgesehen. Durch die dezentrale Warmwassererzeugung ist es möglich, lange Warmwasserwege zu vermeiden und somit die Wärmeverluste einer Heißwasserzirkulation zu vermeiden.

## Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1 Art der baulichen Nutzung

Im Jahr 2017 hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 2017 die vierte Novelle des BauGB in Kraft gesetzt und mit dem urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) eine neue Baugebietskategorie geschaffen. Das urbane Gebiet stellt sich im Hinblick auf die zulässige Nutzungsstruktur als eine Kombination aus Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und Besonderem Wohngebiet (§ 4a BauNVO) dar. Um die Probleme bei der Steuerung der Nutzungsmischung zu vermeiden, besagt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO explizit, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen im Gebiet selbst und auf die Bestandssituation in der Umgebung, ist es naheliegend, den Geltungsbereich des Bebauungsplans als urbanes Gebiet auszuweisen. Als wesentliche Nutzungen sind Wohnen, einschließlich von besonderen Wohnformen, Büros, soziale Einrichtungen, Arztpraxen sowie Kultur und Veranstaltungen (Gewölbekeller) zu nennen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnen. Dabei gliedert der Bebauungsplan das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Teile: das urbane Gebiet MU1 an der Waldstraße und das MU2-Gebiet an der Schwalbacher Straße.

Sinn der Gliederung ist, das westliche Teilgebiet MU1 etwas stärker in Richtung eines Wohngebiets zu entwickeln, was angesichts der Wohnbebauung an der Waldstraße angemessen erscheint. Gewerbliche und sonstige Nicht-Wohnnutzungen sollen sich eher im Teilgebiet MU2 an der Schwalbacher Straße konzentrieren.

Die Festsetzungen für MU2 entsprechen weitestgehend der Vordefinition der Nutzungen aus § 6a BauNVO. Demnach sind neben der Wohnnutzung auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht-größflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Außerdem können sonstige Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Generell ausgeschlossen – auch in MU1 – werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz wären erhebliche Konflikte unvermeidbar.

In dem MU1-Gebiet sollen Nutzungen, die erfahrungsgemäß ein größeres Störungspotenzial haben können, nur ausnahmsweise zulässig sein. Das betrifft sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Gliederung in die beiden Teilgebiete ist zu erwarten, dass die allgemein zulässigen Nutzungen miteinander verträglich sind. In Zweifelsfällen und im Einzelfall kann über die ausnahmsweise Zulässigkeit nachgesteuert werden.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Grundfläche (GR) und die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossfläche (GF), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z). Damit erfolgt eine vergleichsweise präzise Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, wobei für

alle Nutzungsmaße geringe Spielräume eingeräumt werden, um Befreiungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), wie auch die Eintragungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, beziehen sich auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Überbaubare Grundstücksflächen mit abweichenden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Abstufung der Zahl der Vollgeschosse) werden mittels der sogenannten „Perlschnur“ unterteilt.

Die GRZ2 (siehe unten) ist auf das Baugrundstück zu beziehen, welches Gegenstand des Baugenehmigungsantrags ist. In der Zeichnung des Bebauungsplans sind die geplanten Grundstücksgrenzen (Baufelder) als unverbindliche Darstellung eingetragen worden.

## 2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die Festsetzung der Grundfläche wird für jedes Baufenster definiert, wieviel Quadratmeter Fläche maximal überbaut werden dürfen. Die Festsetzung absoluter Maße (GR) resultiert aus dem Vorhandensein sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen, was teilweise auf der Lage und der Kubatur der Kulturdenkmäler beruht. Würde in dieser Situation eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die sich auf das jeweilige Baugrundstück bezieht, hätte dies Extremwerte der GRZ nach oben und nach unten zur Folge. Aus dem gleichen Grund wird auch die Geschossfläche als absolute Größe festgesetzt und nicht als relatives Maß.

Die Angaben zur Grundfläche entsprechen den Projektionsflächen der Neubauten oder des Bestands mit einer geringfügigen Abrundung nach oben. Zu den Gebäuden sind die Projektionsflächen ggf. vorhandener Anbauten sowie die ebenerdigen, an das Gebäude angebauten Terrassen zu addieren.

Über das gesamte Baugebiet hinweg errechnet sich eine GRZ1 – bauliche Hauptanlagen – von 0,38. Somit wird der Orientierungswert von § 17 BauNVO, der bei 0,4 liegt, knapp unterschritten.

Nach der Vordefinition des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen im Regelfall um bis zur Hälfte überschritten werden, soll maximal jedoch auf einen Wert von 0,80 („die sogenannte Kappungsgrenze“) begrenzt werden. Deren Einhaltung gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Bodenanschluss freigehalten werden, was das Anpflanzen von größeren Gehölzen und insgesamt eine attraktive Außenraumgestaltung ermöglicht.

Aufgrund der oben beschriebenen extrem unterschiedlichen Grundstücksgrößen und städtebaulichen Sondersituation ist die Einhaltung der Kappungsgrenze für die einzelnen Baufelder im vorliegenden Planungsfall allerdings nicht möglich. Deshalb setzt der Bebauungsplan das Maß der sogenannten GRZ2 als Zusammenfassung aller ober- und unterirdischen baulichen Anlagen für die einzelnen Baufelder gesondert fest.

Für das Baufeld 4 wird aufgrund der städtebaulichen Sondersituation eine GRZ2 von 0,9 festgesetzt. Dies begründet sich aus dem Bestandsschutz des denkmalgeschützten Hauptgebäudes inklusive des darunter befindlichen Gewölbekellers sowie der versiegelten Außenfläche mit dem historischen Kopfsteinpflaster.

In den restlichen Baufeldern kommt es zu keiner Überschreitung der Kappungsgrenze. Im Durchschnitt aller Baufelder liegt die GRZ2 bei rund 0,78 und hält für den gesamten Geltungsbereich insoweit die Kappungsgrenze von 0,8 ein.

## 2.2 Geschossfläche (GF)

Vergleichbar der Grundfläche werden die zulässigen Geschossflächen mit absoluten und nicht mit relativen Obergrenzen festgesetzt. Für das Plangebiet insgesamt beläuft sich die durchschnittliche GFZ auf 1,1, das liegt unter dem Orientierungswert von 1,2. Eingerechnet ist ein Puffer, der sich aus der Flächenermittlung der Architekturplanung und einem Zuschlag von 3 % sowie der anschließenden Aufrundung auf volle 10 m<sup>2</sup> ergibt.

Eine Geschossflächenzahl von 1,1 steht für eine moderat verdichtete Bebauung, was den städtebaulichen Zielen für diesen Standort entspricht. Höhere Dichten ließen sich nur mit höheren Gebäuden erzielen, was vorliegend nicht umsetzbar wäre, weil sich dann das Konzept nicht mehr in den städtebaulichen Kontext einfügen würde.

## 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

### Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) . Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Dächer der baulichen Hauptanlagen werden als Satteldächer ausgeführt, deren Trauf- und Firsthöhen sich eng an das städtebauliche Konzept anlehnen. Gleiches gilt sinngemäß für die Zahl der Vollgeschosse. In Richtung der Waldstraße stuft sich die maximal viergeschossige Bebauung auf ein bis zwei Geschosse ab, aus Rücksichtnahme auf die bestehende Wohnbebauung. In den Neubauten werden alle Dachräume für eine Nutzung ausgebaut, wobei die Grenze der Vollgeschossigkeit nach der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht überschritten wird. Zwei Geschosse in einem Wohngebäude bedeuten Wohnen auf drei Ebenen, in zwei Normalgeschossen und im Dach („II+D“).

### Festsetzung der Höhenlage

Das Plangebiet hat ein Gefälle, welches die Gebäude- und Außenanlagenplanung berücksichtigt. Um eine Höhenstaffelung zu erreichen, die auf das Bestandsgelände Bezug nimmt, wird die Höhenlage des Rohfußbodens für jede überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (OKRF). Diese Höhenlage darf geringfügig um 50 Zentimeter in vertikaler Richtung – nach oben oder unten – verändert werden, um Anpassungen im Detail zu ermöglichen. Dabei bleiben die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen unberührt, d. h. im Verhältnis zur Umgebung vergrößern sich die Gebäude nicht.

### Sonderregelungen

Solaranlagen wie PV-Module oder Anlagen für die Brauchwassererwärmung dürfen die Dacheindeckung um nicht mehr als 30 Zentimeter überschreiten. Unabhängig von diesen Festsetzungen bleiben sonstige Möglichkeiten der Überschreitung nach der HBO bestehen.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich ermöglicht § 23 BauNVO Abweichungen von den überbaubaren Grundstücksflächen, die in dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ ausschließlich mit Baugrenzen eingefasst werden. Allerdings hat die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung das „Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß“ sehr stark eingeschränkt. Außerdem werden Abweichungen (nur) in das Ermessen der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt. Deshalb trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen erleichtern, was für eine hochwertige Gestaltung der Gebäudefassaden sehr hilfreich ist. Dabei beruhen die einzelnen Erleichterungen sowohl auf Abstimmungen mit den planenden Architekten als auch auf Erfahrungswerten.

Wesentlich ist, dass Gebäudeteile, die Baugrenzen überschreiten, in jedem Fall ein Mindestmaß von 1,5 m zu privaten Nachbargrenzen einhalten müssen, um nachbarliche Konflikte zu vermeiden oder wenigstens zu reduzieren. Dabei sind die Abstandsflächenvorschriften der HBO immer zu beachten. Somit ist es im Einzelfall möglich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen und deren Überschreitung nicht ausgenutzt werden können. Punktuelle Abweichungen von den Abstandsflächen sind Gegenstand des folgenden Abschnitts.

### 4 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ festgesetzt werden. Dies ist an insgesamt vier Stellen erforderlich, wobei nur Neubauten innerhalb des Gebiets und keine Nachbargrundstücke betroffen sind.

Mittels Festsetzung einer Abstandsfläche von 2,50 m ermöglicht der Bebauungsplan, dass punktuell geringere Abstände als nach § 6 HBO realisiert werden können. Das ist in dem städtebaulichen Konzept angelegt. Dieses sieht bewusst Verengungen zwischen einzelnen Gebäuden vor, welche im Kontrast zu großzügigen Aufweitungen stehen. Beide Maßnahmen tragen zur Raumbildung bei. Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit bzw. Privatheit werden bei der Gestaltung der Grundrisse berücksichtigt.

Der resultierende Mindestabstand von 5,0 m zwischen zwei Gebäuden stellt sicher, dass kein Brandüberschlag durch Wärmestrahlung auf die Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes stattfinden kann (§ 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO).

### 5 Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder

Die Grundstücksteile mit Neubauten im mittleren und westlichen Plangebiet werden mit einer Tiefgarage unterbaut. Dabei wurde darauf geachtet, die Tiefgarage so weit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen, um in ausreichendem Umfang (mindestens 20 %) Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt die Umrisslinie der Tiefgarage mit einem geringen Entwicklungsspielraum fest. Da eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohnehin errichtet werden kann, ist die Umrisslinie nur außerhalb der Baufenster als rot gestrichelte Linie sichtbar.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als drei

Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Kleine Anlagen mit maximal drei Stellplätzen werden **ausnahmsweise** zugelassen, um auf die spezifischen Anforderungen der späteren Nutzer reagieren zu können, beispielsweise durch einen Stellplatz für die Anlieferung (Kurzeit-Parken) oder für Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

hat gelöscht: allgemein

Aus der Zeichnung geht hervor, dass nur zwei Bereiche für das ebenerdige Parken von Kraftfahrzeugen eingetragen wurden. Der südliche Standort liegt im Bereich des Kopfbaus an der Stelle im Hof, an der er bereits heute vorzufinden ist. Der Nördliche befindet sich zwischen der Zufahrt zur Tiefgarage und dem Haus 6 (Teil 1) mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße.

Garagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Deren Zulassung würde die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken, Sichtbeziehungen stören, ggf. auch Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosszonen verursachen und sich allgemein negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Abstellplätze für Fahrräder können überall zugelassen werden, mit Ausnahme von Flächen zum Anpflanzen. Damit wird eine dezentrale Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden erleichtert, um die Nutzung des Fahrrads zu fördern. Neben ebenerdigen Abstellmöglichkeiten sind selbstverständlich auch Räume innerhalb der Tiefgarage vorgesehen.

## 6 Nebenanlagen

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig. Die Vordefinition des Gesetzgebers deckt ein breites Spektrum an Nebenanlagen ab, was in der Konsequenz zu Störungen des Erscheinungsbilds der denkmalpflegerischen Gesamtanlage führen kann. Daher setzt der Bebauungsplan eine Positivliste zulässiger Nebenanlagen fest. Diese schränkt einerseits die Nebenanlagen und Einrichtungen ein, lässt andererseits jedoch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter können im Außenraum sehr störend sein, weshalb sie vorrangig in Gebäuden oder in die Tiefgarage zu integrieren sind. Das steht unter dem Vorbehalt, einen direkten Zugang nach außen zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Anlagen in geschlossenen Umhausungen unterzubringen. Die Freiflächen sollen sich weit überwiegend als Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen nutzen lassen.

## 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Hinblick auf das direkte Angrenzen an die Schwalbacher Straße und die Waldstraße und nicht zuletzt auf die Vornutzung durch die Hessischen Staatsweingüter ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für den Gebäudebestand und die Neubauten mit allen Medien gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Versorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.



## 8 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien

Im Zentrum der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, was die besten Effekte für die Umwelt und die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs erwarten lässt. Anlagen für die Brauchwassererwärmung stellen jedoch ebenfalls sinnvolle Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dar, und können deshalb in Ansatz gebracht werden.

Der mit Solaranlagen zu überdeckende Teil ist in der Planzeichnung eingetragen und stellt einen Kompromiss aus umweltfachlichen Anforderungen und bautechnischen Erforderlichkeiten sowie anderen Nutzungsansprüchen an Dächer dar, wie Belichtung, technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen) und anderes mehr. Insbesondere die Nordseiten von Satteldächern haben einen so geringen Ertrag, dass sie nicht als Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Planzeichnung eingetragen sind. Ebenfalls ausgeklammert bleiben, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, die Dachflächen der Einzeldenkmäler sowie Dachflächen, die den Einzeldenkmälern unmittelbar zugewandt sind.

Der Mindestabstand von 0,3 m nach außen (Traufe, First, Ortgang) gewährleistet, dass das Erscheinungsbild der Dächer nicht durch technische Anlagen gestört wird.

## 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die Konfliktanalyse ergab eine anlagen- und baubedingte Betroffenheit des Haussperlings und des Gartenrotschwanz. Die Betroffenheit der Zwergfledermaus war nicht ganz auszuschließen.

Aus der Untersuchung resultieren verschiedene Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Tierarten. Soweit sie planungsrechtlich umsetzbar sind, werden die Kernaussagen dieser Maßnahmen textlich festgesetzt. Die CEF-Maßnahmen für den Haussperling und den Gartenrotschwanz beinhalten Regelungen zum Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistelementen als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen. Sollten zudem im späteren Planungsverlauf oder bei der Bauausführung noch Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen werden, sind diese durch geeignete Ausgleichsquartiere zu kompensieren.

### 9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glasfassaden oder Fensterscheiben werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelwirkung von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlichen Fassadengestaltung führen.

Der Bebauungsplan lässt dabei die Ausführung größerer Glasflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> ohne Untergliederungen und Übereckverglasungen nur ausnahmsweise zu, sofern sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und bezogen auf die Fläche von

untergeordneter Dimension sind. Damit ist in begrenztem Umfang die architektonisch-repräsentative Ausgestaltung von Eingängen möglich, ohne die vogelschutzwirksame Festsetzung zur Spiegelungswirkung von Fassaden zu konterkarieren.

### 9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten). In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich. Leuchten an Balkonen und Loggien sind von der Festsetzung kein Licht nach oben zu emittieren ausgenommen.

### 9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Als Beitrag zur Reduzierung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest.

Das RAL-Design-Farbsystem weist den L\*-Wert für die Helligkeit auf einer Skala von 0 bis 100 für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden.

Für den Regelfall fordert der Bebauungsplan einen Wert von 60 oder heller. Davon werden jedoch Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) oder weniger als 20 % der Fassadenfläche einnehmen. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen.

### 9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Insgesamt sind rund 20 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, welche die abgängigen Bestandsbäume kompensieren. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte entsprechen der zugrunde liegenden Gestaltungskonzeption der Freianlagen.

Zur umfassenden Durchgrünung des Baugebiets sind alle Flächen, die nicht für bauliche Zwecke, Zufahrten, Wege oder Plätze benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die bestehende Vegetation darf statt der Neuanlage von Grünstrukturen auch erhalten werden.

## 9.6 Dachbegrünung

### Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dachflächen von flachgeneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad extensiv oder intensiv zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss.

Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

### Dachbegrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung derjenigen Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,8 m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität. Im Bereich von Baumstandorten muss die Substratstärke mindestens 1,20 m betragen, um das Überleben der Gehölze auch in Trockenphasen zu gewährleisten.

## 9.7 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen bieten eine Reihe von Vorteilen für innerstädtische Quartiere. Zu ihren positiven Wirkungen gehören Verschattung und Verdunstung. Sie filtern und binden Staub und Luftschadstoffe und leisten einen Beitrag zur Biodiversität, insbesondere indem sie Vögeln, Insekten und sonstigen Kleinlebewesen als Lebensraum, Nahrungsquelle und Brutplatz dienen. Neben den ökologischen Vorteilen für Stadtluft und -klima wirken sie sich im Allgemeinen begünstigend auf die individuelle äußere Gestaltung von Gebäuden aus und fördern ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild.

Daher sind Fassaden und Fassadenteile ohne Öffnungen oder Solarmodule, die mehr als 30 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen, zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine rankende Pflanze zu setzen.

Entlang der Stützmauer zum nördlich angrenzenden Friedhof ist eine Fassadenbegrünung anzulegen. Somit wird der Grünanteil innerhalb des Geltungsbereichs weiter erhöht und die bestehende Betonstützmauer optisch aufgewertet.

## 9.8 Allgemeine Bestimmungen

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zur Pflanzqualität, Ausführung von Baumscheiben und Unterhaltung der Gehölze und Vegetationsflächen. Die Bestimmung, die Standorte von neu anzupflanzenden Bäumen um bis zu 5 m verändern bzw. verschieben zu können, ermöglicht es im Rahmen der Bauausführung, flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, welche derzeit noch nicht absehbar sind.

## 9.9 Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Eltville am Rhein und den Landschaftsarchitekten erstellt und enthält heimische sowie klimaresistente Pflanzen.

## 9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

Einleitend wird auf Abschnitt 2.2.2 „Geologie und Boden“ verwiesen. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung ist in den oberen Bodenschichten nicht möglich. Die darunterliegenden quartären Kiessande sind für Versickerungszwecke allerdings geeignet. Davon ausgehend soll das unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst innerhalb des Geltungsbereichs gesammelt und so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden.

Nur Niederschlagswasser, welches nicht verwendet oder zurückgehalten werden kann, ist im Rahmen der Möglichkeiten über Rigolen-Systeme zu versickern und erst im Anschluss gedrosselt in das bestehende Kanalsystem einzuleiten. Die Einleitung ist im Rahmen eines separaten Verfahrens genehmigungspflichtig.

Auch wenn die Oberflächenversickerung wegen des anstehenden Lößlehms schwierig ist, tragen auch kleinere Maßnahmen zu einer begrenzten Flächenversickerung bei. Deshalb sind Erschließungsflächen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, in wasserdurchlässiger Bauweise und mit versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Bereiche, in denen das bestehende Kopfsteinpflaster erhalten bleibt, sind davon nicht betroffen.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Dachform

Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Dachlandschaft mit Satteldächern vor. Um jedoch auf eventuelle Planänderungen reagieren zu können, setzt der Bebauungsplan neben Satteldächern auch Flachdächer als mögliche Dachform fest. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Anbauten dürfen mit einer anderen Dachform ausgestattet werden.

Für Kulturdenkmäler gilt vorrangig das Fachplanungsrecht, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan wirkungslos wäre. Daher werden Baudenkmäler von der Festsetzung der Dachform ausgenommen.

### 10.2 Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen.

Überwiegend gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, ortsüblichen Naturstein, transparente Holz-, Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für

Kleintiere. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Stützmauern werden von diesen, vergleichsweise strengen, Vorgaben nicht erfasst. Allerdings fordert der Bebauungsplan, die Mauern in Material und Farbe auf die befestigten Oberflächen abzustimmen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

### 10.3 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept (Habermehl Follmann Ingenieurgesellschaft mbH) wurden konkretisierende Festsetzungen gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville getroffen.

Auf Grundlage der ortsspezifischen Statistikdaten zur Bevölkerung, Wohnungs- und Kraftfahrzeugbestand sowie der guten Erreichbarkeit vorhandener Versorgungs- und Gemeindebedarfseinrichtungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann der „Basiswert“ des Stellplatzschlüssels für Wohngebäude bezogen auf Mehrfamilienhäuser von 1,5 bis 2,0 Pkw-Stellplätze je Wohnung auf 1,1 Pkw-Stellplätze je Wohnung ermäßigt werden.

Der Stellplatzschlüssel für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen wird in Anlehnung an die Stellplatzsatzungen umliegender Städte und Gemeinden von 1,5 Pkw-Stellplätze je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf den üblichen Maßstab von 1,0 Pkw-Stellplätze je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche abgemindert.

Für weiterführende Informationen wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

## Teil 3 . Umweltplanung

### 1 Einleitung

#### 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Hier ist auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ zu verweisen. In dessen ersten Abschnitt werden Anlass und grundsätzliche Ziele der Planung beschrieben. Hinsichtlich der Inhalte liegt der Schwerpunkt in Teil 1 Abschnitt 3 „Städtebauliches Konzept“ und Teil 2 „Festsetzungen des Bebauungsplans“.

#### 1.2 Methodik

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten, Schutzgüter:

- Naturraum und Topografie,
- Geologie, Boden und Altlasten,
- Grundwasser und Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotope und Vegetation,

- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild, Freiraum und Erholung,
- Geräuscheinwirkungen,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zunächst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt und beschrieben. In einem weiteren Schritt wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung bewertet bzw. prognostiziert. Außerdem werden Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation beschrieben.

#### **Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,5 ha (15.400 m<sup>2</sup>), sodass die oben erwähnte Grenze, ab der die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht werden kann.

#### **Kenntnislücken**

Im Rahmen der Umweltplanung sind keine Schwierigkeiten oder technischen Lücken aufgetreten, die Einfluss auf die Inhalte der Planung und damit auf die planungsrechtliche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben könnten. Da auch keine fehlenden Kenntnisse festzustellen waren, beschreibt der Umweltteil die Auswirkungen des Planungsvorhabens vollständig.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Räumliche Lage des Plangebiets**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ Abschnitt 2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ verwiesen.

### **2.2 Abiotische Faktoren**

#### **2.2.1 Naturraum und Topografie**

Nach dem Umweltatlas Hessen zählt der Standort zum Naturraum „Rhein-Main-Tiefland“ und bildet hier die Teileinheit 236.0 „Rheingau“. Nach Süden schließt sich die Teileinheit 230.0 „Rheinaue“ an.<sup>2</sup> Das

<sup>2</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <https://natureg.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/natureg/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

Relief ist weitestgehend flach und fällt leicht von Norden nach Süden ab. Die Geländehöhen schwanken zwischen 106,4 m im Nordwesten und 103,2 m im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Eltville am Rhein. Ein Eingriff in den unberührten Naturraum ist damit nicht gegeben. Weiterhin orientiert sich die Freianlagenplanung durch Ausbildung von Terrassen an der vorhandenen Topografie des Geländes und greift dessen natürlichen Verlauf auf. Ein negativer Eingriff in die Topografie liegt somit nicht vor.

### 2.2.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum "Mainzer Becken".<sup>3</sup> Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet kleinmaßstäblich (1:500.000) von mächtigen lösshaltigen Böden, speziell von Pararendzinen und Parabraunerden, umgeben. Das Plangebiet selbst wird großmaßstäblich (1:5.000) im westlichen Teilbereich der Bodenart Löss zugeordnet. Der östliche Teilbereich wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Art dargestellt.<sup>4</sup>

#### Baugrundsichtung

Im Dezember 2021 wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH eine Baugrunderkundung mit insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schwerer Rammsonde durchgeführt. Demnach steht im Projektgebiet oberflächennah zunächst Löß bzw. Lößlehm an. Im Umfeld des Plangebiets sind zudem Flussaufschüttungen des Rheins, in Form von Quarzgeröll zu verzeichnen. In tieferen Bereichen ist oligozäner Schleichsand zu erwarten.<sup>5</sup>

Die Sondierungsergebnisse innerhalb des Plangebiets ergaben die folgenden Baugrundsichtungen.

#### Oberboden / Auffüllungen

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets wurde an der Geländeoberfläche überwiegend Mutterboden in Schichtstärken zwischen 0,1 m und 0,6 m angetroffen. Zudem wurden in diesem Bereich anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2,1 m erbohrt. Die Fremdbestandteile setzten sich weitestgehend aus Schlacke, Ziegelbruch, Wurzel- und Kohleresten zusammen. Im Bereich der gepflasterten bzw. asphaltierten Flächen wurde unter der Schwarzdecke bzw. bewehrtem Beton aufgefüllter schwach schluffiger bis schluffiger, sandiger Kies oder kiesiger, schluffiger Sand angetroffen.

#### Löß bzw. Lößlehm

Unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen wurde flächendeckend Löß bzw. teilweise Lößlehm angetroffen. Der Löß wurde als überwiegend stark kalkhaltiger schwach sandiger bis sandiger, teilweise schwach kiesiger Schluff in steifer, steifer bis halbfester bzw. halbfester Konsistenz angesprochen.

#### Quartäre Kiessande

Mit den meisten Sondierungen wurden die quartären Kiese und Sande erreicht. Diese Schicht wurde als teilweise schwach toniger, schwach schluffiger bis schluffiger sandiger Kies der Bodengruppe Kies-

<sup>3</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/geologie/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

<sup>4</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, 25.07.2022.

<sup>5</sup> Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Gutachten. Stand: 22.12.2021.

Schluff-Gemisch (GU bzw. GU\*) oder als schwach schluffiger bis stark schluffiger, kiesiger bis stark kiesiger Sand der Bodengruppe Sand-Schluff-Gemisch (SU bzw. SU\*) erbohrt, wobei die Kiese aus Sandstein und Quarzit bestehen und überwiegend scharfkantig sind.

### Umwelttechnische Untersuchung

Für die Entsorgung von Aushubmassen sind die Zuordnungswerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) maßgebend. Diese stellen die Obergrenzen der jeweiligen Einbauklassen bei der Verwendung und Entsorgung von Boden dar. Die Gehalte bis Z0 kennzeichnen einen unbelasteten Boden und somit einen uneingeschränkten Einbau. Der Zuordnungswert Z1 stellt die Obergrenze für den offenen Einbau unter bestimmten Nutzungseinschränkungen dar. Bei Werten bis Z2 ist ein Einbau nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Werden die Z2-Werte überschritten, ist ein Einbau bzw. eine Ablagerung nur auf Deponien zulässig.

Bei vorangegangenen Untersuchungen im Jahr 2016 wurden eine Mischprobe aus den Auffüllungen und eine Mischprobe aus dem gewachsenen Boden untersucht. Dabei ergab sich eine Einstufung der Auffüllungen von Z2 / DKII aufgrund des Gehaltes von TOC von 1,6 % und eine Einstufung von Z0 für den gewachsenen Boden.

Von den entnommenen Bohrkernen aus der Sondierung im Dezember 2021 wurden vier weitere Proben auf mögliche Schadstoffe untersucht. Es wurde eine Asphaltprobe, eine einzelne Bodenprobe und jeweils eine Mischprobe aus den Auffüllungen und dem Löß / Lößlehm untersucht. Die Asphaltprobe war teerfrei. Die Bodenprobe weist einen geringfügig erhöhten TOC-Gehalt von 0,86 % auf und ist in die LAGA-Kategorie Z1 zu deklarieren. Die Probe konnte jedoch nach zusätzlicher Ermittlung des C:N-Verhältnisses ggf. auf Z0 herabgestuft werden. Die Mischprobe der Auffüllungen war nur bezüglich des Parameters Kupfer auffällig und ist der LAGA-Kategorie Z0 zuzuordnen. Die Mischprobe aus dem Löß war unauffällig und kann ebenfalls der LAGA-Kategorie Z0 zugeordnet werden.

Die Einstufung der Auffüllungen aus dem Jahr 2016 in die LAGA-Kategorie Z2 und eine damit verbundene aufwendige Entsorgung konnte durch die Baugrunderkundung aus dem Jahr 2021 nicht bestätigt werden. Allerdings wird im Rahmen der Baugrunduntersuchungen aus 2021 darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen im Rahmen der Bauausführung durch geeignete Probenahmen von Halden oder vorab ausgeführten Schürfen zu ergänzen sind.

### 2.2.3 Wasser . Grundwasser und Oberflächenwasser

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:<sup>6</sup>

- 03 Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär
- 031 Oberrheingraben mit Mainzer Becken
- 03105 Tertiär und Quartär des Rhein-Main Gebiets

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten oder einem Heilquellenschutzgebiet<sup>6</sup> und wird auch nicht von Oberflächengewässern durchquert. Die beiden nächstgelegenen Fließgewässer sind der Kiedricher Bach im Westen und der Sülzbach im Osten. Beide Bäche fließen in einem Abstand von rund 180 m aus Norden kommend in Richtung Süden und münden in den Rhein. Im Bereich

<sup>6</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 20.07.2022.



der Siedlungsfläche verlaufen die beiden Gewässer weitestgehend unterirdisch. Aufgrund der Lage etwa 890 m nördlich des Rheins liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.<sup>7</sup> Westlich der Waldstraße grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone III an. Eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ kann ausgeschlossen werden.

#### **Grundwasser**

Bei den Baugrunderkundungsmaßnahmen im Jahr 2016 sowie bei der Sondierung im Dezember 2021 wurde bis in eine maximale Tiefe von rund 8 m kein Grundwasser gemessen. Dies entspricht auch Erfahrungen aus anderen Projekten in Eltville am Rhein.<sup>8</sup>

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung an sieben Stellen im Plangebiet Versickerungsversuche durchgeführt. Danach treten Durchlässigkeitsbeiwerte für den Löß / Lößlehm zwischen  $4 \cdot 10^{-7}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s und für den quartären Kiessand zwischen  $4 \cdot 10^{-6}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s auf. Damit liegen die im Löß / Lößlehm erzielten Durchlässigkeiten nach DWA-Regelwerk überwiegend außerhalb des technisch relevanten Versickerungsbereichs von Lockergesteinen ( $1 \cdot 10^{-6}$  m/s bis  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s).

Der oberflächennah anstehende Löß ist erfahrungsgemäß schlecht für Versickerungszwecke geeignet und neigt bei Wasserzugabe zum Aufweichen bzw. Verbreiten. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung ist in den oberen Bodenschichten daher nicht möglich. Die quartären Kiessande sind für Versickerungszwecke allerdings geeignet.

Aufgrund der hydrogeologischen Randbedingungen im Plangebiet ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung der Niederschläge in den anstehenden Bodenschichten realisierbar.<sup>9</sup>

Gemäß dem Hessischen Wasserschutzgesetz ist eine Ableitung der Niederschläge in die anstehende Mischwasserkanalisation nur bei unzureichenden Möglichkeiten der Versickerung zulässig und in diesem Fall in der abzuleitenden Menge zu begrenzen.<sup>10</sup> Eine Anbindung an wasserdurchlässige Schichten ist durch vorherigen Bodenaustausch von nicht geeigneten Bodenschichten sicherzustellen.

Dementsprechend wird empfohlen, die anfallenden Niederschläge im Plangebiet zu versickern.

#### **Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser**

Auf Basis der städtebaulichen Situation und entwässerungstechnischen- und erschließungstechnischen Randbedingungen wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept von der Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben entwickelt.<sup>11</sup>

Zu den grundsätzlichen Zielen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zählen einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen

<sup>7</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://hwrn.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/hwrn/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

<sup>8</sup> Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Gutachten. Stand: 22.12.2021.

<sup>9</sup> Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Gutachten. Stand: 22.12.2021.

<sup>10</sup> Abwasserverband Oberer Rheingau, i. A. Schenk, Claudia. E-Mail bzgl. Begrenzung der Einleitung vom 14.01.2022 und Antwort vom 20.01.2022.

<sup>11</sup> Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH. Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes für das Projekt „Ehemaliges Staatsweingut in Eltville“. Darmstadt. Stand: 17.05.2023.

sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.

Die Vorteile eines naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser liegen insbesondere in der Förderung der lokalen Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstungsraten, einer kostengünstigeren Abwasserentsorgung durch Abflussreduzierung sowie der Trinkwassereinsparung. Die Verschiebung des natürlichen Gleichgewichtes im Wasserkreislauf mit Auswirkungen auf Kleinklima und örtliche Grundwasserneubildung wird somit minimiert.

Die Verortung von Versickerungsanlagen auf dem Gelände ist in den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Eine zentrale Anlage für die gesamte Fläche ist aufgrund der Dachformen und der Entfernungen nicht zu empfehlen, auch ist keine ausreichend große Fläche vorhanden. Daher werden dezentrale, gebäudebezogene Retentionsflächen empfohlen. Diese müssen den jeweiligen Einzugsgebieten (Dachflächen inklusive umgebender Befestigungen und Grünflächen) entsprechend dimensioniert werden und in die Freiflächenplanung mit eingebunden werden. Dabei ist ein Sicherheitsabstand zu Bäumen und Gebäuden einzuhalten.

#### **Behandlung von anfallendem Schicht- und Oberflächenwasser**

Das während der Bauarbeiten anfallende Schicht- und Oberflächenwasser ist über eine Wasserhaltung kontrolliert zu fassen und durch Gegengefälle oder über eine Pumpenanlage schadlos aus dem Bauwerksbereich abzuführen.

#### **Sachgerechter Umgang mit Abwässern**

Die entstehenden Abwässer sind über ausreichend dimensionierte Entwässerungsröhre und Kontrollschächte ordnungsgemäß in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Entwässerungsröhre sind einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen. Die Dichtigkeitsprüfung ist gemäß DIN EN 1610 von einem zertifizierten Sachverständigen durchzuführen. Werden dabei Undichtigkeiten festgestellt, sind diese zu beseitigen und die Dichtungsprüfung erneut durchzuführen. Das Verfüllen oder Verschmieren von Rohrverbindungen ist nicht zulässig. Über das Ergebnis der Dichtungsprüfung ist eine Bescheinigung auszustellen.

#### **Maßnahmen**

Zur Vermeidung von Restabflüssen und zur möglichst naturnahen Gestaltung der Regenwasserbewirtschaftung werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Bullermann Schneble GmbH die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Gezielte entwässerungstechnische Versickerung der Niederschläge
- Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen
- Einsatz von wasserdurchlässigen Befestigungen
- Zuführung von Niederschlagsabflüssen in Vegetationsbereiche
- Regenwassernutzung

In welchem Umfang die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht abbildbar und wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt.

#### 2.2.4 Klima und Luft

Der Rheingau erstreckt sich naturräumlich auf den Taunusunterhang bis zu etwa 300 m Höhe. Aufgrund dessen befindet sich die Stadt Eltville am Rhein in einer klimatisch günstigen und geschützten Lage im Regenschatten von Hunsrück und Taunus.

Das städtische Klima ist durch trocken-warme Sommer und milde Winter geprägt. In den Sommermonaten liegt die durchschnittliche Tagestemperatur bei 19° C, im Winter liegt sie selten unter 1° C. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt in Ortsnähe im Durchschnitt ca. 450 mm. Einen starken Einfluss und eine wichtige Funktion als Kaltluft- und Frischluftschneise hat der Rhein. Ansonsten ist die gute Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzstrukturen bemerkenswert. Das Stadtgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Schwerpunkt Weinbau umgeben.

Der ehemalige Standort der Staatsweingüter zeichnet sich durch eine großzügige Parkanlage im Hofinneren mit einem wertvollen Baumbestand aus. Die Wegeverbindungen und unbegrünten Bereiche der Anlage sind als Kiesflächen angelegt worden. Die Biotop- und Nutzungstypen sind dem nachfolgenden Kapitel 2.3 zu entnehmen.

##### Klimatische Ausgleichsfunktion

Die klimatische Ausgleichsfunktion ist die Leistung der örtlichen Meteorologie, im Landschaftsraum hohe Temperaturschwankungen auszugleichen und Immissionsbelastungen abzusenken.

Aufgrund der nur teilweise geöffneten Blockstruktur der Gebäude im Plangebiet ist die klimatische Ausgleichsfunktion eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund kommt der bestehenden Vegetation eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Lokalklima zu. Vor allem in den Sommermonaten tragen die Bäume durch Verschattung und Verdunstung zur Absenkung der Temperaturen bei.

##### Lufthygienische Ausgleichsfunktion

Der lufthygienische Ausgleich zeigt sich in der Leistung von Vegetation, Morphologie und dem Klima, die im örtlichen Landschaftsraum vorhandenen gas- und staubförmigen Verunreinigungen der Luft abzubauen. Dies geschieht bei Luftverunreinigungen durch Verteilung, Verdünnung und z. T. durch Abbau sowie durch Frischluftproduktion und Frischluftaustausch. Zur Verbesserung der lufthygienischen Situation werden besonders im Siedlungsraum schon seit längerer Zeit intensive Anstrengungen unternommen.

Der zum Teil großkronige Baumbestand verbessert durch seine Filterwirkung die Luftqualität im Plangebiet und in der Umgebung.

##### Maßnahmen

Durch die Erhaltung von sechs Bestandsbäumen und das Anpflanzen rund 20 neuer Bäume erhöht sich deren Anzahl mit positiven Effekten für das Kleinklima und die Lufthygiene.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind möglichst durch die Neupflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung zu ersetzen. Damit diese Neupflanzungen möglichst schnell zur kleinklimatischen Verbesserung beitragen, sind diese Bäume in angemessener Qualität zu pflanzen (Stammumfang mindestens 18–20 cm).

Der Schadstoffausstoß kann lediglich durch die Minimierung von Kfz-Bewegungen verringert werden. Hierzu trägt die Planung in mehrfacher Hinsicht bei. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen liegen in der

Nähe der Schwalbacher Straße, so dass die Pkw bereits nach einer sehr kurzen Fahrstrecke unter die Erde gelangen. Oberirdisch werden nur wenige Stellplätze geschaffen. Somit bleibt das Gelände weitestgehend Fußgängern vorbehalten.

## 2.3 Biotop- und Nutzungstypen (Flora)

### 2.3.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand (Klimaxgesellschaft) zu entwickeln.<sup>12</sup> Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen, wie z. B. Anpflanzungen.

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West, würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft ein Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Fagetum*) im Komplex mit einem Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) entwickeln. Der Waldmeister-Buchenwald ist ein allein von der Buche (*Fagus sylvatica*) geprägter Wald nährstoffreicher Standorte, der durch zahlreiche Mullbodenpflanzen wie Waldmeister (*Galium odoratum*) oder Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) gekennzeichnet ist. Der Waldgersten-Buchenwald ist artenreicher und wächst in Kalkgebieten auf normal durchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen. Kennzeichnende Art ist die Waldgerste (*Hordelymus europaeus*) (vgl. Pott 1992).<sup>13</sup>

Das Plangebiet wurde ehemals als Park genutzt und ist daher stark anthropogen verändert worden. Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind im Untersuchungsgebiet kaum noch vorhanden. Die aufgekomenen heimischen Gebüsche und Ruderalfluren entsprechen den ersten Sukzessionsstadien auf ehemals stark anthropogen veränderten Flächen.

### 2.3.2 Methode zur Erfassung der Biototypen

Im Plangebiet sind die vorhandenen Biototypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) in einer 1. Begehung im Juli 2016 und in einer 2. Begehung im April 2022 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.<sup>14</sup>

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biototypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

<sup>12</sup> Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. – Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 – 42, Stolzenau.

