

**Bebauungsplan Nr. 96 "Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn", Eltville,  
in Verbindung mit der teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans  
- Abwägung**

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

Beteiligte Stellen	Abwägung
1. Abwasserverband Oberer Rheingau	keine Stellungnahme abgegeben
<p>2. Amt für Bodenmanagement</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Limburg zu den Belangen der ländlichen und städtischen Bodenordnung sowie des Liegenschaftskatasters und der Landesvermessung.</p> <p>Für den Bereich der ländlichen Bodenordnung erfolgt die Stellungnahme aus Sicht der allgemeinen Landeskultur.</p> <p>Das geplante Vorhaben befindet sich im Flurbereinigungsverfahren F 941, Eltville-Walluf-B 42 und ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG bzw. § 187 ff BauGB.</p> <p>Es werden folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem von der vorliegenden Planung betroffenen Flurstück, Flur 24, Nummer 471/7, verläuft, wie aus dem als Anlage beigefügten Kartenausschnitt des Wege- und Gewässerplan ersichtlich, der Entwässerungsgraben Nr. 409. Über diesen Graben werden die durch den Weinbau genutzten Flächen der Lagen „Unter Hanach“ und „Stockborn“ entwässert. Die Querung des Grabens mit dem Weg Nr. 144 ist verrohrt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die hier vorliegende Planung kein weiteres Wasser in den Graben Nr. 409 eingeleitet werden darf, da die Gewässerführung hierfür nicht dimensioniert ist.</li> </ul> <p>Unter der Voraussetzung der Beachtung der vorgenannten Hinweise und Anregungen wird die Zustimmung nach § 34 FlurbG bzw. § 187 BauGB erteilt.</p> <p>Für den Bereich städtische Bodenordnung und den Bereich Liegenschaftskataster und Landesvermessung werden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis auf das Flurbereinigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan bzw. deren Umsetzung wird kein zusätzliches Wasser in den Graben eingeleitet. Die konkrete Planung der Entwässerung für das Gesamtgebiet „Stockborn“ erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung für den Teil B.</p>

<p>3. Naturschutzverbände</p> <p>Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>die oben genannten, nach § 60 BNatschG anerkannten Naturschutzverbände, danken Ihnen für die Beteiligung an dem Bebauungsplan. Im Auftrag der Verbände gebe ich, nach Prüfung der Unterlagen und einer Ortsbesichtigung, die folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Verbände bedauern es, dass für eine landwirtschaftliche Maßnahme ein sehr wertvoller Biotop aus waldartigen Strukturen, Gebüsch und Schilfröhricht genutzt werden soll. Geeignete landwirtschaftliche Flächen stehen z. Bsp. direkt östlich des Feldweges zur Verfügung.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme können wir erst nach Vorlage des Abschlussberichtes zum Natur- und Artenschutz ausarbeiten. Hinweisen möchten wir darauf, dass in dem Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe u.a. die Schleiereule und Gartenrotschwanz vorkommen, sowie die Äskulapnatter und Zauneidechse.</p>	<p>Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche ist bekannt bzw. wird anerkannt. Nach Abwägung aller Aspekte wurde den Belangen der Landwirtschaft Vorzug gegeben.</p> <p>Mögliche Alternativen wurden geprüft und verworfen; nach Abwägung aller Aspekte wurde die vorliegende Fläche ausgewählt. Näheres hierzu ist der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.</p> <p>Zum Artenschutz liegen verschiedene Gutachten für das Gesamtgebiet (einschließlich Teil B) vor.</p>
<p>4. Landesamt für Denkmalpflege - Hessen Archäologie</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung 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>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.</b></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Baudenkmale sind nicht vorhanden.</p>
<p>5. Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den ländlichen Raum</p>	<p>keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise</p>

## 6. Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

### 2. Untere Naturschutzbehörde:

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind nach § 30 (Abs. 3 und 4) Bundesnaturschutzgesetz flächen- und funktionsgleiche Ersatzbiotope herzustellen.

