



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

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

**Am Mittwoch, 09. Februar 2022, 18:30 Uhr,**

findet im Kurfürstensaal der Kurfürstlichen Burg,

Burgstraße 1, 65343 Eltville am Rhein,

eine öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung statt.

*Besucher, die an der Sitzung teilnehmen möchten, werden gebeten sich rechtzeitig vor Beginn der Sitzung im Gremienbüro anzumelden per Mail an [susanne.paschke@eltville.de](mailto:susanne.paschke@eltville.de) oder telefonisch 06123/697-160. Aufgrund der beschränkten Anzahl an Sitzplätzen für Besucher erfolgt die Vergabe priorisiert nach der 3-G Regelung: Geimpft, Genesen, Getestet (tagesaktueller schriftlicher Testnachweis)*

**Um die Gefahr der Verbreitung des Coronavirus einzudämmen, wird eindringlich darum gebeten, folgendes zu beachten:**

- eine FFP 2-Maske tragen, auch am Platz
- das bereitgestellte Desinfektionsmittel bei Ankunft verwenden
- vermeiden Sie während der Sitzung bitte unnötiges Hin- und Herlaufen
- der Sitzungsort muss gelüftet werden - entsprechende Kleidung tragen
- bitte beachten Sie die Abstands- und Hygieneregeln und die Hinweise vor Ort

*Schützen Sie sich und andere, nehmen Sie das Angebot wahr, sich vor dem Besuch der Sitzung an einer Teststation testen zu lassen.*

### **Tagesordnung**

1. Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville  
- Satzungsbeschluss
2. Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville  
- Öffentliche Auslegung
3. Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöller Weg – 2. Änderung“, Erbach  
– Satzungsbeschluss und Beschluss über die Teiländerung des Flächennutzungsplans
4. Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 15.06.2021 (PE) betreffend  
"Radverkehrsführung zwischen Eltville und Martinthal"

5. Antrag der Fraktion B`90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 (PE) betreffend „Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“
6. Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 1. Dezember 2021 (PE) betreffend "Geschwindigkeitsmessung in der Schwalbacher Straße"
7. Mitteilungen
- 7.1 Studienprojekt zur Begleitung der Sperrung der Rheingauer Straße
8. Anfragen und Verschiedenes

Eltville am Rhein, 26. Januar 2022

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 § 9 der Hauptsatzung bekannt, dass ab 03.02.2022 unter der Rubrik

<https://www.eltville.de/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen>

die Einladung mit Tagesordnung zur Sitzung

**des Ausschusses für Stadtentwicklung  
am Mittwoch, 09. Februar 2022, 18:30 Uhr**

bereitgestellt ist.

Eltville am Rhein, den 01. Februar 2022  
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein





**Gäste:**

**Entschuldigt**

**Vorsitz / Mitglieder:**

CDU:

Herr Christian Werner

Ausschussmitglied

**Sitzungsverlauf**

Ausschussvorsitzender Ludwig Jung eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung um 18:30 Uhr und stellt die ordnungsgemäß erfolgte Einladung zur Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Einwendungen gegen Einladung und Tagesordnung werden nicht erhoben.

Die Niederschrift über die 4. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 01. Dezember 2021 hat gemäß der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung, der Ausschüsse und der Beiräte der Stadt Eltville am Rhein offen gelegen. Die Niederschrift wurde im Ratsinformationssystem der Stadt Eltville für die Mitglieder veröffentlicht.

Gegen die Abfassung der Niederschrift wurde kein Widerspruch erhoben.

**öffentliche Sitzung**

<b>1.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville - Satzungsbeschluss</b>	<b>(VL-1/2022)</b>
-----------	--	--------------------

Hierzu besteht weder Erläuterungs- noch Diskussionsbedarf.

Beschluss:

- einstimmig -

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Öffentlichkeit: - Anlage 1 -

II.

Der Bebauungsplan Nr. 32/4 "Rheinviertel - 4. Änderung" in der Fassung vom Dezember 2021 (Anlagen 2 und 3) wird als Satzung und die Begründung (Anlage 4) hierzu beschlossen.

<b>2.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville - Öffentliche Auslegung</b>	<b>(VL-2/2022)</b>
-----------	---	--------------------

Die Vorlage wird kurz diskutiert.