<sup>13</sup> Pott, R. (1992): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands. Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 427 Seiten.

<sup>14</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018.

### 2.3.3 Ermittlung und Beschreibung

#### Gebüsche, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten (02.200)

Teilfläche 15: Westlich des Kellereigebäudes stand bei der 1. Begehung im Juli 2016 eine Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*), die seit mehreren Jahren nicht mehr zurückgeschnitten war. Deshalb erreichte die Hecke eine Höhe von etwa 4-5 m. Durch Sukzession hatten sich weitere Gehölze wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*) und Walnuss (*Juglans regia*) hinzugesellt.

Diese Hecke ist kurz vor der 2. Begehung bis über den Erdboden komplett zurückgeschnitten worden.

Teilfläche 19: Am Südwest-Rand des Plangebiets steht ein größerer Hasel-Strauch (*Corylus avellana*).

Teilfläche 50: Am Süd-Gebäude steht ein großer Hasel-Strauch (*Corylus avellana*) als Solitärgehölz.

Teilfläche 53: An der Südwest-Ecke des Plangebiets wächst ein 5 m hoher und 4 m breiter Holunder-Strauch (*Sambucus nigra*).

Teilfläche 56: In der gemähten bzw. stark zurückgeschnittenen Brachfläche im nordwestlichen Teil der ehemaligen Parkanlage (Teilfläche 26) ist ein kleinflächiges Gebüsch aus heimischen Arten wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hasel (*Corylus avellana*) erhalten geblieben.

Teilfläche 57: Um eine verlassene Gartenlaube am West-Rand des Plangebiets ist ein Hasel-Gebüsch (*Corylus avellana*) stehen geblieben. Weitere Gehölze sind: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*).

Teilfläche 58: Ein weiterer 4 m hoher und 5 m breiter Hasel-Strauch steht am westlichen Rand des Plangebiets in einer Wiesenbrache (Teilfläche 22).

#### Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze) (02.500)

Teilfläche 11: Ein Sommerflieder-Gebüsch (*Buddleja davidii*) mit einer Sal-Weide (*Salix caprea*) an der westlichen Hauswand des ehemaligen Erweiterungsbaus ist vollständig entfernt worden.

Teilfläche 16: Westlich des ehemaligen Erweiterungsbaus ist zur Abgrenzung der benachbarten Bebauung an der Waldstraße 15 eine Hecke aus verschiedenen Ziergehölzen angepflanzt worden. Die Hecke ist seit Jahren nicht zurückgeschnitten worden und heute 4-5 m hoch. Durch Sukzession sind weitere Gehölze aufgekommen.

Prägende Gehölze sind: Flieder (*Syringa vulgaris*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Pflaume (*Prunus domestica*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Hasel (*Corylus avellana*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Efeu (*Hedera helix*).

Teilfläche 25: Am West-Rand des Plangebiets steht ein großer Strauch der Roten Haselnuss (*Corylus maxima 'Purpurea'*).

Teilfläche 28: Zur Abgrenzung des Grundstücks an der Waldstraße 29 im Nordwesten des Plangebiets ist eine Zierhecke aus mehreren, nicht heimischen Ziergehölzen gepflanzt worden. Prägende Gehölze sind: Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Spierstrauch (*Spiraea arguta*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Roter Hasel (*Corylus maxima 'Purpurea'*), Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*), Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

**Teilfläche 35:** Eine stark verwilderte Zierhecke an der Schwalbacher Straße mit Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Spierstrauch (*Spiraea arguta*), Rote Berberitze (*Berberis thunbergii 'Atropurpurea'*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) ist bis zum Erdboden zurückgeschnitten worden.

**Teilfläche 40:** Ebenfalls an der Schwalbacher Straße steht eine Lorbeer-Kirschen-Hecke (*Prunus laurocerasus 'Rotundifolia'*).

**Teilfläche 47:** Eine dichte, verwilderte Gehölzpflanzung aus größtenteils nicht heimischen Ziergehölzen im ehemaligen Eingangsbereich zum Erweiterungsbaus aus Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Kriech-Mispel (*Cotoneaster dammeri*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Walnuss (*Juglans regia*), Hasel (*Corylus avellana*), Eibe (*Taxus baccata*), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Weidenblättrige Hängemispel (*Cotoneaster salicifolius*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Efeu (*Hedera helix*) ist fast vollständig über den Erdboden abgesägt worden. Nur einzelne Gehölze sind erhalten geblieben.

#### Einzelbaum, einheimisch (04.110)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Besonders erhaltenswerte Bäume sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt. Die durchgestrichenen Bäume sind mittlerweile entfernt worden.

Tabelle 1: Einzelbäume im Bebauungsplangebiet

Nr.	Baumart		Stamm-durch-messer in m	Stamm-umfang in m	Vitalität, Anmerkungen	heimisch, Obstbaum	erhaltenswert
7	Walnuss	Juglans regia	1,20	3,00	mit Efeu bewachsen	ja	ja
9	Walnuss	Juglans regia	0,70	2,70	mit Efeu bewachsen	ja	ja
17	Eibe	Taxus baccata	0,45	1,40	eher ein Strauch	ja	nein
18	Walnuss	Juglans regia	0,20	0,70	mit Efeu bewachsen	ja	nein
20	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,20	0,60	mit Efeu bewachsen	ja	nein
21	Pflaume	Prunus domestica 'Sorte'	0,20	0,60	mit reduzierter Vitalität	ja	nein
23	Süß-Kirsche	Prunus avium 'Sorte'	0,25	0,95	vital	ja	nein
24	Mirabelle	Prunus domestica 'Sorte'	0,25	0,70	vital	ja	nein
27	Walnuss	Juglans regia	1,10	3,40	durch Windbruch stark beeinträchtigt	ja	nein
30	Mirabelle	Prunus domestica 'Sorte'	0,25	0,50 - 0,60	4-stämmig	ja	nein
31	Süß-Kirsche	Prunus avium 'Sorte'	0,30 - 0,40	0,95 - 1,25	5-stämmig, mit Efeu bewachsen	ja	nein
32	Magnolie	Magnolia soulan-giana	0,20	0,60	3-stämmig	nein	nein
33	2 Eiben	Taxus baccata	0,50 + 0,60	1,30 + 1,55	2 Eiben nebeneinander	ja	nein

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Vitalität, Anmerkungen	hei- misch, Obst- baum	erhal- tenswert
34	2 Eiben	<i>Taxus baccata</i>	0,30 + 0,60	0,90 + 1,50	2 Eiben dicht ne- beneinander	ja	nein
37	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	0,90	2,45	mit Efeu bewachsen	ja	ja
38	Blauglocken- baum	<i>Paulownia tomentosa</i>	1,10	2,90	mit Efeu bewachsen	nein	ja
39	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	0,70	1,90	mit Efeu bewachsen	ja	ja
49	Mammutbaum	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	0,90	2,20	schöner Solitär	nein	ja
59	Zier-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i>	0,18; 0,20; 0,15	0,55; 0,60; 0,50	3-stämmig	nein	nein
61	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	0,25	0,95	mit reduzierter Vitalität	ja	nein

Bäume im Bestand	20
Erhaltenswerte Bäume	6

Aus der Tabelle geht hervor, dass im Plangebiet zurzeit 20 Bäume stehen. Drei Bäume von niedriger ökologischer Bedeutung sind in den letzten Jahren entfernt worden. Sechs Bäume im Plangebiet sind aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung besonders erhaltenswert.

#### Wiesenbrache (09.130)

Teilfläche 22: Dieser Bereich der ehemaligen Parkanlage der Staatsweingüter Eltville wird vom Glatt-  
hafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägt. Wahrscheinlich handelt es sich um eine verwilderte Rasenflä-  
che. In der artenreichen Fläche sind vor allem viele nitrophile Hochstauden vertreten. Auch junge Suk-  
zessionsgehölze sind bereits aufgekommen.

Folgende Arten wurden erfasst: Glattthafer (*Rubus fruticosus agg.*), Giersch (*Aegopodium  
podagraria*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Braunelle  
(*Prunella vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wie-  
sen-Klee (*Trifolium pratense*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Kanadische Goldrute (*Solidago ca-  
nadensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Efeu (*Hedera helix*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Korn-  
blume (*Centaurea cyanus*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia ce-  
spitosa*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Weiße Zaunrübe (*Bryonia alba*), Acker-Kratzdistel (*Cir-  
sium arvense*), Breitblättrige Platterbse (*Lathyrus latifolius*), Quecke (*Elymus repens*), Rot-Schwingel  
(*Festuca rubra*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*).

#### Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (09.123)

Teilfläche 2: Die ehemaligen Zierbeete sind inzwischen stark verwildert und von Wildkräutern erobert  
worden. Dieses Beet an der Schwalbacher Straße wurde von folgenden Arten eingenommen: Drüsiges  
Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Weiße Zaunrübe (*Bryonia alba*), Rose (*Rosa spec.*), Acker-Winde  
(*Convolvulus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*),  
Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), Leinkraut (*Linaria vulgaris*),  
Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).



Teilfläche 4: Diese Fläche ist ein ehemaliger Rasen, auf dem sich in den letzten Jahren aufgrund fehlender Pflege zahlreiche Wildkräuter eingestellt haben. Folgende Arten wurden erfasst: Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Walnuss Jungwuchs (*Juglans regia*), Vogel-Kirsche Jungwuchs (*Prunus avium*), Berg-Ahorn Jungwuchs (*Acer pseudoplatanus*), Hartriegel Jungwuchs (*Cornus sanguinea*), Flockenblume (*Centaurea jacea*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Teilfläche 6: Eine weitere ehemalige Rasenfläche wird mittlerweile vom Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägt. Weitere Arten sind: Sichelkörner (*Falcaria vulgaris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Raukenblättriges Greiskraut (*Senecio erucifolius*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Leinkraut (*Linaria vulgaris*).

Teilfläche 12: Ein ehemaliges Zierbeet am Süd-Rand des Plangebiets wird mittlerweile von der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) und vom Giersch (*Aegopodium podagraria*) überzogen. Weitere Arten dieser Fläche sind: Weiße Zaurrübe (*Bryonia alba*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Efeu (*Hedera helix*).

Teilfläche 14: Ein kleinflächiges, ehemaliges Beet am Südost-Rand des Plangebiets wird vom Giersch (*Aegopodium podagraria*) eingenommen. Weitere Arten sind: Berufskraut (*Conyza canadensis*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*).

Teilfläche 26: Der nordwestliche Teil der ehemaligen Parkanlage war bei der Begehung im Jahre 2016 stark von Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) überwuchert. In dem Brombeer-Gestrüpp standen junge Sukzessionsgehölze wie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Einzelne Obstgehölze hatten noch die ehemalige Gartennutzung bezeugt. Das dichte Brombeer-Gestrüpp wurde außerdem von Kletterpflanzen wie Waldrebe (*Clematis vitalba*), Weißer Zaurrübe (*Bryonia alba*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) überwuchert.

Diese Fläche ist vor der 2. Begehung im April 2022 komplett geräumt worden und wird weiterhin kurzgehalten. Brombeeren und junge Sukzessionsgehölze sind bis über dem Erdboden abgeschnitten worden, so dass die Fläche jetzt einen offenen Charakter besitzt (siehe Abbildung 1). Die Fläche wird heute von folgenden Arten geprägt: Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Kleb-Labkraut (*Galium aparine*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Meerrettich (*Armoracia rusticana*), Eselsdistel (*Onopordium acanthoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Zaur-Wicke (*Vicia sepium*),

Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wilde Distel (*Cirsium vulgare*), Akelei (*Aquilegia vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

**Teilfläche 36:** In den ehemaligen Freianlagen an der Schwalbacher Straße liegen ebenfalls mehrere kleinflächige Zierbeete und Rasenflächen auf denen sich mittlerweile eine artenreiche Wildflora eingestellt hat. Die prägenden Arten sind: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Dost (*Origanum vulgare*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Efeu (*Hedera helix*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Quecke (*Elymus repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Krause Gänse-distel (*Sonchus asper*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Wilde Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Königskerze (*Verbascum spec.*).

**Teilfläche 43:** Im Bereich der Parkplätze an der Schwalbacher Straße liegt eine ungepflegte Rasenfläche, auf der sich zahlreiche Wildkräuter und einige Zierstauden eingestellt haben. Folgende Arten sind vorhanden: Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Garten-Wolfsmilch (*Euphorbia peplus*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knaul-Gras (*Dactylis glomerata*), Efeu (*Hedera helix*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Vogel-Kirsche Jungwuchs (*Prunus avium*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Bergenie (*Bergenia cordifolia*), Herbst-Anemone (*Anemone hepheensis*).

Diese Fläche war bei der zweiten Begehung im April 2022 stark durch Baumaßnahmen gestört.

**Teilfläche 51:** Ein im Jahre 2016 noch erfasstes Salweiden-Gebüsch (*Salix caprea*) am Süd-Gebäude mit Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Hasel (*Corylus avellana*) ist vollständig entfernt worden. Anstatt dessen hat sich jetzt eine Ruderalvegetation mit Efeu (*Hedera helix*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) entwickelt. Problematisch ist die Ausbreitung des Riesen-Bärenklaus als sich stark expandierender Neophyt.

**Teilfläche 60:** An der Schwalbacher Straße befindet sich unter Bäumen eine kurz gehaltene Fläche, in der die aufkommenden Gehölze regelmäßig entfernt werden. Die Fläche wird von folgenden Arten geprägt: Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Knaul-Gras (*Dactylis glomerata*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Efeu (*Hedera helix*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*).

#### **Alte Trockenmauer (10.150)**

**Teilfläche 41:** Einige Böschungen im Plangebiet sind mit einer durchschnittlich 70 cm hohen Natursteinmauer aus Sandstein befestigt worden.

Entlang der Schwalbacher Straße und der Waldstraße grenzt jeweils eine freistehende 1,0 bis 1,5 m hohe und 0,40 m breite Natursteinmauer, die das Gelände abgrenzt. In der Mauer wächst die Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*).

#### **Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)**

Teilfläche 1: Die befestigten Flächen im Plangebiet sind häufig asphaltiert. In Asphaltspalten ist jedoch auch hier bereits eine artenreiche Ruderalvegetation aufgekommen (siehe Abbildung 2). Häufige Arten sind: Große Klette (*Arctium lappa*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea filipendulina*), Zitronen-Melisse (*Melissa officinalis*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*).

#### **Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)**

Teilfläche 8: Auch die Natursteinpflaster-Flächen und Waschbeton-Platten sind mittlerweile von zahlreichen Wildkräutern besiedelt worden. Die Flächen werden zum Teil bereits vom Efeu (*Hedera helix*) überwachsen. Weitere prägende Arten dieser Flächen sind: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Efeu (*Hedera helix*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Bruchkraut (*Herniaria glabra*).

Teilfläche 46: Die Zuwegung zum ehemaligen Erweiterungsbau der Staatlichen Weingüter ist mit Betonsteinpflaster befestigt worden. Auch diese Pflasterflächen werden bereits von Stauden, Bodendeckern und Wildkräutern wie Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Efeu (*Hedera helix*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) eingenommen.

#### **Schotterweg (10.530)**

Teilfläche 42: Ein kleiner Fußweg an der Schwalbacher Straße ist mit Schotter befestigt worden. Auch dieser Weg ist bereits von Wildkräutern überwachsen.

#### **Fassadenbegrünung (10.740)**

Teilfläche 5: Die Fassade an der Nord-Seite des Kellereigebäudes ist mit Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) und Blauregen (*Wisteria sinensis*) begrünt.

#### **Gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221)**

Teilfläche 3: Am Nord-Rand des Plangebiets liegt ein schmales, mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt Hochbeet, das mittlerweile von Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) überzogen wird. Weitere Gehölze sind: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Kriech-Mispel (*Cotoneaster dammeri*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa spec.*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Teilfläche 10: Ein weiteres Hochbeet an der West-Seite des Erweiterungsbaus ist vor allem mit Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) bepflanzt worden. Andere, zum Teil spontan entstandene Gehölzarten sind: Walnuss (*Juglans regia*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Efeu (*Hedera helix*), Wein (*Vitis vinifera*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Teilfläche 45: Diese Fläche ist auch mit dem Bodendecker Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) begrünt worden.

#### **Arten- und strukturreicher Hausgarten (11.222)**

Teilfläche 52: An der Schwalbacher Straße ist 2016 ein Staudenbeet mit Breitblättriger Platterbse (*Lathyrus latifolia*), Tag-Lilie (*Hemerocallis x hybrida*), Aster (*Aster spec.*), Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Kleinem Immergrün (*Vinca minor*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) erfasst worden. Dieses Staudenbeet ist jetzt vollständig verbracht und mit Sträuchern und kleinen Gehölzen bewachsen. Besonders die Taube Trespe (*Bromus sterilis*) hat sich verstärkt ausgebreitet.

#### **Extensivrasen (11.225)**

Teilfläche 29: Der Garten des Baugrundstücks Waldstraße 29 liegt in Teilbereichen noch im Plangebiet. Dieser Bereich ist eine Rasenfläche.

### **2.3.4 Bewertung, Prognose und Zusammenfassung**

Im Plangebiet erfolgte im Juli 2016 eine erste Begehung. Im April 2022 wurden bei einer zweiten Begehung, die im Juli 2016 erfassten Biotope mit dem heutigen Zustand verglichen.

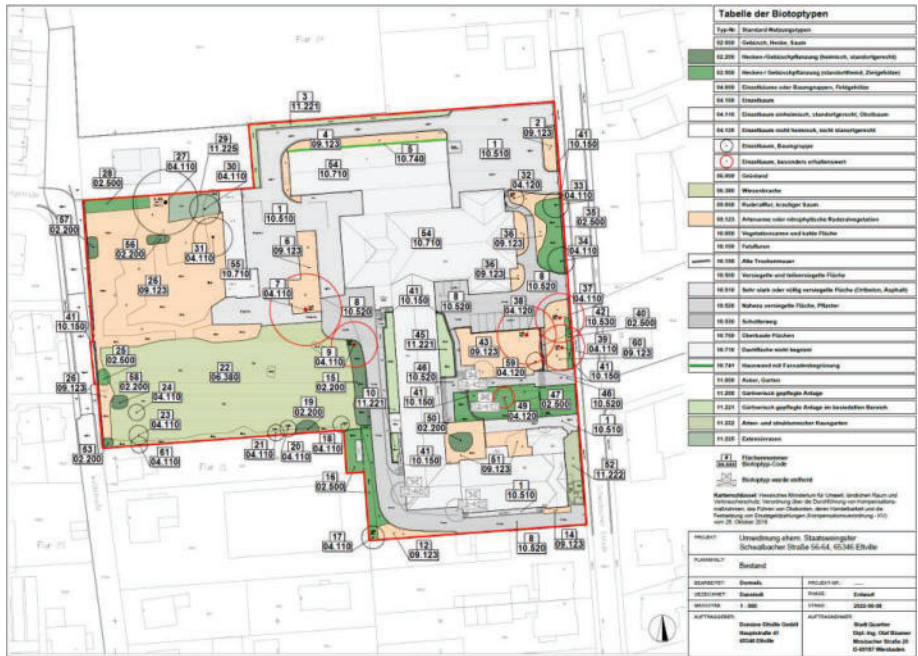
Beim Plangebiet handelt es sich um die seit mehreren Jahren nicht mehr gepflegte Parkanlage der Staatlichen Weingüter von Eltville. Auf ehemals angelegten Pflanzbeeten und Rasenflächen hat sich eine artenreiche Wildflora aus ruderalen Stauden und Gräsern eingestellt. Selbst die asphaltierten Flächen und Pflasterflächen werden mittlerweile von ruderalen Arten begrünt.

In der stark verwilderten Freifläche im westlichen Teil des Plangebiets ist bei der ersten Begehung im Jahre 2016 ein dichtes Brombeer-Gestrüpp mit Sukzessionsgehölzen erfasst worden. Diese von Brombeeren eingenommene Fläche ist mittlerweile größtenteils über dem Boden abgesägt worden. Auf der weiterhin kurzgehaltenen Fläche hat sich stattdessen eine Ruderalvegetation eingestellt. Auch die meisten, 2016 noch erfassten, Gebüsche in gebäudenahen Bereichen sind bis auf den Erdboden abgesägt worden. Einige nicht wertvolle Bäume wurden entfernt.

Auf den ruderalen Freiflächen kommen zwar keine seltenen Pflanzenarten der Roten Liste Hessens vor, trotzdem haben diese Flächen aufgrund ihrer Artenvielfalt eine ökologische Bedeutung.

Die Freiflächen werden vor allem vom Baumbestand geprägt. Insgesamt stehen heute im Plangebiet 20 Bäume, wovon sechs aufgrund ihres Alters und ihres Erscheinungsbildes als erhaltenswert eingestuft werden.

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



© Stadt.Quartier . 08.06.2022

Maßnahmen

Zum Schutz der Biodiversität und zur umfassenden Durchgrünung des Geltungsbereichs hat die KuBus Freiraumplanung GmbH & Co. KG ein Freiflächenkonzept erstellt. Die detaillierten Ausführungen können dem Teil 1 „Städtebauliche Planung“ entnommen werden. Zusammenfassend sieht das Konzept folgende Maßnahmen vor:

- Erhalten aller sechs als erhaltenswert eingestuft Bäume,
- Neupflanzung von rund 20 Bäumen unterschiedlicher Größe,
- Pflanzflächen mit Gräsern und Stauden,
- Gliederung der Freiflächen durch Heckenpflanzung, und
- Kfz-Stellplätze mit Rasenplatten / Rasenfugen.

2.4 Fauna

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die Geländeerhebungen zur Erfassung und Analyse der vorkommenden Tierarten erfolgten im Sommer 2022 sowie im Frühjahr bis Sommer 2023. Das Ziel der Erhebungen war die Suche nach Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten. Folgende Tiergruppen standen dabei im Fokus:

- Fledermäuse,
- Vögel und Reptilien sowie
- Tagfalter und Heuschrecken.

Weiterhin wurde in den Gehölzbereichen nach Höhlen gesucht, die Nist- oder Ruhestätten für Säugetiere und Vögel sein können.

### Fledermäuse

Im Rahmen der Detektoruntersuchung wurde die Zwergfledermaus festgestellt. Ein typischer Bewohner des Siedlungsbereichs, der aber auch in Waldgebieten vorkommt. Im Rahmen einer Begehung wurde eine jagende Zwergfledermaus beobachtet. Die Art stammt vermutlich aus dem benachbarten bebauten Bereich. Zwergfledermäuse können in unterschiedlichsten Hohlräumen und Spalten ihre Quartiere besitzen und auch kleine Gebäudespalten und Lücken der Dächer als Quartiere nutzen.

Hinsichtlich des strengen Artenschutzes, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG zu verhindern, wurde, soweit das z.B. die Brandschäden zuließen, in den Gebäuden intensiv nach Quartieren von Fledermausarten gesucht, wobei aber kein Hinweis auf ein Quartier gefunden wurde. Dennoch ist ein Zwischenquartier der Zwergfledermaus nicht vollständig auszuschließen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind durch das Bundesnaturschutzgesetz „besonders und streng geschützt“, da alle einheimischen Arten dieser Gruppe im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass zumindest die Zwergfledermaus vereinzelt Quartiere im Plangebiet haben kann, wobei die Quartiere als Tagesquartiere genutzt werden können.

### Vögel

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 2022/2023 insgesamt 26 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Davon wurden 16 Arten als Brutvögel beobachtet. Insgesamt weitere zehn Vogelarten sind Gastvogelarten oder Überflieger des Untersuchungsbereichs. Alle einheimischen Vogelarten sind durch die Vogelschutzrichtlinie und das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Artenschutzrechtlich besonders relevante Arten sind nach den Kartierungen in diesem Siedlungsbereich die typischen Brutvogelart Haussperling (*Passer domesticus*), der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und die Stockente (*Anas platyrhynchos*). Unter den Gastvögeln sind vier Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Dazu zählen z.B. der Bluthänfling (*Linaria cannabina*) mit einem Totfund im Keller, sowie die Dohle (*Coleus monedula*), der Mauersegler (*Apus apus*) und die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), die als Überflieger registriert wurden.

Da es sich um einen urban geprägten Bereich umgeben von Wohngebieten handelt, sind überwiegend anpassungsfähige Arten der Vogelfauna im Plangebiet vertreten. Für die drei vorkommenden Brutvogelarten, die sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung mittels Formblätter einzeln abgeprüft. 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 folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen eingehalten bzw. durchgeführt werden. Bei den allgemein häufigen Arten in einem günstigen Erhaltungszustand beschränkt sich die Konfliktanalyse auf die vereinfachte Prüfung. Bei den verbreiteten Vogelarten wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG nicht zutreffen, da aufgrund ihrer Häufigkeit ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres günstigen Erhaltungszustandes in

Hessen die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintreten kann. Gleichzeitig besteht bei diesen Arten keine Treue zu einem bestimmten Brutplatz oder Nest, das jährlich immer wieder benutzt wird, sondern es wird jährlich neu und meist auch an unterschiedlichen Orten gebaut.

#### Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Mauereidechse (*Podarcis muralis*), als wahrscheinlichste Vertreter dieser Tiergruppe, wurden trotz Suche bei optimalen Witterungsbedingungen weder im Frühjahr noch im Herbst im Plangebiet gefunden. Es wurden auch keine anderen Reptilienarten gefunden.

#### Tagfalter

Es wurden insgesamt 15 Tagfalterarten festgestellt. Es wurden keine Arten der Roten Listen vorgefunden. Lediglich der Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*) ist in der Kategorie D (Daten unzureichend) aufgeführt. Damit fehlen gefährdete oder seltene Arten völlig. Es handelt sich überwiegend um eurytope Blütenbesucher. Drei Arten, der Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phleas*) sind auf Grund ihrer Listung im Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Das Untersuchungsgebiet ist als durchschnittlich artenreich für innerörtliche Flächen einzustufen. Da aber Arten mit speziellen Ansprüchen fehlen und die gefundenen besonders geschützten Arten in Hessen verbreitet sind und nicht selten vorkommen, sind keine Maßnahmen im Rahmen des speziellen Artenschutzes durchzuführen. Die Artengruppe wird im Artenschutzbeitrag nicht behandelt.

#### Heuschrecken

Bei den Heuschrecken ist die Situation ähnlich wie bei den Tagfaltern. Insgesamt wurden 16 Heuschreckenarten nachgewiesen. Es finden sich fast ausschließlich allgemein häufige und ungefährdete Arten auf den Flächen. Die Blauflügelige Ödlanschrecke (*Oedipoda caerulea*) ist nach dem BNatSchG besonders geschützt. Drei Arten sind in der Roten Liste Hessens verzeichnet: Wiesen-Grashüpfer (*Chorthippus dorsatus*), Zweifarbige Beißschrecke (*Metrioptera bicolor*), Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) und Blauflügelige Ödlanschrecke. Letztere steht in der Vorwarnliste zur Roten Liste Deutschlands. Die hessische Liste ist aber, auch auf Grund der klimatischen Veränderungen, heute nach über 25 Jahren überholt. Der Wiesen-Grashüpfer hat sich zu einer der weit verbreiteten und häufigen Arten des Grünlands entwickelt und ist mit Sicherheit derzeit nicht gefährdet. Ebenso ist das Weinhähnchen mittlerweile über Mittelhessen hinaus vorkommend und auch die Blauflügelige Ödlanschrecke ist in Südhessen recht häufig zu finden. Auch bei dieser Artengruppe erübrigt sich eine spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung.

#### Maßnahmen

Relevante Verbotstatbestände ergeben sich lediglich im Zusammenhang mit dem Vorkommen der europäischen Vogelarten und den möglichen Quartieren von Fledermäusen, die europäischen streng geschützt sind. Weitere geschützte Arten sind durch die Planungen nicht betroffen.



Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Rodung der Gebüsche 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 (artenschutzrechtliche Baubegleitung).
- Abbruch der Gebäude und umfänglichen Umbauten/Sanierungen im Dachbereich nach Kontrolle durch eine Artenschutz-Fachkraft.
- Bei der Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit muss eine vorherige Kontrolle auf Brutvorkommen durch fachlich geeignetes Personal erfolgen (artenschutzrechtliche Baubegleitung).
- Schaffung von Quartieren für die Zwergfledermaus und von Brutplätzen für die Vogelarten Haussperling und den Gartenrotschwanz.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Planung und die genannten Maßnahmen keine erheblichen Belastungen für die Populationen und die Habitate der Arten im Untersuchungsgebiet entstehen und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

## 2.5 Schutzgebiete

Hierbei sind vor allem folgende Gebiete unter Beachtung von Art und Umfang des Schutzes zu beachten:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gemäß BNatSchG oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG, soweit nicht zuvor erfasst,
- Nationalparks gemäß BNatSchG, soweit nicht eingangs erfasst,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotopie gemäß BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete gemäß WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß WHG.

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und liegt nicht innerhalb eines der oben genannten Schutzgebiete. Auch in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine entsprechenden Festlegungen. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopie sind im Plangebiet nicht vorhanden und durch die Baumaßnahme auch nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung gibt es in der Stadt Eltville am Rhein nicht.

## 2.6 Ortsbild, Freiraum und Erholung

### Ermittlung und Beschreibung

Hier wird auf die umfassende Beschreibung in Teil 1 „Städtebauliche Planung“ Abschnitt 2.3 „Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich“ verwiesen.

Nach Inwertsetzung wird der ehemalige Standort der Staatsweingüter das Erscheinungsbild an der Schwalbacher Straße überaus positiv beeinflussen. Im Herbst 2022 ist die Planung der Freianlagen angefallen, um die Sanierung der Kulturdenkmäler und die Errichtung der Neubauten in ein übergreifendes Konzept zur Gestaltung des Außenraums einzubinden. Die Planung wurde dabei eng mit dem

Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt; beide Behörden begrüßen die Inwertsetzung ausdrücklich. Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen nicht.

## 2.7 Schallschutz

Die zukünftigen Geräuschverhältnisse sind einerseits getrennt nach Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm und andererseits jeweils nach Auswirkungen auf die Umgebung – Geräuschemissionen – sowie Einwirkungen auf das Plangebiet selbst – Geräuschmissionen – zu unterscheiden. Andere Lärmarten als Gewerbe- und Verkehrslärm spielen vorliegend keine Rolle.

### Gewerbelärm

Durch den Wegfall der Betriebstätigkeit des Weinguts und dessen Ersatz durch neue Nutzungsformen (Wohnen, Büro, kleine Veranstaltungen) ist mit einer Abnahme der gewerblichen Emissionen im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen. Der Gewölbekeller wird in einem Umfang genutzt werden, dass diesbezüglich Störungen für schutzwürdige Wohnungen auf ein adäquates Maß reduziert werden können. Entsprechende Auflagen können im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Anders als in einem früheren Stadium der Planung wird die Errichtung eines Hotels nicht mehr weiterverfolgt, was sich hinsichtlich von Emissionen in Richtung der Nachbarschaft positiv auswirkt.

Das Baugebiet wird insgesamt über zwei Tiefgaragen–Ein- und Ausfahrten mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße erschlossen. Somit können allenfalls geringe, auf jeden Fall zumutbare und zugleich unvermeidbare, Störungen durch fahrende und parkende Kraftfahrzeuge auftreten. Ebenerdig sind nur wenige Stellplätze geplant, die Sonderfahrzeugen vorbehalten bleiben (z. B. Anlieferung, Stellplätze für Behinderte).

Im Hinblick auf gewerbliche Geräusche, die auf das Plangebiet einwirken, hat die Stadt Eltville eine detaillierte Prüfung der planungs- und baurechtlichen Ausgangsbedingungen vorgenommen, um nachteilige Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe soweit wie möglich zu vermeiden. Dabei wurde insbesondere der gesamte Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße betrachtet.

Mit Ausnahme eines Maschinenbauunternehmens und einer Holzhandlung sind alle Gewerbebetriebe entlang der Schwalbacher Straße zumindest mischgebietstypisch. Zwar gibt es etwa viermal so viele Wohngebäude wie Gewerbebetriebe, doch ist der Flächenanteil der Gewerbebetriebe wesentlich größer. Allerdings ist das Verhältnis weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Gebäude im Plangebiet eine fortwirkende Prägung als Nichtwohngebäude haben, aber auch unabhängig davon treten Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen aufgrund der räumlichen Verteilung und der Größe der Betriebe in etwa gleichwichtig in Erscheinung, so dass die Eigenart des Bereichs zwischen Taunusstraße und Waldstraße der eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO entspricht.

Das Urbane Gebiet (MU), welches der Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ festsetzt, hat nach TA Lärm tags um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte (63 dB(A)) als ein Mischgebiet; die Nachtwerte sind identisch (40 dB(A)). Insofern ist es ausgeschlossen, dass die neue Planung eine Beeinträchtigung der Bestandsbetriebe hervorrufen kann.

Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht um ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe. Vielmehr wird die seit vielen Jahren

bestehende Mischnutzung im Umfeld der Schwalbacher Straße fortgesetzt. Einschränkungen der derzeitigen Geschäftstätigkeit vorhandener Betriebe sind nicht zu erwarten. Was künftige Entwicklungen und Erweiterungsmöglichkeiten betrifft, müssen diese mit den Anforderungen eines Gebiets verträglich sein, in dem Wohnnutzungen vorhanden und zulässig sind. Beschränkungen dieser Art bestehen bereits heute und sind Gegenstand der Auflagen in den Baugenehmigungen.

### **Straßenverkehrslärm**

Im Plangebiet „Ehemalige Staatsweingüter“ wird der Außenlärmpegel an den zukünftigen Bebauungen im Plangebiet sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm beeinflusst. Gemäß DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen besteht die Möglichkeit, die dadurch verursachten Geräuschimmissionen zu überlagern und dabei im Sinne einer Vereinfachung die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen und Definitionen der verschiedenen Lärmquellen auszublenken. Auf Grund der Tatsache, dass im Baugenehmigungsverfahren die Geräuschimmissionen des Gewerbelärms vor den geöffneten Fenstern der schutzbedürftigen Räume die Anforderungen einhalten müssen und die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude demzufolge hinfällig ist, sind im Schallgutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel ausschließlich auf Basis des Verkehrslärms ermittelt worden.

Gemäß Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für den Verkehrslärm an den zur Schwalbacher Straße zugewandten Gebäudefassaden maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 72 dB(A). Danach ist beispielsweise für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'_{w,res} \leq 42$  dB erforderlich.

Für Schlafräume ist, vor allem an der zur Schwalbacher Straße hin orientierten Fassaden, durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an Fassaden von neu errichteten Gebäuden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel ( $> 20 \text{ m}^3/\text{h}$  pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumenfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Schlafräume von den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können (sogenanntes „durchgestecktes Wohnen“).

Die Außenbauteile der neuen Gebäude sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. Ä. zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend DIN 4109-1 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Anlage 4 zum Schallgutachten zu dimensionieren. Falls die maßgeblichen Außenlärmpegel kleiner als 65 dB(A) sind, dann wird aus gutachtlicher Sicht empfohlen, diesen auf 65 dB(A) anzuheben, um den schalltechnischen Mindeststandard hinsichtlich des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von  $R'_{w,res} = 35$  dB sicher zu stellen. Dieses Schalldämmmaß ist als Durchschnittswert über alle Außenbauteile eines schutzwürdigen Raumes zu verstehen. Im Regelfall ist ein  $R'_{w,res}$  von 35 dB mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 zu erreichen, die heute allein schon aus Wärmeschutzgründen mindestens verbaut werden.

Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet; dieser Wert entspricht dem Tages-Immissionsrichtwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete. An den der Schwalbacher Straße zugewandten

Ostfassaden der Häuser 1 und 2 sind Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Balkone oder Terrassen) nicht empfehlenswert. Jedoch genießen die die betreffenden Gebäude Bestandsschutz und stehen außerdem unter Denkmalschutz. Punktuelle Überschreitungen des Beurteilungspegels sind in diesem Fall hinzunehmen.

Insgesamt wirkt der auf die Bestandsbebauung und Neubauten einwirkende Straßenverkehrslärm der Schwalbacher Straße keine Probleme auf. Diesbezüglich ist die an Hauptverkehrsstraßen übliche Geräuschbelastung zu erwarten. Das auf Tempo 30 reduzierte Geschwindigkeitsniveau in der Schwalbacher Straße reduziert das Geräuschniveau. Infolge der Sanierung und des Neubaus werden alle relevanten Außenbauteile, insbesondere die Fenster, schon aufgrund der hohen energetischen Anforderungen auf zeitgemäße Standards ausgelegt, was den Geräuschpegel in Innenräumen auf ein zumutbares Niveau senkt.

### **Bewertung**

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hingegen sind im Baugenehmigungsverfahren die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Über das Zusammenspiel von städtebaulichen Festlegungen – Urbanes Gebiet – mit konzeptionellen Festlegungen (Stellplätze in Tiefgaragen) und baulichen Schallschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass die Nutzungen im Plangebiet weder unzumutbare Störungen für die Umgebung hervorrufen, noch solchen aus der Umgebung ausgesetzt sein werden.

## **2.8 Kulturgüter und Sachgüter**

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist Teil der „Gesamtanlage Schwalbacher Straße“, welche sich ausgehend von der Wörthstraße entlang der Schwalbacher Straße in Richtung Norden bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt und diesen vollständig einschließt. Außerdem stehen drei Kulturdenkmale entlang der Schwalbacher Straße. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Teil 1 „Städtebauliche Planung“, Abschnitt 2.3 „Bestand . Geltungsbereich“ verwiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind mehrstufig mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Denkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Das architektonische und städtebauliche Konzept reagiert in vielfältiger Art und Weise auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere im Hinblick auf Typologie und Körnung der Gebäude, differenzierte Höhenentwicklung, Verwendung von Satteldächern und allgemein durch Rücksichtnahme auf die Kulturdenkmäler und deren Einbindung in ein schlüssiges Gesamtkonzept.

Besonderen Stellenwert nimmt der Hofbereich zur Schwalbacher Straße ein. Das Gelände der ehemaligen Staatsweingüter befindet sich in prominenter Lage am nördlichen Stadteingang von Eltville, und die Sanierung sowie die harmonische Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude in das Gesamtkonzept führen zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbilds. Wie auf der nachfolgenden Visualisierung zu erkennen, wird sich die Neubebauung (Langbau; Haus 4) in der Fassaden- und Dachgestaltung an dem „Hauptgebäude der ehem. Hessischen Staatsweingüter“ orientieren. Die rückwärtige Bebauung zur Waldstraße tritt in den Hintergrund, greift aber ebenfalls die Satteldächer mit ihren Giebelfenstern auf. Die großen Bestandsbäume im Hof bleiben erhalten und runden zusammen mit den vorhandenen Pflastersteinen, die wieder eingebaut werden, das Gesamtbild ab.

Neben den hochbaulichen Aspekten ist auch die Außenraumgestaltung einschließlich der Verwendung von Materialien, Oberflächen und Farben in den Abstimmungsprozess mit einbezogen worden. Die Planung wurde ausdrücklich von dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises begrüßt.

#### Visualisierung Eingangshof Schwalbacher Straße



© mainterra . 2023

#### Bodendenkmalpflege

Das Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht mit Gewissheit ausschließen. Daher wurde in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie – ein Konzept zur Untersuchung potenzieller Bodendenkmäler auf Ebene der Bauausführung erarbeitet.

Das Konzept sieht für den östlichen Teilbereich vor, bei möglichen Eingriffen in die Bodenschicht eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma frühzeitig zu informieren. Diese solle in die Lage versetzt werden, die Bodenschichten und -profile baubegleitend zu begutachten, um somit die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Für den westlichen Teilbereich wurden zwei Varianten als mögliches Vorgehen abgestimmt. Die Variante 1 sieht eine vorbereitende Untersuchung vor Beginn der Erdbaumaßnahmen für die Tiefgarage vor. Hierfür ist möglichst nach dem Rückbau der Garagen in Zusammenarbeit mit einem Archäologen die Grasnarbe / Oberfläche abzuziehen, um im Anschluss Achsfestlegungen für die Suchschürfen zur Freilegung der Bodenprofile zu bestimmen. In Abhängigkeit der Befunde werden weitere Maßnahmen festgelegt. Die Variante 2 bildet eine Baubegleitung während der Bodeneingriffe durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma. Bei Auftreten von archäologischen Relikten, sind diese zu dokumentieren und zu bergen.