Soweit artenschutzrechtliche Belange betroffen werden – der artenschutzrechtliche Beitrag liegt noch nicht vollständig vor – sind die Vorschriften nach § 44 (insbesondere Abs. 5) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Zum Umgebungsschutz sollte eine Einzäunung des Grundstückes vorgegeben werden.

### *Öffentliche Auslegung:*

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a BauGB ist im weiteren Verfahren noch anzugeben.

### 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.

#### 1. Verkehrsanbindung:

➤ Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

➤ 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.

Flächen- und funktionsgleiche Ersatzbiotope konnten bislang nicht gefunden werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nicht, das Gelände einzuzäunen. Dies verhindert die Durchlässigkeit des Plangebietes für Tiere.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach BauGB erfolgt durch die bereits umgesetzte Renaturierung der Walluf (1. Bauabschnitt).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Erschließungsplanung und Projektplanungen zu beachten; wirken sich aber nicht auf den Inhalt des Bebauungsplans aus.

### *Öffentliche Auslegung:*

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 (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 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.

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

Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken. Zu folgenden Punkten wird Stellung genommen:

#### **A. Begründung zum Bebauungsplan**

##### **1.1 Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des B-Plans**

- Es wird aufgezeigt, dass der neue Geltungsbereich eine ehemalige Ausgleichsfläche beinhaltet. Wir weisen darauf hin, dass diese an anderer Stelle geschaffen werden muss. Ebenso ist ein neuer Ausgleich für die neu geschaffene Versiegelung nachzuweisen.

##### **3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben**

- In der Begründung wird zum Thema Altlasten erörtert, dass im Bereich von Altablagerungen Abgrabungen nicht zulässig seien. Wir empfehlen, dies in eine textliche Festsetzung zu überführen.

##### **4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

- Die Höhe der baulichen Anlage bezieht sich auf Oberkante Dachhaut. In den textlichen Festsetzungen ist die Firsthöhe als Bezugspunkt angegeben. Wir empfehlen eine Klarstellung.

#### **B. Bebauungsplanvorentwurf, Legende sowie textliche Festsetzungen**

- Der vorliegende Vorentwurf des B-Plans enthält keinen Nordpfeil. Wir empfehlen diesen zu ergänzen.
- Wir empfehlen die Höhenangabe für die Bezugshöhe First im Bebauungsplan anzugeben sowie im Plan die max. zulässige Firsthöhe im Plan einzutragen.
- Wie empfehlen den Geltungsbereich nachvollziehbar, sinnvoll und an Grundstücksgrenzen orientiert abzugrenzen.
- In der Planzeichnung wird die Verkehrsfläche über die Grenze des Flurstücks 471/7 hinweg festgesetzt. Wir empfehlen eine Parzellenscharfe Abgrenzung bzw. eine Grenzregulierung.
- In Bezug auf die Festsetzung „Graben“ empfehlen wir eine Rücksprache mit der Unteren bzw. Oberen Wasserbehörde (Graben oder Gewässer 3. Ordnung?). Die Festsetzung stimmt nicht mit den im Freiflächenplan des Bauantrages dargestellten Hof- / Schotterflächen überein.

A 1.1: Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach BauGB erfolgt durch die bereits um-gesetzte Renaturierung der Walluf (1. Bauabschnitt).

A 3: Die Anregung ist berücksichtigt (Textliche Festsetzung Ziffer 3.2).

A 4.1: Es ist klargestellt, dass es sich bei der Höhenbegrenzung um die Firsthöhe handelt.

B:

- Der Nordpfeil ist ergänzt.

- Die Firsthöhe ist festgesetzt (121,0 m über NN).

- Durch den Verkauf des Grundstücks und Neuparzellierung ist der Anregung zum Geltungsbereich, zur parzellenscharfen Abgrenzung und zur Grenzregulierung Rechnung getragen.

- Der Graben wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um ein Gewässer 3. Ordnung (Entwässerungsgraben für Niederschlagswasser).