### 3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Rhein-Main-Tieflands, genauer im Rheingau. Die Bodenübersichtskarte von Hessen stellt mächtige lösshaltige Böden (Pararendzinen und Parabraunerden) dar.

Der Baugrund im Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen;

Der Oberboden besteht aus Mutterboden 0,1 - 0,6 m stark, Anthropogene Auffüllungen aus Schlacke, Ziegelbruch, Wurzelresten und Kohle folgen bis in 2,1 m Tiefe. Danach folgen Löß/ Lößlehm in steifer bis halbfester Konsistenz und quartäre Kiessande der Bodengruppe Kies-Schluff-Gemisch (GU bzw. GU\*) oder der Bodengruppe der Sand-Schluff-Gemische (SU bzw. SU\*).

Die Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung von Mischproben aus 2016 ergaben die Einstufung für Auffüllungen in Z2/DKII und eine Einstufung in Z0 für den gewachsenen Boden. Die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 weisen lediglich einen geringfügig erhöhten TOC-Gehalt von 0,86 % auf und werden in die LAGA-Kategorie Z1 eingeordnet. Die Probe kann nach zusätzlicher Ermittlung des C:N-Verhältnisses ggf. auf Z0 herabgestuft werden. Alle anderen entnommenen Proben werden der Klasse Z0 zugeordnet. Die Einstufung der Auffüllungen aus dem Jahr 2016 in die LAGA-Kategorie Z2 und eine damit verbundene aufwendige Entsorgung kann durch die Baugrunderkundung aus dem Jahr 2021 nicht bestätigt werden.

Es liegt keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten vor, ebenfalls werden keine Oberflächengewässer berührt. Anstehendes Grundwasser konnte weder bei der Baugrunduntersuchung 2016 noch 2021 nachgewiesen werden.

Die Böden im Gebiet eignen sich nur in solchen Bereichen, in denen die quartären Kiessande anstehen für die Verwendung von Versickerungsanlagen. Der oberflächennah anstehende Löß ist erfahrungsgemäß schlecht für Versickerungszwecke geeignet und neigt bei Wasserzugabe zum Aufweichen / Verbreiten. Das Plangebiet wurde ehemals als Park genutzt und unterliegt daher starken anthropogenen Veränderungen. Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind kaum noch vorhanden. Vielmehr entspricht die aufkommende Vegetation ersten Sukzessionsstadien dieser anthropogen veränderten Flächen. Geschützte Arten nach der Roten Liste Hessen wurden im Gebiet nicht nachgewiesen, es wird jedoch die hohe Ökologische Bedeutung von ruderalen Freiflächen aufgrund der Artenvielfalt hervorgehoben. Von 20 Bestandsbäumen im Gebiet werden 6 als erhaltenswert eingestuft. Diese sechs, als erhaltenswert eingestuft Bäume, können alle erhalten werden. Zusätzlich sieht die Planung die Neupflanzung von rund 20 weiteren Bäumen vor.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung waren, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken. Als artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden für das Plangebiet die Zwergfledermaus, der Hausperling, der Gartenrotschwanz und die Stockente identifiziert. Für diese Arten wurde eine Konfliktanalyse und Wirkungsprognose mittels Prüfbogen durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Belastungen für die Population und die Habitate der Arten im Untersuchungsgebiet bestehen bleiben und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Das Baugebiet wird über zwei Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße erschlossen. Somit können allenfalls geringe, auf jeden Fall zumutbare und zu-

gleich unvermeidbare, Störungen durch fahrende und parkende Kraftfahrzeuge auftreten. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schadstoffausstoß kann lediglich durch die Minimierung von Kfz-Bewegungen verringert werden. Hierzu trägt die Planung in mehrfacher Hinsicht bei. Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest (MU), das hinsichtlich seines Störgrades und seiner Empfindlichkeit gegenüber Störungen von außen in etwa einem Mischgebiet (MI) entspricht. Mischnutzung ist auch die in der Bestandssituation überwiegend vorkommende städtebauliche Struktur in diesem Teil des Stadtgebiets. Insofern wird sich das neue Baugebiet auch unter Gesichtspunkten des städtebaulichen Schallschutzes in die Umgebung einfügen.

Die zukünftigen Geräuschverhältnisse sind einerseits getrennt nach Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm und andererseits jeweils nach Auswirkungen auf die Umgebung (Geräuschemissionen), sowie Einwirkungen auf das Plangebiet selbst (Geräuschimmissionen) zu unterscheiden. Der auf die Bestandsbebauung und Neubauten einwirkende Straßenverkehrslärm der Schwalbacher Straße wirkt keine Probleme auf.

Die Belange des Denkmalschutzes sind bereits vielfältig mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Das architektonische und städtebauliche Konzept reagiert in vielfältiger Art und Weise auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere im Hinblick auf Typologie und Körnung der Gebäude, der differenzierten Höhenentwicklung und der Verwendung von Satteldächern sowie passender Materialien zur Gestaltung der Oberflächen.

Untersuchungen zu möglichen Bodendenkmälern innerhalb des Plangebiets werden nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie – auf der Ebene der Bauausführung erfolgen.

## Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

### 1 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- Keine Umweltprüfung:  
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem



Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

- **Besondere Verfahrensvorschriften:**  
Von diesen soll bei dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ kein Gebrauch gemacht werden. Es ist vorgesehen, das laufende Aufstellungsverfahren fortzuführen und dabei aufgrund der erheblich geänderten Planung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zu wiederholen. Anschließend folgen die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
- **Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:**  
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582).
HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 15. November 2022.
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).

WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
Stellplatzsatzung Eltville am Rhein	Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

## Stadt. Quartier

23. April 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden  
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
M.Eng. Adrien Besnard  
Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-28/2024

Datum: 25. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:100
Federführendes Amt	Stadtplanung (stellv. Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

#### Beratungsfolge

#### Termin

Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Rauenthal	22. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

#### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 100/A "Rauenthal Nord - Teil A"  
- Satzungsbeschluss

#### **Beschlussvorschlag:**

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit:

siehe Anlagen 1 und 2

II.

Der Bebauungsplan Nr. 100/A „Rauenthal Nord - Teil A“ in der Fassung vom März 2024 (Anlagen 3 und 4) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 5) beschlossen.

#### **Sachverhalt:**

Die StVV hat bekanntlich in ihrer Sitzung im Dezember 2023 das weitere Vorgehen beim Plangebiet „Rauenthal Nord“ beschlossen (VL-91/2023).

Demnach ist für Teil A (Erweiterung Metallbaufirma) nur noch der Satzungsbeschluss zu vollziehen.

Das Vorhaben wurde bereits ausgeführt. Die Baugenehmigung konnte durch die Bauaufsicht aufgrund § 33 BauGB (Zulässigkeit während der Planaufstellung) 2021 erteilt werden.

Die Stellungnahmen und deren Abwägung (Anlage 1 und 2) beziehen sich teilweise auf den (ursprünglichen) Gesamtplan „Rauenthal Nord“. Soweit nicht der vorliegende Teil A betroffen ist, erfolgt die Abwägung nachrichtlich.

Hinsichtlich der Gutachten zu den Themen

- Artenschutz
- Boden
- Entwässerung

wird auf die Vorlage VL-65/2022 (Entwurf zum Gesamtplan; nicht beschlossen) verwiesen. Die Unterlagen sind in diesem Zusammenhang bereits im Ratsinformationssystem hinterlegt.

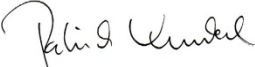
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**  
entfällt

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Punkt 2.1.1 der Nachhaltigkeitsstrategie: Stärkung der lokalen Wirtschaft

**Anlage(n):**

- (1) Abwägung Behörden und sonstige TöB
- (2) Abwägung Öffentlichkeit
- (3) Satzung Planzeichnung
- (4) Satzung Textliche Festsetzungen
- (5) Begründung zur Satzung

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Abwasserverband Oberer Rheingau Großer Hub 9 65344 Eltville	Schreiben vom 22.09.2020 Az.: ohne Schreiben vom 04.03.2021 Az.: ohne	
1.1	<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Nach Durchsicht des uns übersendeten Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ teilen wir Ihnen mit, von Seiten des Abwasserverbandes Oberer Rheingau keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände bestehen.</p> <p>Wir möchten auf die folgenden Punkte hinweisen:</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
1.1.1	<p><b>Hinweis, dass die nördlich des Anschlusses des Freispiegelkanals gelegenen Grundstücke nicht an die vorhandene Abwasserleitung angeschlossen werden können</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Der städtische Freispiegelkanal beginnt mit Schacht 2350503 in etwa auf Höhe der Zufahrt zum Friedhof. Die oberhalb liegenden Grundstücke können daher nicht unmittelbar an die Ortskanalisation angeschlossen werden. Bei der im weiteren Verlauf vorhandenen Abwasserleitung handelt es sich um die Druckleitung zur Ableitung des Abwassers der Sportanlage in Rauenthal (siehe beigefügter Planauskunft Kanalbestand).</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Um Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung zu erhalten wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (18. März 2022) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkansalsystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.</p> <p>Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.</p> <p>Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>In der Begründung wurden Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.6 „Abwasserbeseitigung“ geändert.</p>
1.1.2	<p><b>Hinweis, dass das Erweiterungsgebiet nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung enthalten ist</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Das Erweiterungsgebiet ist nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung sowie der Immissionsbetrachtung enthalten und ist somit von der Einleiterlaubnis des Abwasserverbands Oberer Rheingau (zur Einleitung von Mischwasser über das RÜ Rauenthal in die Walluf) nicht abgedeckt. Für die Erweiterung der Einleiterlaubnis wird der Nachweis zu erbringen sein, dass auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen die technischen Regeln eingehalten werden (SMUSI-Kriterien) sowie die Gewässerverträglichkeit der zusätzlichen Einleitung (Immissionsbetrachtung) noch gegeben ist. Sollten aus den Betrachtungen zusätzliche Anforderungen resultieren, können diese bei der derzeit in Planung befindlichen Optimierung des RÜ-Rauenthal Berücksichtigung finden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Abwasserverband hat mitgeteilt, dass der nun herausgelöste Teilbereich in der hydraulischen Kanalnetzberechnung, der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie der sog. Leitfadenbetrachtung berücksichtigt ist, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist.</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 1.2.1</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
1.2	<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Nach Durchsicht des uns übersendeten Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ möchten wir Ihnen hinsichtlich der Belange der Entwässerung die folgende Rückmeldung geben:</p>		
1.2.1	<p><b>Hinweis, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Der nun herausgelöste Teilbereich ist in der hydraulischen Kanalnetzberechnung, der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie der sog. Leitfadenbetrachtung berücksichtigt, so dass aus unserer Sicht eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung																	
1.2.2	<p><b>Anregung, die Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser jedoch auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert, in ein Gewässer eingeleitet oder auf dem Grundstück verwertet werden, wenn „wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange“ dem nicht entgegenstehen. Aus unserer Sicht sollten die Möglichkeiten einer Versickerung geprüft werden müssen und von einer Versickerung des Niederschlagswassers nur abgesehen werden können, falls aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Versickerung technisch nicht möglich ist.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurden am 30.09.2021 und 01.10.2021 Versuche durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner durchgeführt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt. Die jeweiligen Bohrlöcher waren bis zur jeweiligen Endteufe trocken. Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, langanhaltenden Niederschlägen örtlich Grundwasser in Form von sog. Schicht- und / oder Stau-, Hang- sowie Kluftwasser auftreten kann. Weiterhin wurden Proben entnommen und umwelttechnisch untersucht. Bei den Untersuchungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.</p> <p>Gemäß dem ATV-DVWK Arbeitsblatt 138, kommen Versickerungsanlagen im Lockergestein, bei denen eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet nur dann in Frage, wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden zwischen <math>k_f = 1 \times 10^{-6}</math> m/s und <math>k_f = 1 \times 10^{-3}</math> m/s liegen. Darüber hinaus ist zwischen der Unterkante der Versickerungseinrichtung und dem höchsten gemessenen Grundwasserstand ein Sickerraum von mindestens 1 m einzuhalten. Über dies ist eine notwendige Voraussetzung für die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser das vorhanden sein eines ausreichenden, mächtigen, hydraulisch leitfähigen Grundwasserleiters. Dieser ist erforderlich, um das zu versickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.</p> <table border="1" data-bbox="1196 1220 2007 1369"> <thead> <tr> <th>Aufschluss</th> <th>Wasserdurchlässigkeitsbeiwert <math>k_f</math> [m/s]</th> <th>Bodenart</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RKS 1</td> <td><math>6,8 \times 10^{-7}</math></td> <td>gewachsene Tone</td> </tr> <tr> <td>RKS 5</td> <td><math>2,2 \times 10^{-7}</math></td> <td>gewachsene Kiese</td> </tr> <tr> <td>RKS 6</td> <td><math>6,1 \times 10^{-7}</math></td> <td>gewachsene Kiese</td> </tr> <tr> <td>RKS 9</td> <td><math>7,1 \times 10^{-6}</math></td> <td>gewachsene Kiese</td> </tr> <tr> <td>RKS 10</td> <td><math>6,3 \times 10^{-5}</math></td> <td>gewachsene Kiese und Schluffe</td> </tr> </tbody> </table> <p>Abbildung: Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte <math>k_f</math></p>	Aufschluss	Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f$ [m/s]	Bodenart	RKS 1	$6,8 \times 10^{-7}$	gewachsene Tone	RKS 5	$2,2 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese	RKS 6	$6,1 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese	RKS 9	$7,1 \times 10^{-6}$	gewachsene Kiese	RKS 10	$6,3 \times 10^{-5}$	gewachsene Kiese und Schluffe
Aufschluss	Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f$ [m/s]	Bodenart																		
RKS 1	$6,8 \times 10^{-7}$	gewachsene Tone																		
RKS 5	$2,2 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese																		
RKS 6	$6,1 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese																		
RKS 9	$7,1 \times 10^{-6}$	gewachsene Kiese																		
RKS 10	$6,3 \times 10^{-5}$	gewachsene Kiese und Schluffe																		



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche liegt die Durchlässigkeit der anstehenden zwischen rd. <math>k_f = 2,2 \times 10^{-7}</math> und rd. <math>k_f = 6,3 \times 10^{-5}</math> m/s.</p> <p>Die im Bereich der RKS1, RKS 5 und RKS 6 festgestellten Durchlässigkeiten liegen außerhalb der vom ATV-DVWK-A 138 angegeben Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.</p> <p>Die im Bereich der RKS 9 und RKS 10 festgestellten Durchlässigkeiten liegen am äußeren Rand der vom ATV-DVWK-A 138 angegeben Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.</p> <p>Im Bereich der RKS 10 liegt die festgestellte Durchlässigkeit im Bereich der angegebenen Bandbreite, bei dem eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist bzw. empfohlen wird.</p> <p>Unter Berücksichtigung, das mit den durchgeführten Aufschlüssen kein ausreichender, mächtiger, hydraulisch leitfähiger Grundwasserleiter festgestellt wurde, sowie den im Bereich der RKS 1, RKS 5, RKS 6 und RKS 7 festgestellten Durchlässigkeiten der anstehenden Böden kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass sich das zu versickernde Niederschlagswasser aufstaut.</p> <p>Im Bereich der RKS 10 fällt das Gelände ab. Aus geotechnischer Sicht ist eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser oberhalb eines Hanges nicht zu empfehlen, da infolge des eingeleiteten Wassers, in Abhängigkeit des Trennflächengefüges, ggf. negative Einflüsse auf die Stabilität des Hangs nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nicht möglich.</p> <p>Zur entwässerungstechnischen Erschließung liegt ein „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 18. März 2022) vor.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten. Um die Abflussspitzen zu verringern, werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.</p> <p>Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung einer grundstücksbezogenen Drosselung von 10 l/s und</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Hektar auf den Privatgrundstücken direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, wird gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die Kanalisation eingeleitet werden.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>In die textlichen Festsetzungen wurde eine Nr. 4.6 und in die Begründung ein Kapitel 17.4.6 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ eingefügt.</p> <p>In die Begründung wurde ein Kap. 8.2 „Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung“ eingefügt.</p> <p>In der Begründung wurden in Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.5 „Versickerung von Niederschlagswasser“ die Inhalte des Entwässerungskonzeptes ergänzt.</p>
1.2.3	<p><b>Hinweis, dass das Gesamtgebiet „Rauenthal Nord“ nicht in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung enthalten ist</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Wir weisen hierbei auch noch einmal auf die Problematik bei der weiteren Erschließung des Gesamtgebiets „Rauenthal-Nord“ hin. Bei der hydraulischen Kanalnetzberechnung (Scheuermann u. Martin, 2010) sind diese Erweiterungsflächen nicht enthalten, die hydraulische Leistungsfähigkeit ist unbedingt rechtzeitig zu überprüfen. Das gleiche gilt für die Nachweise, dass auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen die technischen Regeln eingehalten werden (SMUSI-Kriterien) sowie die Gewässerverträglichkeit der zusätzlichen Einleitung (Leitfadenbetrachtung) noch gegeben ist.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
1.2.4	<p><b>Anregung, eine Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zu prüfen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Hierbei ist neben einem möglichst geringen Versiegelungsgrad der Grundstücke grundsätzlich auf eine Versickerung des Niederschlagswassers vor</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 1.2.2</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Ort gemäß § 55 Abs. 2 WHG besonderen Wert zu legen. Falls eine Versicherung nicht möglich oder aufgrund der zu erwartenden Belastung des Niederschlagswassers (befestigte Verkehrsflächen im Gewerbegebiet in Abhängigkeit der Nutzung) nicht erlaubnisfähig ist, gehen wir davon aus, dass eine Einleitbeschränkung für das Niederschlagswasser für die Grundstücke oder aber eine zentrale Rückhaltung und Drosselung erforderlich wird. Die notwendigen Untersuchungen sollten bereits frühzeitig im Rahmen der weiteren Bauleitplanung durchgeführt werden.	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>In die textlichen Festsetzungen wurde eine Nr. 4.6 und in die Begründung ein Kapitel 17.4.6 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ eingefügt.</p> <p>In der Begründung wurden in Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.5 „Versickerung von Niederschlagswasser“ die Inhalte des Entwässerungskonzeptes ergänzt.</p>
1.2.5		<p><b>Hinweis zur entwässerungstechnischen Erschließung</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Der Abwasserverband Oberer Rheingau plant derzeit die Optimierung des RÜ Rauenthal. Auch hierbei sind aus unserer Sicht die Auswirkungen des Erweiterungsgebiets bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
2	<p>Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a.d. Lahn</p>	<p>Schreiben vom 29.09.2020 Az.: 22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#023 Schreiben vom 03.03.2021 Az.: 22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#38</p>	
2.1		<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o.g. Vorhaben vorgebracht.</p> <p>Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.2	<p><b>Hinweis, dass ein aktuelles Liegenschaftskataster vorliegt</b> <u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:</p> <p><b>Bereich: Ländliche Bodenordnung</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.</p> <p><b>Bereich: Städtische Bodenordnung</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p> <p><b>Bereich: Liegenschaftskataster</b></p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstückbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht. Die Flurstücke 26/3, 78/3 und 78/4 wurden zu dem neuen Flurstück 26/4 in Flur 40 vereinigt.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Der Planzeichnung wurde das aktuelle Kataster zugrunde gelegt.</p>
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden	Schreiben vom 14.09.2020 Az.: III/2-4 610-20/100 Schreiben vom 23.02.2021 Az.: III/2-4 610-20/100A	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A</u></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.09.2020, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p>	
4	IHK Wiesbaden Wilhelmstraße 24-26 65183 Wiesbaden	Schreiben vom 30.09.2020 Az.: ohne Schreiben vom 08.03.2021 Az.: ohne	
4.1	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Vielen Dank für die Möglichkeit, zu dem Bebauungsplan Rauenthal Nord in Eltville-Rauenthal eine Stellungnahme abgeben zu können.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
4.1.1	<p><b>Hinweis, bei der Entwicklung des Gewerbegebiets auf eine Verlegung von Leerohren zu achten</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes sollte auf eine Verlegung von Leerohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis in die Gebäude Rechnung tragen.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Das Verlegen von Leerrohren für Glasfaser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Festsetzungen stehen einer Verlegung von Leerrohren jedoch nicht entgegen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
4.1.2	<p><b>Hinweis, für das Gewerbegebiet eine verbesserte Taktung des ÖPNV anzubieten</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Für das voll entwickelte Gewerbegebiet wäre eine verbesserte Taktung des ÖPNV wünschenswert, um Pendlern eine adäquate Alternative anzubieten.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Eine Anpassung oder Überarbeitung der Taktung des ÖPNV ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
4.2	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Zu dem Bebauungsplan Rauenthal Nord – Teil A in Eltville- Rauenthal haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
5	<p>Rheingau-Taunus Kreis Untere Bauaufsichtsbehörde Heimbacher Str. 7 653037 Bad Schwalbach</p>	<p>Schreiben vom 28.09.2020 und 05.10.2020 Az.: FD III.4-80-03208/20 Schreiben vom 01.03.2021 Az.: FD III.4-80-03208/20</p>	
5.1	<b>Büro für Gleichstellungsfragen</b>		
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.2	Fachdienst KE - Kreisentwicklung		
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b>  <u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u>            Es bestehen keine Bedenken und Anregungen</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b>            Keine</p>	
5.3	Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur		
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b>  <u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u>            Es bestehen keine Bedenken und Anregungen</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b>            Keine</p>	
5.4	Fachdienst II.7 - Gesundheitsverwaltung		
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b>  <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u>            Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.  <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u>            Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b>            Keine</p>	
5.5	Fachdienst III.2 - Umwelt		
5.5.1	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b>  <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u>            Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b>            Keine</p>	



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.5.2	<p><b>Immissionsschutz; Hinweis auf zuständige Immissionsschutzbehörde</b></p> <p><u>Stellungnahme für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die zuständige Immissionsschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Siehe hierzu Ziffer 7.7.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
5.5.3	<p><b>Untere Naturschutzbehörde; Anregung, eine pflanzensoziologische Bestandserfassung des Grünlands vorzunehmen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die Planung wird zur Kenntnis genommen. In der Hess. Biotopkartierung findet sich ein Kartierungseintrag im Bereich der landwirtschaftlichen Grünlandfläche, deshalb bitten wir Sie um eine pflanzensoziologische Bestandserfassung des Grünlands. Landschafts- oder ortsbildprägende Einzelbäume sollten ebenfalls angegeben werden.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A.“</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
5.5.4	<p><b>Untere Wasserbehörde; Anregung, die Abwasserversorgung der einzelnen Grundstücke sicherzustellen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Zur Abwasserentsorgung:</p> <p>In der Begründung Ziffer 1 „Ziel und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung“ wird darauf verwiesen, dass die „Entwicklung des Bebauungsplanes (hiermit ist gemeint: BP „Am neuen Friedhof – Teil A“) stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde“.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Um Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung zu erhalten wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (18. März 2022) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>Unter Ziffer 14.5 „Abwasserbeseitigung“ wiederum heißt es, dass „die Beseitigung des Schmutzwassers durch die vorhandene (???) Ortskanalisation sichergestellt ist“.</p> <p>Laut den unserem Haus vorliegenden Bestandsdaten der kommunalen Abwassersammler befindet sich lediglich ein Kanal in der Straße „Auf der großen Straße“. In der Stichstraße hinter dem Feuerwehrhaus wie auch in der vorgesehenen Querstraße zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung ist kein öffentlicher Abwasserkanal bekannt.</p> <p>Die Stadt Eltville ist daher gefordert, nochmal klarzustellen, wie die Abwassererschließung der einzelnen Grundstücke zukünftig sichergestellt sein wird (Welche Leitungen sind bereits vorhanden? Welche noch vorgesehen?). Dabei sollte auch auf die Problematik möglicher Teilungen von Grundstücken eingegangen werden. D.h., die Notwendigkeit der Schaffung von Durchleitungsrechten sollte auf unvorhersehbare Einzelfälle beschränkt bleiben.</p> <p>Eine Situation wie seinerzeit auf dem Grundstück, Gemarkung Rauenthal, Flur 40, Flurstück 19/1, ist unbedingt zu vermeiden (hier: Anfrage zum Betrieb einer Kleinkläranlage aufgrund ungeklärter Erschließungssituation).</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkanalsystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.</p> <p>Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.</p> <p>Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>In der Begründung wurden Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.6 „Abwasserbeseitigung“ geändert.</p>	
5.5.5	<p><b>Keine Bedenken zu den Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Zu den Ausgleichsflächen</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die Ausgleichsmaßnahmen am Buchwaldgraben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Allerdings sollte gegenüber dem Bewirtschafter klargestellt werden, dass im Rahmen der Beweidung nur mobile Zäune verwendet werden dürfen und der schützenswerte Uferbewuchs zu schonen ist.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich die Stadt diese entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan durchzuführen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.6	Fachdienst III.3 - Brandschutz		
5.6.1	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden:</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Keine Änderung gegenüber der Stellungnahme vom 10.09.2020.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
5.6.2	<p><b>Hinweise für Flächen für die Feuerwehr</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p><u>Verkehrsanbindung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigungen genutzt werden können.</li> <li>- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Grund des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.</li> </ul> <p>Dies ist insbesondere notwendig um:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.</li> <li>2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.</li> </ol>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Da es sich bei dem Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ um ein zum Großteil bereits erschlossenes Gebiet handelt sind die Straßen bereits so dimensioniert, dass diese durch Löschfahrzeuge ohne Beeinträchtigungen genutzt werden können.</p> <p>Lediglich die im Süden des Plangebiets festgesetzte Straße wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans neu hergestellt werden, da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch als Stellplatzfläche für Pkw genutzt wird. Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde für die Darstellung der Straßenverkehrsflächen die RAST 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ herangezogen, so dass auch in diesem Bereich mit keinen Beeinträchtigungen für die Löschfahrzeuge der Feuerwehr zu rechnen ist.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Feuerwehrezufahrt bei Gebäuden, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden nicht entgegen.</p> <p>Die Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.</p> <p>4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.</p> <p>5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</li> <li>- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.</li> <li>- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.</li> </ul>	<p>Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine</p>
5.6.3	<p><b>Hinweise zur Löschwasserversorgung</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>   Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE) bis drei Geschosse oder GFZ &lt; 0,7 muss eine Wassermenge von min. 800 l/min. 48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Bandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.</li> <li>   Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE,MK) von einem Geschoss oder GFZ &gt;0,7 und &lt; 1,0 und Gebäude nach Muster-Industriebaurichtlinie muss eine Wassermenge von min. 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Bandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Den Hinweisen wird entsprochen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.6.4	<p><b>Hinweise zu Hydranten</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.</li> <li>- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.</li> <li>- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.</li> <li>- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.</li> <li>- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Errichtung und Vorgaben von Hydranten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und sind während der Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
5.7	<p><b>Fachdienst III. 4 - Bauaufsicht</b></p>		
5.7.1	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gegen den vorgelegten Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Auf folgendes wird hingewiesen:</u></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
5.7.2	<p><b>Hinweis auf notwendige Vermaßungen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Die Sondergebietsfläche ist nicht eindeutig vermaßt.</p> <p>Die Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist nicht überall eindeutig vermaßt.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.“</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Die Baugrenzen GE 1 im Bereich der Flurstücke 79-82 und 120/79 sind nicht vermasst.	
5.7.3	<p><b>Empfehlung eine Verortung Standorte für Werbeanlagen festzulegen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Es wird empfohlen den Standort für freistehende Werbeanlage eindeutig festzulegen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Eine Konkretisierung der Standorte für freistehende Werbeanlagen wird aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen zu Höhe und Größe sowie der Flexibilität für Gewerbebetriebe nicht gefolgt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
5.7.4	<p><b>Anregung, die Regelungen zur Dachgestaltung zu klärzustellen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u></p> <p>Nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (8.2 Dachgestaltung) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachbegrünung bis 10° zulässig. Gilt dies für alle Gebiete (GE 1, GE 2, SO) oder sind auch andere Dachformen zulässig?</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>keine</p>
5.7.5	<p><b>Anregung, eindeutige Gebäudehöhen festzulegen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u></p> <p>Nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist für GE 1 eine max. zul. Gebäudehöhe (10,00 m) und für GE 2 eine max. zul. Traufhöhe (5,50 m) angegeben. Weitere Höhenangaben sind nicht aufgeführt. Die Angaben zu den Höhen und auch zur Dachform sind somit nicht eindeutig.</p> <p>Es wird empfohlen die Dachausbildung und die entsprechenden Gebäudehöhen für alle Gebiete (GE 1, GE 2, SO) eindeutig festzulegen. Wie ist hierzu bei Baumaßnahmen im Bereich bestehender Gebäude der noch</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	rechtskräftig gültigen Bebauungspläne „Am neuen Friedhof – Teil A“ und „Auf der großen Straße“ umzugehen? <u>Hinweis hierzu:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im B-Plan „Am neuen Friedhof – Teil A“ ist keine Dachform festgelegt. Die Traufhöhe ist mit 5,50 m und die Firsthöhe mit 7,00 festgesetzt.</li> <li>- Im B-Plan „Auf der großen Straße“ ist lediglich eine max. Bauwerkshöhe von 10,00 m festgesetzt.</li> </ul>	
5.8	<b>Fachdienst III.4 - Denkmalschutz</b>		
	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine
5.9	<b>Fachdienst III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde</b>		
	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine
5.10	<b>Fachdienst III.6 – Verkehr</b>		
	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Keine Zuständigkeit		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“:</b> Keine

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.11	<b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b>		
	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“:</b> Keine
5.12	<b>Jugendhilfeplanung</b>		
	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan Rauenthal „Nord – Teil A“</u> Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“:</b> Keine
6	Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss Postfach 1552 65535 Limburg	Schreiben vom 28.09.2020 Az.: 3.3.2 Tgb.-Nr.47/2020 Schreiben vom 17.02.2021 Az.: 3.3.2 Tgb.-Nr. 5/2021	
6.1	<b>Hinweis zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u> Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Eltville am Rhein die Neuordnung bzw. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und die Ausweisung eines Sondergebietes Tierhaltung im Norden von Rauenthal. Insgesamt sollen 0,855 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant werden. Diese Flächen werden im Regionalplan Südhessen (2010) teilweise als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ definiert. In diesen Vorbehaltsgebieten ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Nur in einem geringen Umfang (bis zu 5 ha) sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für u.a. Siedlungszwecke möglich.		<b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde  Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
6.2	<p><b>Anregung, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt werden im Plangebiet verschiedene Flächen dargestellt: Im Westen „Gewerbegebiet“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Osten „Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität“ sowie „Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof“. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes muss durchgeführt werden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Im Westen sind ein „Gewerbegebiet“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ mit einer Umgrenzung von „Flächen für Maßnahmen Typ III“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein ist das Plangebiet im Stadtteil Rauenthal im Osten als „Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität“ und „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet ist nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um die Entwicklung des Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes Tierhaltung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein befindet sich aktuell in Aufstellung.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
6.3	<p><b>Hinweis auf eine Bewirtschaftung der Wiesen- und Weideflächen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen sind alle Wiesen- und Weideflächen und werden augenscheinlich bewirtschaftet. Sie weisen ein geringes bis mittleres Ertragspotential auf.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
6.4	<p><b>Anregung, eine detaillierte Ausgleichsplanung vorzulegen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Wir weisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. So soll auf Ausgleichsmaßnahmen auf</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>In Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Rheingau-Taunus e.V. und der UNB wurde die externe Ausgleichsmaßnahme abgestimmt. Die externe Aus-</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Umsetzung des o.g. Vorhabens verzichtet werden.</p> <p>Nach Erarbeitung der detaillierten Ausgleichsplanung bitten wir um erneute Zusendung der ergänzten Planungsunterlagen, um eine abschließende Stellungnahme erstellen zu können.</p>	<p>gleichsmaßnahme wird auf der Fläche „Unterer Buchwaldgraben“ in der Gemarkung Rauenthal in der Flur 23, Flurstücke 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83/1, 83/2, 121, 122, 123, 137/124, 145/84 und 146/84 sowie in der Flur 25, Flurstücke 39, 40, 95, 99/41 und 100/41 umgesetzt werden. Es handelt sich dabei um selektive Entbuschungen, um schutzwürdige Wiesengesellschaften zu fördern.</p> <p>Die hierfür vorgesehen Fläche von circa 2,9 ha soll auf Dauer durch Beweidung freigehalten werden.</p> <p>Innerhalb der Maßnahmenfläche kann der Ausgleich durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche o.g. Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Innerhalb dieser Ausgleichsfläche wird dem Plangebiet ein Teilbereich zugeordnet. Bei diesem handelt es sich um die Gemarkung Eltville, Flur 23, Flurstücke 66, 67, 68, 122 (teilweise) und 136/20 (teilweise).</p> <p>Die Maßnahme ist bereits von der Stadt Eltville am Rhein mit dem Landschaftspflegeverband abgestimmt.</p> <p>Die externe Ausgleichsfläche wird in der Begründung dargestellt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Die Begründung wurde in Kap. 20.3 „Ausgleich“ um die Ausgleichsplanung entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>	
6.5	<p><b>Kritik an Verlust landwirtschaftlicher Flächen, Begrüßung der Nachverdichtung</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Zusammenfassend stehen wir dem unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nicht positiv gegenüber.</p> <p>Wir begrüßen jedoch die Nutzung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung in der Innenentwicklung, sodass kein grundsätzlich neues Gewerbegebiet im Außenbereich entsteht, sondern in diesem Fall bestehende Baulücken durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zukünftig bebaut werden können.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
6.6		<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>In unserer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ vom 28. September 2020 hatten wir zu der damals vorliegenden Planung einige Anmerkungen geäußert.</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 3. Februar 2021 bitten Sie unsere Fachbehörde um Stellungnahme bezüglich eines Teilbereiches „Rauenthal Nord - Teil A“ des Bebauungsplans. Die insgesamt 0,4 ha große Fläche ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet und wird in großen Teilen schon durch einen Handwerksbetrieb genutzt. Durch dessen Erweiterung ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen.</p> <p>Wir begrüßen des Weiteren die Kompensationsmaßnahmen in Form von Entbuschung und zukünftiger Offenhaltung des „Unteren Buchwaldgrabens“ durch Beweidung.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
7	Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt	<p>Schreiben vom 02.09.2020 Az.: RPDA-Dez. III 31.2-61 d 02.13/46-2020/1</p> <p>Schreiben vom 05.03.2021 Az.:RPDA-Dez. III 31.2-61 d02.13/46-2020/2</p>	
7.1		<p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung aus Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung:</p>	
		<p><b>Anregung, zur Inanspruchnahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“. Zudem wird ein Teil der Fläche von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, in einem Umfang von ca. 1,85 ha überlagert.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>Grundsätzlich bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, da die Inanspruchnahme eher geringfügig ist und es sich zum Teil um eine erwünschte städtebauliche Neuordnung handelt, die ergänzt werden soll. Allerdings gilt für die Inanspruchnahme von Vorranggebiet Regionaler Grünzug, dass in der Begründung die flächengleiche Kompensation für den künftigen Regionalplan vorbereitet werden muss.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p>	
7.2	<b>Naturschutz</b>	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken; Verweis auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete berührt werden. Ich verweise daher auf die naturschutzfachlichen Anregungen und Hinweise der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>
7.3	<b>Forst</b>	
	<p><b>Anregung, einen Sicherheitsabstand von 25 bis 30 Metern zwischen Gebäuden und Wald einzuplanen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke sind nicht mit Wald im Sinne des § 2 HWaldG bestockt. Die geplanten Baugrenzen unterschreiten teilweise einen Abstand von 20 Metern zu bestehendem Wald. Um mögliche Schäden an Gebäuden vorzubeugen, empfehle ich einen Sicherheitsabstand von 25 bis 30 Metern zwischen Gebäuden und Wald einzuplanen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung									
7.4	<b>Weinbau</b>											
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b>  <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u>            Aus weinbaufachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b>            Keine</p>										
7.5	<b>Arbeitsschutz und Umwelt</b>											
7.5.1	<p><b>Bodenschutz; Hinweis, auf Altstandorte im Geltungsbereich</b>  <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u>            Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.            Darüber hinaus sind mir nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen folgenden Altstandorte im Geltungsbereich bekannt:</p> <table border="1" data-bbox="248 946 1131 1118"> <thead> <tr> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>439.003.050-001.045</td> <td>Auf der Großen Straße 12</td> <td>Schlosserei</td> </tr> <tr> <td>439.003.050-001.041</td> <td>Auf der Großen Straße 10</td> <td>Schreinerei</td> </tr> </tbody> </table> <p>Weitere schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstands nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.  <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u>            Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p>	ALTIS Nr.	Straße	Firma	439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei	439.003.050-001.041	Auf der Großen Straße 10	Schreinerei	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>            Den Hinweisen wird entsprochen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b>            Die Hinweise wurden unter Ziffer IV Nr. 10 geändert.            Die Begründung wurde in Kap. 12 „Altlasten“ entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>	
ALTIS Nr.	Straße	Firma										
439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei										
439.003.050-001.041	Auf der Großen Straße 10	Schreinerei										

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde  Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung						
	<p>Eine Überprüfung der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen ergab folgenden Altstandort im Geltungsbereich:</p> <table border="1" data-bbox="248 456 1133 584"> <thead> <tr> <th data-bbox="248 456 517 523">ALT IS Nr.</th> <th data-bbox="517 456 808 523">Straße</th> <th data-bbox="808 456 1133 523">Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="248 523 517 584">439.003.050-001.045</td> <td data-bbox="517 523 808 584">Auf der Großen Straße 12</td> <td data-bbox="808 523 1133 584">Schlosserei</td> </tr> </tbody> </table> <p>Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.</p>	ALT IS Nr.	Straße	Firma	439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei	
ALT IS Nr.	Straße	Firma						
439.003.050-001.045	Auf der Großen Straße 12	Schlosserei						
7.5.2	<p><b>Hinweis, die Adresse der zuständigen Behörde anzupassen</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass entgegen den in den textlichen Festsetzungen im Entwurf in Kapitel IV Hinweise 10. Altlasten gemachten Angaben die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Den Hinweisen wird entsprochen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Die Hinweise wurden unter Ziffer IV Nr. 10 geändert.</p>						
7.5.3	<p><b>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p>							
7.5.3.1	<p><b>Hinweis, dass das Erweiterungsgebiet nicht durch die aktuelle Schmutzfrachtsimulationsberechnung abgedeckt ist</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Maßgebliche Bereiche des Geltungsbereichs sind nicht durch die aktuelle Schmutzfrachtsimulationsberechnung abgedeckt. Durch die Einleiterlaubnis zur Einleitung aus den Mischwasserkanal ist das Erweiterungsgebiet nicht abgedeckt.</p> <p>Voraussetzung zur Aufnahme dieser Flächen in der wasserrechtlichen Erlaubnis ist neben der Einhaltung der technischen Regeln (Abschlageverhalten laut Schmutzfrachtsimulationsberechnung) auch der Nachweis der Gewässerverträglichkeit dieser zusätzlichen Einleitung (Immissionsbetrachtung). In der mir vorliegenden Immissionsbetrachtung für die Walluf ist dem-</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Der Abwasserverband hat mitgeteilt, dass der nun herausgelöste Teilbereich A in der hydraulischen Kanalnetzberechnung, der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie der sog. Leitfadenbetrachtung berücksichtigt ist, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine</p>						

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		nach die Erweiterungsfläche ebenfalls nicht enthalten. Inwieweit die Gewässerträglichkeit inklusive dieser Fläche noch gegeben ist, ist mir daher unbekannt.	
7.5.3. 2	<p><b>Anregung, dass die Voraussetzungen für die Einleiterlaubnis im Vorfeld der Planungen zu prüfen sind</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Der Nachweis der Voraussetzungen für die Erlaubnisfähigkeit (Mischwasser aus dem kommunalen Netz) ist im Vorfeld der weiteren Planungen zu überprüfen.</p> <p>Falls vorrangig eine Besiedlung/Überdeckung mit Gebäuden erfolgen sollte, ist durch die vorgegebene 80-prozentige Dachbegrünung mit einem überschaubaren Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen. Allerdings ist die vorgesehene zulässige Grundflächenzahl sehr hoch und die Vorgabe der Nutzungen kaum eingeschränkt, so dass zum Beispiel im GE1 auch Speditionen zulässig sind, die eine Komplettversiegelung des Grundstücks bewirken würden und somit maßgebliche Abflüsse erfolgen würden. Es kann dadurch möglich sein, dass eine zusätzliche Pufferung im Mischwassernetz erforderlich wird.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Nachweis der Voraussetzungen für die Einleiterlaubnis ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
7.5.3. 3	<p><b>Hinweise zu entwässerungstechnischen Anlagen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Die Voraussetzungen für eine Erlaubnisfähigkeit aufgrund des vergrößerten Einzugsgebiets der Mischwassereinleitungen (unter Ansatz realistischer Versiegelungsgrade) und einer Ausarbeitung der entsprechenden entwässerungstechnischen Anlagen (zum Beispiel Pufferung im Mischwassersystem) sind frühzeitig vorzunehmen.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung wird erst nach Klärung aller vorgenannten Bedingungen möglich sein.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.5.3. 4	<p><b>Hinweise zur Abwasserentsorgung</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Grundsätzlich darf eine Herauslösung eines Teilbereichs (hier ein Einzelgewerbegrundstück) eines Bebauungsplans aus einem größeren Bereich eines Plangebiets (Vorziehen des Teils A aus dem geplanten Bebauungsplan Rauenthal-Nord) nicht zur Reduktion der Anforderungen zur Abwasserentsorgung (zum Beispiel Niederschlagswasser) dienen. Eine „scheibchenweise“ Realisierung entbindet nicht von einer ordnungsgemäßen Entwässerungsplanung.</p> <p>Auch für den Teil A des Gebiets ist durch die geplante Festsetzung eine höhere Versiegelung möglich, als derzeit vorliegend.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Um Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung zu erhalten, wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (18. März 2022) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkansalsystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.</p> <p>Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.</p> <p>Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>In der Begründung wurden Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.6 „Abwasserbeseitigung“ geändert.</p>	
7.5.3. 5	<p><b>Bedenken wegen Verzicht auf Dachbegrünung</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gegenüber der Planung zum Bebauungsplan Rauenthal Nord (gemäß den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf) ist hier nunmehr sogar auf die Vorgabe einer Dachbegrünung verzichtet worden. Eine Dachbegrünung bewirkt eine maßgebliche Verzögerung des Niederschlagabflusses.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Bedenken sind unbegründet.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Bedenken sind unbegründet. Eine Dachbegrünung ist in Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.</p>	



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine</p>
7.5.3. 6	<p><b>Hinweis, ein Versickerungsgutachten zu erstellen</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u> Den Anforderungen des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hier nicht Genüge getan. Zur Überprüfung der Möglichkeit der vorrangig durchzuführenden Versickerung (hier zum Beispiel von nichtverunreinigten Dachwasser) ist ein entsprechendes Versickerungsgutachten erforderlich. Falls keine Versickerung erfolgen kann bzw. erlaubnisfähig erscheint, ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer zu überprüfen. Hier liegt westlich vom Plangebiet in weniger als 200 m Entfernung ein Bach. Entsprechende Erlaubnisse für Versickerung bzw. Einleitung in den Bach sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Begründung:</b> Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 7.5.3.4 <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine</p>	
7.5.3. 7	<p><b>Hinweis, die Regenentwässerung zu konkretisieren</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u> In den textlichen Festsetzungen wird erwähnt, dass das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen über ein getrenntes Leitungssystem in Regenrückhaltebecken (Zisternen) fließt. In der Begründung wird hinsichtlich der Zisternen regelmäßig auf die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser hingewiesen. Zu dieser Regelung weise ich darauf hin, dass hier erwähnten Zisternen zur Reduktion des Trinkwasserbedarfs sinnvoll sind, jedoch keine ausreichenden Auswirkungen haben hinsichtlich der Vermeidung von zusätzlicher Beaufschlagung des Mischwassersystems (und damit verbundener Verstärkung der Abschlagereignisse der Mischwasserentlastungen), da es sich nicht um Retentionszisterne handelt. Dem § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wird damit nicht gedient. Im Umweltbericht wird nur auf die Verwendung des Niederschlagswassers eingegangen. Der Aspekt der zusätzlichen Entlastungstätigkeit im Misch-</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Dem Hinweis wird gefolgt. <b>Begründung:</b> Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 7.5.3.4 <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> In die textlichen Festsetzungen wurde eine Nr. 4.6 und in die Begründung ein Kapitel 17.4.6 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ eingefügt. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. In der Begründung wurden in Kap. 13.4 „Entwässerungskonzept“ und 13.5 „Versickerung von Niederschlagswasser“ die Inhalte des Entwässerungskonzeptes ergänzt.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>wasserkanal und Minderung der Funktionsfähigkeit der kommunalen Kläranlage durch das Zufließen von sauberem Regenwasser bzw. die Maßnahmen zur Vermeidung fehlt.</p> <p>Falls die Erschließung des Gesamtgebiets weiterverfolgt werden sollte, ist eine ganzheitliche Planung der Regenwasserentwässerung erforderlich. Hinweis: meine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Rauenthal Nord ist zu beachten. Diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass das überschüssige Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken (das also nicht als Brauchwasser genutzt werden konnte) als Abwasser der abwasserbeseitigungspflichtigen Stelle (Kommune) anzudienen ist und diese zur ordnungsgemäßen Entsorgung entsprechenden Anlagen zu planen hat.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen sehe ich derzeit keine geordnete Abwasserentsorgung gegeben. Ich empfehle unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen die Entwässerungsplanung anzupassen und mit mir abzustimmen.</p>	
7.6	<b>Abfallwirtschaft</b>		
	<p><b>Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.</p> <p>Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG).</p> <p>Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Den Hinweisen wird entsprochen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurden unter Ziffer V Nr. 15 „Bodenaushub“ die Hinweise entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.</p> <p>Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).</p> <p>Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p>	
7.7		<b>Immissionsschutz</b>	
7.7.1		<p><b>Anregung nur Betriebe zuzulassen, die in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht arbeiten</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Durch die Ansiedlung neuer Betriebe im Plangebiet wird die Anzahl an Fahrzeugbewegungen in der Jahnstraße steigen. Diese Steigerung kann bei entsprechender Anzahl von den Anwohnern in der Jahnstraße als belästigend empfunden werden. Insbesondere dann, wenn die Fahrten in der Nachtzeit erfolgen.</p> <p>Daher möchte ich empfehlen, nur Betriebe zuzulassen, die in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht arbeiten.</p> <p>Die neuen Betriebe im Plangebiet müssen mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren rechnen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung gibt bzw. gab dem bestehenden Betrieb die Möglichkeit der Erweiterung. Es ist nicht vorgesehen, zusätzliche Betriebe anzusiedeln.</p> <p>Für den bestehenden Betrieb sind mit der Baugenehmigung für die Erweiterung Auflagen der Immissionsschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) ergangen hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Ferner wurde die An- und Ablieferung zwischen 22 und 6 Uhr untersagt.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.7.2	<p><b>Hinweis auf immissionsschutzrechtliche Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens</b></p> <p><u>Stellungnahme des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Der Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.</p> <p>Zum Immissionsschutz möchte ich folgende Hinweise geben.</p> <p>Der bestehende Betrieb im Plangebiet muss mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung rechnen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
7.8	<p><b>Bergaufsicht</b></p>		
7.8.1	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ und „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	
7.9		<b>Kampfmittelräumdienst</b>	
7.9.1		<p><b>Hinweis auf die Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich im Rahmen von Bauleitplanverfahren 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 und auch nicht darum gebeten. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151- 126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regieungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde zwar nicht beteiligt, unter Ziffer IV Nr. 13 „Kampfmittel“ ist ein entsprechender Hinweis zu potenziellen Kampfmitteln aufgenommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.10		<p><b>Hinweis zur Änderung des Flächennutzungsplanes</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Planungsrechtlich weise ich darauf hin, dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Da die Stadt nur über einen überalterten Flächennutzungsplan verfügt, dem u.U. keine städtebauliche Steuerungswirkung mehr zukommt, müssen alle notwendigen Aspekte ausreichend in die Änderung eingearbeitet werden. Der derzeitige Stand der Überarbeitung für die Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes ist nicht ausreichend.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein befindet sich aktuell in Aufstellung. Für den Teil A ist die Änderung jedoch nicht erforderlich.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine</p>
8	Rheingauwasser GmbH Große Hub 9 65344 Eltville	Schreiben vom 22.09.2020 Az.: III/2-4 610-20/100 Schreiben vom 08.03.2021 Az.: ohne	
		<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken; Hinweis auf die erforderliche Löschwassermenge für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 01.09.2020 teilen wir mit, dass die Belange der Rheingauwasser GmbH zu oben genannten Bebauungsplan nicht berührt werden.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Wir haben die öffentlich ausgelegten Unterlagen bzgl. des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“; Rauenthal geprüft.</p> <p>Seitens der Rheingauwasser GmbH gibt es keine Bedenken hinsichtlich der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung. Die Dokumentation bzgl. der erforderlichen Löschwassermenge in Höhe von mindestens 96 m³/h erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b> Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	 <p align="center"><b>Löschwasserprüfung nach DVGW W 405</b></p> <p>Löschwasserprüfung Nr. <u>H1</u></p> <p><b>Prüfungsart:</b> mechanische Löschwasserprüfung mit Prüfstandrohr Hydrames von Elomat. Zugfedersystem mit C-Standrohr und Umrechnung auf B.</p> <p><b>Prüfungsort:</b> Ort: <u>Rauenthal</u>          Straße/Standort: <u>Auf der Großen Straße</u>          Hausnummer: <u>8</u></p> <p><b>Hydrant:</b> Größe DN 80          Versorgungsleitung DN <u>200</u></p> <p><b>Anforderung</b> <del>48 m³/h *</del> 96 m³/h *</p> <p><b>Prüfergebnis:</b> Ruhedruck <u>3,71</u> Bar; Fließdruck <u>1,50</u> Bar          Durchfluss <u>101,5</u> m³/h</p> <p><b>Prüfungsdauer:</b> ca. <u>10</u> min.</p> <p><b>Datum:</b> <u>08.03.2021</u></p> <p><b>Parallelprüfung:</b> <u>nein</u></p> <p><b>Techniker:</b> <u>Priester</u></p> <p><b>Bemerkung:</b> Die Löschwasserprüfung wurde <del>nicht bestanden</del>* / bestanden.*</p> <p align="right">RHEINGAUWASSER GMBH</p> <p><b>Datum:</b> <u>08.03.2021</u>      <b>Unterschrift:</b> <u>J. J. J.</u></p>		

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9	Syna GmbH Ludwigshafener Str. 4 65929 Frankfurt am Main	Schreiben vom 22.09.2020 Az.: ohne Schreiben vom 22.02.2021 Az.: ohne	
	Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 01.09.2020 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.		
9.1	<p><b>Hinweise wegen einer vorhandenen Hochspannungsfreileitung</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir speziell auf die vorhandene bzw. im Geltungsbereich verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Bleidenstadt-Eltville, Bl. 3008“ hin.</p> <p>Betroffen ist der Bereich zwischen Mast Nr. 43 und Mast Nr. 45. Die Leitung ist mit einem Schutzstreifen von 30,00 m (jeweils 15,00 m rechts und links der Leitungssachse) durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, welche ein Bauverbot im Schutzstreifen enthält, dinglich im Grundbuch gesichert.</p> <p>Im Bebauungsplan sollte deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Flurstücke 15, 16, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1 mit einem Bauverbot belastet sind und hier eine privatrechtliche Ausnahmeregelung mit der Syna GmbH zu vereinbaren ist. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens bedürfen einer Überprüfung gemäß den aktuell geltenden VDE - Vorschriften sowie der schriftlichen Zustimmung der Syna GmbH.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>keine</p>
9.2	<p><b>Anregung zum Maststandort auf dem Flurstück 17/1</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Auf dem Flurstück 17/1 befindet sich ein Maststandort. Da im Falle von Leitungsbauarbeiten ein Radius von ca. 20 m um den Maststandort als Arbeitsfläche benötigt wird, ist eine sinnvolle Bebauung des Flurstück 17/1 nicht möglich und wir würden hier keine Ausnahmeregelung von dem Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zulassen. Daher sollte auch auf dem Flurstück 17/1 kein Baufenster ausgewiesen werden.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>keine</p>



**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.3	<p><b>Hinweis auf Betriebs- und Versorgungsmittel im Geltungsbereich</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Weiter befinden sich im Gesamtgeltungsbereich zahlreiche Strom- und Gasversorgungsleitungen mit den dazugehörigen technischen Einrichtungen.</p> <p>Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord - Teil A“ in der Fassung vom Januar 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.</p> <p>Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir auf den jeweils vorhandenen Strom- bzw. Gasnetzanschluss zur Versorgung der bestehenden Bebauung hin.</p> <p>Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gasseitige Erschließung der geplanten Betriebserweiterung grundsätzlich gesichert.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	
9.4	<p><b>Anregung, dass die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich ist</b> <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Entgegen den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 21 ist aktuell keine Transformatorenstation vorhanden, diese wird jedoch zwingend erforderlich. Die hierfür erforderliche Grundstücksfläche von ca. 15m<sup>2</sup> ist im B-Planvorentwurf bereits an geeigneter Stelle dargestellt und deklariert.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>In Abhängigkeit von den letztendlichen Leistungsanforderungen kann es jedoch zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.</p> <p>Nicht zuletzt wegen der festgesetzten Errichtung von Solarenergiegewinnungsanlagen auf allen baulichen Anlagen ist auch die erforderliche Errichtung einer Transformatorenstation möglich. Die hierfür gegebenenfalls benötigte Grundstücksfläche von ca. 15m<sup>2</sup> ist im Geltungsbereich entsprechend zur Verfügung zu stellen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p>	
9.5	<p><b>Hinweise zu vorhandenen Versorgungsanlagen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die grundsätzliche und weitere strom- und gasseitige Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches gesichert.</p> <p>Dennoch wird es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.</p> <p>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.</p> <p>Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Eine Verlegung bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Versorgungsanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Verlegung bzw. Montagen von Leitungen und Versorgungsanlagen jedoch nicht entgegen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.6	<p><b>Hinweise zu Kabelschutzmaßnahmen</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord“</u></p> <p>Bezüglich der zahlreich geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.</p> <p>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.</p> <p>In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis unter Ziffer IV Nr. 12 „Leitungsschutzmaßnahmen“ entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>
10	Naturschutzverbände	Schreiben vom 23.02.2021 Az.: ohne	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Die oben genannten anerkannten Naturschutzverbände, danken Ihnen für die Beteiligung an dem Bebauungsplan und dem Vorhaben „Erweiterung einer Stahlhalle“. Im Auftrag der Verbände gebe ich, nach Prüfung der Unterlagen und einer Ortsbesichtigung, die folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir begrüßen die vorgeschriebenen ökologischen Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▮ Nutzung der Dächer zur Solarenergiegewinnung.</li> <li>▮ Dach- und Fassadenbegrünung.</li> <li>▮ Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser.</li> <li>▮ Ortsnahe Ausgleichsmaßnahme.</li> </ul> <p>Nach Vorlage der Erfassung von Reptilien und Vögeln etc. werden wir unsere Stellungnahme ergänzen.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgte am 22. September 2020 eine Ortsbegehung. Die darauf basierende Potenzialanalyse wurde im Jahr 2021 um Erfassungen von Vögeln und Reptilien ergänzt. Das Artenschutzgutachten wurde vom Büro BfL Heuer &amp; Döring, Wiesbaden im Juli 2021 aktualisiert.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden in Nr. 4.1 „Artenschutzmaßnahmen“ geändert.</p> <p>Die Begründung wurde in Kapitel 9 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ um die Ergebnisse des aktuellen Gutachtens ergänzt.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ und über die während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11	Handwerkskammer Wiesbaden Bierstadter Straße 45 65189 Wiesbaden	Schreiben vom 12.02.2021 Az.: VOR-38827-Z2Z9Z2	
	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“</u></p> <p>Die Kreishandwerkerschaft des Rheingau-Taunus-Kreises bearbeitet diesen Vorgang als Auftragsangelegenheit.</p> <p>Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Rauenthal Nord - Teil A“:</b></p> <p>Keine</p>

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen Verwaltung (Abwägung)
<p><b>Stellungnahme 1</b></p> <p>„Sehr geehrter Herr Steins, leider konnte ich meine Fragen / Einwendungen zur öffentlichen Bekanntmachung des Geplanten Baugebietes Rauenthal Nord nicht unter <a href="http://www.mitgestalten.eltdville.de">www.mitgestalten.eltdville.de</a> abgeben, da eine Eingabe am 7. und 8.1.21 nicht möglich war. Nur die Funktion "Analyse" war offen, die bisherigen Beiträge lesbar. Daher meine Fragen/Anmerkungen am heutigen 8.1. direkt per Email an Sie.</p> <p>1. Ist dieses Angebot auf <a href="http://www.mitgestalten.eltdville.de">mitgestalten.eltdville.de</a> mit der förmlichen Offenlegung gleichzusetzen oder folgt diese noch?</p> <p>2. Nach Ausweisung des Gewerbegebietes Teil A wurden die Grundstücke nur sehr schleppend bebaut, was auf wenig Bedarf schließen lässt. Wie wurde dieser Umstand bei der Planung zum jetzt vorliegenden BPlan berücksichtigt?</p> <p>3. Mindestens 2 Grundstücke wurden entgegen der Planung ausschließlich zu Wohnzwecken bebaut und genutzt. Wie kann/soll eine solche planwidrige Nutzung im neuen Gewerbegebiet verhindert werden?</p> <p>4. Das geplante Gebiet umfasst die gesamte freie Plateaufläche in diesem Gebiet. Daran schliessen sich nach Westen und Norden Gärten und Wald an. Diese freie Fläche ist bekanntermaßen Rückzugsgebiet von geschützten Arten wie Äskulap und Zauneidechse. War dies bei Aufstellung des BPlans bekannt? Wie wurde dies berücksichtigt?</p>	<p>Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen:  <a href="https://www.eltdville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem">https://www.eltdville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem</a></p> <p>Die Offenlegung der weiter betriebenen Teilgebiete folgt noch. Diese wird nach wie vor durch Aushang im Rathaus und Bereitstellung im Internet unter <a href="https://www.eltdville.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene">https://www.eltdville.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene</a> durchgeführt.</p> <p>Es besteht ein Bedarf zur Ansiedlung von Gewerbe in Rauenthal bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern. Für das Stadtgebiet liegen dem Magistrat zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor, die bislang nicht bedient werden können. Dass noch einige Grundstücke im Bestand auch nach langer Zeit nicht oder nur geringfügig (gewerblich) genutzt werden, liegt vor allem an der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer, die Grundstücke zu veräußern oder für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die (gesetzeswidrige) Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken kann nur auf der Ebene der bauaufsichtlichen Kontrolle verhindert werden. Hier sind wir als Stadt abhängig vom Handeln der Kreisverwaltung.</p> <p>Unter Berücksichtigung des oben genannten Beschlusses bleiben die von Ihnen benannten Plateauflächen zum großen Teil unberührt. Unabhängig davon liegt für das gesamte ursprüngliche Plangebiet ein artenschutzfachliches Gutachten vor, das von der Öffentlichkeit eingesehen werden kann. Im Ergebnis tritt unter Beachtung der im Gutachten</p>

3. Der BPlan umfasst auch die Grundstücke westlich des bisherigen Gewerbegebietes, die bisher als Grünfläche z.B. Weide genutzt werden. Diese sind über den Rheinsteig Rundweg erschlossen. Eine gewerbliche Nutzung würde einen zusätzlichen Straßenausbau für Schwerverkehr erfordern. Dieser ist im BPlan nicht ausgewiesen. Wie sieht die Planung hierzu aus?

4. Der Rheinsteig Rundweg - der nicht nur bei Wandertouristen sondern auch Rauenthaler Bürgern sehr beliebt ist - würde durch das Gewerbegebiet und insbesondere den Straßenausbau nicht nur an Attraktivität verlieren. Vielmehr besteht die Gefahr dass Rauenthal dadurch den Rheinsteig Rundweg verliert.

5. Die Ausweisung zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt m.W. um 2 Rauenthaler Betrieben die Erweiterung bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern zu ermöglichen. Wurden insbesondere für die sehr großflächig geplante Aussiedlung alternative, umweltverträglichere Möglichkeiten geprüft?

6. Die Schließung des Kloster Tiefenthal und Veräußerungsabsicht des sehr großen Grundstückes am Fuße Rauenthals könnte eine geeignete Alternative sein, die verkehrstechnisch für den Schwerlastverkehr einer Zimmerei viel besser geeignet ist. Die Zufahrt wäre direkt über die Bundesstraße möglich. Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet Rauenthal Nord hingegen wäre über eine steile Straße, oder die Serpentin und durch den Ort, die Bushaltestelle und das Nadelöhr zur großen Straße viel schwieriger.

Soweit meine Anmerkungen.  
Über Ihre Rückmeldung freue ich mich.  
Mit freundlichen Grüßen  
und den besten Wünschen für 2021“

aufgeführten Maßnahmen keiner der Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf.

Siehe hierzu vorstehend: Die Flächen bleiben aufgrund des oben genannten Beschlusses der StVV von der Planung unberührt.

Die Wanderwege werden nicht beeinträchtigt. Sie werden durch die Planung nicht unterbrochen, allenfalls tangiert.

In Rauenthal gibt es keine realistischen alternativen Flächen, um Gewerbe anzusiedeln.

Die Schließung des Klosters war zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans „Rauenthal Nord“ noch nicht bekannt. Unabhängig davon wurde das Kloster privat verkauft. Die Stadt kann die Planung steuern, da für den Bereich das Verfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet und eine Veränderungssperre beschlossen wurde. Allerdings können wir nicht über die Fläche verfügen. Zweifellos wäre dies grundsätzlich ein günstigerer Standort für Gewerbe; allerdings müsste auch hier die Erschließung wohl ausgebaut werden.

## Stellungnahme 2

„Sehr geehrter Herr Steins,  
sehr geehrte Damen und Herren,  
ich finde es grundsätzlich sehr schade, das so ein schönes und hochwertiges Gelände in traumhafter Lage, Gewerbegebiet ist und auch noch erweitert werden soll.

Die Stadt Eltville hat gerade den Deutschen Nachhaltigkeitspreis erhalten, Nachhaltigkeit bedeutet unter anderem mit Ressourcen vorsichtig und sparsam umzugehen, klimafreundlich und Arten schonend, gerade auch bei der Ausweisung von Baugebieten vorzugehen.

Die Gewerbegebiet Erweiterung sollte ebenfalls unter diesen Gesichtspunkten durchgeführt werden. Warum muss hier noch erweitert werden wo es gar nicht unbedingt in diesem Ausmaß nötig ist – nur weil es praktisch ist? Praktisch ist sehr oft nicht besonders nachhaltig.

Das einzelne örtliche Betriebe eine Erweiterung oder Aussiedlung erhalten, stelle ich hier nicht in Frage. Es sollte aber dann auch die Freiwerdung der innerörtlichen Gewerbeflächen zur Wohnbebauung daran gekoppelt sein und nur die maximale notwendige neue Gewerbefläche genehmigt werden.

Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen:

<https://www.eltville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem>

Es besteht ein Bedarf zur Ansiedlung von Gewerbe in Rauenthal bzw. Aussiedlung aus dem Ortskern. Für das Stadtgebiet liegen dem Magistrat zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor, die bislang nicht bedient werden können.

In Rauenthal gibt es keine realistischen alternativen Flächen, um Gewerbe anzusiedeln.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die auf eine möglichst klimafreundliche, natur- und artenschützende Bebauung hinwirken: Zwingende Einrichtung von Solardächern, Dachbegrünung, Rückhaltung Niederschlagswasser, Randeingrünung usw.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist genau, dass die städtebaulichen Spannungen (zum Beispiel Lärmimmissionen), die durch die Lage der Gewerbebetriebe im Ortsinnern entstehen, gelöst werden. Dies kann allerdings nur durch separate Verfahren vollzogen werden. Im Ergebnis sollen auf den dann freiwerdenden Flächen Nutzungen angesiedelt werden, die für das Wohnumfeld verträglicher sind.

<p>Zum aktuellen Gewerbegebiet „Auf der großen Straße“ würde ich vorschlagen zu überlegen, ob zwischen dem letzten Wohnhäusern Jahnstraße Nr. 43 und der Villa Auf der großen Straße Nr. 6 nicht besser ein kleines Wohngebiet entstehen sollte.</p> <p>Man könnte den jetzigen Metall/Schrottverwerter einen andern Platz anbieten z.B. hinter der Feuerwehr. Wieso dieses genehmigt wurde am Rande einer Wohnbebauung ist hier ebenfalls eine Frage? Eine hohe Lärm Emission ist hier zeitweise gegeben.</p> <p>In diesem Bereich wäre die Erstellung eines Mehrfamilienhauses und dahinter noch mehrere Einfamilienhäuser möglich. So könnte auch, wie ich finde auf sehr hochwertigem Gelände auch ein weiteres kleines Wohngebiet entstehen.</p> <p>Mein Vorschlag wäre das Gewerbegebiet so klein wie nötig zu halten und mit dem Wohnhaus (Villa Müller) Auf der großen Straße Nr. 6 enden zu lassen. So dass auf der Fläche zwischen dem Mehrfamilienhaus und der Villa eine Wohnbebauung möglich ist.</p> <p>Ich würde mich freuen wenn sie diese Überlegung in die weitere Planung mit einbeziehen, denn jetzt sind solche Änderungen noch möglich.“</p>	<p>Zweifellos entstehen durch das unmittelbare Nebeneinander zwischen Wohn- und Gewerbegebieten städtebauliche Spannungen. In Rauenthal ist diese Situation dem Umstand geschuldet, dass das bestehende Gewerbegebiet bereits vor mehr als 50 Jahren entwickelt wurde. Zu dieser Zeit waren die gesetzlichen Anforderungen auch hinsichtlich des Immissionsschutzes wesentlich geringer.</p> <p>Der Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe wird allerdings nur verlagert, wenn das Wohngebiet nach Norden verschoben wird. Abgesehen davon besteht die Gefahr eines sogenannten „Vertrauensschadens“, wenn in bestehende (Bau-)Rechte eingegriffen wird.</p>
<p><b>Stellungnahme 3</b></p> <p>„Sehr geehrter Herr Späth, zum Vorentwurf habe ich folgende Fragen/Anmerkungen/Einwände. Diese möchte ich zwar gern auf der Seite "mitgestalten" anbringen, aber leider streikt anscheinend immer noch die Technik.</p> <p>Ich würde gern wissen, ob der in den schriftlichen Festlegungen genannte Wert von 10 Meter Gebäudehöhe auch für GE2 gilt. Dort finde ich nur den Wert 5,50 m Traufhöhe, aber keine Firsthöhe. Im vorherigen Bebauungsplan war ein Wert von 7 m Firsthöhe genannt.</p> <p>Bedeutet es, dass im GE2 dann keine höchste Firsthöhe besteht, so dass ein Bauherr z. B. auch 12 m hoch bauen könnte (wenn das wegen der Freileitung möglich wäre? Da der bisherige Bebauungsplan nach Rechtskraft des neuen ja aufgehoben ist würden die 7 m nicht mehr gelten. Das ist doch korrekt? Der Wert 10 m Gebäudehöhe wurde aber explizit nur für GE1 genannt.</p>	<p>Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen:  <a href="https://www.eltv.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem">https://www.eltv.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem</a></p> <p>Gemäß dieses Beschlusses bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am neuen Friedhof – Teil A“ unberührt.</p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass Ihre Einwendungen, die sich ausschließlich auf den vorgenannten Bebauungsplan beziehen, nicht mehr bestehen.</p>



<p>Dieses Gebäudemaß wäre doch schon im Hinblick auf das bereits bebaute Grundstück anzustreben, da das dort stehende Gebäude eine Höhe von 7 m übersteigt.</p> <p>Warum steht für GE1 keine Traufhöhe fest? Bedeutet das, dass Bauherren links der Großen Straße eine beliebige Traufhöhe festlegen können?  Aus welchen Gründen bestehen in ein und demselben Bebauungsplan verschiedene Regelungen bezüglich der überbaubaren Fläche? Im GE1 ist 0,8 angegeben, im GE2 aber nur 0,5 - mit der Folge, dass auf den Grundstücken im GE2 viel mehr Grundfläche "verloren" ist, weil sie nicht bebaut werden darf.</p> <p>Im bisherigen Bebauungsplan "Am neuen Friedhof" gab es den Passus, dass geringe Überschreitungen des Baufensters in Tiefe und Breite (mit Meterangaben) möglich sind. Dieser Passus fehlt im Vorentwurf für den neuen Bebauungsplan Rauenthal Nord völlig. Warum? Gerade im GE2, wo diese Festlegung ja bisher besteht, wäre das doch wichtig. Immerhin besteht auf einem bereits bebauten Grundstück doch schon diese Überbauung nach unten (Terrasse).</p> <p>Ich freue mich auf Antworten.“</p>	
<p><b>Stellungnahme 4</b></p> <p>„Lieber Herr Steins,</p> <p>Vor einiger Zeit hatte die Stadt interessierten Bürgern mit dem speziell für diese Zwecke eingerichteten Portal die Möglichkeit geboten, sich im Verlauf der Planung des Gewerbegebiets Rauenthal Nord einzubringen. Leider ist diese Möglichkeit im Moment nicht gegeben, dennoch möchte ich mich gerne wegen einiger Fragen und Anmerkungen an Sie wenden.</p> <p>Wie wir alle wissen handelt es sich bei den in der Planung berücksichtigten Flächen um empfindliche Bereiche, die eine große Zahl und Vielfalt schützenswerter Arten beherbergen. Deshalb freut es mich sehr, daß die</p>	<p>Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen:  <a href="https://www.eltvil.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem">https://www.eltvil.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem</a></p>

aktuell zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit Umsicht und Zurückhaltung ausgewählt wurden.

Sicherlich ist im weiteren Verlauf der Planung die Erstellung einer artenschutzrelevanten Erhebung nach §4 Artenschutzgesetz und der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) vorgesehen. Äskulapnatter, Mauereidechse, Zauneidechse, Haselmaus, aber auch eine Vielzahl von Insekten und weitere Arten der Flora und Fauna der betroffenen Bereiche sind gemäß Anhang IV der selbigen schützenswert- und pflichtig, deshalb sollten eine Evaluierung und entsprechende Maßnahmen selbstverständlich sein. Auch die Eingriffsregelung nach BNatSchG (§§ 14 ff.) sollte hier berücksichtigt werden.

Wurde schon die Erstellung eines Gutachtens beauftragt, wann werden entsprechende Erhebungen stattfinden und über welchen Zeitraum, wann rechnen Sie mit Ergebnissen. Wie können die Ergebnisse und ggf. Zwischenergebnisse dieser Untersuchung eingesehen werden? Wie sollen die Ergebnisse in der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden?

Die Planung scheint mir grundsätzlich sinnvoll und angemessen, mit dem geplanten Wendehammer ist ein einfacher Zugang für die Gewerbe sichergestellt, auch schwierige Transporte werden möglich sein. Mir ist nicht klar welchen Hintergrund die Planung des Straßenbereichs zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Anlage der Firma Dinies haben könnte, über eine Klärung dieser Situation wäre ich sehr dankbar. Eine weitere Versiegelung dieser Bereiche sollte aus bekannten Gründen möglichst vermieden werden.

Außerdem würde mich noch interessieren, wie die Aufteilung und Vergabe der Grundstücke des Gewerbegebietes vorgenommen werden soll, wird die Stadt Eltville den Grundstückseigentümern die entsprechenden Parzellen abkaufen und dann bereinigt weiterveräußern? Oder sind die in Frage kommenden Grundstücke schon alle vergeben und verplant?

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzfachliches Gutachten vor, das alle Anforderungen einer ordnungsgemäßen Untersuchung zum Natur-, Arten- und Landschaftsschutz erfüllt. Im Ergebnis tritt unter Beachtung der im Gutachten aufgeführten Maßnahmen keiner der Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf.

Das Gutachten kann von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Diese Straßenverkehrsfläche ist eine Übernahme aus dem bestehenden Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der überlagert wird. Sie stellt eine optionale Erschließung des Baugebietes „Abt-Molitor-Straße“ von Norden her dar.

Siehe hierzu vorstehend: Die Flächen bleiben aufgrund des oben genannten Beschlusses der StVV von der Planung unberührt.

<p>Vielen Dank für die Berücksichtigung meiner Anmerkungen. Gerne möchte ich mich in den nächsten Tagen auch telefonisch bei Ihnen melden, wann wäre bitte ein guter Zeitpunkt für ein Gespräch?</p> <p>Nochmals vielen Dank und herzliche Grüße“</p>	
<p><b>Stellungnahme 5</b></p> <p>„Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>erst einmal vielen Dank für das nette Telefonat vor Weihnachten.</p> <p>Nach meinem aktuellen Kenntnisstand plant die Stadt das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern und durch einen Grünstreifen einzufrieden.</p> <p>Bezüglich der Planungen habe ich einige Anmerkungen. Die vorhandenen Grundstücke werden, wie aus dem Plan ersichtlich geteilt. Ich verstehe das so, dass die Eigentümer dieser Grundstücke entweder ihre Flächen innerhalb des neuen Bebauungsplans an die Stadt verkaufen können oder diese selbst erschließen und nutzen. Sollte ein Eigentümer nicht verkaufen wollen, sondern selbst erschließen, käme es vermutlich im Interesse des Gemeinwohls, um den geplanten Grünstreifen umzusetzen, zu einer Art „Enteignung“ in der Form, dass die Grünflächen Allgemeineigentum werden oder bei dem Eigentümer verbleiben und in der derzeitigen Form nicht mehr nutzbar sind. Die Restflächen der geteilten Grundstücke außerhalb des Bebauungsplans verbleiben bei den jetzigen Eigentümern. Die Teilung an sich wäre kein Problem, jedoch mindert die Planung eines allgemeinen Grünstreifens die Nutzung der geteilten Restgrundstücke, da dieser teilweise so kleine Restflächen übrig lässt, die folglich wirtschaftlich unbrauchbar sind.</p> <p>Ebenso ist die Planung des Grünstreifens in meinen Augen aus den mir vorliegenden Unterlagen nicht klar ersichtlich. Verbleibt das Eigentum an dem Grünstreifen beim derzeitigen Besitzer? Durch die in der textlichen Festsetzung unter Punkt 6.2. festgelegte Bepflanzung (Je 15 lfdm. Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum und je 2 m<sup>2</sup></p>	<p>Zunächst ist vorzuschicken, dass die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 11.12.23 beschlossen hat, den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ nicht wie bisher geplant aufzustellen, sondern in verschiedene Teilgebiete aufzugliedern, die unterschiedlich weitergeführt bzw. deren Verfahren (zumindest vorerst) nicht weiterbetrieben werden. Den Beschluss können Sie im Internet nachvollziehen:  <a href="https://www.eltdville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem">https://www.eltdville.de/buergerservice-rathaus/politik/ratsinformationssystem</a></p> <p>Ihre Bedenken, Anregungen und Hinweise beziehen sich ausschließlich auf den Bereich des Bebauungsplans „Auf der großen Straße“ und die nach Westen anschließende Erweiterungsfläche. Gemäß dem oben genannten Beschluss ist diese Erweiterung nicht mehr vorgesehen. Auch die Überplanung des B-Plans „Auf der großen Straße“ wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass Ihre Bedenken nicht mehr bestehen.</p>

Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch) stellt das eine Art Enteignung dar, da die jetzige Nutzung in der aktuellen Form nicht mehr möglich ist. Somit müssten Entschädigungen für diese Flächen entweder in monetärer Art zu dem Quadratmeterpreises eines Gewerbegebietes oder in Grundstücksausgleichsflächen berücksichtigt werden. Im Falle des Verbleibs der geplanten Grünfläche bei den Eigentümern, wäre zusätzlich die Pflege der Flächen und Pflanzen sowie die Kosten für die Umpflanzung gem. Vorgabe von Punkt 6.2. der textlichen Festsetzung zu klären, da diese für die Eigentümer eine zusätzliche Belastung ohne wirtschaftlichen Gegenwert darstellen, was in meinen Augen eine ungerechtfertigte Benachteiligung darstellt.

Es stellt sich mir auch die Frage wie die Zugangs-/Zufahrtenregelung geplant sind. Im aktuellen Zustand ist der Zugang über bestehende Feldwege möglich. Sofern die geplante Bepflanzung des Grünstreifens vollzogen wird, ist das nicht mehr möglich. Wie wird das in der Planung berücksichtigt? Bleiben die alten Zufahren, wenn diese sich in dem künftigen Grünstreifen befinden weiterhin bestehen? Oder ist dieser Grünstreifen dann eine reelle Grenze zwischen den neu zugeschnittenen Grundstücken und folglich undurchdringbar? Was in der textlichen Fassung bezüglich der Bepflanzung dann der Fall wäre.

Es werden teilweise komplette Grundstücke als Grünstreifen verwendet, um einen „Feldweg“ einzugrenzen, der bereits mit einem Altbestand an Bäumen begrünt ist. (Grundstücke 117/79 und 78/3) Die Grünstreifen sind in unterschiedlicher Breite geplant - eine klare Regelung ist nicht erkennbar. Für mich ist es nicht ersichtlich warum der Grünstreifen auf der einen Seite (Grundstück 117/79) breiter geplant ist als auf der anderen Seite des Weges.

Der neu geplante Grünstreifen ist ebenfalls an der bestehenden Straße geplant, wo bereits Einfriedungen vorhanden sind. Bedeutet dies die Entfernung dieser? Die Eigentümer müssten sich folglich an die oben beschriebene Begrünung halten und ggf. den Altbestand an Bäumen (die

nicht heimischer Natur sind) entfernen und eine komplette Umgestaltung des „Vorgartens“ vornehmen.