- Zur einfachen Anwendung empfehlen wir das Baufeld auf Fixpunkte (z. B. parallele Grenzen) zu vermaßen.
- In der Legende sollte die Formulierung von „Flächen für Landwirtschaft und Wald“ in „Flächen für Landwirtschaft“ abgeändert werden und entsprechend der §§ angepasst werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB).
- Es wird darauf hingewiesen dass die Bezeichnung der Baumerhaltung nicht unter § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fällt sondern lediglich § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Plan dargestellt ist. Es handelt sich bei der Baumerhaltung um keine „Maßnahme und Fläche“.
- Textliche Festsetzung 1.1  
Wir empfehlen zu prüfen, ob die §§ 18 und 19 BauNVO ergänzend in die Überschrift als Rechtsgrundlage anzugeben sind.
- Anmerkung zur textlichen Festsetzung 1.2  
Es wird darauf hingewiesen, dass diese textliche Festsetzung auch im Plan dargestellt werden sollte.
- Anmerkung zur textlichen Festsetzung 2  
Wir empfehlen zu prüfen, ob der § 21a BauNVO als Überschrift passend ist.

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

Denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Zwecks äußerer Gestaltung und Bodenfinden sind zwingend eigenständig am Verfahren zu beteiligen HessenArchäologie am LfDH und Baudenkmalpflege am LfDH.

- Die Vermaßung des Baufeldes auf Fixpunkte wird als nicht erforderlich erachtet.
- Die Festsetzung ist auf „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.
- Der Baumerhalt ist nun korrekt als § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bezeichnet.
- Die Festsetzung ist entsprechend der Anregung ergänzt.
- Die doppelte Festsetzung wird als nicht erforderlich erachtet. Sie findet sich aber nun in der Planzeichnung.
- Der gesetzliche Bezug ist entsprechend der Anregung korrigiert (§ 23 BauNVO).

Das Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie – wurde am Verfahren beteiligt. Es hat keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Da keine Baudenkmale in der Umgebung zu finden sind, war eine Beteiligung der entsprechenden Fachstelle beim Landesamt nicht erforderlich.

## 7. Regierungspräsidium Darmstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fläche ist im Regionalplan Südhessen/regionalen Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP) 2010 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Den Forderungen des § 1a (2) BauGB ist noch nicht ausreichend Rechnung getragen. Bei der Fläche, die hier nun durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden soll, handelt es sich es, trotzdem sie Teil einen Bebauungsplanes ist, um Außenbereich, da sie bisher nur als Ausgleichsfläche festgesetzt war und sich auch nicht in einem Bebauungszusammenhang befindet. Von daher muss für eine Flächennutzungsplanänderung eine Alternativenprüfung erfolgen, in der zu klären ist, ob es sich bei dieser Fläche hier tatsächlich um die geeignetste Fläche der gesamten Gemarkung handelt. Außerdem wird mit dieser Planung bereits ein Zugriff auf die benachbarte Fläche vorbereitet, ohne dass diese planerisch mit behandelt wird. Für eine Flächennutzungsplanänderung wäre das Gesamtanliegen zu behandeln.

### *Öffentliche Auslegung:*

Den Forderungen des §1a (2) BauGB ist noch nicht Genüge getan. Dazu verweise ich auf meine vorherige Stellungnahme vom 31.August 2017 und die Ausführungen in der naturschutzfachlichen Stellungnahme.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Bedenken. Im Zuge der Änderung des FNPs und des Bebauungsplanvorentwurfes soll eine

### Regionalplanung:

Die Anregungen sind berücksichtigt: Die Prüfung der Alternativen ist erfolgt. Nach Abwägung aller Aspekte wurde die vorliegende Fläche ausgewählt. Näheres hierzu ist der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

### Naturschutz:

Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche ist bekannt bzw. wird anerkannt. Nach Abwägung aller Aspekte wurde den Belangen der Landwirtschaft Vorzug gegeben.