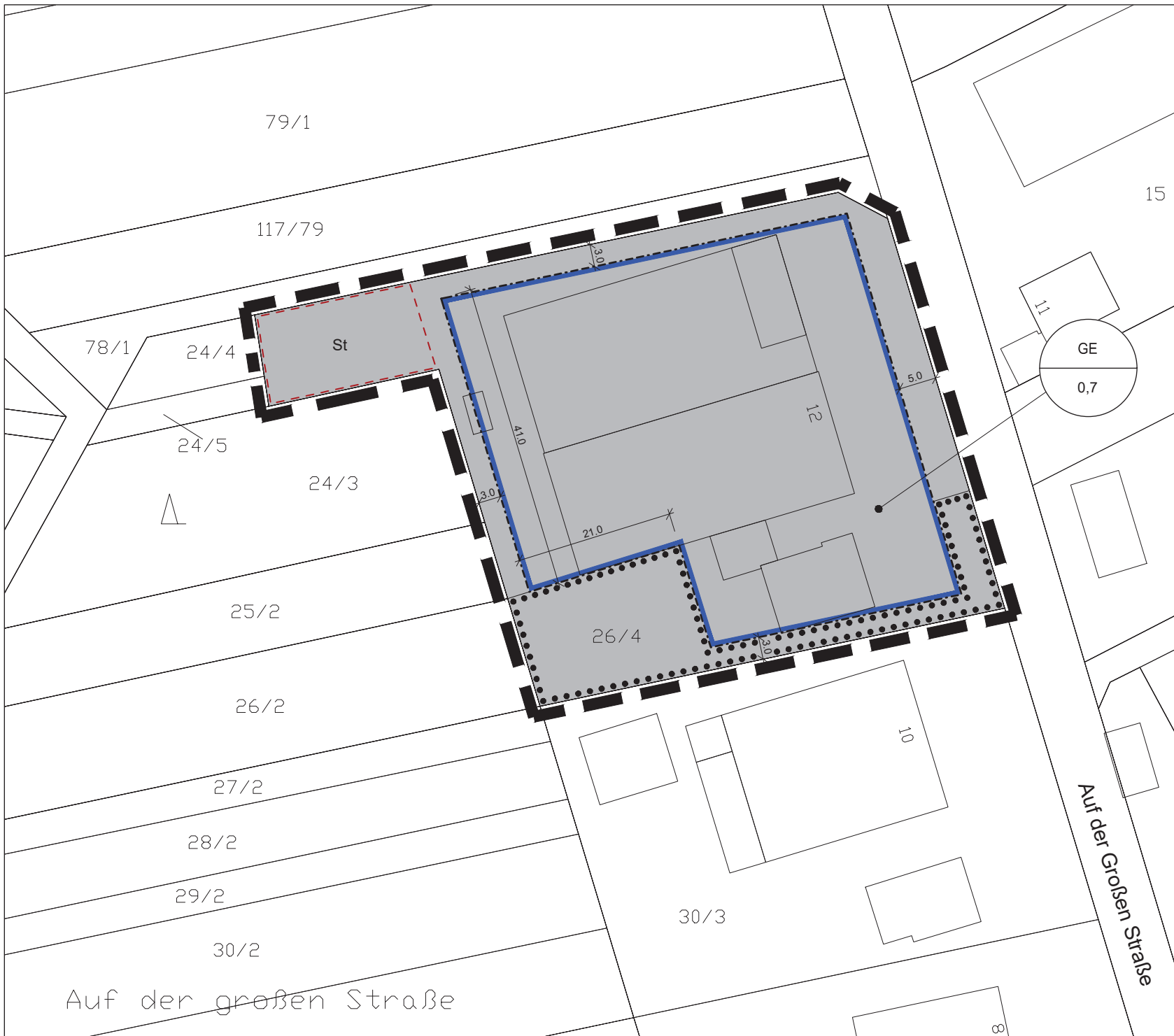
Einigen Eigentümern wurden Aufforstungen und Neueinfriedungen der Grundstücke auferlegt, die erst kürzlich vollzogen wurden. Gelten diese Vorschriften wie z. B. der unteren/oberen Naturschutzbehörde nicht mehr? Die vorgeschriebene Nutzung/Deklaration der Grundstücksart ist für gewisse Restflächen hinfällig oder bleiben diese bestehen? Ein Waldgebiet oder eine Weihnachtsbaumkultur auf 200qm ergibt meines Erachtens keinen Sinn - folglich sind die Flächen wirtschaftlich unbrauchbar. Dies würde eine Änderung der Grundstücksart bedeuten und von den derzeitigen Vorschriften abweichen und den Eigentümer von den auferlegten Pflichten entbinden.

Die Grundstücke (Flur 40 Grundstück 24/3 bis 24/5) wurden damals bei der Umlegung des Weges bereits benachteiligt, da der Eigentümer damals eine größere Fläche (in der Fluchtlinie der alten Grundstücke) erwerben wollte, was ihm verwehrt wurde. Dies betrifft ebenfalls die Zerteilung des Grundstückes 117/79 für den neuen Feldweg. Ich bitte dies auch bei der Planung zu berücksichtigen.

Würde es nicht Sinn ergeben, den Grünstreifen am Europaweg entlang laufen zu lassen, um die de Facto neu ausgewiesenen Flächen zu vergrößern. In der jetzigen Planung stellt sich nur ein geringer Mehrwert zur derzeitigen Nutzung dar. Die Planung eines neuen Weges, der im Nirgendwo endet und keinen Wendehammer beinhaltet ergibt für mich ebenso keinen Sinn.

Ich hoffe, ich habe die Punkte richtig verstanden und verständlich zusammengefasst und meine Bedenken sind nachvollziehbar. Für eine kritische Diskussion mit Ihnen oder anderen Entscheidungsgremien bin ich selbstverständlich jederzeit bereit.

Ich wünsche Ihnen einen Guten Rutsch ins Neue Jahr.  
Mit freundlichen Grüßen“



**Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet  
 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

**Baugrenze**  
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

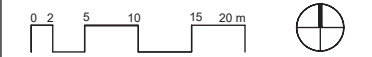
**Sonstige Planzeichen**

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Zweckbestimmung: Stellplätze**

**St** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Stadt Eltville am Rhein**  
**Bebauungsplan**  
**"Raenthal Nord - Teil A"**



Januar 2024 M 1:500

(12810\_1-06-ab 29.01.2024)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**  
 Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
 Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

**Stadt Eltville am Rhein**

# **Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

---

## **Textliche Festsetzungen**

**Januar 2024**

Änderungen im Vergleich zum Entwurf in blauer Schrift

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M.Sc. Christina Kontaxis  
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

#### **1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**

##### **2.1.1 Maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt  $GH_{\max} = 10,00$  m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika).

##### **2.1.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße „Auf der großen Straße“ in Fahrbahnmittle, gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, die der Erschließungsstraße am Nächsten liegt. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

##### **2.1.3 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten, wie Antennen Aufzüge, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe im bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte  $GH_{\max}$  bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.



Es wird auf die Festsetzung Nr. 6.2 hingewiesen.

### **3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzung Nr. 5.1 ist zu beachten.

Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports im straßenseitigen Bereich des Grundstückes (Gebäudevorderkante bis Straße) sind nicht zulässig.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **4.1 Artenschutzmaßnahmen**

##### Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- **Umbau- und Abrissarbeiten** müssen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- **Vor Umbau- und Abrissmaßnahmen sind die Keller und Dachböden der Gebäude in Hinblick auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen zu untersuchen.**
- **Vor Eingriffen in potenzielle Zauneidechsen-Lebensräume (z.B. Böschungen, Säume) sind Begehungen zur Erfassung von Zauneidechsen notwendig. Bei einem Nachweis wird eine Umsiedlung erforderlich.** Die Umsiedlung muss in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere erfolgen.
- Unmittelbar nach der Umsiedlung der Reptilien muss der Geltungsbereich für Reptilien als Lebensraum unbrauchbar gemacht werden und sämtliche Versteckmöglichkeiten entfernt werden.
- Die ausführenden Baufirmen müssen vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten informiert werden. Funde von streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

##### CEF-Maßnahmen

- Für Fledermäuse sind bei Abrissmaßnahmen und Rodung von Bäumen mit Quartieren vor Beginn der Maßnahmen im näheren Umfeld in einem möglichst störungsfreien Bereich Fledermauskästen aufzuhängen. Davon sollte ein Teil auch als Winterquartier geeignet sein.

Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ).

- **Für nachgewiesene Zauneidechsen ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung ein Ersatzbiotop anzulegen.**

## 4.2 Externe Ausgleichsfläche

Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anteilig auf externen Flächen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Rauenthal, Flur 23 und 25, Fl.St.Nr. 39, 40, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83/1, 83/2, 95, 99/41, 100/41, 121, 122, 123, 125, 137/124, 136/20, 138/126, 145/84, 146/84 und umfasst eine Fläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup>.

## 4.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m<sup>2</sup>, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder gerippten Glas.

## 4.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

## 4.5 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

## 4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen der Grundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5.1 Eingrünung Stellplatzanlagen

Abweichend von der Stellplatzsatzung sind bei Senkrechtparkern in der Reihe alle 4 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparkern sind in der Reihe alle 2 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen.

### 5.2 Gestaltung der Anlagen für Abfallsammlungen

Anlagen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Befestigte Flächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind wasserdurchlässig herzustellen soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

## 6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 25b BauGB)

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerecht Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

## 7. Mindestanforderungen an Baum und Sträucher sowie Unterhaltspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

### 7.1 Artenliste

#### Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Steileiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Heimische Obstgehölze

##### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainwiede
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Rank- und Kletterpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein

Ranker:

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i.A.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Kletterknöterisch
Wisteria sinensis	Blauregen

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB****8. Festsetzungen zur Gestaltung****8.1 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist in Material, Struktur und Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen.

Unzulässig sind Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Palettenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen, künstliche Materialnachbildungen sowie grelle und leuchtende Farbtöne.

Ausnahmsweise können Fassaden mit transparenter Wärmedämmung zugelassen werden.

Untergliederte und geschlossene Fassadenteile mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen.

**8.2 Dachgestaltung, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Dachbegrünung**

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind zwingend vorgeschrieben. Diese sind gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Bereiche der Dächer ohne Anlagen zur Solarenergiegewinnung und die Zwischenräume der Module sind entsprechend extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**8.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig, dabei darf die Werbefläche 15 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylones zulässig.

Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

## 8.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht oder Stabgitterzäune oder in Form von Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

## 8.5 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Für alle baulichen Anlagen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zwingend erforderlich.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen. Die Zwischenräume der Module sind entsprechend Kap. 8.2 extensiv zu begrünen.

## III. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlage muss mindestens 25 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Dachflächen mit Dachbegrünung gemäß Nr. 8.2 bleiben davon unberücksichtigt.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) kombiniert werden.

## IV. Hinweise

### 9. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Magistrat der Stadt Eltville, Schwalbacherstr. 40, 65343 Eltville am Rhein eingesehen werden.

### 10. Altlasten

Gemäß der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen liegt im Plangebiet ein Altstandort. Hierbei handelt es sich um eine Schlosserei in der Straße „Auf der Großen Straße 12“ (ALTIS Nr. 439.003.050-001.045). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem [Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Da 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16 – 18 \(\[grunwasser.boden-wi@rpda.hessen.de\]\(mailto:grunwasser.boden-wi@rpda.hessen.de\)\)](#) mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

#### 11. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

#### 12. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern und 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.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

#### 13. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

#### 14. Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung steht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz eine Menge von 48 m<sup>3</sup> / h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Der Fließdruck der Versorgungsleitung liegt bei 2,6 bar. Weitergehender Löschwasserbedarf kann nicht über das öffentliche Versorgungsnetz abgedeckt werden.

#### 15. Bodenaushub

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten.

Es wird empfohlen, den durch die Bautätigkeit anfallenden Bodenaushub soweit wie möglich auf dem Grundstück wiederzuverwerten.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

**16. Oberbodenschutz**

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.

**17. Artenschutzrechtliche Hinweise**

- Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geoflies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

**Stadt Eltville am Rhein**

# **Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“**

---

## **Begründung**

**Januar 2024**

Änderungen im Vergleich zum Entwurf in blauer Schrift

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M.Sc. Christina Kontaxis  
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de



**INHALT****TEIL A – BEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
4.1 .....	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	3
4.2 .....	Flächennutzungsplan .....	3
4.3 .....	Bebauungsplan .....	4
<b>5.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen.....</b>	<b>5</b>
5.1 .....	Schutzgebietssystem Natura 2000 .....	5
5.2 .....	Sonstige Schutzgebiete und -objekte .....	6
<b>6.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>ÖPNV-Anschluss.....</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
8.1 .....	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	7
8.2 .....	Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung.....	7
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>9</b>
9.1 .....	Fauna.....	9
9.1.1 .....	Avifauna .....	9
9.1.2 .....	Fledermäuse .....	10
9.1.3 .....	Reptilien .....	11
9.2 .....	Wirkungen des Vorhabens .....	11
9.3 .....	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten .....	11
9.4 .....	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	11
9.5 .....	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	12
9.5.1 .....	Vermeidungsmaßnahmen .....	12
9.5.2 .....	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	12
9.5.3 .....	Empfehlungen für weitere Maßnahmen.....	13
<b>10.</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>13</b>
10.1 .....	Bodenschutzklausel .....	13
<b>11.</b>	<b>Bodenbewertung.....</b>	<b>13</b>
11.1 .....	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	13
11.2 .....	Umweltfolgenabschätzung Boden .....	14
11.3 .....	Beeinträchtigungen des Bodens.....	15
11.4 .....	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	15
<b>12.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>15</b>

<b>13.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>15</b>
13.1	..... Wasserversorgung .....	15
13.2	..... Wasserqualität .....	15
13.3	..... Löschwasserversorgung .....	15
13.4	..... Entwässerungskonzept .....	15
13.5	..... Versickerung von Niederschlagswasser .....	16
13.6	..... Abwasserbeseitigung .....	16
13.7	..... Hochwasserschutz .....	17
13.8	..... Gewässerschutz.....	17
<b>14.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>15.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>16.</b>	<b>Städtebauliches und grünordnerisches Konzept</b> .....	<b>18</b>
<b>17.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
17.1	..... Art der baulichen Nutzung .....	19
17.1.1	..... Gewerbegebiet.....	19
17.2	..... Maß der baulichen Nutzung .....	19
17.2.1	..... Grundflächenzahl .....	19
17.2.2	..... Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt .....	19
17.3	..... Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	20
17.4	..... Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) .....	20
17.4.1	..... Artenschutzmaßnahmen .....	20
17.4.2	..... Externe Ausgleichsfläche .....	20
17.4.3	..... Schutz von Vögeln vor Vogelschlag .....	20
17.4.4	..... Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung .....	21
17.4.5	..... Oberflächenbefestigung .....	21
17.4.6	..... Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	21
17.5	..... Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	21
17.5.1	..... Eingrünung Stellplatzanlagen .....	21
17.5.2	..... Gestaltung der Anlagen für Abfallsammlungen.....	21
17.6	..... Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
17.7	..... Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege ..	22
17.7.1	..... Artenliste .....	22
<b>18.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
18.1	..... Fassadengestaltung .....	22
18.2	..... Dachgestaltung, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Dachbegrünung .....	22
18.3	..... Werbeanlagen.....	22
18.4	..... Einfriedungen .....	23

<b>19.</b>	<b>Begründung der wasserrechtlichen Satzung</b> .....	<b>23</b>
<b>20.</b>	<b>Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)</b> .....	<b>23</b>
20.1	..... Verbal-argumentative Einordnung .....	23
20.2	..... Bilanzierung .....	24
20.3	..... Ausgleich .....	26
<b>21.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>22.</b>	<b>Planungsstatistik</b> .....	<b>28</b>
<b>23.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>30</b>
23.1	..... Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB) .....	30
23.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	30
23.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).....	31
23.2	..... Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	38
23.3	..... Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB).....	64
A)	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB).....	64
B)	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB) .....	65
C)	Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB).....	65
D)	Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB).....	66

## Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaps.de.....	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“ (ohne Maßstab).....	2
Abbildung 3:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt).....	3
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 5:	Bebauungsplan „Auf der großen Straße“ .....	5
Abbildung 6:	Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV (Ausschnitt), Quelle: openstreetmaps.de	6
Abbildung 7:	Lageplan mit Eintragung der Aufschlusspunkte, Baugrundinstitut Franke-Meißner 2021 .....	8
Abbildung 8:	Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f$ .....	8
Abbildung 9:	Fundpunktkarte, BfL Juli 2021 .....	10
Abbildung 10:	Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Tagespegel (HLNUG 2017).....	17
Abbildung 11:	Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Nachtpegel (HLNUG 2017) .....	18
Abbildung 12:	Überlagerung des bestehenden B-Plans mit dem Geltungsbereich „Rauenthal Nord – Teil A“ .....	24
Abbildung 13:	Überlagerung der bestehenden B-Pläne mit dem Bestand 2020 .....	25
Abbildung 14:	Kataster der externen Ausgleichsfläche, Stadt Eltville am Rhein .....	27
Abbildung 15:	Luftbild der externen Ausgleichsfläche, HLNUG 2021 .....	28
Abbildung 16:	Bestand der Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2020).....	41

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bodenvierer Hessen (BFD5L) und (BFD50) .....	42
Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Bodenvierer Hessen (BFD500) .....	43
Abbildung 19: Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenvierer Hessen .....	43

Teil A  
**Begründung**

## 1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung

Der Norden von Rauenthal ist bauleitplanerisch aktuell mit zwei Änderungen durch die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ abgedeckt. Der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der seit 1971 rechtskräftig ist, entspricht allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – Teil A“, der seit 2003 rechtskräftig ist, stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde. Die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ sollen im Parallelverfahren in einem gemeinsamen Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ aufgehen. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Aus zeitlichen Gründen wird nun ein Teilbereich aus dem großen Bebauungsplan herausgelöst, um einen bestehenden Handwerksbetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rauenthal Nord – Teil A“ erforderlich.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Rauenthal in Eltville am Rhein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Feldweg,
- im Osten durch das Anwesen „Auf der großen Straße 11“,
- im Süden durch das Anwesen „Auf der großen Straße 10“,
- im Westen durch das Gartengrundstück westlich des Anwesens „Auf der großen Straße“ 12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauenthal in der Flur 40 [das Flurstück 26/4](#).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

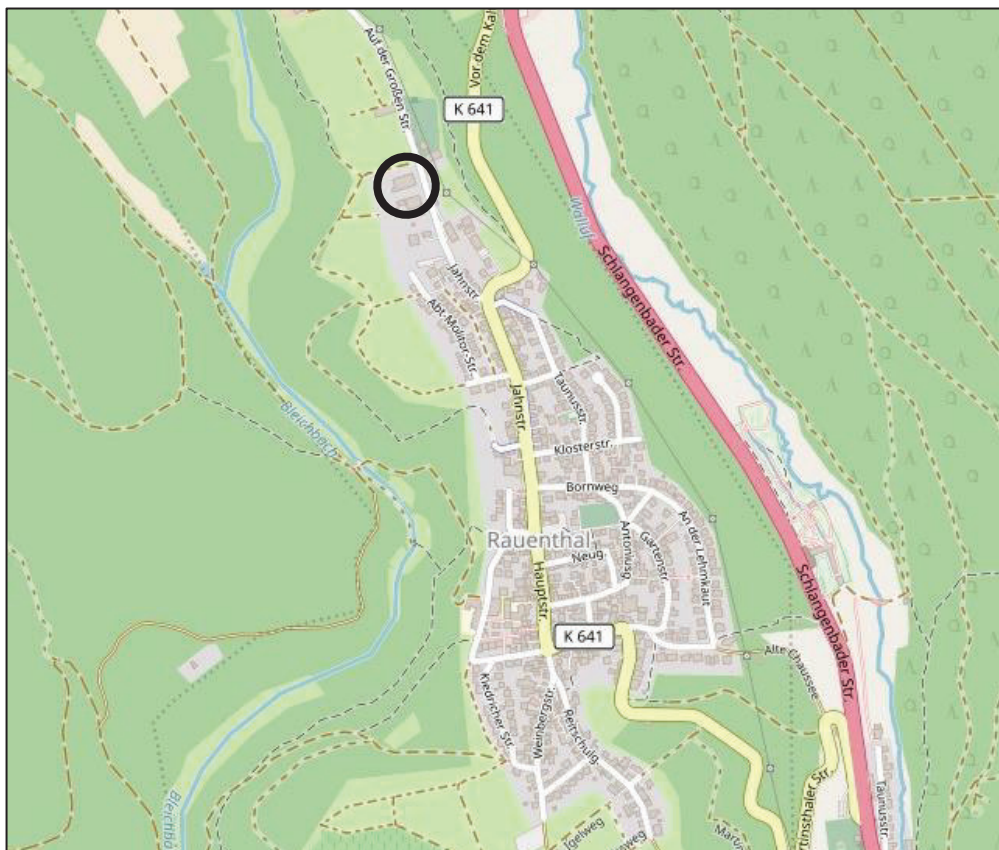


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaps.de

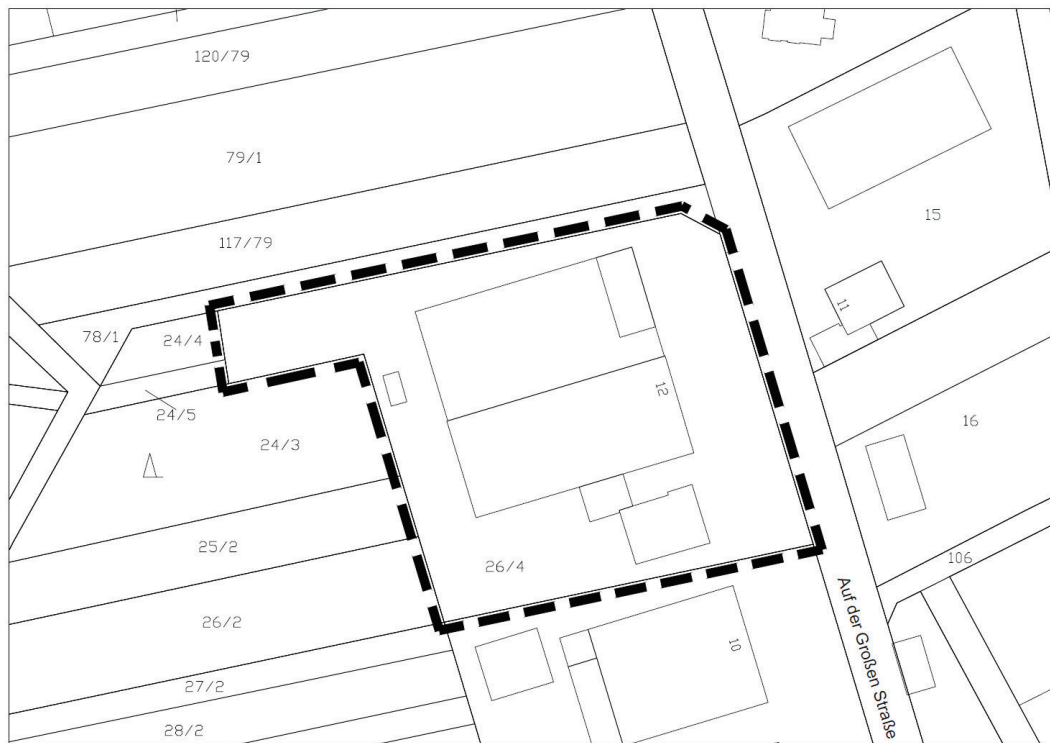


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“ (ohne Maßstab)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.11.2022 (GVBl. S. 576)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hess. Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)



## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

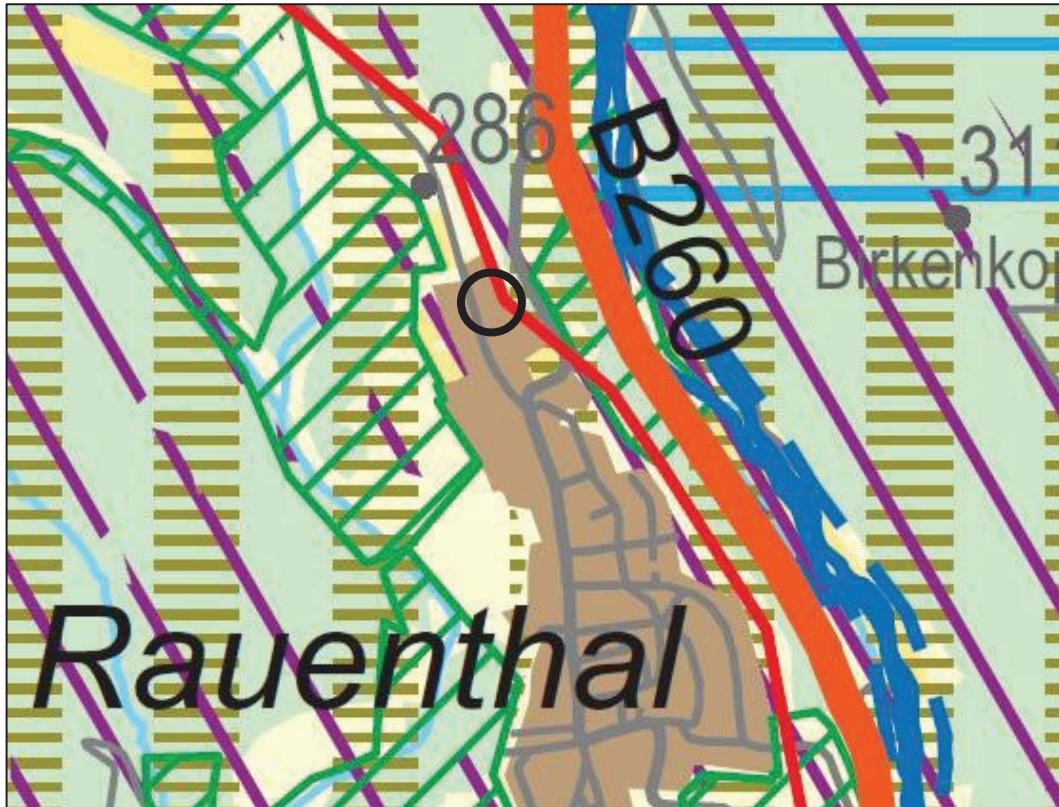


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Entwicklung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.





Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, rechtskräftig seit 1971.

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

- Gewerbegebiet,
- überbaubare Grundstücksflächen,
- zwei Vollgeschosse ( $GH_{\max} = 10,00 \text{ m}$ ), Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 1,6,
- „Auf der großen Straße“ als Straßenverkehrsfläche,
- Flächen zum Anpflanzen,
- Farbgestaltung der Außenwände und Dacheindeckung.

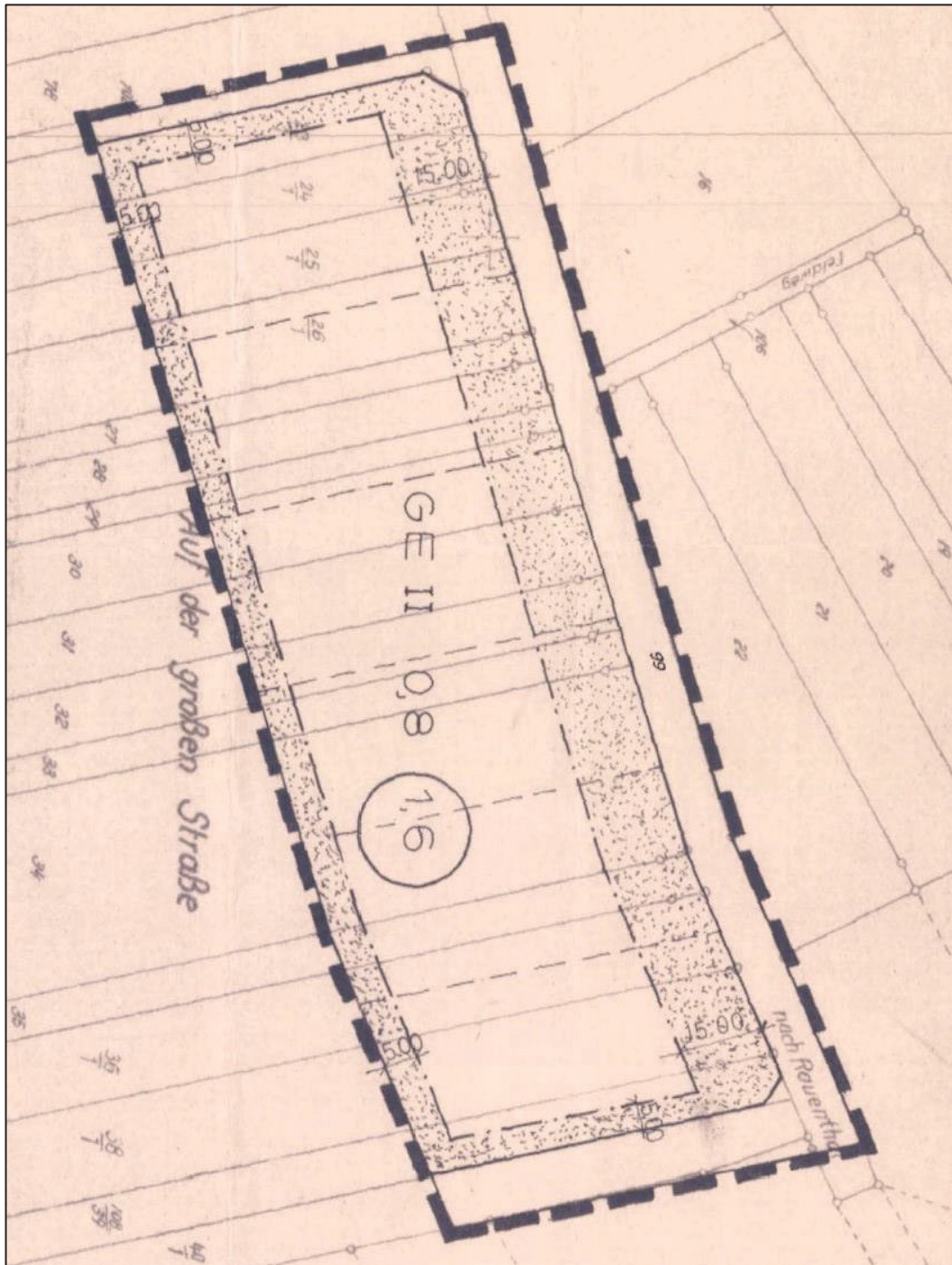
Auf der großen Straße“

Abbildung 5: Bebauungsplan „Auf der großen Straße“

**5. Schutzgebietsausweisungen****5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000**

Das nächste FFH-Gebiet 5914-301 „Weihersberg bei Kiedrich“ befindet sich zwischen Wiesbaden und Oestrich-Winkel. Dabei handelt es sich um Pfeifengraswiesen und magere Flachland-Mähwiesen, in dem die nach FFH-Anhang geschützten Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommen.

Da sich das FFH-Gebiet allerdings in 2,5 km Entfernung zum Plangebiet befindet, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebiets 5914-301 zu erwarten.



Das Naturschutzgebiet 1439024 „Rechtebachtal bei Georgenborn“ befindet sich ebenfalls ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet 24/4001 Wiesbaden befindet sich ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

## 5.2 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebietsausweisungen nach dem Wasserschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

## 6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wird derzeit als Gewerbegebäude von dem Unternehmen „Iffinger Metallbau“ genutzt.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße „Aus der großen Straße“.

Die nördliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches wird von einem Feldweg, Wiesen- und Waldflächen umgeben. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet das Anwesen „Auf der großen Straße 10“. Östlich des Plangebietes befindet sich neben der Erschließungsstraße „Auf der großen Straße“ das Anwesen „Auf der großen Straße 11“.

## 7. ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet ist im Süden über die Haltestelle „Jahnstraße“ an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestelle wird von den Linien 5 und 173 bedient. Von hier aus gelangt man unter der Woche von 5 Uhr bis 24 Uhr stündlich nach Eltville und Wiesbaden. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe (ca. 130 m) zu der Haltestelle liegt, verfügt es über eine gute Erschließung mit dem ÖPNV.



Abbildung 6: Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV (Ausschnitt), Quelle: openstreetmaps.de

## 8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

### 8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet im Taunus (30) innerhalb der Haupteinheit Vortaunus (300) und in der Teileinheit Rheingau-Vortaunus (300.00). Der Vortaunus stellt sich in seinem Kernstück, dem Eppsteiner Horst, als eigenständiges Vorgebirge dar. Dieser südöstliche Vorsprung des Grundgebirgsschollenlandes gegen das Oberrheintiefland entspricht der in Mainzer Becken und Hessische Senke sich gabelförmig aufspaltenden Tektonik des Oberrheintalgrabens. Die dem Eppsteiner Horst seitlich nach Westen und Nordosten angegliederten Flügel des sich an den Hochtaunus anlegenden Vorgebirges schaffen einen nicht nur geologisch-tektonisch, sondern auch naturlandschaftlichen Gesamtzusammenhang eines im Höhenbereich von im Wesentlichen 300 bis 500 m verlaufenden und überwiegend bewaldeten Höhenzuges. Es herrschen überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden vor, die nur fleckenweise eine mächtigere Lößüberdeckung tragen. Dementsprechend ist die landwirtschaftliche Nutzfläche bedeutend geringer als die Waldfläche.

Durch den Taunuskamm vor kühlen West- bis Nordostwinden geschützten, nach Süden exponierten Lage über dem oft von Dunst und Frühnebel verhüllten Rhein-Main-Tiefland verdankt der Vortaunus ein verhältnismäßig sonniges und mildes Klima. Eine größere Sonnenscheindauer als in der Ebene an Rhein und Main begünstigt in Hanglagen zwischen den bewaldeten Höhenriedeln eine ertragreiche Obstkultur und die Entwicklung sehr gesuchter Höhenwohnvororte Frankfurts und Wiesbadens (Quelle: Klausling, Karte 1:200.00, 1998).

Für die weiteren Umweltbelange wird auf dem Umweltbericht, Teil B der Begründung, verwiesen.

### 8.2 Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurden am 30.09.2021 und 01.10.2021 Versuche durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt. Die jeweiligen Bohrlöcher waren bis zur jeweiligen Endteufe trocken. Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, langanhaltenden Niederschlägen örtlich Grundwasser in Form von sog. Schicht- und / oder Stau-, Hang- sowie Kluftwasser auftreten kann.

Weiterhin wurden Proben entnommen und umwelttechnisch untersucht. Bei den Untersuchungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Gemäß dem ATV-DVWK Arbeitsblatt 138, bei dem es sich nicht um eine Vorschrift im Sinne der DIN-Norm, sondern um ein technisches Regelwerk handelt, kommen Versickerungsanlagen im Lockergestein, bei denen eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet nur dann in Frage, wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden zwischen  $k_f = 1 \times 10^{-6}$  m/s und  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  m/s liegen. Darüber hinaus ist zwischen der Unterkante der Versickerungseinrichtung und dem höchsten gemessenen Grundwasserstand ein Sickerraum von mindestens 1 m einzuhalten. Über dies ist eine notwendige Voraussetzung für die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser das vorhanden sein eines ausreichenden, mächtigen, hydraulisch leitfähigen Grundwasserleiters. Dieser ist erforderlich, um das zu versickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.

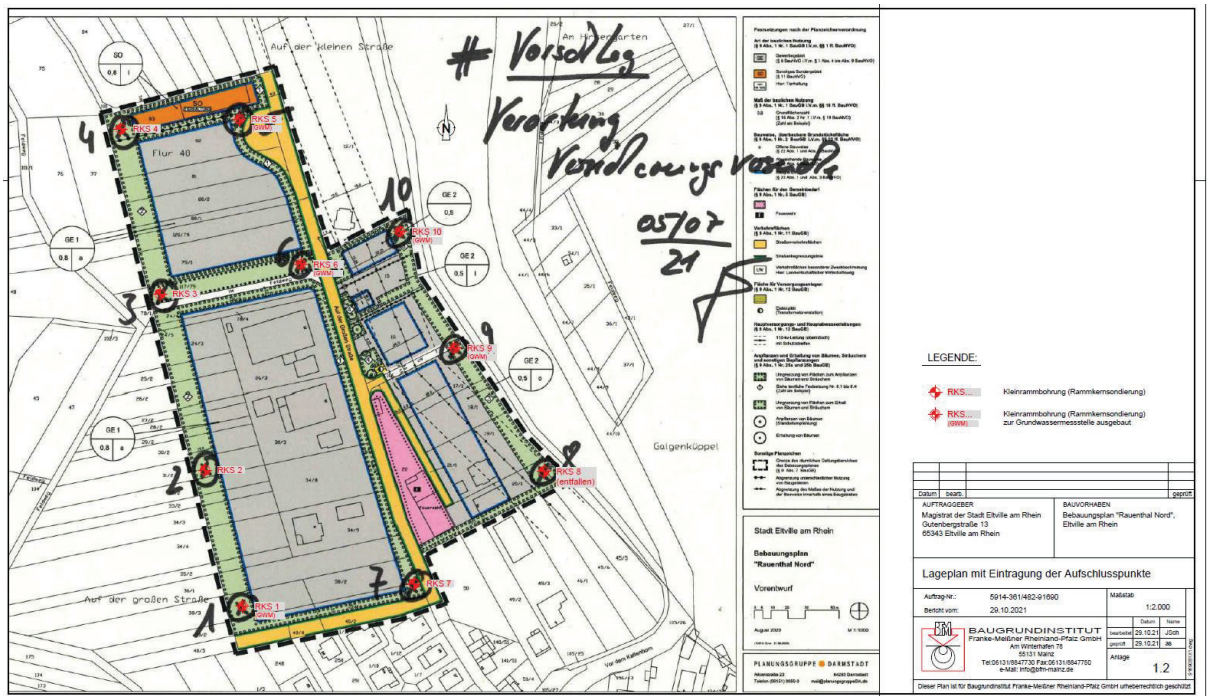


Abbildung 7: Lageplan mit Eintragung der Aufschlusspunkte, Baugrundinstitut Franke-Meißner 2021

Aufschluss	Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f$ [m/s]	Bodenart
RKS 1	$6,8 \times 10^{-7}$	gewachsene Tone
RKS 5	$2,2 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese
RKS 6	$6,1 \times 10^{-7}$	gewachsene Kiese
RKS 9	$7,1 \times 10^{-6}$	gewachsene Kiese
RKS 10	$6,3 \times 10^{-5}$	gewachsene Kiese und Schluffe

Abbildung 8: Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$

Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche liegt die Durchlässigkeit der anstehenden Böden liegt die Durchlässigkeit der anstehenden Böden zwischen rd.  $k_f = 2,2 \times 10^{-7}$  und rd.  $k_f = 6,3 \times 10^{-5}$  m/s.

Die im Bereich der RKS1, RKS 5 und RKS 6 festgestellten Durchlässigkeiten liegen außerhalb der vom ATV-DVWK-A 138 angegebenen Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Die im Bereich der RKS 9 und RKS 10 festgestellten Durchlässigkeiten liegen am äußeren Rand der vom ATV-DVWK-A 138 angegebenen Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Im Bereich der RKS 10 liegt die festgestellte Durchlässigkeit im Bereich der angegebenen Bandbreite, bei dem eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist bzw. empfohlen wird.

Unter Berücksichtigung, das mit den durchgeführten Aufschlüssen kein ausreichender, mächtiger, hydraulisch leitfähiger Grundwasserleiter festgestellt wurde, sowie den im Bereich der RKS 1, RKS 5, RKS 6 und RKS 7 festgestellten Durchlässigkeiten der anstehenden Böden kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass sich das zu versickernde Niederschlagswasser aufstaut.

Im Bereich der RKS 10 fällt das Gelände ab. Aus geotechnischer Sicht ist eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser oberhalb eines Hanges nicht zu empfehlen, da infolge des eingeleiteten Wassers, in Abhängigkeit des Trennflächengefüges, ggf. negative Einflüsse auf die Stabilität des Hanges nicht ausgeschlossen werden kann.

## 9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: Bebauungsplan „Rauenthal-Nord“ in der Stadt Eltville, Ortsteil Rauenthal, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2021.

Das Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Rauenthal-Nord“ kann für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Rauenthal Nord – Teil A“ angewendet werden, da das Plangebiet bei den Untersuchungen mit einbezogen wurde.

### 9.1 Fauna

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgte am 22. September 2020 eine Ortsbegehung. Die darauf basierende Potenzialanalyse wurde im Jahr 2021 um Erfassungen von Vögeln und Reptilien ergänzt.

#### 9.1.1 Avifauna

Zur Erfassung von Vögeln erfolgten im Jahr 2021 vier Begehungen

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben mehreren gewerblich genutzten Arealen Gärten und Grünland mit sehr unterschiedlicher Nutzung. Auf Grund des Struktureichtums (Gärten, Obstbäume, Hecken, Brachen, Pferdeweiden) und der Lage am Ortsrand mit angrenzenden Waldflächen weist das Gebiet eine große Vogelartenvielfalt auf, Offenlandarten fehlen im Gebiet.

Insgesamt wurden im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung (hier: Waldrand) 22 Vogelarten als Brutvögel kartiert (einschließlich Kuckuck).

Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet sind u.a. Bachstelze, Bunt- und Grünspecht, Eichelhäher, Mauersegler, Mehl- und Rauchschnalbe, Mistel- und Wacholderdrossel, Rabenkrähe und Star. Vor allem letztere beiden Arten nutzen die Wiesenbereiche / Pferdeweiden des UG als Nahrungsraum.