Fläche von ca. 4000m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden, die im Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Sülzbachtalspange' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurde. Die Auszüge aus dem Zwischenbericht der natur- und artenschutzfachlichen Bewertung von Beuerlein und Baumgartner weisen bereits auf einen wertvollen und reich strukturierten Biotopkomplex aus Gebüsch, waldartigen Strukturen und Röhrichten hin. Für Letzteres besteht ein gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Inanspruchnahme dieses geschützten Biotops setzt eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG voraus.

Ferner sind die faunistischen Untersuchungen lt. Begründung noch nicht abgeschlossen. Die bisherigen Ergebnisse weisen aber bereits auf eine hohe Bedeutung der betreffenden Flächen in der Sülzbachau hin, deren Umfeld ansonsten durch artenarme Siedlungs- und Infrastrukturf lächen sowie monotone landwirtschaftliche Weinbauflächen geprägt ist.

Lt. Begründung ist zudem vorgesehen, dass ein weiterer angrenzender Teilbereich (B) in der Größenordnung von ca. 1 ha nördlich der geplanten Sülzbachtalspange für die Errichtung zusätzlicher landwirtschaftlicher Gebäude entwickelt werden soll. Dies würde sogar ausgehntere Anteile eines gesetzlich geschützten Röhrichtes sowie die gleichen wertvollen Lebensraumstrukturen wie im Teilbereich A überplanen. Die gesamte naturschutzfachliche Wertigkeit der unmittelbar betroffenen und der angrenzenden Flächen in der Sülzbachau würde dadurch erheblich beeinträchtigt.

Ungeachtet des gesetzlichen Biotopschutzes für Teilstrukturen lässt die Planung somit grundsätzlich einen sorgsam Umgang mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB vermissen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu bemängeln, dass die Kriterien für die Auswahl gerade dieser naturschutzfachlich wertvollen Fläche und die Prüfung möglicher Alternativen innerhalb der Gemeinde nicht Bestandteil der textlichen Begründung bzw. eines Umweltberichtes sind.

Insgesamt müssen daher aus naturschutzfachlicher Sicht - zumindest zum gegenwärtigen Zeitpunkt - erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.

Die Anregung zur Prüfung der Alternativen ist berücksichtigt: Mögliche Alternativen wurden geprüft und verworfen; nach Abwägung aller Aspekte wurde die vorliegende Fläche ausgewählt. Näheres hierzu ist der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Die Walluf wurde inzwischen renaturiert (1. Bauabschnitt).

## Öffentliche Auslegung:

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht bestehen gegen die FNP-Änderung nach wie vor Bedenken. Die nunmehr vorgelegte Begründung zur 20. FNP-Änderung enthält eine Darstellung zweier geprüfter Standortalternativen. Diese ist aus hiesiger Sicht sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht nicht ausreichend, um die vorgenommene Flächenauswahl am Stockborn hinreichend zu begründen. Zumal aus naturschutzfachlicher Sicht mögliche alternative Standorte, die umweltverträglicher und mit deutlich weniger Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären, im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Gerätehallen auf der „Großen Hub“ oder auf den angrenzenden Weinbaulich genutzten Flächen in dem Gewann „Unter Hanach“ bestehen.

Aufgrund der unzureichenden Alternativenprüfung wird, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Erweiterungsbereich Teil ‚B‘ eine umfassendere Flächennutzungsplanung (Fort-schreibung des FNP) einschließlich einer vertiefenden landschaftsplanerischen Beurteilung (Aktualisierung des Landschaftsplanes) für erforderlich gehalten, um die beabsichtigten städ-tebaulichen Entwicklungsziele zu erreichen: Auf die übrigen Ausführungen in der Stellung-nahme vom 22. August 2017 wird verwiesen.

Da ausweislich der vorgelegten Unterlagen für die Halle der Staatsweingüter bereits eine Baugenehmigung erteilt und die Rodung der Fläche bereits vorgenommen wurde, beziehen sich die weiteren Ausführungen nur noch auf den vorliegenden Teil A des Bebauungsplan-entwurfes und dessen Folgenbewältigung. Da von dem Vorhaben gesetzlich geschützte Bio-top gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind, wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Festlegung konkreter funktionaler Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise durch einen erweiterten Geltungsbereich für erforderlich gehalten, um die le-diglich textlich benannte Maßnahme zur Ergänzung des angrenzenden Schilfröhrichts durch Übertragung der Schilfrhizome zu gewährleisten.