Regelmäßig jagend und ansitzend im Gebiet wurde der Turmfalke beobachtet, der wohl in der näheren Umgebung brütet. Baumfalke, Mäusebussard und Sperber sind Nahrungsgäste im Gebiet, Rot- und Schwarzmilan wurden nur überfliegend beobachtet.

In den Gärten und Hecken sind mit Arten wie Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig typische Vögel des Siedlungsbereichs zu finden, im UG und direkt angrenzend brüten aber auch Waldarten wie Waldbaumläufer, Fitis und Haubenmeise. In der Umgebung des UG war regelmäßig der Kuckuck zu hören, potenzielle Wirtsvögel für diese Art brüten im Gebiet.

Unter den Brutvögeln befinden sich mit dem Bluthänfling und dem Kuckuck (Brutverdacht) zwei in Hessen gefährdete Brutvogelarten, deren Erhaltungszustand derzeit mit ungünstig/schlecht bewertet wird. Weitere im UG brütende Arten, deren Erhaltungszustand in Hessen mit ungünstig/unzureichend bewertet wird, sind Girlitz und Haussperling.



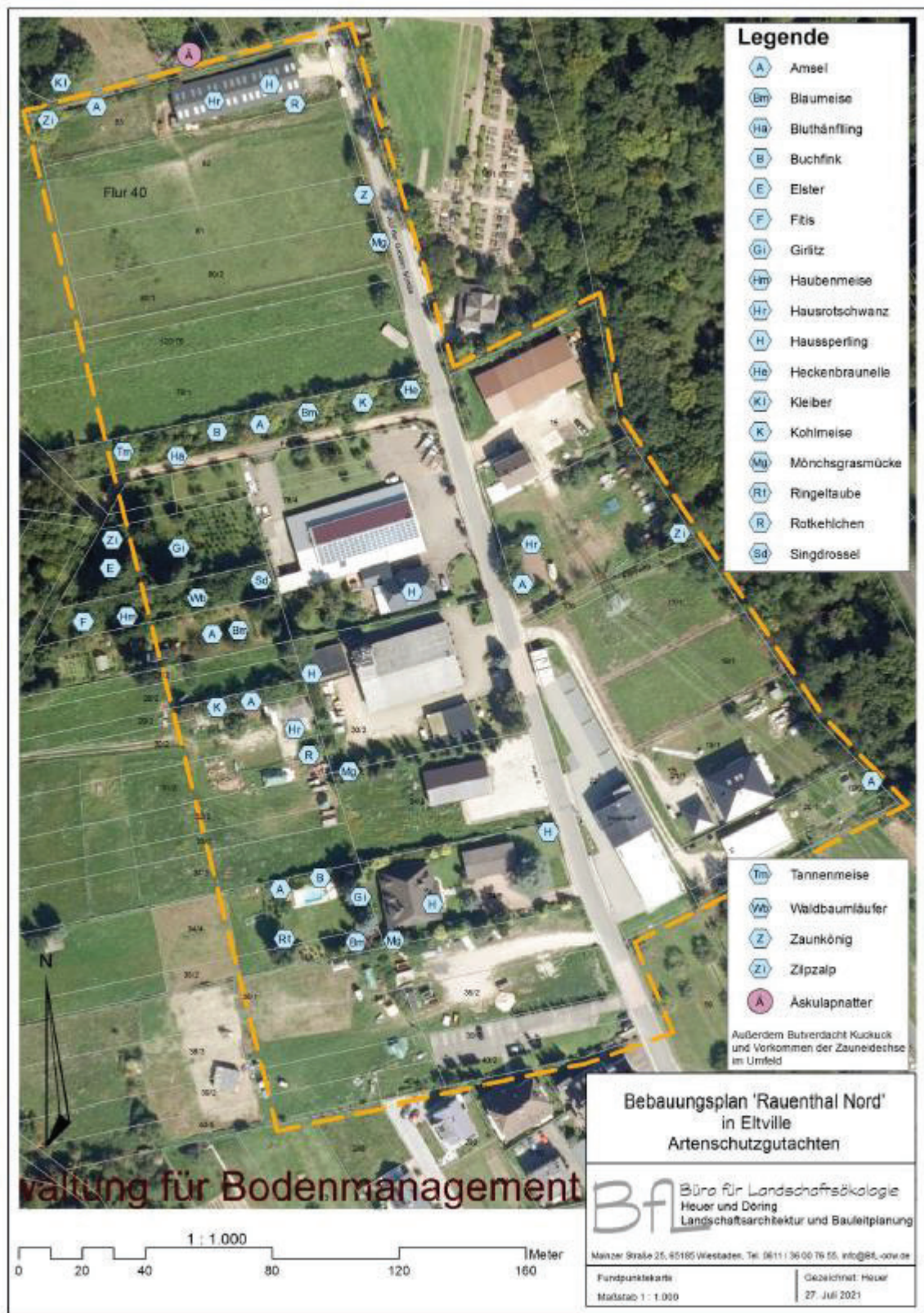


Abbildung 9: Fundpunktkarte, BfL Juli 2021

**9.1.2 Fledermäuse**

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte eine Erfassung von möglichen Fledermausquartieren. Fledermäuse können innerhalb des Geltungsbereichs in alten Obstbäumen und in Gebäuden Sommer- und Zwischenquartiere haben.

Vor Umbau- und Abrissmaßnahmen sind die Keller und Dachböden der Gebäude in Hinblick auf mögliche Winterquartiere zu untersuchen.

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

### 9.1.3 Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien erfolgten im Jahr 2021 fünf Begehungen

Bei den Begehungen wurde an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets am Waldrand / Wegsaum die Äskulapnatter beobachtet.

Südlich des Geltungsbereichs (Feldweg, der von der Abt-Molito-Straße abgeht), westlich des Geltungsbereichs und nördlich des Geltungsbereichs wurden Zauneidechsen beobachtet. So dass davon auszugehen ist, dass die Zauneidechse auch innerhalb des Untersuchungsgebiets vorkommen kann.

Zauneidechse und Äskulapnatter sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

## 9.2 Wirkungen des Vorhabens

Die Wirkungen des Vorhabens beziehen sich nach jetzigem Kenntnisstand hauptsächlich auf die nördlich des Plangebiets liegenden Bereiche.

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzen in Bäumen und Büschen
- Verlust von Brutbiotopen von Höhlen- und Nischenbrütern in Bäumen und Gebäuden,
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in/ an Gebäuden
- Der Verlust eines Fledermaus-Winterquartiers kann bei momentanem Wissensstand nicht ausgeschlossen werden.
- Verlust von Lebensräumen von Zauneidechsen

## 9.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen in den Jahren 2020 und 2021 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischen oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschließlich Libellen), Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppensind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden

Fledermäuse

Gehölzbrüter

Höhlen- und Nischenbrüter

Reptilien.

## 9.4 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die zu erwartenden Fledermäuse erfolgt nachfolgend eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen (HMUELV 2015) am Beispiel der Zwergfledermaus. Die Art tritt verbreitet auf und steht stellvertretend für eventuelle weitere Fledermausarten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

Weitere Prüfbogen werden für die Zauneidechse und die Äskulapnatter ausgefüllt.



## 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 9.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5BNatSchG).	Vögel Fledermäuse
V 2	Abrissarbeiten erfolgen in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar.  Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).	Vögel Fledermäuse
V 3	Vor Beginn der Baufeldvorbereitung erfolgt je nach Nachweisen eine Umsiedlung von Reptilien in eine oder mehrere vorbereitete CEF-Fläche(n).  Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere.	Reptilien
V 4	Unmittelbar nach der Umsiedlung der Reptilien ist Geltungsbereich für die Reptilien als Lebensraum unbrauchbar zu machen: Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten	Reptilien
V 5	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.  Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse Reptilien

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

### 9.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird (jeweils bei Nachweis der Art) erforderlich.

Für Fledermäuse sind bei Abrissmaßnahmen und Rodung von Bäumen mit Quartieren vor Beginn der Maßnahmen im näheren Umfeld in einem möglichst störungsfreien Bereich Fledermauskästen aufzuhängen. Davon sollte ein Teil auch als Winterquartier geeignet sein.

Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ).

Für die Zauneidechse ist bei einem Nachweis innerhalb eines Baufeldes vor Beginn der Baufeldvorbereitung jeweils ein Ersatzbiotop anzulegen.

### 9.5.3 Empfehlungen für weitere Maßnahmen

Weiterhin wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

## 10. Bodenschutz

### 10.1 Bodenschutzklausel

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bestand eines Gewerbebetriebes im Stadtteil Rauenthal. Durch die Sicherung des Bestandes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich finden durch die vorliegende Planung nur in einem geringen Ausmaß statt.

## 11. Bodenbewertung

### 11.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 – nicht bewertet. Der Boden im Plangebiet ist auf Grund der intensiven Nutzung in einem bestehenden Gewerbegebiet fast vollständig durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung oder Versiegelung anthropogen überformt. Für die Fläche lässt sich keine Bodenfunktionsbewertung erkennen. Da die Böden im Plangebiet bereits anthropogen überformt sind, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle Bodenfunktionen stark beeinträchtigt sind, wodurch dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und der Landwirtschaft zugesprochen werden kann.



**11.2 Umweltfolgenabschätzung Boden**

Wirkfaktor	Boden(Teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium	Archiv der Natur- und Kulturge- schichte
Betroffenheit der Bodenteilfunktion + Regelmäßig betroffen X Je nach Intensität betroffen * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstandsänderung	x	x	*	*	+	x	x	+

### 11.3 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundesbodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### 11.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

## 12. Altlasten

Gemäß der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen liegt im Plangebiet ein Altstandort. Hierbei handelt es sich um eine Schlosserei in der Straße „Auf der Großen Straße 12“ (ALTIS Nr. 439.003.050-001.045). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenänderungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenänderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 13. Wasserwirtschaftliche Belange

### 13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen in der Straße „Auf der großen Straße“ gesichert.

### 13.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### 13.3 Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen ist sicherzustellen. Nach Aussagen des Fachbereiches Brandschutz des Rheingau-Taunus Kreis muss für das Vorhaben eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/ h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Weitere Forderungen hinsichtlich notwendiger Löschwassermengen sind für jedes Einzelobjekt im Rahmen der Genehmigungsplanung sicherzustellen.

### 13.4 Entwässerungskonzept

Nach den rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben sollen Niederschlagsabflüsse auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Unvermeidbare Niederschlagsabflüsse sollen dezentral am Entstehungsort verwertet werden oder durch gezielte Versickerung zur Neubildung des Grundwassers beitragen.

Sollte es mit diesen Maßnahmen allein nicht möglich sein, ein Entwässerungssystem zu entwickeln, das auch bei Starkniederschlägen den geforderten Entwässerungskomfort erfüllt und die üblichen Entwässerungssicherheiten gewährleistet, sind Restabflüsse unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der maximalen Einleitungsmenge in die Bestandskanalisation abzuleiten. Damit diese nicht überlastet wird, sind Vorgaben des Abwasserverbandes Oberer Rheingau zu beachten. Entsprechend den Vorgaben des Abwasserverbandes Oberer Rheingau ist eine Gesamtabflussmenge von 150 l/s in der Kanalnetz-berechnung zulässig.

Zur entwässerungstechnischen Erschließung liegt ein „Entwässerungskonzept“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 18. März 2022) vor.

Die im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommenen Vorbemessungen dienen ausschließlich zum Nachweis einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit und ersetzen nicht erforderliche Nachweise in nachfolgenden Planungsphasen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten. Um die Abflussspitzen zu verringern, werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.

### **13.5 Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nicht möglich.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden folgende Möglichkeiten zur Entwässerung des Plangebiets empfohlen:

- Für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken werden dezentrale Regenrückhalteanlagen empfohlen. Alle auf den privaten Grundstücken verbleibenden Restabflüsse sind gedrosselt in die anstehende Bestandskanalisation in der Straße „Auf der großen Straße“ einzuleiten.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung einer grundstücksbezogenen Drosselung von 10 l/s und Hektar auf den Privatgrundstücken in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

### **13.6 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und wird durch den Kanal DN 300 in der Straße „Auf der großen Straße“ in ein Mischwasserkanalsystem entwässert, welches sich nach Norden hin auf DN 50 verengt. Der Schacht 2350503 am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Anfangsschacht der Freispiegelkanalisation. Die Oberstrom angeschlossene Leitung DN 50 ist eine Druckleitung zur Entwässerung der Sportanlage nördlich des Plangebietes.

Zur Erschließung der gesamten Verkehrsinfrastruktur ist eine Verlängerung der Freispiegelkanalisation entlang der Straße „Auf der großen Straße“ bis an den nördlichen Rand des Plangebietes notwendig. Im Rahmen des Ausbaus der Freispiegelleitung ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bzgl. der Regen- und Schmutzwasserableitung gesichert.

Nach Absprache mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau können alle auftretenden Schmutzwässer in die bestehende oder neu zu schaffende Kanalisation eingeleitet werden.



### 13.7 Hochwasserschutz

Die Ortslage Eltville ist aufgrund seiner Topographie auch bei selteneren und extremen Ereignissen (HQ100, HQ Extrem) wenig von Hochwasser betroffen.

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 13.8 Gewässerschutz

Rechtskräftig ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete, Grundwassersicherungsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 14. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkende Straßenverkehrsräusche der Schlangenbader Straße (B 260). Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit. Die dargestellten Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit beziehen sich auf das Jahr 2017.

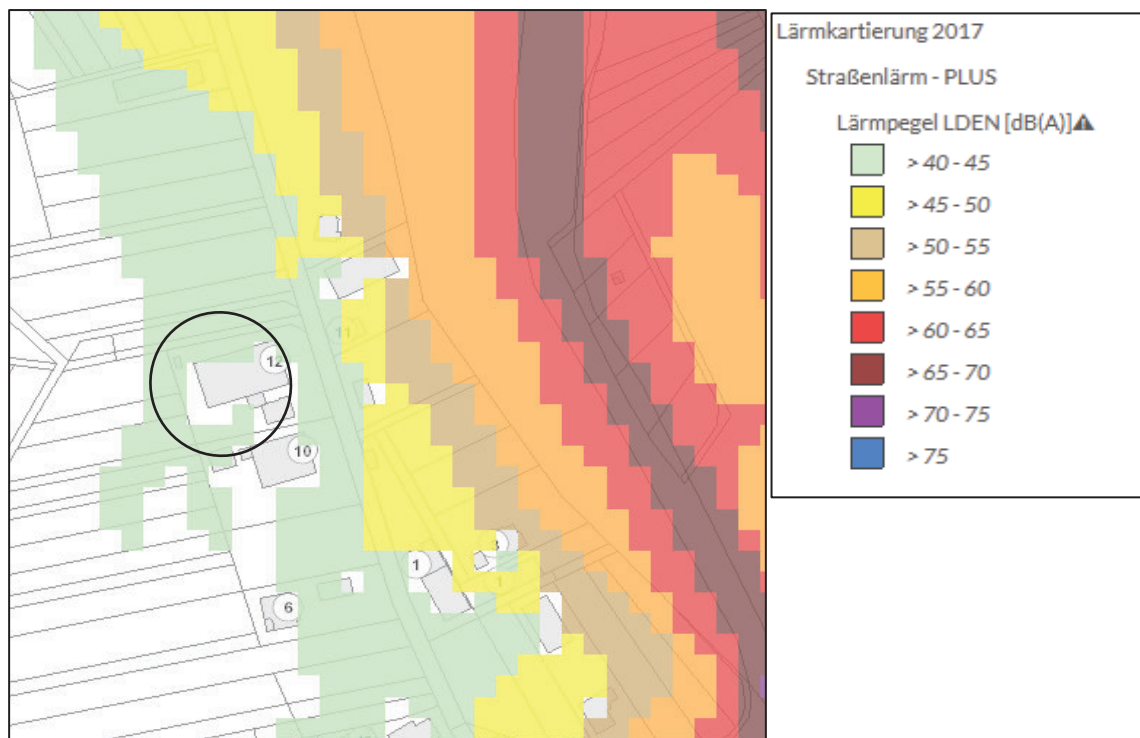


Abbildung 10: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Tagespegel (HLNUG 2017)

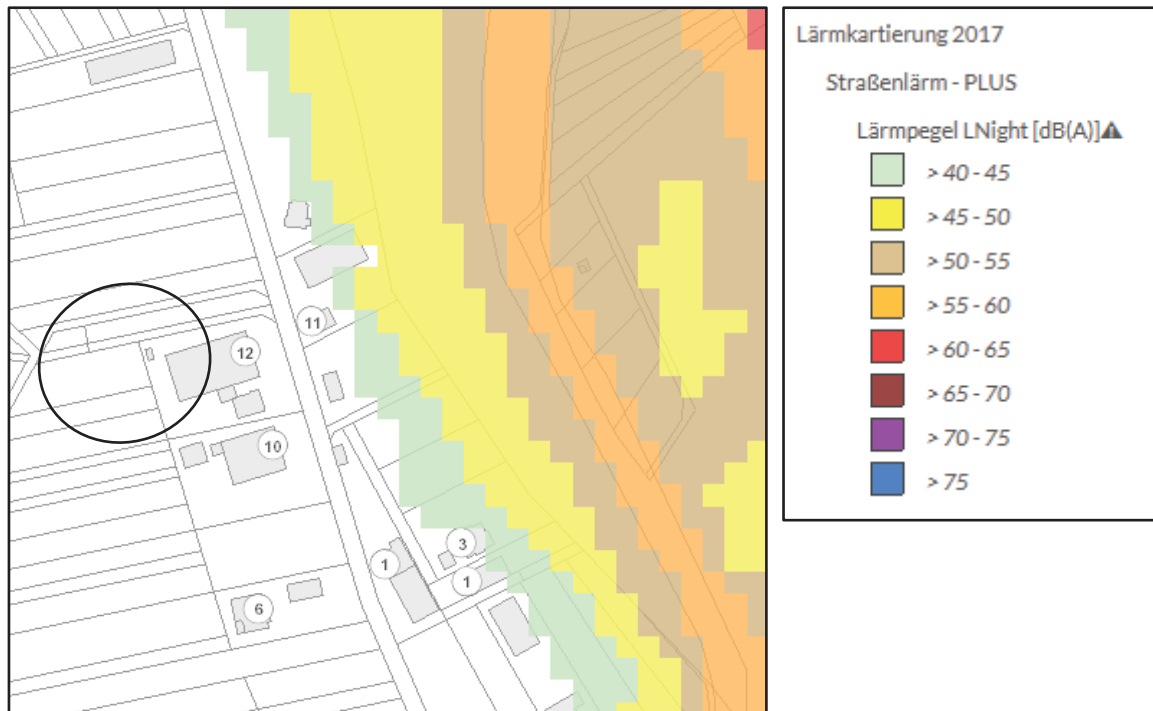


Abbildung 11: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Nachtpegel (HLNUG 2017)

### Schallschutz im Städtebau

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts ergeben sich bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet tags und nachts keine Belastungen durch Straßenverkehrsgereusche.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ergibt sich bezüglich des Straßenverkehrslärms keine Notwendigkeit von Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen.

### 15. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Im Plangebiet wird grundsätzlichen stadtoökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden. Um die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf Mensch und Natur zu begrenzen, werden flankierende Festsetzungen zur Teilversiegelung der Oberflächenbefestigungen, Grundstücksbepflanzung und zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen. Dies sind Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz.

### 16. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die Planung sieht die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes Ilfinger Metallbau in der Straße „Auf der großen Straße 12“ vor.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Auf der großen Straße“.

Das Gewerbegebiet wird durch die geplanten Pflanzflächen und Bäume an den Grundstücksrändern eingegrünt.

## **17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **17.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **17.1.1 Gewerbegebiet**

Die für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung vorgesehene Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt, um den Bestand und die gewerbliche Entwicklung des ortsansässigen Betriebes planungsrechtlich abzusichern.

Die im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO allgemein zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude sind innerhalb des Plangebietes zulässig, da das Planungsziel darauf ausgerichtet ist, die Gewerbefläche für den notwendigen Erweiterungsbedarf des ortsansässigen Metallbaubetriebes vorzuhalten. Geschäftsgebäude sind ebenfalls planungsrechtlich zulässig.

Zielsetzung ist es, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und die gewerbliche Fläche für arbeitsplatzintensive Betriebe zu sichern. Daher werden gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser sowie Lagerplätze als selbstständige Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Lagerplätze als Nebenanlagen oder als Folgenutzung der Hauptnutzung im Gebäude sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, da die Bildung eines Subzentrums an der Peripherie der bebauten Ortslage von Rauenthal vermieden werden soll.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet wegen ihrer Betriebseinrichtung, ihres hohen Flächenverbrauchs und einem starken Kundenverkehr ebenfalls nicht zulässig, da bei dieser Betriebsform tags- und nachts teilweise erheblicher Verkehr herrscht. Die dabei entstehenden Immissionen sollen wegen der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind aufgrund ihres starken Besucherverkehrs, insbesondere in den Abendstunden oder am Wochenende wegen der benachbarten Wohngebiete, im Gewerbegebiet nicht zulässig. In der Regel gehen von Vergnügungsstätten Störungen aus, da sie aufgrund langer und nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten stark beeinträchtigen und negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft haben.

### **17.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **17.2.1 Grundflächenzahl**

Um eine für den Standort und das Vorhaben angemessene Dichte zu erreichen, ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO (GRZ I) von 0,7 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung baulicher Anlagen für die geplanten Nutzungen.

#### **17.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt**

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geklärt ist, werden ergänzend Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe getroffen. So wird sichergestellt, dass sich der Baukörper harmonisch in das Ortsbild einfügt.



Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes orientiert sich an den bereits bestehenden Strukturen und Gebäudekubaturen und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte festgesetzt, gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, die der Erschließungsstraße am Nächsten liegt. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig.

### **17.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Die Festsetzungen zu den Grünanteilen müssen jedoch beachtet werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden für Nebenanlagen im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

### **17.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

#### **17.4.1 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf Kapitel 9 verwiesen.

#### **17.4.2 Externe Ausgleichsfläche**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen.

Es wird auf Kapitel 21 „Eingriffs- und Ausgleichbetrachtung“ verwiesen.

#### **17.4.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag**

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem Vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m<sup>2</sup>, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

#### **17.4.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

#### **17.4.5 Oberflächenbefestigung**

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung getroffen. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

#### **17.4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse mit geringer Wasserdurchlässigkeit technisch nicht möglich. Bei der Planung der Entwässerung ist somit der Vermeidung von Niederschlagsabfluss Vorrang einzuräumen. Da keine geeigneten Gewässer im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, muss das anfallende Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

In Abstimmung mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau soll das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die maximal zulässige Abflussspende wird mit 10 l/s\*ha festgesetzt.

Das Niederschlagswasser soll durch entsprechende Retentionsmaßnahmen (bspw. in Form einer Retentionsschicht unterhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder eines Retentionsbeckens) auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

### **17.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **17.5.1 Eingrünung Stellplatzanlagen**

Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen dient der gestalterischen und ökologischen Umsetzung der Freiflächen. Das Baugebiet soll zur Straße hin eingegrünt werden. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen zu durchgrünen.

#### **17.5.2 Gestaltung der Anlagen für Abfallsammlungen**

Anlagen für Abfallsammlungen haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie gegen Einblicke abzuschirmen oder in Bauteile einzuziehen und intensiv zu begrünen.

## **17.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden positive Wirkungen für das Boden, Wasser, Klima und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

## **17.7 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Die Definition von Mindestanforderungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt und eine rasche Durchgrünung des Gebiets erreicht wird.

### **17.7.1 Artenliste**

Die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen dient dem Arten- und Naturschutz und belässt den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

## **18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **18.1 Fassadengestaltung**

Mit dem Bebauungsplan soll ein Baugebiet entwickelt und fortgeführt werden, das sich durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet.

Die Beschränkung auf wenige Materialien zur Außenwandgestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.

### **18.2 Dachgestaltung, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Dachbegrünung**

Durch die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb als Dachform das Flachdach mit einem Neigungsgrad von bis zu 10° festgesetzt. Damit wird die dominierende Dachform der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Die Festsetzung für Anlagen zur Solarenergiegewinnung leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung.

Es wird festgesetzt, dass die Anlagen gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um 0,5 m zurückzusetzen.

Um zu einer Verbesserung des Kleinklimas beizutragen müssen Bereiche der Dächer ohne Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Zwischenräume der Module zur Solarenergiegewinnung extensiv begrünt werden.

### **18.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes beitragen. Daher wird zum Schutz des Stadtbildes festgesetzt, dass diese nur für die am Ort der Leistung erbringende Betriebe zulässig sind.

Weiterhin wird eine Höhe von freistehenden Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones auf 15 m und deren Größe auf 15 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese Beschränkung und Größe wird auch für Werbeanlagen festgesetzt, die an Fassadenflächen möglich sind. Zudem werden Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form ausgeschlossen.

## 18.4 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen wie z.B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Damit die Anpflanzfläche entlang des Straßenraumes (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) optischer Teil des öffentlich begrünten Raumes werden, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Grundstücksgrenze zulässig.

Die Höhenbeschränkung von Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Bei Einfriedungen durch Zäune ist die Durchlässigkeit für Kleinsäuger im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinsäuger berücksichtigt artenschutzrechtliche Aspekte.

## 19. Begründung der wasserrechtlichen Satzung

Gemäß § 37 Abs. 4 Abs. des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist Niederschlagswasser zu sammeln bzw. zu versickern, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser der unbegrünten Dachfläche soll über eine Zisterne einer ganzjährigen Nutzung zugezogen werden. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zur Schonung der Trinkwasserreserven wird begünstigt. Außerdem sorgt die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen für einen verzögerten Ablauf und hat bei Starkregen einen dämpfenden Einfluss auf die Einleitung in das Kanalnetz.

## 20. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

### 20.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbebetriebes geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landschaftspflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

#### Eingriffe

- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum von Vögeln
- Verkleinerung eines Lebensraumes der Äskulapnatter

#### Minimierung und Ausgleich

- Festsetzen von Grünfläche, die nicht komplett überbaut werden darf,
- Beschränkung der baulichen Höhen der baulichen Anlagen,
- Eingrünung der Bauflächen,
- Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge

## 20.2 Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Innerhalb des Plangebietes besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der großen Straße“. In dem Bereich, in dem das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes von dem bestehenden B-Plan überlagert wird, wird dessen textliche und planerische Zielaussage als Bestand herangezogen. Für die derzeit unbeplanten Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes im Norden wird der tatsächliche Bestand zum Zeitpunkt der Erhebung durch das Planungsbüro 2020 herangezogen (s. Abbildung 13).

Folgende Abbildung zeigt die Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem bestehenden B-Plan „Auf der Großen Straße“. Die blau gestrichelt dargestellte Linie zeigt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

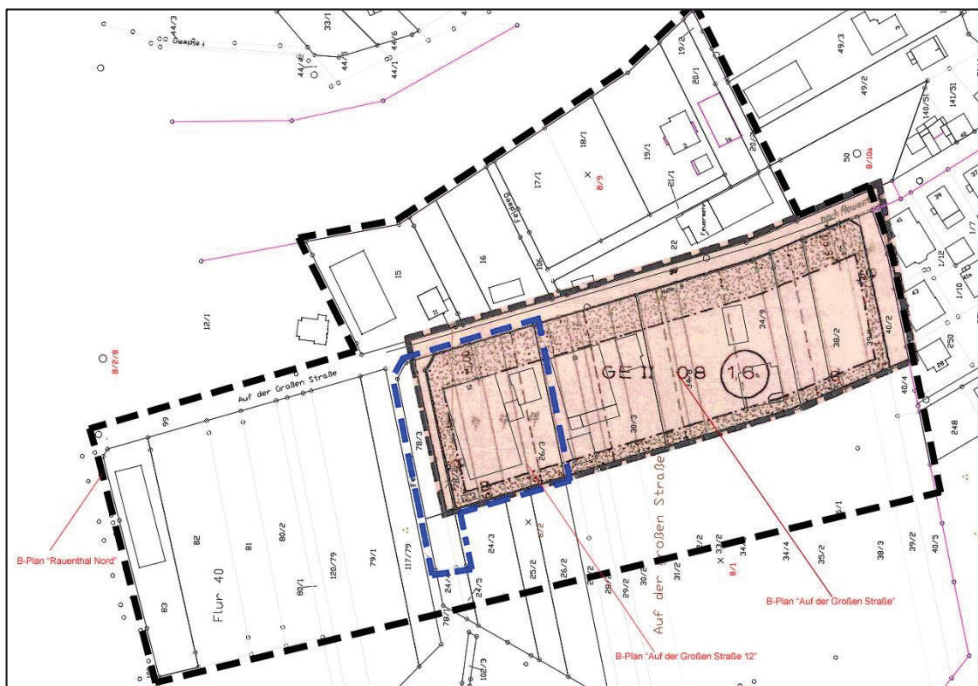


Abbildung 12: Überlagerung des bestehenden B-Plans mit dem Geltungsbereich „Rauenthal Nord – Teil A“



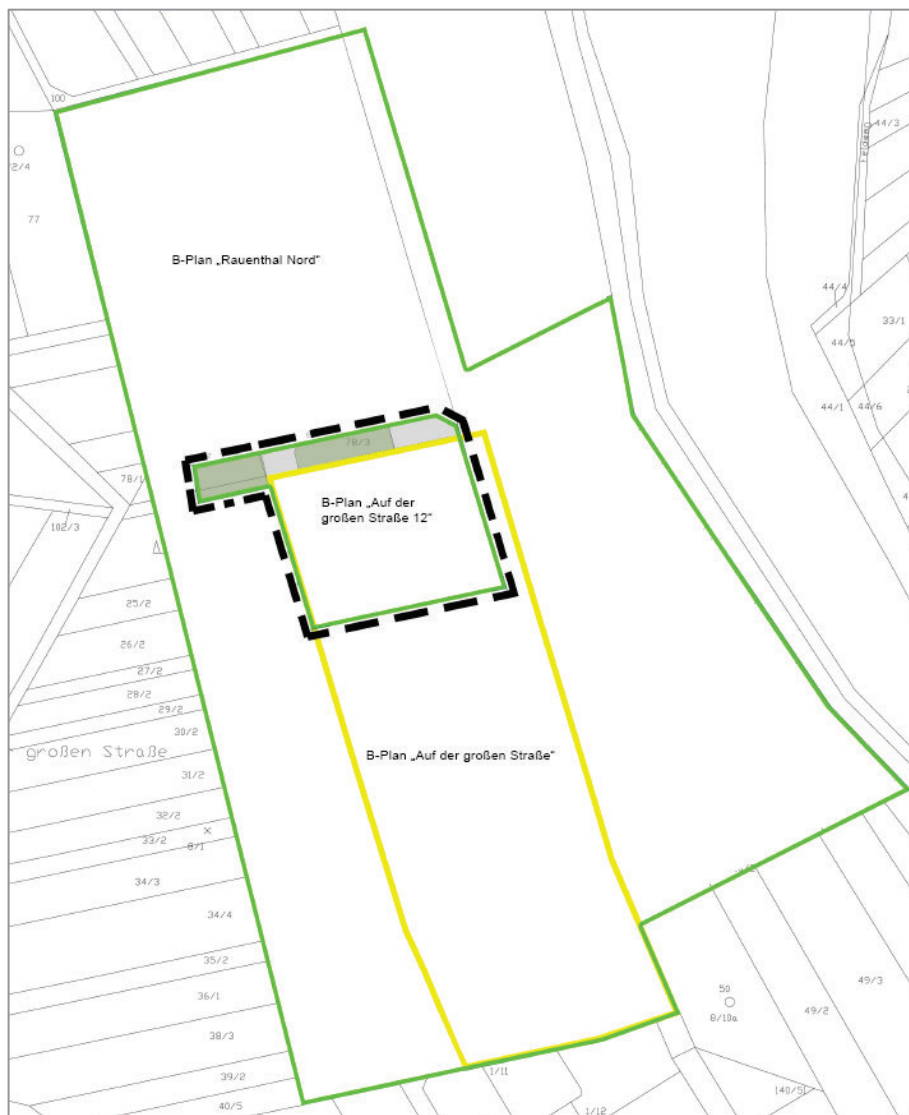


Abbildung 13: Überlagerung der bestehenden B-Pläne mit dem Bestand 2020

### Berechnung der Planung

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Das Baufenster erreicht in seiner Größe jedoch nicht die Fläche, die bei der GRZ 0,7 möglich wäre. Daher für das gesamte Baufenster eine Dachfläche angenommen. Außerhalb des Baufensters kann bis zu einer GRZ II von 0,8 (Höchstgrenze GE) zusätzlich versiegelt werden. Im Süden ist eine Erhaltfläche festgesetzt. Diese liegt innerhalb der restlichen 20 % der Fläche, die laut Festsetzungen gärtnerisch angelegt werden müssen.

Kompensationsbedarf B-Plan "Rauenthal-Nord Teil A", Eltville, Stadtteil Rauenthal  
KV vom 26.10.2018

Entwurf, 21.01.2021

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m²	Fläche je Nut- zungstyp in m²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Bestand 2020</b>							
10.530	nahezu versiegelte Flächen	Pflaster, Beton	3	247		741	
11.221	strukturarme Hausgärten und Grünanlagen		14	531		7.434	
<b>B-Plan "Auf der großen Straße"</b>							
10.710	Dachflächen, ohne Regenwasserversickerung		3	1.668		5.004	
11.221	strukturarme Hausgärten und Grünanlagen	inkl. Private Grünfläche	14	1.567		21.938	
<b>1. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>							
10.510	versiegelte Flächen	GRZ II 0,8 abzüglich der Dachfläche	3		547		1.641
10.710	Dachflächen, ohne Regenwasserversickerung		3		2.663		7.989
11.221	strukturarme Hausgärten und Grünanlagen	Erhaltfläche und zu begrünen 20% der Fläche	14		803		11.242
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	neu, 5 Stück à 3 m²	34		15		510
	Flächenausgleich*	Bäume			-15		
				<b>4.013</b>	<b>4.013</b>	<b>35.117</b>	<b>21.382</b>

Defizit: 13.735  
39%

\* Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m² Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biotoptyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 35.117 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 21.382 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 13.735 Wertpunkten, bzw. einem Überschuss von 39 %.

### 20.3 Ausgleich

Der Ausgleich des Defizits ist durch eine Ökokontomaßnahme auf einer externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rauenthal, Flur 23 und 25 (s. Abbildung 14 und Abbildung 15), geregelt.

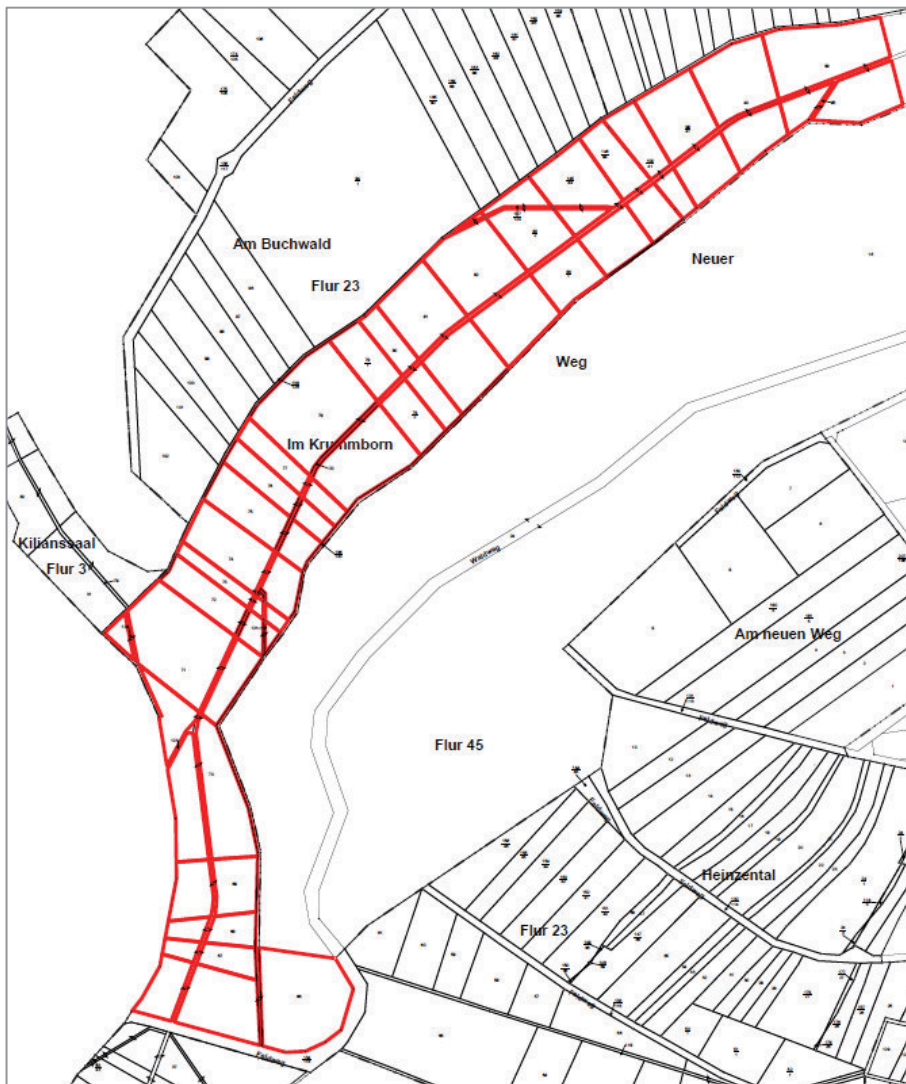


Abbildung 14: Kataster der externen Ausgleichsfläche, Stadt Eltville am Rhein





Abbildung 15: Luftbild der externen Ausgleichsfläche, HLNUG 2021

Die Maßnahmenfläche stellt sich als teilweise gemähte bzw. mit Büschen oder Bäumen bestandene Fläche dar (s. Abbildung 15). Bei der Maßnahme „Unterer Buchwaldgraben“ werden selektive Entbuschungen vorgenommen, um schutzwürdige Wiesengesellschaften zu entwickeln. Die Flächen sollen auf Dauer durch Beweidung freigehalten werden. Insgesamt hat die Fläche eine Größe von rund 2,9 ha.

Innerhalb der Maßnahmenfläche kann der Ausgleich durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche der in Abbildung 14 und Abbildung 15 dargestellten Flurstücke erfolgen. Die Maßnahme verfügt über eine ausreichende Wertigkeit, um das Defizit des vorliegenden Bebauungsplans auszugleichen.

Die Maßnahme ist bereits von der Stadt Eltville am Rhein mit dem Landschaftspflegeverband abgestimmt.

## 21. Bodenordnung

Eine Bodenneuordnung ist nicht erforderlich.

## 22. Planungsstatistik

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>4.013 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	4.013 m <sup>2</sup>

Teil B  
**Umweltbericht**

## 23. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

### 23.1 Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

#### 23.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

##### Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Eltville am Rhein im Stadtteil Rauenthal. Im Norden wird es von einem Feldweg begrenzt, im Osten durch die Straße „Auf der großen Straße“, im Süden durch das Anwesen „Auf der großen Straße“ 10 und im Westen durch Gartengrundstücke.

Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs.

Der Norden von Rauenthal ist bauleitplanerisch aktuell mit zwei Änderungen durch die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ abgedeckt. Der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der seit 1971 rechtskräftig ist, entspricht allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – Teil A“, der seit 2003 rechtskräftig ist, stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde. Die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ sollen im Parallelverfahren in einem gemeinsamen Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ aufgehen. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Aus zeitlichen Gründen wird nun ein Teilbereich aus dem großen Bebauungsplan herausgelöst, um einen bestehenden Handwerksbetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rauenthal Nord – Teil A“ erforderlich.

##### Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen

Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Osten wird eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

Der Bebauungsplan macht zudem Vorgaben zur Dachgestaltung und Fassadenbegrünung.

##### Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

##### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>4.013 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	4.013 m <sup>2</sup>

##### Städtebauliche Werte

Fläche für Gemeinbedarf: GRZ II 0,8 von 4.013 m<sup>2</sup> = 3.210 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche.

## 23.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

### 23.1.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.11.2022 (GVBl. S. 576)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)

### 23.1.2.2 Fachpläne

#### **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt.

#### **Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein ist das Plangebiet im Stadtteil Rauenthal als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

#### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt derzeit folgender Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, rechtskräftig seit 1971.

#### **Sonstige Pläne**

Eltville ist Teil des Luftreinhalteplans für das Gebiet Mittel- und Nordhessen, dessen Ziele übergeordnet eingehalten werden.

Eltville wird im Lärmaktionsplan Hessen betrachtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb überörtlicher Fahrrad- und Wanderwegen.  
Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben stehen den Plänen nicht entgegen.

### 23.1.2.3 Schutzgebiete

#### FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächste FFH-Gebiet 5914-301 „Weiherberg bei Kiedrich“ befindet sich ca. in 2,5 km Entfernung westlich zum Plangebiet zwischen Wiesbaden und Oestrich-Winkel. Dabei handelt es sich um Pfeifengraswiesen und magere Flachland-Mähwiesen, in dem die nach FFH-Anhang geschützten Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommen.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebiets 5914-301 zu erwarten.

#### Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet 24/4001 „Wiesbaden“ befindet sich ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

#### Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet 1439024 „Rechtebachtal bei Georgenborn“ befindet sich ebenfalls ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

#### Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet 2514 „Walluf“ befindet sich ca. 400 m östlich des Plangebiets und verläuft von Norden nach Süden. Durch die Lage und Höhe des Plangebiets sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Sonstige Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### 23.1.2.4 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

#### Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Beschränkung der zulässigen Nutzungen. Anlegen von Anpflanzflächen in den Randbereichen, vor allem in Richtung der Straße.
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schäd-	



	lichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>TA Lärm</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
<b>DIN 18005 Schallschutz im Städtebau</b>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.	

### Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Raumordnungsgesetz</b>	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch die Nachverdichtung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.  Geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung in notwendigem Umfang.
<b>Baugesetzbuch</b>	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)).  Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	

### Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,	Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen

	<p>Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)).</p> <p>Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).</p>	<p>mit Sanierungsbedarf im Plangebiet.</p> <p>Durch die Nachverdichtung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.</p> <p>Geringfügige Neuversiegelung.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.</p> <p>Nachverdichtung und Umnutzung eines bereits anthropogen überformten und baulich bereits in Anspruch genommenen Bereiches.</p> <p>Festsetzungen zur Bodenversiegelung.</p> <p>Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz</b>	<p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

**Schutzgut Wasser**

<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>	<b>Art der Berücksichtigung</b>
<b>Baugesetzbuch</b>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.</p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz</b>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser (§ 55 (1) und (2)).</p>	<p>Nutzung von Zisternen zur Brauchwassernutzung.</p>
<b>Hessisches Wassergesetz</b>	<p>Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>	



<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
--	---	--

### Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Diese haben positive Auswirkungen auf das Klima. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird festgesetzt.
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>TA Luft</b>	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	

### Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Die Festsetzung von Rodungszeiten dient dem Artenschutz.

	und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Maßnahmen zum Artenschutz für die artenschutzrechtlich betroffenen Tierartengruppen. Anlage von Grünstrukturen im Plangebiet. Verwendung einheimischer Pflanzenarten.
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>FFH- und Vogelschutzrichtlinie</b>	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	

**Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild**

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt. Durch die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten, der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen wird diesen Zielen Rechnung getragen.
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für	

	<p>die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <p>Die biologische Vielfalt,</p> <p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))</p>	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	<p>Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.</p>	<p>Es sind keine Kultur, oder Sachgüter von der Planung betroffen.</p>
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	<p>Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.</p>	
<b>Raumordnungsgesetz</b>	<p>Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).</p>	
<b>Hessisches Denkmalschutzgesetz</b>	<p>Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)</p>	

<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
--	---	--

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

### **Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter den Kapiteln A 4) Boden und B 4) Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

### **Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG**

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 20 behandelt.

## **23.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

(gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

### **A) Basisszenario und Prognose Nullfall**

(Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Basisszenario enthält die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Punkt A) gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Prognose Nullfall wird die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung bezeichnet.

Die nachfolgend aufgeführten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB werden von der Planung nicht oder nur untergeordnet berührt. Sie werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt und unter den Punkten A) Basisszenario und Prognose Nullfall, B) Prognose Planfall und C) geplante Maßnahmen für den Umweltschutz daher nicht weiter behandelt.

Folgende Aussagen können zusammenfassend für diese Punkte getroffen werden:

### **Natura 2000-Gebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Eine direkte oder indirekte Betroffenheit eines Vogelschutzgebietes ist nicht gegeben. Das nächste FFH-Gebiet „Weiherberg bei Kiedrich“ mit der Natura-Nummer 5914-301 liegt in etwa 2,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Generell sind Natura 2000-Gebiete empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Flächennutzungen, ist nicht davon auszugehen, dass es zu negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und Erhaltungszwecke des Natura 2000-Gebietes kommt.

### **Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die vorliegende Planung werden keine Emissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen, vor allem der angrenzenden Wohngebiete führen. Anfallende Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwendet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt. Es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

### **Landschaftspläne und sonstige Pläne**

Siehe hierzu Kap. 23.1.2.2 □ Fachpläne des Umweltberichtes.

### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung.

### **A 0) Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet im Taunus (30) innerhalb der Haupteinheit Vortaunus (300) und in der Teileinheit Rheingau-Vortaunus (300.00). Der Vortaunus stellt sich in seinem Kernstück, dem Eppsteiner Horst, als eigenständiges Vorgebirge dar. Dieser südöstliche Vorsprung des Grundgebirgsschollenlandes gegen das Oberrheintiefland entspricht der in Mainzer Becken und Hessische Senke sich gabelförmig aufspaltenden Tektonik des Oberrheintalgrabens. Die dem Eppsteiner Horst seitlich nach Westen und Nordosten angegliederten Flügel des sich an den Hochtaunus anlegenden Vorgebirges schaffen einen nicht nur geologisch-tektonisch, sondern auch naturlandschaftlichen Gesamtzusammenhang eines im Höhenbereich von im Wesentlichen 300 bis 500 m verlaufenden und überwiegend bewaldeten Höhenzuges. Es herrschen überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden vor, die nur fleckenweise eine mächtigere Lößüberdeckung tragen. Dementsprechend ist die landwirtschaftliche Nutzfläche bedeutend geringer als die Waldfläche.

Durch den Taunuskamm vor kühlen West- bis Nordostwinden geschützten, nach Süden exponierten Lage über dem oft von Dunst und Frühnebel verhüllten Rhein-Main-Tiefland verdankt der Vortaunus ein verhältnismäßig sonniges und mildes Klima. Eine größere Sonnenscheindauer als in der Ebene an Rhein und Main begünstigt in Hanglagen zwischen

den bewaldeten Höhenriedeln eine ertragreiche Obstkultur und die Entwicklung sehr gesuchter Höhenwohnvororte Frankfurts und Wiesbadens (Quelle: Klausing, Karte 1:200.00, 1988).

### **A 1) Tiere**

Zur Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2021) vor.

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei der Bestandsaufnahme konnten im Plangebiet keine geschützten Arten nachgewiesen werden</li> <li>– Im Umfeld des Plangebiets sind für die Avifauna relevante Biototypen (Brut- und Nahrungsflächen) vorhanden</li> <li>– Es werden Fledermäuse und Brutvogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand im Umfeld des Plangebiets erwartet</li> <li>– Das Vorkommen von Zauneidechse, Schlingnatter und Äskulappnatter im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist nicht ausgeschlossen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt. Jedoch ist eine einheitliche Überplanung des gesamten Bereichs mit dem B-Plan „Rauenthal Nord“ beabsichtigt, die auch Auswirkungen auf die Arten im Plangebiet haben kann.

### **A 2) Pflanzen**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nördlich der bestehenden Halle liegt eine Rasenfläche</li> <li>– An der Straßenseite im Osten sind einzelne Ziergehölz- und Strauchpflanzen</li> <li>– Hinter dem Wohnhaus im Süden ist eine Gartenfläche mit Baumbestand</li> <li>– Vor dem Wohngebäude ist eine weitere kleine Rasenfläche mit einem Brunnen</li> <li>– Das Grundstück wird im Süden mit einer Kirschlorbeerhecke von Grundstück Nr. 10 abgegrenzt</li> <li>– Westlich der Halle, außerhalb des Plangebiets, liegt eine größere Grünfläche mit Baumbestand</li> <li>– Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>– Im Osten und Westen Waldflächen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.



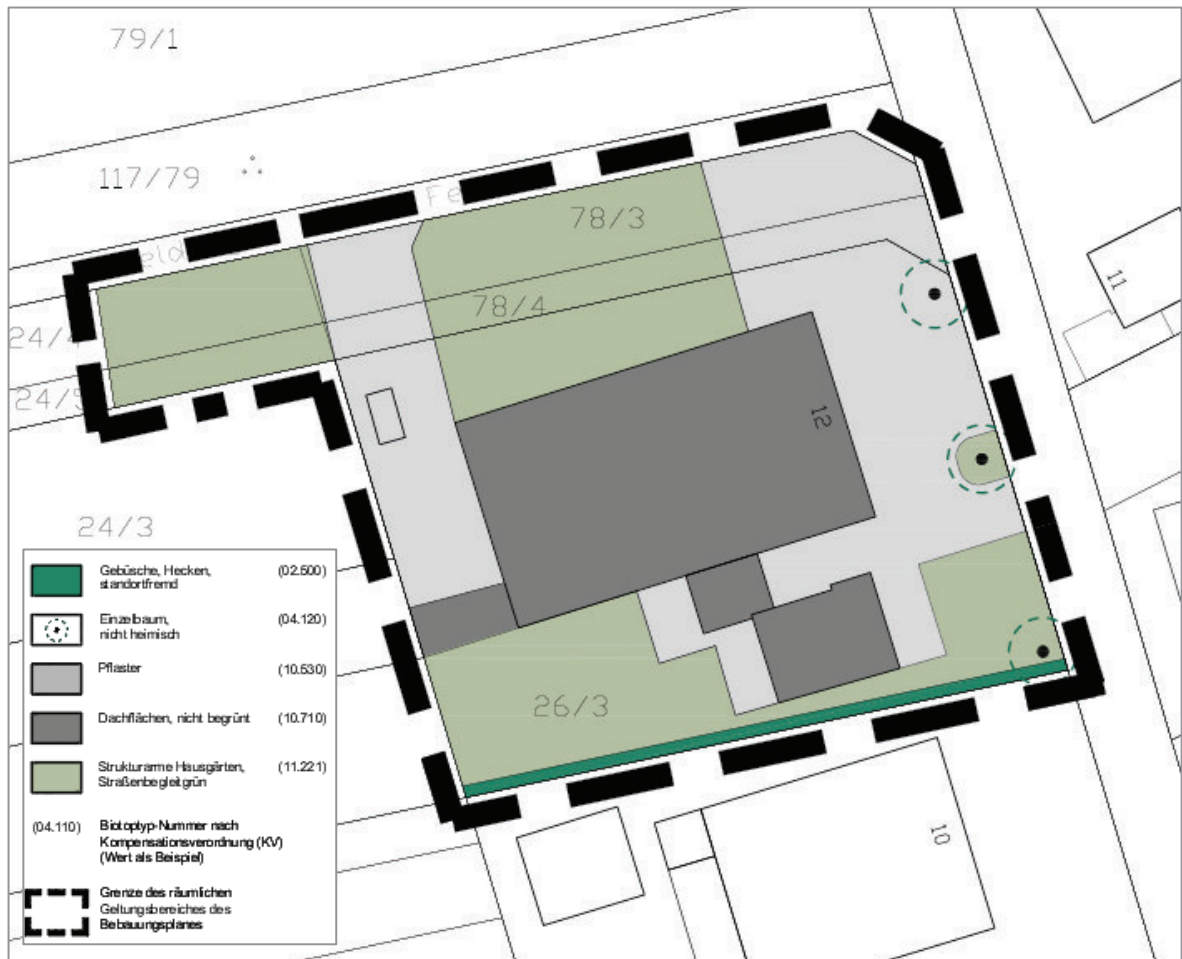


Abbildung 16: Bestand der Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2020)

### A 3) Fläche

#### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- zusammenhängende Fläche
- bereits stark anthropogen überformt durch Überbauung
- bereits als Gewerbefläche im B-Plan „Auf der großen Straße“ ausgewiesen

#### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

### A 4) Boden

#### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Bodenkarte BFD500 (s. Abbildung 18)
- Braunerden, Pseudogleye, vereinzelt Podsol-Braunerden
- Ausgangsgestein: Tonschiefer, Grauwackenschiefer, Phyllit
- Mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhalte- und Filtervermögen
- Bodenhauptgruppen BFD50 (s. Abbildung 17)
- Hauptgruppe 6 Böden aus solifluidalen Sedimenten
- Im Westen:
  - 6.2.3 Böden aus lösslehmarmen Soliflukationsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen
  - Bodeneinheit: Braunerden mit Regosolen und Rankern
  - Substrat: aus 1 bis 3 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Phyllit (Paläozoikum, Präperm)
  - Morphologie: konvexe Reliefpositionen im Vortaunus
  - Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen sehr niedrig



**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Standorttypisierung: physiologisch sehr trockene Standorte mit schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt
- Substratgruppen Ober- und Unterboden, Untergrund: lössarme Substrate aus Peliten
- Bodenkarte BFD5L (s. Abbildung 17)
- Acker-/Grünlandzahl > 35 bis <= 40
- Feldkapazität gering
- Mittleres Ertragspotenzial
- Bodenein-/auftrag potenziell möglich
  
- Keine Bodenfunktionale Gesamtbewertung aufgrund der bestehenden Versiegelung (s. Abbildung 19)

**Relief**

- Rauenthal liegt ca. 248 m über dem Meeresspiegel
- Relativ ebenes Gelände auf ca. 207 m ü. NN

**Geologie und Boden**

- Strukturraum 1.1.15.3 Vordertaunus (innerhalb des Paläozonischen Gebirges)
- Erdbebenzone 0: Unterklasse R
- Das Plangebiet liegt innerhalb rutschungsanfälliger Schichten aus paläozonischen Tonsteinen (Wert 10)

**Altlasten**

- keine Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen vorhanden

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

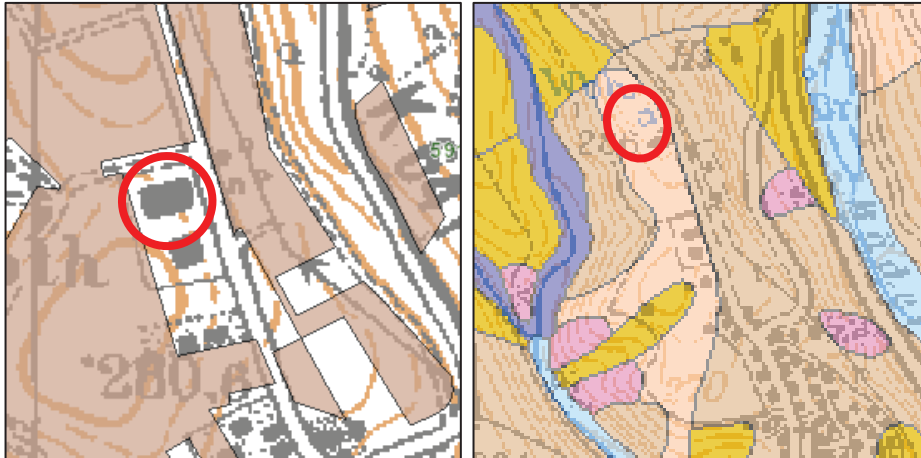


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD5L) und (BFD50)

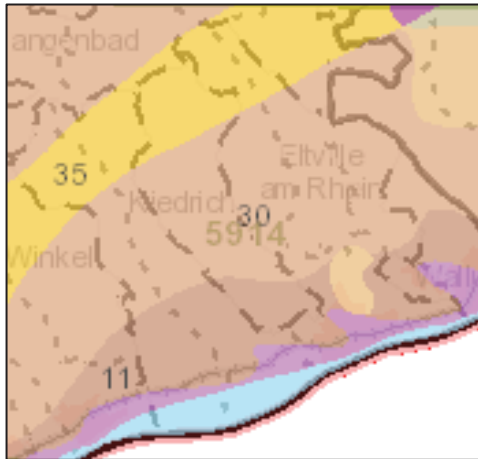


Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD500)

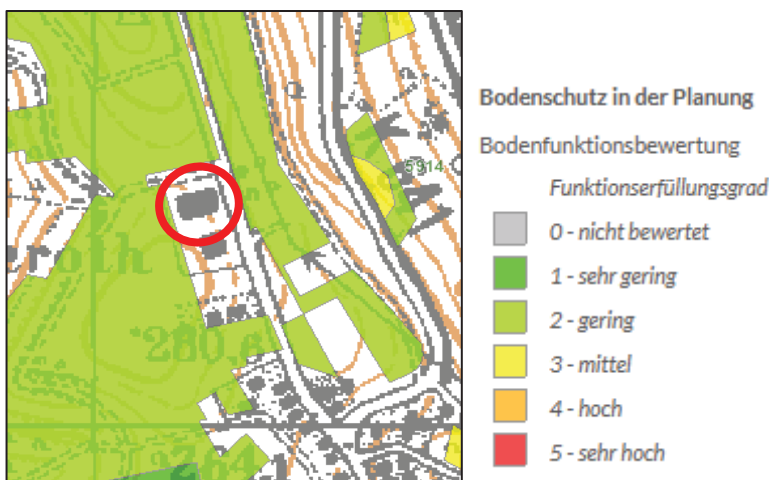


Abbildung 19: Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer Hessen

**A 5) Schutzgut Wasser**

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse liegen eine Baugrunderkundung (Baugrundinstitut Franke-Meißner (BFM), Mainz, 29.10.2021) und ein Entwässerungskonzept von Umweltplanung Bullermann Schneble (UBS), Darmstadt, 18.03.2022) vor.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
<p><b>Grundwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hydrogeologische Großeinheit: West- und mitteldeutsches Grundgebirge</li> <li>- Raumeinheit: Rheinisches Schiefergebirge</li> <li>- Teilraum: Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges</li> </ul> <p><b>Hydrogeologische Einheit:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 08P (7-13)A: Oberproterozoisch- devonische Metapelite und -vulkanite (West- und Mitteldeutsches Grundgebirge)</li> <li>- Petrografie: Phyllit, Amphibolit, Gneis, Schiefer, Kalksilikatfels, Marmor, Quarzit</li> <li>- Gesteinsart: Metamorphit</li> <li>- Kluffgrundwasserleiter</li> <li>- Festgestein</li> <li>- Geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit</li> <li>- Grundwasser-Geringleiter</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt</li> <li>- Unbebaute Fläche mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung</li> </ul>

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet</li> <li>– Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets</li> </ul> <p><b>Inhalte aus dem Entwässerungskonzept von UBS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch das Fehlen eines ausreichend mächtigen Grundwasserleiters ist ein Aufstauen von gezielten versickerten Niederschlägen nicht auszuschließen</li> <li>– Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung wird im Plangebiet nicht empfohlen, da die empfohlenen Werte der Durchlässigkeit des Bodens für eine Versickerung größtenteils nicht festgestellt werden konnten</li> <li>– Das Plangebiet liegt außerhalb eines Hochwassergefahrenbereichs bzw. von Überschwemmungsgebieten der umliegenden Flüsse bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis</li> <li>– Aufgrund der topografischen Gefällesituation im Umfeld des Plangebietes sind nennenswerte Außengebietszuflüsse bei entsprechenden Starkregenereignissen nicht zu erwarten</li> <li>– Die Entwässerung der Bestandsbebauung wird nach Abstimmung mit der Stadt Eltville beibehalten</li> </ul> <p><b>Inhalte aus dem Baugrundgutachten von BFM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei den hydrogeologischen Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen</li> <li>– Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, langanhaltenden Niederschlägen örtlich Grundwasser in Form von sog. Schicht- und/oder Stau-, Hang- sowie Kluftwasser auftreten kann</li> <li>– Es wurden in den genommenen Proben keine umwelttechnischen Auffälligkeiten festgestellt, die gegen eine Versickerung im anstehenden Baugrund sprechen</li> <li>–</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

### **A 6) Schutzgut Luft**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– die vegetationsbedeckten Freiflächen im Untersuchungsgebiet bilden Kaltluftentstehungsgebiete</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

### **A 7) Schutzgut Klima**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage klimatisch begünstigter Rhein-Main-Ebene, Jahresmitteltemperaturen 10,1° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 600-700 mm</li> <li>– vorherrschende nördliche und südwestliche Windrichtung (Windatlas Hessen)</li> <li>– Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer, jährlicher Niederschlag etwa 600 mm</li> <li>– das Klima in Rauenthal ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt.</li> <li>– Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Rauenthal 8.8 °C</li> <li>– Über das Jahr fällt 628 mm Niederschlag.</li> <li>– keine übergeordnete klimatische Funktion</li> <li>– Rückwärtige Garten-/ Grünflächen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus</li> <li>– die über der Ackerfläche im Norden entstehende Kaltluft sorgt für eine Intensivierung der nächtlichen Abkühlung</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**A 8) Wirkungsgefüge**

Das Wirkungsgefüge der Einzelnen Schutzgüter, im Besonderen Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora, ist bereits durch die starke anthropogene Veränderung beeinträchtigt. Es befinden sich größtenteils versiegelte und teilversiegelte Flächen im Plangebiet, die sich negativ auf das Wirkungsgefüge auswirken. Durch die Planung wird der derzeitige Zustand nicht verschlechtert. Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zu Anpflanzungen sowie zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wirken sich positiv auf das Wirkungsgefüge aus. Es ist somit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- zwischen den Schutzgütern bestehen generell enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen:
- Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft
- Biotope dienen Flora und Fauna als Lebensraum
- Flora und Fauna regulieren durch Nahrungsaufnahme, Bestäubung, etc. die Zusammensetzung des Biotops
- zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen und Wasser
- Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima
- Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren
- Bodenauf- und -abtrag verändert die Verfügbarkeit von Wasser im Boden und verändert damit das Wirkungsgefüge
- Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder für die Frischluftversorgung des angrenzenden Siedlungsbereichs, also für das Kleinklima
- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen dienen, wenn auch nur in geringem Umfang, als Versickerungsflächen (aufgrund der Bodenverhältnisse ist Versickerung nur eingeschränkt möglich)

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen.

**A 9) Schutzgut Landschaft****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Gebietstyp: ländlich geprägte Regionen (Bodenvierer Hessen BFD50)
- Landschaft im/um das Plangebiet wird geprägt durch heterogene Bauwerke, Vegetation und andere anthropogene Geländestrukturen (Straßen, Fußwege, Plätze und Grünflächen)
- Siedlungsflächen in der Umgebung
- Landschaftsbild weist keine besonderen Qualitäten auf, dient aber der Erholung
- Übergang zwischen Siedlung und Landschaft

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und das Landschaftsbild bleibt erhalten wie es momentan ist. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**A 10) Schutzgut Biologische Vielfalt**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plangebiet ist geprägt von gewerblichem Gebäuden und Wohnhaus</li> <li>– Geringer Anteil an Grünflächen und Bäumen und Sträuchern</li> <li>– Vereinzelte Bäume nur im Südwesten und Grundstückseinfassung mit Hecke im Süden</li> <li>– Im Osten und Süden schließen weitere Gewerbeflächen an</li> <li>– Im Norden schließen sich Ackerflächen an, im Westen eine Grünfläche mit Baumbestand</li> <li>– Umgebung ist geprägt durch Gewerbeflächen, Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>– Kein Potential für Sonderstandortqualitäten vorhanden</li> <li>– Gefährdung bedeutsamer Vernetzungsfunktionen im Sinne von Biotopverbundwirkungen ist nicht gegeben</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und die Biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**A 11) Natura 2000-Gebiete**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– innerhalb des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen (s. Kapitel 23.1.2.3 bzw. 23.2 A)</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Aufgrund der gleichbleibenden Nutzungen bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

**A 12) Mensch und Bevölkerung / Gesundheit**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Landschaftsraum ist durch übergeordnete Radwegeverbindungen an die Umgebung angebunden</li> <li>– nördlich und westlich grenzen Ackerflächen an</li> <li>– im Osten grenzt Waldfläche an</li> <li>– im Süden ist bereits Bebauung vorhanden</li> </ul> <p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lärm von landwirtschaftliche Maschinen</li> <li>– Ggf. Geräuschimmissionen der vorhandenen Betriebe</li> </ul> <p><b>Emissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– evtl. Lärm und Staub durch landwirtschaftliche Maschinen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Es bietet eingeschränkten Erholungswert.

**A 13) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– innerhalb des Plangebiets sind keine Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>– die Umgebung ist geprägt durch Siedlungsflächen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzung des Plangebiets gleichbleibend sein. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet haben eine Bedeutung als Kulturgut.

**A 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
– s. Kap. 23.1 A: Einleitung
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

**A 15) Nutzung erneuerbarer Energie**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
– im Plangebiet werden erneuerbare Energien in Form von Photovoltaikanlagen genutzt
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

**A 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
– s. Kap. □
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

**A 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
– s. Kap. 23.2 A
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

**A 18) Wechselwirkungen**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<p>Wechselwirkungen, die auch auf das Plangebiet zutreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle Lebewesen stehen untereinander und mit ihrer Umwelt in Beziehung, z.B. Symbiosen</li> <li>– Mikroorganismen im Boden, Pflanzen und Insekten sowie Säugetieren stehen in Wechselwirkungen zueinander</li> <li>– dies beeinflusst Ökosystemdienstleistungen wie Produktivität, Stabilität, Nährstoffkreisläufe und Nährstoffspeicherung</li> <li>– Landnutzungsänderungen oder -intensivierungen und der Klimawandel wirken sich auf die Zusammensetzung von Artengemeinschaften aus, so auch die Umnutzung der Ackerfläche in eine Sportfläche</li> <li>– Verändert sich die Eigenschaftszusammensetzung von Artengemeinschaften, verschieben sich auch Wechselwirkungen zwischen Arten im Ökosystem</li> <li>– Interaktionen zwischen verschiedenen Arten, zum Beispiel zwischen Insekten und Pflanzen, werden durch die Eigenschaften der beteiligten Arten bestimmt</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten und es sind keine Risiken zu erwarten.



### **A 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie</li> <li>– es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten</li> <li>– keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes und es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

### **B) Prognose Planfall**

(Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Prognose Planfall bezieht sich auf eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan eintreten können. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Bei dem vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits genutzt wird und das Vorhaben sich darauf beschränkt diese Nutzungen zu intensivieren. Eine klare Abgrenzung in Bau- und Betriebsphase ist daher nicht immer möglich. Ein faktischer Betrieb findet bereits statt. Entsprechend Buchstabe A) gliedern sich die Inhalte unter B) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Inhalte werden nach den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Unterpunkten aa) - hh) behandelt. Nicht jeder Belang wird dabei von allen Unterpunkten beeinflusst. Diejenigen Punkte, die erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Belange haben, werden - aufgeteilt in Bau- und Betriebsphase - zusammenfassend aufgeführt.

Die Bauphase beinhaltet insbesondere Verdichtungsmaßnahmen.

#### Regelmäßig auftretende baubedingten Wirkfaktoren:

Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen, Deponien, Grundwasserabsenkung/ -anstau, Zerstörung der grundwasserstauenden Schichten, Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abfall, Emission von Lärm, Licht, Erschütterungen, Bodenabtrag/ Erosion, Entstehung von Abwasser, Entstehung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser, Verrohrung und Anstau von Oberflächengewässern.

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren:

Versiegelung, Befestigung von Oberflächen, Flächenbeanspruchung; visuelle Einsehbarkeit von Anlagen, Flächenbeanspruchung durch Erdbauwerke, Flächenbeanspruchung durch Deponien und Bodenentnahmen, Grundwasserabsenkung, -anstau, Gewässerquerung, -ausbau, -verlegung, Ableitung von Niederschlagswasser, Anlage von Entwässerungssystemen, Zerschneidungswirkungen durch Bauwerke, Gefährdung von Tierindividuen durch Anlagen bzw. Anlagenteil.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abwasser, Abfall, Emission von Lärm, Emission von Licht, magnetischen Wellen, Erschütterung, Unfallrisiken, Gefährdung von Tierindividuen durch Kollision, Maßnahmen zur Beseitigung von Pflanzenaufwuchs, Freihalten von Sicherheitsflächen an Stromleitungen.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können vorausgehend folgende Aussagen für die erheblichen Auswirkungen auf alle Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

#### **Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben infolge:**

**dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**  
Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.



Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist durch den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ zu erwarten. Durch die Verdichtung der Flächen um den vorliegenden Planbereich ändern sich auch die naturräumlichen Wechselwirkungen. Verdichtung und Mehrverkehr wirken sich auch auf das Plangebiet aus. Die Nutzung erneuerbarer Energien und die Festsetzung von Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Plangebiet aus.

**hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind.

**B 1) Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Im Oktober 2020 wurde für den B-Plan „Rauenthal Nord“ ein Artenschutzgutachten mit einer Potenzialanalyse von dem Büro BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, erstellt. Da das Gutachten das Plangebiet des vorliegenden B-Plans einschließt, kann es herangezogen werden. Die Erfassung von Vögeln und Reptilien sowie ggf. weitere Untersuchungen erfolgen 2021.

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mögliche vorübergehende Störungen in angrenzenden Baum- und Strauchbeständen von Gehölz-, Höhlen- und Nischenbrütern (Gebäude und Bäume in Plangebiet und angrenzende Bereiche)</li> <li>– Bei Berücksichtigung der Rodungszeiten werden Vögel voraussichtlich weder bauzeitlich noch anlagebedingt betroffen sein</li> </ul> <p><b>Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in Gebäuden bzw. Verlust eines Fledermaus-Winterquartiers kann nicht ausgeschlossen werden</li> <li>– Verlust von Lebensräumen von Reptilien möglich</li> <li>– Das Anpflanzen neuer Laubbäume sowie Hecken und Sträucher wirkt sich positiv auf Vögel aus</li> <li>– Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen können sich positiv auf die Tiere auswirken (s. Kap. 23.2 C)</li> <li>– Die Anbringung von Nistkästen an öffentlichen Gebäuden können sich positiv auf Vögel und Fledermäuse auswirken</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– durch die erweiterte Bebauung und Versiegelung bisher unbebauten Bodens geht in geringem Umfang Lebensraum für Tiere verloren</li> </ul>

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
	<b>Betriebsphase</b> – Verlust von Lebensraum in Form von strukturarmer Grünfläche
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase</b> – Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten können Tiere im Plangebiet beeinträchtigen <b>Betriebsphase</b> – --
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – da das Kleinklima sich voraussichtlich nicht verschlechtern wird ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere haben wird – Begrünungsmaßnahmen tragen zur Verbesserung der klimatischen Situation bei
<b>Bewertung:</b> Es ist mit minimalen Beeinträchtigungen des Nahrungsraums von Vögeln im Nahbereich des Plangebiets zu rechnen. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen ist voraussichtlich mit keinem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu rechnen.	

## **B 2) Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Pflanzen:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase</b> – Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von strukturarmen Grünflächen und nichtheimischen Einzelbäumen <b>Betriebsphase</b> – --
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von strukturarmen Grünflächen und nichtheimischen Einzelbäumen
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – --
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – bei Durchführung der Planung und Beachtung der Begrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen für Pflanzen zu erwarten
<b>Bewertung:</b> Die Umstrukturierung des Plangebiets hat eine zusätzliche Versiegelung zur Folge. Ausgleichend hierfür ist die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Parkplatzbereiche vorgesehen. Auch die Begrünung der Dachfläche im Plangebiet ist vorgesehen, um dem Verlust an bodenbezogenem Lebensraum entgegenzuwirken. Dadurch wird ein positiver Beitrag für Pflanzen geleistet und neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen werden geschaffen.	

**B 3) Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Fläche:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase</b> – Verdichtung bestehender Bebauung <b>Betriebsphase</b> – --
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – gleichbleibende Flächennutzung
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – --
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden.
<b>Bewertung:</b> Die durch die Planung in Anspruch genommene Fläche wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Verdichtung des Grundstücks. Da aktuell nur ein geringer Teil des Plangebiets begrünt und der Rest bereits stark versiegelt ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.	

**B 4) Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Boden:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase</b> – die Eingriffe in das Bodengefüge haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. – durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. – baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. <b>Betriebsphase</b> – dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche in geringem Umfang
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>während Bauphase</b> – baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. – Eingriff in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden, damit Änderung der Bodenfunktionen – Störung und Veränderung des Bodenwasserhaushaltes <b>Betriebsphase</b> – dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Boden:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – --
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden.</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> Da sich im Plangebiet bisher unversiegelte Flächen befinden, kommt es durch den Verlust natürlicher, unversiegelter Bodenbereiche zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die Beeinträchtigung findet jedoch nur in geringem Umfang statt, da ein Großteil des Plangebiets bereits versiegelt und überbaut ist. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Dächern wird	

### **B 5) Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Wasser:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung, Versiegelung und baubedingte Verdichtung (Baufahrzeuge etc.), dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <b>Grundwasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Neuversiegelung</li> <li>– Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser (Eintrag von verkehrsbedingten Luftschadstoffen über den Luftpfad, Eintrag von Schmiermitteln, Betriebsmitteln und Reifenabrieb)</li> <li>– Brauchwassernutzung verringert den Wasserabfluss</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – --

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Wasser:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden.</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bzw. Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers kommt es nur in einem geringen Maße zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Ein Gutachten liegt derzeit nicht vor. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wasser zu erwarten.	

### **B 6) Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Luft:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase</b> -- <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen durch Verlust von unbebauten Grünflächen in geringem Umfang</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	– --
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Feinstaubemissionen durch Bauarbeiten</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr (Ruß, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol)</li> <li>– erhöhtes Lärmaufkommen durch Verkehr</li> <li>– erhöhtes Licht-/ Wärme- und Strahlungsaufkommen durch Beleuchtungsanlagen und zusätzliche Bebauung</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet (s. C7). Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden.</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> Die vorhandene Bebauung bildet bereits jetzt Barrieren. Durch die zusätzlich mögliche Verdichtung der Bebauung wird die Belüftung des Plangebiets nicht wesentlich verschlechtert. Erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die Luft sind somit nicht zu erwarten.	

**B 7) Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	<p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von lufthygienisch und klimatisch ausgleichend wirkenden Freiflächen in geringem Umfang</li> <li>– Vergrößerung thermisch belastender Strukturen insbesondere durch den Bau unbeschatteter versiegelter Flächen und Gebäude</li> </ul> <p><b>Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zunehmende Überwärmung und Luftverschmutzung</li> <li>– positive Auswirkung auf Luft und Klima durch Anpflanzung von Gehölzen und Begrünung von Dachflächen</li> <li>– Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung (Erhöhung der Durchschnittstemperatur)</li> <li>– Änderung der CO<sub>2</sub>-Bilanz durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie stärkere Verdichtung. Jedoch Kompensierung durch Gründächer und Anpflanzung neuer Bäume, Nutzung erneuerbarer Energien und weitere energiesparende Maßnahmen → Änderung vermutlich in unerheblichem Maß</li> </ul>
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	<p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	<p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geringer Anstieg der Lufttemperatur durch zusätzliche Bebauung und zusätzlichen Verkehr zu erwarten</li> </ul>
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	<p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet</li> <li>– Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion. Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Es kommt minimal zu einer Verschlechterung der Luftqualität durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Keine Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels in erheblichem Maß zu erwarten.</p>	

**B 8) Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge:	
infolge	während Bauphase / Betriebsphase
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	<p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen in geringem Maße</li> <li>– Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)</li> </ul>



<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>während Bauphase</b> – höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden <b>Betriebsphase</b> – Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – --
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
<b>Bewertung:</b> Die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges begrenzt sich weitestgehend auf den für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehenden Lebensraum. Da der Boden als Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen ausgewiesen wird, wird bereits ohne Neubebauung das Niederschlagswasser nur begrenzt aufgenommen. Ohnehin ist ein Großteil des Plangebiets bereits versiegelt oder überbaut. Das Klima ändert sich in untergeordnetem Umfang. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüges zu erwarten.	

### **B 9) Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase</b> – -- <b>Betriebsphase</b> – Veränderung des Landschaftsbildes in untergeordnetem Ausmaß durch zusätzliche Bebauung
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – --
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus.
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> – aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.



<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> <li>– Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Das Landschaftsbild wird sich ändern, da zusätzliche Bebauung ermöglicht wird. Durch die Eingrünung der Flächen kommt es in Bezug auf das Landschafts- / Ortsbild bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung / Vermeidung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Da das Gebiet es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.</p>	

### **B 10) Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Biologische Vielfalt:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> </ul> <p><b>Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> </ul> <p><b>Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> <li>– Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Durch Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche kommt es zum Verlust von Lebensraum. Aufgrund der relativ geringen Fläche, ist jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zumal in der Umgebung gleichartige Flächen zur Verfügung stehen. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird den negativen Auswirkungen zusätzlich entgegengewirkt.</p>	

### **B 11) Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<p><b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG: keine (s. Kapitel 23.1.2.3 bzw. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. A)</b></p>
<p><b>Bewertung:</b> Innerhalb des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura</p>

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG: keine (s. Kapitel 23.1.2.3 bzw. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. A)</b>
2000-Gebiete zu rechnen. Aufgrund der Entfernung der nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete sowie der geringen Ausstattung des Plangebiets ist eine direkte oder indirekte Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten nicht gegeben.

### **B 12) Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Freifläche</li> <li>– Schaffung von neuen Bauflächen</li> <li>– Keine Wertigkeit als Erholungsgebiet durch Nutzung als Gewerbegebiet</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	– --
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Wertigkeit als Erholungsgebiet durch Emissionen der Bauarbeiten</li> <li>– <b>Emissionen:</b></li> <li>– Lärm durch Bauarbeiten</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Immissionen</b></li> <li>– Geringe Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> <li>– Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen für den Menschen und die Bevölkerung.	

### **B 13) Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Es sind keine Kulturgüter oder Sachgüter von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind nicht erheblich, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

### **B 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen insbesondere Lärmemissionen aus. Hierzu wird auf die Begründung verwiesen.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht (s. Kap. 23.2)

**B 15) Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird durch die geplante Bebauung besonderer Wert zugemessen. Es sollen Gründächer in Kombination mit Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Auf der bestehenden Halle sind bereits Photovoltaikanlagen vorhanden.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

**B 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB) Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:**

Da das Plangebiet eine geringe Größe hat und somit kaum Einfluss auf die Umweltpläne wie Luftreinhaltepläne und Lärminderungspläne (Immissionsschutzpläne) haben wird, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf deren Darstellung zu rechnen (s. Kap. 24.1.2.2).

**B 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB):**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten (s. Kap. 23.1.2.1).

**B 18) Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

<b>Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Änderung der Wechselwirkungen durch geplantes Vorhaben: Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Plangebiet. Dies wirkt sich auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes aus, indem Lebensraum verloren geht.</li> <li>– Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf die Wechselwirkungen aus</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– durch Verdichtung der Bebauung entsteht eine höhere Versiegelung und damit Verlust von Boden</li> <li>– aufgrund der engen Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind Auswirkungen auf die Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen zu erwarten</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Boden hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge</li> <li>– stärkere Aufheizung bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung, verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima</li> <li>– Versiegelung bedingt Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung. Folge: Veränderung des Wasserhaushaltes</li> <li>– gemeinsam mit kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere</li> </ul>

<b>Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:</b>	
<b>infolge</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf die Begründung / Festsetzungen verwiesen</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus</li> </ul>
<b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße und da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> <li>– Photovoltaik wird bereits auf der bestehenden Halle genutzt und sollen bei Neubauten verwendet werden</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander werden durch Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche negativ beeinflusst. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird dem entgegen gewirkt. Aufgrund der relativ kleine Fläche und die westlich anschließenden Freiflächen, sind die Wechselwirkungen als nicht erheblich beeinträchtigt einzuschätzen.</p>	

### **B 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (s. A19).

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach § 1a BauGB – ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz)**

### **B 20) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Für die Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB wird an dieser Stelle auf Kapitel 23.2 B4 verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ergänzend wird mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

**B 21) Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung.

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Der Ausgleich für den Eingriff wird im weiteren Verfahren geregelt. Es wird auf Kap. 20 verwiesen. Es erfolgen an dieser Stelle daher keine Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB.