Das gleiche gilt i.Ü. für die artenschutzrechtliche Maßnahme für die vom Bebauungsplan betroffene europäische Vogelart (Turteltaube). Hier sind bislang nur textlich Maßnahmen relativ grob im Bereich südlich des Geltungsbereiches am Sülzbach konzeptionell vorbereitet worden. Da die Maßnahmen zur Errichtung der Halle bereits durchgeführt werden, wäre eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme im Prinzip Voraussetzung gewesen.

Des Weiteren fehlt in den vorgelegten Unterlagen eine quantitative Bilanzierung der Eingriffswirkungen und eine konkrete Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges. Die beabsichtigte Renaturierung der Walluf südlich von Martinsthal hat dabei ebenfalls nur einen konzeptionellen Charakter und die Umsetzung der Maßnahmen ist allein aufgrund der eigentumsrechtlichen Hindernisse zumindest in absehbaren Zeiträumen mehr als fraglich. Zur Kompensation der mit der Errichtung der landwirtschaftliche Halle der Staatsweingüter sind daher konkrete und umsetzungsfähige Kompensationsmaßnahmen oder Maßnahmen aus einem Ökokonto heranzuziehen. Die erforderlichen Abstimmungen zu den genannten Maßnahmen sind eng mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

#### **Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Planung. Eine Vorort-Überprüfung in 2017 hat ergeben, dass es sich bei dem Graben (Kataster Gewässer III. Ordnung), der auf dem beplanten Grundstück und oberhalb in den Weinbergen verläuft, um einen Entwässerungsgraben handelt, der von dem Niederschlagswasser des Gehwegs der K642 (Schwalbacher Straße) gespeist wird. Im weiteren Verlauf fließt der Entwässerungsgraben in ein kleines namenloses Nebengewässer des Sülzbaches.

Die geplante Kompensationsmaßnahme (Renaturierung Walluf, 1. Abschnitt unterhalb von Eltville-Martinthal) wird begrüßt. Die Renaturierung Walluf war auch Bestandteil des Gewässerentwicklungskonzeptes Walluf vom Oktober 2013 - Maßnahmenblatt Nr. 39 welches durch das Regierungspräsidium Darmstadt Dezernats, IV/WI 41.2 erstellt wurde. Für die Re-

Die Hinweise zum Entwässerungsgraben und zur Renaturierung der Walluf (1. Abschnitt), die inzwischen – abgestimmt mit der Oberen Wasserbehörde – erfolgt ist, werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

naturierung Walluf ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Zuständigkeit liegt bei der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernats IV/WI 41.2 und ist mit mir abzustimmen. Die Kompensationsmaßnahme ist mit mir zeitnah abzustimmen.

#### **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	439.003.010-000.002	Wiesweg	Ehem. Müllplatz
2	439.003.010-001.327	Stockborn	Ehem. Müllplatz

Es wurde ein eigenständiges bodenschutzrechtliches Verfahren eingeleitet.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Eine eingehende Überprüfung des Vorhabens kann erst nach Vorlage des Umweltberichtes erfolgen.

Die Hinweise aus der Altflächendatei werden zur Kenntnis genommen. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass ein eigenständiges bodenschutzrechtliches Verfahren eingeleitet wurde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 3) behandelt.

### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zur Maßnahme „Hallengrundstück“:

Gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Laut Begründung zum Bebauungsplan ist eine Versickerung auf dem Projektgrundstück aufgrund der Altablagerung nicht möglich.