**B 22) Erfordernisse des Klimaschutzes**

Siehe B 7 und B 15.

**B 23) Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes****(gem. Anlage 1 Nr. 2 a BauGB)**

Bei **Durchführung der Planung** bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in den Grundzügen erhalten. Es wird jedoch zu einer zusätzlichen Bebauung kommen. Damit gehen die Versiegelung von Bodenflächen und eine Abnahme von Grünstrukturen in einem untergeordneten Umfang einher. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet beibehalten wird. Das Plangebiet wird weiterhin in seinen heutigen Funktionen genutzt werden.

**C) Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz**

(Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

**C 1) Tiere**

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere</b>
<b>während Bauphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Baumpflanzungen, Grünanlagen)</li> <li>- Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche</li> <li>- Beseitigung von Grünbestand sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)</li> <li>- Abrissarbeiten erfolgen in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar</li> <li>- Ggf. Umsiedlung von Reptilien in CEF-Flächen</li> <li>- Ggf. CEF-Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien</li> </ul>
<b>Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Randeingrünung sollten Gehölzstrukturen mit Bäumen sowie höheren und dichten Sträuchern vorgesehen werden</li> <li>- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.</li> </ul>



- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag</li> <li>– Monitoring</li> </ul> |
|--|

### **C 2) Pflanzen**

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen</b>
<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anpflanzflächen im Osten zur Straße hin</li> <li>– Begrünung der Dachflächen</li> <li>– Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Parkplatzbereichen</li> <li>– Alle im und in unmittelbarem Einflussbereich der Baustelle befindlichen Bäume sind gemäß der einschlägigen Normen (FLL, DIN und RAS-LP, ZTV) zu schützen. Lagerung von Material und Baumaschinen im Traufbereich der Bäume ist untersagt. Ein Befahren des Traufbereiches ist ebenfalls nicht gestattet. Ggf. sind auch Wurzelvorhänge zu errichten.</li> <li>– Schaffung gestalterischer und ökologisch wirksamer Grünstrukturen</li> </ul>

### **C 3) Fläche**

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche</b>
<b>während Bauphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– für Baustelleneinrichtung bereits überbaute oder verdichtete Flächen wählen</li> </ul>
<b>Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>

### **C 4) Boden**

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden</b>
<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist</li> <li>– für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden</li> <li>– die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden</li> <li>– nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden</li> <li>– Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen</li> <li>– Erhalt von unversiegelten Bereichen</li> </ul>

### **C 5) Wasser**

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser</b>
<b>während Bauphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Grundwasser</b></li> <li>– Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen</li> <li>– Erhalt von unversiegelten Bereichen</li> </ul>
<b>Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Versickerung des Niederschlagswassers wegen schlechtem Wasserspeichervermögen des Bodens nicht möglich</li> <li>– gedrosselte Ableitung in Richtung der Bestandskanalisation</li> <li>– Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt</li> <li>– Flachdächer sowie flachgeneigte Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis zu 10° werden zu 80 Prozent extensiv begrünt</li> </ul>

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser</b>
<b>während Bauphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das abfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der Grundstücke wird, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet</li> </ul>

### **C 6) Luft**

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verwendung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung</li> <li>– Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Luft</li> </ul>

### **C 7) Klima**

<b>Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Klima</b>
<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche</li> <li>– Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen</li> <li>– Anlage Baum- und Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen</li> <li>– Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten</li> <li>– Regenwasserrückhaltung in Zisternen</li> <li>– Extensive Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen</li> <li>– helle Beläge und Fassaden</li> </ul>

### **C 8) Wirkungsgefüge**

<b>Geplante Maßnahmen für das Wirkungsgefüge</b>
<p>Die Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden ebenfalls durch den Neubau von Gebäuden und zusätzliche Versiegelung beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt das Vorhandensein von Tieren. Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung wirken dem jedoch positiv entgegen. Sie dient der Verbesserung des Klimas und bietet Lebens- und Nahrungsräume für Vögel, Fledermäuse und ggf. weitere Tiere.</p>
<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– eingeschränkte Überbauung und Versiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimieren</li> <li>– Schaffung von unversiegelten Flächen</li> <li>– Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf</li> </ul>

### **C 9) Landschaft**

<b>Geplante Maßnahmen für die Landschaft</b>
<b>während Bauphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planung wird durch landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassaden- und Dachgestaltung in die Landschaft einpasst</li> <li>– Aufgrund landschaftlich exponierter Lage auf einem Höhenrücken, Beschränkung der max. Traufhöhe</li> </ul>
<b>Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrenzung der baulichen Höhe</li> <li>– Eingrünung in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen</li> <li>– Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe und Grundstücksgröße</li> <li>– Festsetzen von Anpflanzflächen</li> </ul>



**C 10) Biologische Vielfalt**

<b>Geplante Maßnahmen für die Biologische Vielfalt</b>
<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt aus</li> <li>– Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen</li> </ul>

**C 11) Natura 2000-Gebiete**

s. Kap. 23.1.2.3

**C 12) Mensch und Bevölkerung**

<b>Geplante Maßnahmen für das Mensch und Bevölkerung</b>
<b>während Bauphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– für die Gefährdungsabschätzung des Kampfmittelverdachts liegen derzeit keine Daten vor</li> </ul> <p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten</li> </ul> <p><b>Immissionen/ Emissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>
<b>Betriebsphase</b>
<p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul> <p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten</li> </ul>

**C 13) Kultur- und Sachgüter**

s. Kap. 23.1.2.3

**C 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer**

<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer</b>
<b>während Bauphase</b>
<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten</li> </ul> <p><b>Immissionen/ Emissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet.</li> <li>– Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.</li> <li>– Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.</li> </ul>
<b>Betriebsphase</b>
<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anlage von Anpflanzflächen, im Osten zur Straße hin</li> </ul> <p><b>Immissionen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul> <p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten</li> </ul>

**C 15) Nutzung erneuerbarer Energie**

<b>Geplante Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energie</b>
<b>während Bauphase/ Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch das Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen sollen Energiebedarfe auf fossiler Basis gesenkt und die Treibhausgasemissionen minimiert werden. Somit kann langfristig das Klima positiv beeinflusst werden.</li> </ul>

**C 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne**

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind die Ziele der vorhandenen Landschaftspläne nicht als gefährdet anzusehen. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

**C 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

s. Kap. 23.2 B 17

**C 18) Wechselwirkungen**

<b>Geplante Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energie</b>
<b>während Bauphase / Betriebsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anpflanzen von Bäumen und Nistkästen als Lebensräume</li> <li>– Verbesserung von Luft und Klima durch Anpflanzungen und Verwendung heller Fassaden- und Bodenbeläge und Verwendung von Photovoltaikanlagen</li> <li>– Rückhaltung von Niederschlag durch Zisternen</li> <li>– Bodengebundene Freiflächen erhalten / schaffen</li> </ul>

**C 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Es sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

**D) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

(gem. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB)

Der ansässige Handwerkerbetrieb möchte sich erweitern. Da das Gewerbe bereits innerhalb des Plangebiets betrieben wird und die Verdichtung auf bereits beplanten Flächen auch das Ziel des Bodenschutzes ist, kommen keine anderen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

**E) Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen**

(gem. Anlage 1 Nr. 2 e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Siehe A19 und B19.

**23.3 Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)****A) Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)**

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan „Rauenthal Nord – Teil A“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Umweltdaten im Internet, Klimakarten der Landschaftsplanung)
- Umweltatlas Hessen (HLNUG, atlas.umwelt.hessen.de)
- B-Plan „Auf der großen Straße“
- B-Plan Entwurf „Rauenthal Nord“
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Rauenthal Nord“, BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Oktober 2020

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **B) Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen. Bei Bauarbeiten wird eine Ökologische Baubegleitung eingesetzt.

## **C) Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)**

Der Norden von Rauenthal ist bauleitplanerisch aktuell mit zwei Änderungen durch die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ abgedeckt. Der Bebauungsplan „Auf der großen Straße“, der seit 1971 rechtskräftig ist, entspricht allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – Teil A“, der seit 2003 rechtskräftig ist, stockt, da die Erschließung auf die Eigentümer übertragen wurde. Die Bebauungspläne „Auf der großen Straße“ und „Am neuen Friedhof – Teil A“ sollen im Parallelverfahren in einem gemeinsamen Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ aufgehen. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Aus zeitlichen Gründen wird nun ein Teilbereich aus dem großen Bebauungsplan herausgelöst, um einen bestehenden Handwerksbetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rauenthal Nord – Teil A“ erforderlich.

Das Plangebiet setzt sich zurzeit aus einem Gewerbebetrieb, Parkplatzflächen, Gartenstrukturen und einem Wohngebäude zusammen.

Durch die Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter. Die Beeinträchtigung betrifft vor allem den Boden, der als mittel eingestuft wird. Für die Schutzgüter Klima und Wasser, Fläche, Mensch, Flora und Fauna, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter als gering einzustufen.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung, zur Ableitung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf dem Baugrundstück sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 35.117 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 21.382 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 13.735 Wertpunkten, bzw. einem Defizit von 39 %.

Der Ausgleich des Defizits ist durch eine Ökokontomaßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rauenthal, Flur 23 und 25 geregelt.

## D) Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

### Fachgesetze

Siehe Kapitel 23.1.2.1.

### Gutachten

- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Rauenthal Nord“, BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Oktober 2020
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Rauenthal Nord“, BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Juli 2021
- Baugrunderkundung, Baugrundinstitut Franke-Meißner (BFM), Mainz, 29.10.2021
- Entwässerungskonzept, Umweltplanung Bullermann Schneble (UBS), Darmstadt, 18.03.2022

### Literatur

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139, Frankfurt am Main, Brigitte Schwenzer, 1967

### Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)**
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM)**, September 2019; [<http://hwrn.hessen.de/>]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen)**, September 2019; [<http://wrrl.hessen.de/>]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)**, September 2019; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- **Umweltatlas Hessen**, September 2019; [<http://atlas.umwelt.hessen.de/>]
- **RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010**. Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen>]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)
- **Windrosen-Atlas Hessen (HLNUG)**, August 2020; [<http://windrosen.hessen.de/mapapps/resources/apps/windrosen/index.html?lang=de>]

- **Climate-Data.org**, August 2020; [<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/rauenthal-689807/>]



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-29/2024

Datum: 25. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:107
Federführendes Amt	Stadtplanung (stellv. Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Claus-Jürgen Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

#### **Betreff:**

Bebauungsplan "Wiesweg II", Eltville (Neuaufstellung)  
- Aufstellungsbeschluss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Der Bebauungsplan "Wiesweg II", Eltville, ist gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 6 der Gemarkung Eltville und wird begrenzt

- im Nordosten durch den Wiesweg,
  - im Südosten durch das Grundstück Wiesweg 67,
  - im Südwesten durch das Gartengebiet „Siebenmorgen II“,
  - im Nordwesten durch das Grundstück Wiesweg 87
- und umfasst somit die Anwesen Wiesweg 69 bis 85.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Grundlage für eine verdichtete Bebauung. Den aktuellen Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung ist Rechnung zu tragen.

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt eine Anfrage einer Eigentümerin im Planbereich „Wiesweg II“ vor, in der diese die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wiesweg II“ begehrt. Ziel ist eine zusätzliche Möglichkeit der Bebauung.

Zweifelloos entspricht der B-Plan von 1968 mit seinen Festsetzungen (Mindestgröße der Baugrundstücke 1.100 m<sup>2</sup>, nur 1 zulässiges Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3, je Grundstück nur 1 Wohngebäude zulässig) nicht mehr den heutigen, im Baugesetzbuch definierten städtebaulichen Anforderungen – zum Beispiel Schonung von Grund und Boden und Vorrang der Innenentwicklung – und widerspricht somit auch den städtischen Nachhaltigkeitszielen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wiesweg II“ lässt sich daher städtebaulich begründen; nicht zuletzt auch, um den sonstigen Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung gerecht zu werden.

Die Planungskosten sind von der Antragstellerin bzw. den von der Planänderung Begünstigten aufzubringen.

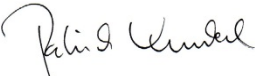
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**  
entfällt

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sind Grundsätze der Bauleitplanung und auch der städtischen Nachhaltigkeitsziele.

**Anlage(n):**

- (1) B-Plan Wiesweg II
- (2) B-Plan Wiesweg II neu Geltungsbereich
- (3) B-Plan Wiesweg II Luftbild

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister



S a t z u n g  
Bebauungsplan Eltville am Rhein , Wiesweg II

---

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen

- 1) des Gemeindeverfassungsrechts,  
und zwar der §§ 5 und 51 Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103)
- 2) des Bundesrechts,  
und zwar der §§ 2 und 8 ff. des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) und  
der §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429)

wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom  
15. Februar 1968 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Eltville, Wiesweg, in

Flur 9 die Parzellen Nr.: 65/5, 65/6, 65/3, 65/4, 61/2,  
61/3, 238/7, 234/2, Teile aus  
141, 142, 143, 238/1, 270/66, 234/1,  
138, 139, 140,

Flur 6 die Parzellen Nr.: 97/1, 98/1, 99/1, 100/1, 100/2,  
100/3, Teile aus 90, 91, 92, 93, 94,  
95, 96, 226.



§ 2

Zeichenerklärung:

- Grenze des Baugebietes;
- neue Grundstücksgrenzen;
- vordere Baugrenze;
- rückwärtige Bebauungstiefe;
- zukünftige Straßengrenze;
- // // wegfallende alte Grundstücksgrenzen.

Flur : 6 und 9      Maßstab : 1:1000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hessisches Katasteramt Rüdeshheim, den 20. Juni 1967

*Girpuz*



§ 3

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in § 1 benannten und in § 2 dargestellten Grundstücke werden als  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
ausgewiesen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude mit Flach- oder Walm-  
dach und einer Dachneigung von nicht mehr als 30°.
- (3) Gemäß § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung sind  
die in § 4 Absatz 3 der genannten Verordnung zu-  
lässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungs-  
planes.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt  
0,3.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt  
0,3.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt  
1 (Eins).

Gemäß § 17 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung wird  
die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 1 (Eins) vor-  
geschrieben.

§ 5

Bauweise

- (1) Die Bauweise wird als  
offene Bauweise  
festgesetzt.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Die Mindestbreite der Baugrundstücke an der Erschlie-  
bungsanlage wird mit 26,00 Meter festgesetzt.
- (4) Innerhalb der in § 2 festgesetzten neuen Grundstücks-  
grenzen darf nur 1 Wohngebäude je Grundstück errichtet  
werden.
- (5) Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 1.100 Quadrat-  
meter festgesetzt.



§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die vordere Baugrenze für Wohngebäude wird auf 7,00 Meter festgesetzt.
- (2) Die rückwärtige Bebauungstiefe wird auf 35,00 Meter festgesetzt.
- (3) Die vordere Baugrenze und die rückwärtige Bebauungstiefe werden von der zukünftigen Straßengrenze gemessen.

§ 7

Äußere Gestaltung der Garagen

- (1) Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.
- (2) Die Garagen sind an ihren Außenseiten, allseitig, zu verputzen, zu verklintern oder mit keramischem Material zu verblenden.
- (3) Die Gesamthöhe der Garagen über Erdgleiche darf das Maß von 2,50 Meter nicht übersteigen.

§ 8

Verkehrsflächen

- (1) Die Breite der Erschließungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes werden für
  - a) den Wiesweg, jetzige Parzelle 238/1 in Flur 9 und Parzelle 226 in Flur 6 auf  
11,00 Meter
  - b) den Feldweg, jetzige Parzelle 234 in Flur 9 auf  
10,00 Meterfestgesetzt.
- (2) Die Breite der Verkehrsfläche ist wie folgt aufzuteilen:
  - a) Wiesweg  
1,75 Meter Bürgersteig  
7,50 Meter Fahrbahn  
1,75 Meter Bürgersteig
  - b) Feldweg  
1,75 Meter Bürgersteig  
6,50 Meter Fahrbahn  
1,75 Meter Bürgersteig.



§ 9  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Eltville, den 6. März 1968

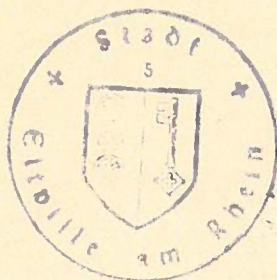
Der Magistrat  
der Stadt Eltville



( Hölzer )  
Bürgermeister

Gemäß § 2 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24. Juli 1967 bis 24. August 1967 öffentlich ausgelegen.  
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde in der Zeit vom 5. Juli 1967 bis 12. Juli 1967 gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville öffentlich bekanntgemacht.

Eltville, den 6. März 1968



Der Magistrat  
der Stadt Eltville  
Im Auftrage

Stadtoberinspektor



Mit Verfügung vom 8. April 1968  
III 3 a gem. § 11 BBauG genehmigt.

Wiesbaden, den 8. April 1968

(L.S.) Der Regierungspräsident  
Im Auftrage

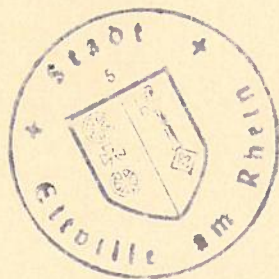
gez. Unterschrift

Gemäß § 12 Satz 1 BBauG hat der Bebauungsplan Eltville  
am Rhein - Wiesweg II in der Zeit vom 20. Mai 1968  
bis 20. Juni 1968 im Rathaus Eltville, Matheus-Müller-  
Straße 3, Zimmer 7 - 9 (Stadtbauamt) öffentlich aus-  
gelegen.

Gemäß § 12 Satz 2 des BBauG wurde die Auslegung in der  
Zeit vom 1. Mai 1968 bis 8. Mai 1968 öffentlich be-  
kanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsver-  
bindlich.

Eltville, den 21. Juni 1968



Der Magistrat  
der Stadt Eltville

Stadtoberinspektor



Wiesweg

Feldweg

128/9

128/11

128/10

128/5

89/4

89/5

89/6

91/3

91/4

92/7

92/3

92/4

92/5

93/4

94/2

95/3

95/4

96/5

71

72

200

262/199

261/196

124/2

124/1

123/1

128/7

122/1

121/1

120/1

123/2

119/1

118

7

103/2

102/1

99/1

100/1

100/3

234/2

103/1

100/4

65/3

77

75a

65/6

238

142/1

144/1

145/1

146/1

147/1

148/2

104/1

105/1

104/2

234/1

107/1

108/2

110/1

111

112

113

114

272/59

271/57

56

55

54

53

52

51

65/14

65/8

65/15

65/16

270/66

71/27

71/15

71/16

71/17

71/18

71/19

71/40

67

63

61

59

57

55

53

51

40

38

36

34

42

48

46

50

52

54

56

58

60

64

68

68a

70

72

74

87

85

83

81

79

77

75a

75

73

71

69

63

61

59

57

55

53

51

84b

84a

82

80

78

76

74

72

70

68b

68a

66

64

62

60

58

56

54

52

50

48

46

44

42

40

38

36

34

32

30

28

26

24

22

20

18

16

14

12

10

8

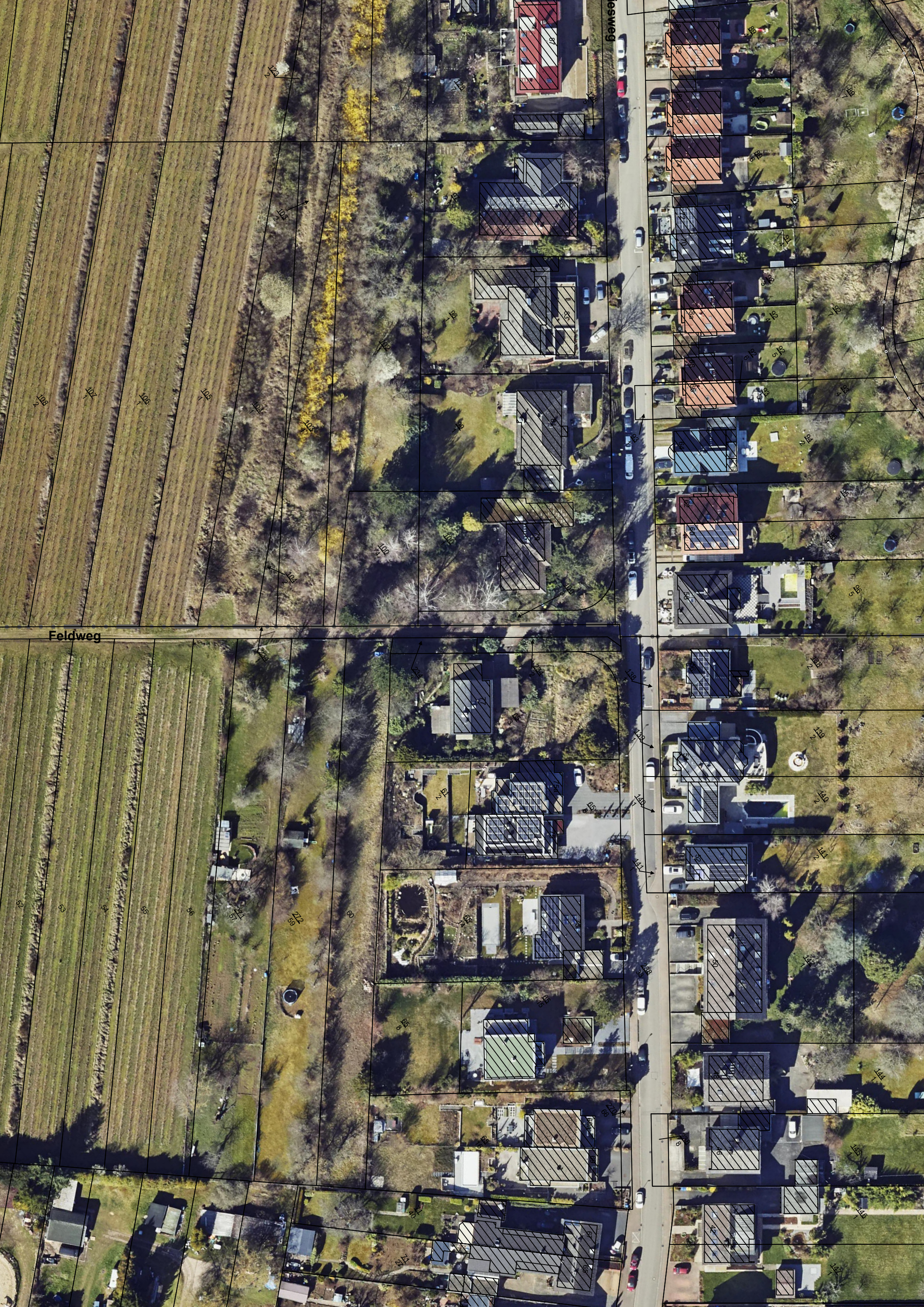
6

4

2

0





Gosweg

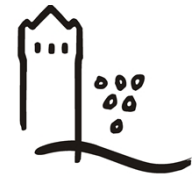
Feldweg

101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108

83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90

113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300





ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Fraktionsantrag FA-6/2024

Datum: 08. April 2024

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	13. Mai 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

**Antrag der SPD-Fraktion vom 5. April 2024 (PE) betreffend " Taunussteiner Bürgerwald: Ideen und gute Ansätze auch für Eltville?"**

Anlage(n):

- (1) Antrag SPD\_Bürgerwald

Herrn Stadtverordnetenvorsteher Ingo Schon

Eltville am Rhein, 2. April 2024

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

hiermit bitten wir um Aufnahme des nachfolgenden Antrags auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung. Vorberaten werden möge er im HFUN und STEA.

#### **ANTRAG**

„Tausussteiner Bürgerwald: Ideen und gute Ansätze auch für Eltville?“

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- zu prüfen und sodann zu berichten, ob und welche Ergebnisse aus dem Tausussteiner Waldkonzept zur Schaffung eines „Bürgerwaldes“ (naturgemäße Waldwirtschaft/Dauerwaldentwicklung, Jagdkoordination, waldpädagogische Angebote) auch für den Eltviller Stadtwald in Betracht kommen, um dem (neuen) Interesse der Bürgerinnen und Bürger an ihrem Wald gerecht zu werden
- zu berichten, welche Erkenntnisse zum Sachstand des vom Hegering 7 angekündigten Jagdkonzepts für den Eltviller Stadtwald vorliegen und ob der Hegering bzw. die Jägerinnen und Jäger weitere Unterstützung benötigen, um die u.a. vorgesehenen Schwerpunktbejagungen sicherzustellen
- mitzuteilen, wann im Jahr 2024 wieder ein Runder Tisch Jagd stattfindet.

#### **Begründung:**

Das Bürgerwaldkonzept in Taunusstein wurde im November 2023 von der dortigen Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Dieses umfasst Inhalte zur Art und Weise der Bewirtschaftung, der Jagdunterstützung und waldpädagogische Ansätze etc.

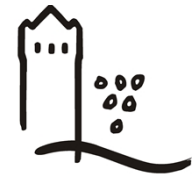
Alleine schon in ihrer Größe ähneln sich der Eltviller und der Tausussteiner Stadtwald. Auch ist im vorderen Rheingau einerseits ein großes touristisches Nutzerinteresse an den Waldlagen – ähnlich wie in Taunusstein festzustellen, andererseits ist der Naherholungseinzug vergleichbar. Auch die Probleme und Herausforderungen der Bewirtschaftung sind nicht gänzlich unterschiedlich. Hieraus erwächst die Idee, die positiven Erfahrungen aus dem Aufstellungsprozess und vor allem der Ergebnisse in Taunusstein auch für den Eltviller Stadtwald zu prüfen.

Partner an der Seite des Stadt ist dabei unser Forstdienstleister HessenForst, FA Rüdesheim, der über die betriebsinternen Kontakte zum FA Chausseehaus (für den Stadtwald Taunusstein) sicher ebenfalls auf weitergehende Erfahrungen und Wissen zum Thema zurückgreifen kann.

Im Nachgang der im letzten Spätsommer in der STVV erfolgten Diskussion zum Thema Jagd ist es für die Bewertung der Frage nach dem Taunussteiner Bürgerwaldprojekt ebenfalls entscheidend, über den aktuellen Sachstand zum Jagdkonzept des Hegerings zu verfügen. Sollten die Jagdpächterinnen und Jagdpächter weitere Bedarfe haben, ist gemeinsam zu schauen, wie man diesen gerecht werden kann. Auch hier sei auf HessenForst zu verweisen: Das Thema Schwerpunktbejagung, das im Hegeringkonzept geregelt werden soll, ist auch in der Kommunalwald-Info 2/2023 als besonders wichtig bezeichnet worden.



Matthias Hannes  
SPD-Fraktionsvorsitzender



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Fraktionsantrag FA-8/2024

Datum: 24. April 2024

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	13. Mai 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

**Antrag der-Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 22.04.2024 (PE) betreffend "Zukunft der Kapelle ggü. Kloster Tiefenthal und Anbindung für die Kloster-Bewohner"**

Anlage(n):

- (1) Antrag SPD\_Zukunft Kapelle ggü. Kloster Tiefenthal

SPD-Fraktion Eltville am Rhein und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Eltville am Rhein

Herrn Stadtverordnetenvorsteher Ingo Schon

Eltville am Rhein, 12. April 2024

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

hiermit bitten wir um Aufnahme des nachfolgenden Antrags auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung. Vorberaten werden möge er im HFUN und STEA.

#### **ANTRAG**

„Zukunft der Kapelle ggü. Kloster Tiefenthal und Anbindung für die Kloster-Bewohner“

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- bei Hessenforst die Beseitigung der querliegenden Bäume auf dem Forst-/Waldweg zwischen B260 und der Kapelle auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Rauenthal, Kalteborn 25/13 (gegenüber Kloster Tiefenthal), zu erbitten
- Mittel für die Herrichtung des historischen Fußwegs zwischen der Straße Lehmkauf (Durchgang zwischen Hausnummern 10 und 12), der Kapelle und dem Kloster Tiefenthal in der Haushaltsaufstellung 2025 vorzusehen, sofern dies nicht aus bestehenden Mitteln durch die Stadtwerke bereits im Jahr 2024 veranlasst werden kann
- In enger Abstimmung mit der Knettenbrechtstiftung bei HessenMobil den Bedarf nach bzw. die Möglichkeiten für eine sichere Querung der B260 in Höhe Kloster Tiefenthals anzumelden bzw. zu erfragen

#### **Begründung:**

Gem. Geoportal Hessen handelt es sich beim Standort der kleinen Kapelle ggü. Kloster Tiefenthal mit den Koordinaten 50.060127,8 8.117324 um ein städtisches Grundstück.

Eine Abfrage bei Bürgerinnen und Bürgern Rauenthals ergab, dass bis in die 1990er Jahre diese Kapelle der Standort der Fatima-Madonna des Klosters gewesen ist. Diese stand regelmäßig für Besucherinnen und Besucher offen. Auch wurden Prozessionen von und zur Kapelle gehalten. Der Verkehr auf der B260 nahm indes immer weiter zu. Um keine Gefahren einzugehen, entschloss man sich, eine neue Kapelle auf dem Grundstück des Klosters zu errichten und die Fatima dauerhaft dort unterzustellen. Die Fatima wird ihr neues Zuhause an der Bubenhäuser Höhe in einem Neubau finden. Der Umgang, ggf. Erhalt ihrer früheren Heimat ist allerdings bisher ungeklärt.



Die Zuwegung zur Kapelle und damit auch die fußläufige Wegeverbindung zwischen Kloster Tiefenthal und Rauenthal ist über (mindestens) zwei Varianten und der noch bestehenden Zuwegung in der Straße Lehmkauf möglich: Öffentlicher Waldweg an der B260, nördlich des Klosters / Privatweg knapp südlich des Klosters.

Ein erster Freischnitt der eingewachsenen Kapelle zur Baubegutachtung könnte im Herbst nach der Brut- und Setzzeit/Vegetationsphase stattfinden.

Ein weiterer, besonders wichtiger Aspekt ist die Anbindung der zukünftigen Bewohner des ehemaligen Klosters nach Rauenthal, um eine möglichst unkomplizierte Integration der geflüchteten Frauen und ukrainischen Kindern, sowie langfristig allen Bewohnern der (sozialen) Einrichtungen der Knettenbrechstiftung, die in Zukunft dort Heimat finden werden, zu ermöglichen.

Gleichzeitig sollen natürlich auch die Rauenthaler einen kurzen, direkten Fußweg dorthin nehmen können. Hierbei würde es sich um ein zusätzliches – direktes - Angebot zu befestigten, beleuchteten Straßen handeln. Eine restaurierte Kapelle könnte in Zukunft allen Spaziergängern wieder Freude bereiten und auch eine touristische sowie kulturelle Bereicherung darstellen.



(Standort der kleinen Kapelle, westlich davon ist die öffentliche Wegefläche an der Lehmkauf erkennbar).

Matthias Hannes  
SPD-Fraktionsvorsitzender

Guntram Althoff  
Fraktionsvorsitzender B90/Die Grünen



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Mitteilungsvorlage

### Drucksache MI-20/2024

Datum: 13. März 2024

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	IKZ-Klimaanpassungsmanagerin
Vorlagenerstellung	Hannah Fröb

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	26. März 2024
Kinder- und Jugendbeirat	30. April 2024
Ausschuss für Jugend, Soziales, Sport und Kultur	08. Mai 2024
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	13. Mai 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Hattenheim	15. Mai 2024
Ortsbeirat Rauenthal	22. Mai 2024
Ortsbeirat Martinthal	22. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Ortsbeirat Erbach	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

#### **Betreff:**

Sachstand IKZ-Klimaanpassung - Integriertes Klimaanpassungskonzept für die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein

#### **Sachverhalt:**

Die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein haben eine IKZ gegründet, um gemeinsam ein integriertes Klimaanpassungskonzept zu erstellen. Die Zusammenarbeit der Kommunen wird von der Stadt Eltville koordiniert. Für das Projekt hat Eltville beim Bundesumweltministerium Fördermittel aus der Richtlinie „Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ beantragt.

Innerhalb von zwei Jahren, von Oktober 2023 bis September 2025, soll das integrierte Klimaanpassungskonzept für die fünf Kommunen erstellt werden. Mitte Oktober wurde dazu die IKZ Klimaanpassungsmanagerin Hannah Fröb von der Stadt Eltville eingestellt.

Unterstützt wird das Projekt von der Hochschule Geisenheim (HGU): unter wissenschaftlicher Leitung von Prof. Dr. Eckhard Jedicke, Leiter des Fachgebiets Landschaftsentwicklung sowie des Kompetenzzentrum Kulturlandschaft (KULT) wirkt M.Sc. Ruth Bindewald an der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts mit (im Rahmen ihrer Anstellung zu 0,75 Vollzeitäquivalenten). Insgesamt erhält die HGU EUR 96.000 für Konzepterstellung und professionelle Prozessunterstützung. Dieses Vorgehen wurde mit der Zentralen Vergabestelle des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt, die

eine Direktbeauftragung des Kompetenzzentrums Kulturlandschaft der Hochschule Geisenheim University (ohne Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Auftragsvergabe) in ihrer Stellungnahme am 9.11.2023 empfohlen hatte.

### **Bestands- und Betroffenheitsanalyse**

Derzeit werden die Bestandsaufnahme der aktuellen und zukünftigen Klimaänderungen sowie die Betroffenheitsanalyse in Abstimmung mit den zuständigen Ansprechpartnern durchgeführt. Dazu werden in den fünf Verwaltungen systematisch Informationen zu den bestehenden Herausforderungen und Risiken verschiedener Klimafolgen für die kommunalen Handlungsfelder eingeholt, außerdem werden geplante oder bereits umgesetzte Klimaanpassungsmaßnahmen (auf die im weiteren Verlauf aufgebaut werden kann) systematisch erfasst.

Im Rahmen des Projekts wird mit Partnern wie dem Abwasserverband Oberer Rheingau, der Rheingauwasser GmbH, dem Forstamt Rüdesheim, dem Rheingauer Weinbauverband, der AG KliA-Net Rheingau etc. zusammengearbeitet, bei denen ebenfalls relevante Informationen für die Bestandsaufnahme eingeholt werden.

Des Weiteren werden folgende Daten zusammengetragen, übereinandergelegt und ausgewertet:

- Lokale Daten zur Klimaentwicklung bis zum jetzigen Zeitpunkt
- Regionale Klimaprojektionsdaten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Ermittlung der potenziellen zukünftigen Entwicklung des regionalen Klimas
- Bereits existierende relevante thematische Datengrundlagen, wie die über den Abwasserverband erstellten Starkregengefahren- und Risikokarten
- Daten zu Temperatur- und Windverhältnissen in den fünf Gemarkungen, v.a. zur Bewertung der Hitzebelastung: Hierzu steht bisher in keiner der fünf IKZ-Kommunen eine solide Datengrundlage zur Verfügung (z.B. auf Basis einer Stadtklimaanalyse, wie sie vielfach von größeren Kommunen beauftragt werden). Deshalb ist es im vorliegenden IKZ Projekt eine nicht zu unterschätzende Herausforderung eine zufriedenstellende Datengrundlage zu beschaffen. Durch umfangreiche Recherchen verfügt das IKZ Projekt nun über folgende Daten, die derzeit analysiert und aufgearbeitet werden:
  - o Computermodellierungsdaten der Temperatur- und Windverhältnisse, die im Rahmen des Projektes KlimaPraxIng der Stadt Ingelheim am Rhein 2022 durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) für den gesamten hiesigen Abschnitt des Rheingrabens erstellt wurden,
  - o Kaltluftsimulationsdaten über das Beratungswerkzeug OKRA-DE des DWDs, die eine Ersteinschätzung von Kaltluftströmungen für die Stadt- und Regionalplanung bieten können (diese Daten wurden vom DWD zugesagt, im Moment sind sie noch in Bearbeitung beim DWD)
- Vulnerabilitätsdaten (z.B. Standorte sozialer Einrichtung, wichtige Aufenthaltsorte, sensible ökologische Gebiete).

Ausgehend von ihrem Praktikum in der Eltviller Verwaltung hat sich die aktuell als Werkstudentin angestellte Vanessa Schork außerdem dafür entschieden, ihre Bachelor-Arbeit zum Thema thermische Belastung in den fünf IKZ-Kommunen zu schreiben. Ihre Ergebnisse werden ebenfalls zu der Betroffenheits- und Hotspotanalyse für das integrierte Klimaanpassungskonzept beitragen.

### **IKZ-Arbeitsstruktur**

Zur Gewährleistung einer effektiven interkommunalen Zusammenarbeit und eines guten Informationsflusses wurde ein Kernteam gebildet. Dieses Kernteam besteht aus Verwaltungsmitarbeitenden aller fünf Kommunen und trifft sich regelmäßig. Daneben organisiert die Klimaanpassungsmanagerin regelmäßig und nach Bedarf bilaterale Termine mit Ansprechpersonen in den einzelnen Verwaltungen.

### **Zeitlicher Ablauf und wichtige Meilensteine**

Bis März 2025 werden in einer Gesamtstrategie für alle relevanten Handlungsbereiche Klimaanpassungsziele definiert und ein Maßnahmenkatalog erstellt. Auf dieser Basis soll die Beantragung einer Folgeförderung für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgen. Diesen Folgeförderantrag gilt es im April 2025 zu stellen, um eine direkte Anschlussförderung ab Oktober 2025 sicherzustellen. Für den Antrag auf Folgeförderung ist es wichtig, dass das Integrierte Klimaanpassungskonzept in den Stadtverordnetenversammlungen bzw. Gemeindevertretungen der fünf Kommunen im Frühjahr 2025 beschossen wird.

### **Öffentliche Auftaktveranstaltung und Akteursbeteiligung**

Zur Konzepterstellung sind auch Maßnahmen im Bereich der Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit vorgesehen. In diesem Sinne findet am 6. Mai um 19:30 Uhr im Bürgerhaus Kiedrich eine öffentliche Auftaktveranstaltung statt. Dabei wird Prof. Dr. Schultz, Präsident der HGU, über den Klimawandel im Rheingau sprechen. Weitere Informationen und die Möglichkeit sich für die Veranstaltung anzumelden finden sich hier: [https://www.eltille.de/anmeldung\\_auftakt\\_klima](https://www.eltille.de/anmeldung_auftakt_klima).

Bei der Veranstaltung wird auch vorgestellt, wie die geplante Akteursbeteiligung ablaufen wird. Dazu erarbeitet die Klimaanpassungsmanagerin zusammen mit den Ansprechpersonen in den Kommunen und den Projektpartnern aktuell einen Konzeptvorschlag.

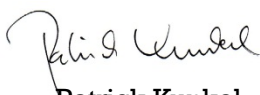
Abschließend soll hier noch erwähnt werden, dass die Klimaanpassungsmanagerin Hannah Fröb im Rahmen ihrer zeitlichen Möglichkeiten gerne zur Verfügung steht, um aktuelle Themen und konkrete Aufgaben mit Klimaanpassungsbezug mit ihrem Fachwissen zu unterstützen/beraten.

### **Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

Die Projektkosten sind durch Fördermittel und Eigenbeiträge der IKZ Partnerkommunen abgedeckt.

### **Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Da der Klimawandel an vielen Stellen schon spürbar ist, müssen sich Kommunen auf diese Veränderungen einstellen, um negativen Folgen soweit irgend möglich entgegen zu wirken. Dazu soll das Klimaanpassungskonzept einen wichtigen Leitfaden liefern.



Patrick Kunkel  
Bürgermeister