Laut dem Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässereinleitungen durch Abwassereinleitungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (kurz: Leitfaden Immissionsbetrachtung) lösen Einleitungen aus „unschädlich verschmutzten Niederschlagswasser“ aus Trennsystemen bzw. Gewerbeflächen das Erfordernis einer Immissionsbetrachtung nach dem Leitfaden aus, außer es sind die Voraussetzungen der Bagatellregelungen nach der technischen Regel DWA-M 153 eingehalten. Alle genannten Bedingungen sind bei Annahme einer undurchlässigen Fläche  $A_u$  von  $1.500 \text{ m}^2$  für dieses Hallenprojekt (Ages ist mit  $3.500 \text{ m}^2$  benannt- die konkrete Planung zum Projekt liegt mir nicht vor) hier nicht eingehalten, somit ist die Einleitung als wesentlich zu betrachten.

Es ist zu beachten, dass die Einleitestelle gemäß Leitfaden Immissionsbetrachtung im Einflussbereich einer anderen Einleitung (Regenüberlauf Eltville Nord) liegt und laut mir vorliegender Immissionsbetrachtung des Sülzbachs eine hydraulische Überlastung des Gewässerabschnittes unterhalb dieser Einleitung aufweist.

Es ist ein Rückhalt mit gedrosseltem Ablauf zu schaffen, der den Abfluss so begrenzt, dass dieser den natürlichen Abfluss des unversiegelten Areals nicht wesentlich überschreitet. Dies ist bei einer Regenabflusspende von ca.  $10-15 \text{ l/s}$  und ha anzunehmen.

Eine schadlose Einleitung ohne Behandlung (hier zumindest eine Behandlung durch hydraulischen Rückhalt) ist aus vorgenannten Gründen hier nicht anzunehmen, denn aufgrund der Größe des Areals ist eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten. Daher erscheint hier kein zulassungsfreier Gemeindegebrauch gemäß § 25 Abs. 1 WHG i.V.m. § 19 Abs. 1 Hes-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Thema ist in Kapitel 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt. Es ist auf die Planung für das Gesamtgebiet zu verweisen.

Das Schmutzwasser wird in den Abwasserkanal geleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um die Entsorgung der landwirtschaftlichen Maschinenhallen und weitere Gewerbebetriebe im üblichen Rahmen zu ermöglichen. Für den Fall, dass sich ein Betrieb mit sehr hohem Schmutzwasseranfall ansiedeln möchte, wird eine Kapazitätsprüfung seitens der Stadt Eltville erforderlich.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und von befestigten Flächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse, insbesondere aufgrund der Altablagerung, nicht möglich bzw. zulässig. So ist ein Trennsystem erforderlich. Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge bzw. zur Verzögerung des Niederschlags ist zudem eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Das Niederschlagswasser der Staatsweingüter, wie auch das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes „Stockborn“ und eines Teiles der Schwalbacher Straße soll in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort in den Sülzbach abgeschlagen werden. Zwischenzeitlich wurde die Planung zu einem

sisches Wassergesetz (HWG) vorliegend. Die Zuständigkeit zur Erteilung der Erlaubnis liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

Die erforderlichen Flächen für eine Niederschlagswasserbehandlung- bzw. rückhaltung sind im Bebauungsplan vorzusehen und auszuweisen. Daher ist eine detaillierte Berechnung und Planung frühzeitig erforderlich.

In der Begründung zur Änderung des FNP ist erwähnt, dass für die 9.500 m<sup>2</sup> der verbleibenden Fläche des städtischen Grundstücks Planungsrecht für weitere Hallen geschaffen werden soll. Es wird dringend empfohlen, bereits jetzt den erforderlichen Rückhalt auch für diese zusätzliche zukünftige Versiegelungsfläche im Detail mit zu planen und die hierfür erforderlichen Flächen (z.B. für Erdbecken, unterirdische Stauanlagen o.ä.) zu berücksichtigen. Eine Zisterne mit Retentionsbereich mit kontinuierlichem Abfluss könnte zumindest einen Teil des erforderlichen Rückhalts abdecken.

Zudem ist in der weiteren vertiefenden Phase der Bebauungsplanerstellung zu beachten, dass Maßnahmen zur Verringerung des abzuleitenden Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen und Regenwassersammlung, Regenwasserrückhaltung und - vor allem - Regenwassernutzung, im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Die Regeln der Technik der im Zusammenhang stehenden Einleitungen aus dem Mischwassersystem müssen bei Veränderungen am Einzugsgebiet des Mischwasserkanals weiterhin eingehalten werden. Der Nachweis erfolgt mittels einer Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI).

Zur Maßnahme: Ausgleich Wallufrenaturierung:

Es ist bei der weiteren Planung zu beachten, dass im markierten Bereich der Walluf (siehe die mit der Nr. 3 gekennzeichneten Anlage) eine Einleitestelle aus dem kommunalen Mischwassersystem liegt (Regenüberlaufbecken Martinsthal). Ggf. ist eine Änderung des Erlaubnisbescheides erforderlich. Eine frühzeitige Abstimmung bei Änderung der Einleitesituation wird gebeten.

entsprechenden Becken erstellt, welches über die erforderliche Kapazität verfügt.

Das Niederschlagswasser wird in eine Regenrückhaltung im südwestlichen Bereich des Plangebietes geführt. Um zu verhindern, dass Niederschlagswasser in den Deponiekörper eindringt, wird es erforderlich, ein allseitig abgedichtetes Regenrückhaltebecken zu bauen.

Die Art der vom Niederschlag betroffenen Freiflächen (z.B. Stell- und Lagerplätze und Straßenverkehrsflächen) macht es erforderlich, das Regenwasser vorzureinigen. Dahingehend sind die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen. Die entsprechende Anlage soll innerhalb der Verkehrsfläche, sofern die Fläche nicht ausreichend ist, teilweise auch in der für die Regenrückhaltung gekennzeichneten Fläche angeordnet werden. Die konkretisierende Planung erfolgt derzeit im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Walluf wurde inzwischen – abgestimmt mit der Oberen Wasserbehörde – renaturiert.

### Immissionsschutz

Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich keine Bedenken.

Die vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Versiegelung der Flächen wird das Kleinklima gering verändern.

Durch nächtliche Tätigkeiten an den landwirtschaftlichen Hallen können Schallemissionen entstehen, die an den Wohnhäusern im Wiesweg wahrgenommen werden. Daher können ggfs. Beschränkungen (Auflagen) bei den Baugenehmigungsverfahren zu den Hallen erfolgen.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich keine Bedenken.

Die teilweise Versiegelung der Flächen, die durch den Bebauungsplanentwurf vorbereitet werden, wird das Kleinklima verändern. Hierzu sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Benachbart zur Planfläche ist eine gewerbliche Nutzung (Firma Ludwig Schäfer Straßen- und Tiefbau GmbH) und der Wertstoffhof (im *Wiesweg*). Darüber hinaus sind Planungen in der Vorbereitung zum Baugebiet „Landwirtschaftliche Hallen und Gewerbe im Stockborn“. Hier sind weitere gewerbliche bzw. gewerbeähnliche Nutzungen (Städtebauliches Konzept, s. Plan vom März 2018; Entwurf/gezeichnet. Steins - s. Anlage) vorgesehen. Durch die vorgesehenen gewerblichen bzw. gewerbeähnlichen Nutzungen und den bestehenden Nutzungen kann es zu erheblichen Schallimmissionen bei den Wohnhäusern im *Wiesweg* und in der *Schwalbacher Straße* kommen: Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. TA Lärm sind möglich.

Deshalb ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. In ihr sind ggfs. erforderliche aktive Schallschutzmaßnahmen oder anderweitiger Schallschutz wie z. B. *Immissionswirksame Flächenbezogene Schalleleistungspegel (IFSP)* darzustellen. Die bestehenden Vorbelastungen sind zu berücksichtigen.

Die Prognose für das hiesige Plangebiet kann Teil einer Prognose für alle Flächen im Baugebiet „Landwirtschaftliche Hallen und Gewerbe im Stockborn“ sein.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für den Bebauungsplanentwurf Nr. 96 sind im Plan und in die *Textlichen Festsetzungen* zu übernehmen.

Kleinklima: Ausgleichsmaßnahmen zur Beeinflussung des Kleinklimas sind im Plangebiet nicht möglich. Daher ist eine Kompensation im angrenzenden Plangebiet B (siehe Bauleitplanung Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“) geplant.

Schall: Das Thema ist für das angrenzende Gebiet behandelt worden (siehe Bauleitplanung Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“). Die dortigen Erkenntnisse und Empfehlungen können auf das vorliegende Plangebiet übernommen werden. Dementsprechend ist eine textliche Festsetzung zur Lärmkontingentierung aufgenommen (Ziffer 4).

### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wirken sich nicht auf den Inhalt des Bebauungsplans aus.

<p>Ich beteilige den <b>Kampfmittelräumdienst</b> im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p> <p>Planungsrechtlich wäre zu begründen, warum von der Stadt Eltville die Notwendigkeit gesehen wird für eine Nutzung, die nach §35 BauGB privilegiert ist, eine Bauleitplanung zu betreiben. So fehlt das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB.</p> <p>Für die Inanspruchnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche, müsste der Bebauungsplan „Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling“ geändert werden, um den dafür erforderlichen Ausgleich neu festzusetzen, da diese ja dieser Planung hier überplant wird.</p> <p><b>Planungsrechtlich</b> verweise ich noch einmal darauf, dass die Inanspruchnahme der Fläche ohne eine Änderung des Bebauungsplanes „Sulzbachspange/ Erschließung Obersetzling“ nicht möglich ist, da dort die Fläche bereits rechtskräftig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit ohne die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verantwortung liegt bei der Vorhabenträgerin.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung ist notwendig, weil der Bebauungsplan „Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling“ eben der Planung der Maschinenhalle entgegensteht. Die Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ steht einer Privilegierung entgegen. Sie wird durch den Bebauungsplan Nr. 96 „Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn – Teil A“ geändert bzw. ersetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die – inzwischen umgesetzte – Renaturierung der Walluf (1. Abschnitt).</p>
<p>8. Rheingauwasser</p>	<p>keine Stellungnahme abgegeben</p>

## 9. Syna

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 17.07.2017 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn - Teil A“ und den Vorentwurf der damit verbundenen Flächennutzungsplanteiländerung, in der jeweiligen Fassung vom Juli 2017, haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen befinden sich zwar ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch innerhalb des angrenzenden Wirtschaftsweges sowie der fahrtechnisch angebotenen K642. Dieser Hinweis ist vorsorglich. Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die stromseitige Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches grundsätzlich gesichert. Dennoch wird die Errichtung einer Transformatorstation zwingend erforderlich. Die hierfür erforderliche Grundstücksfläche von ca. 15m<sup>2</sup> ist in den B-Planvorentwurf nachrichtlich zu übernehmen und damit zu sichern. Die angedachte Fläche basiert auf einer bereits erfolgten Erstabstimmung mit dem Bauamt der Stadt Eltville und ist der als Anlage beigefügten Planskizze zu entnehmen.

Weiter kommt es stromspezifisch zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.

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

Die Anregung zur Stromversorgung (Trafo) ist berücksichtigt. Die Station ist errichtet. Ob eine Gasleitung verlegt wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet zu prüfen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Erschließungs- und bei Projektplanungen zu berücksichtigen. Die Hinweise wirken sich nicht auf den Inhalt des Bebauungsplans aus.

<p>Eine möglicherweise gewünschte Gasversorgung ist relativ aufwändig. Aufgrund der weitreichend fehlenden Netzstruktur ist eine wirtschaftliche Erschließung aktuell kaum vorstellbar. Eine abschließende Aussage kann jedoch erst nach Bekanntgabe möglicher Leistungsanforderungen getroffen werden.</p> <p>Bezüglich eventuell geplanter Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und 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 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>Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.</p>	
<p><b>10. Telekom</b></p> <div style="border: 1px solid red; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> </div>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wirken sich nicht auf den Inhalt des Bebauungsplans aus.</p>