Beschluss:

6 Dafür  
2 Dagegen  
bei 2 Enthaltungen

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“ in der Fassung vom August 2021 gemäß Anlage 2 und der entsprechenden Teiländerung des Flächennutzungsplans gemäß Anlage 6 sowie den jeweiligen Begründungen (Anlagen 3 – 5 und 7) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

<b>3.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöller Weg – 2. Änderung“, Erbach – Satzungsbeschluss und Beschluss über die Teiländerung des Flächennutzungsplans</b>	<b>(VL-3/2022)</b>
-----------	---	--------------------

Hierzu besteht weder Erläuterungs- noch Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:  
- Anlagen 1 und 2 -

II.

Die 23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bachhöller Weg - 2. Änderung“ in der Fassung vom Januar 2022 (Anlage 3) und die Begründung hierzu (Anlage 4) werden beschlossen.

III.

Der Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöller Weg - 2. Änderung" in der Fassung vom Januar 2022 (Anlagen 5 und 6) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 7) beschlossen.

<b>4.</b>	<b>Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 15.06.2021 (PE) betreffend "Radverkehrsführung zwischen Eltville und Martinthal"</b>	<b>(FA-50/2021)</b>
-----------	---	---------------------

Stadtverordnete Hansen zieht für die Fraktion B`90/Die Grünen den Antrag zurück.

<b>5.</b>	<b>Antrag der Fraktion B`90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 (PE) betreffend „Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“</b>	<b>(FA-88/2021)</b>
-----------	---	---------------------

Frau Hansen erläutert zunächst den Antrag.

Mit Verweis auf den Beschluss im HFUN soll der Antrag zur Prüfung an die Verwaltung gegeben werden. Einigkeit herrscht darüber, dass sich Ziffer 2 mit den Beratungen über den Haushalt 2022 erledigt hat.

Es erfolgt daher keine Abstimmung über den Antrag.

Gemäß der Beschlussempfehlung des HFUN wird der Magistrat gebeten, die bestehende „Förderrichtlinie zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ aus 06/2020 um nachfolgende

Punkte zu ergänzen. Hierbei soll er sich bei der Überarbeitung an beigefügtem Entwurf einer Förderrichtlinie orientieren:

- Förderung von Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung von Flächen,
- Förderung von Dachbegrünungen bei Bestands- und Neubauten,
- Förderung von Fassadenbegrünungen bei Bestands- und Neubauten.

Die Förderrichtlinie gilt insoweit für Privatpersonen wie Gewerbetreibende.

<b>6.</b>	<b>Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 1. Dezember 2021 (PE) betreffend "Geschwindigkeitsmessung in der Schwalbacher Straße"</b>	<b>(FA-100/2021)</b>
-----------	--	----------------------

Der Antrag wird zunächst von Stadtverordnetem Althoff erläutert. Es folgt eine eingehende Diskussion.

Der Ausschuss ist überwiegend der Auffassung, dass zunächst „weichere“ Maßnahmen, wie zum Beispiel Geschwindigkeitsanzeiger, zur Verkehrsüberwachung getestet werden sollen. Der Bürgermeister als Ordnungsbehörde soll hierzu Vorschläge unterbreiten.

Daraufhin zieht Stadtverordneter Althoff für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Antrag zurück.

<b>7.</b>	<b>Mitteilungen</b>
-----------	---------------------

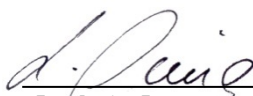
<b>7.1</b>	<b>Studienprojekt zur Begleitung der Sperrung der Rheingauer Straße</b>	<b>(MI-8/2022)</b>
------------	---	--------------------


Die Mitteilung wurde mit der Einladung im Ratsinformationssystem bekannt gegeben.

Der Ausschuss nimmt hiervon ohne Aussprache Kenntnis.

<b>8.</b>	<b>Anfragen und Verschiedenes</b>
-----------	-----------------------------------

Hierzu liegt nichts vor.

  
Ludwig Jung  
Ausschussvorsitzender

  
Claus-Jürgen Steins  
Schriftführer



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-1/2022

Datum: 18. Januar 2022

Aktenzeichen	610-20/32
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	25. Januar 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	09. Februar 2022
Ortsbeirat Eltville	17. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022

#### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville  
- Satzungsbeschluss

#### **Beschlussvorschlag:**

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Öffentlichkeit: - Anlage 1 -

II.

Der Bebauungsplan Nr. 32/4 "Rheinviertel - 4. Änderung" in der Fassung vom Dezember 2021 (Anlagen 2 und 3) wird als Satzung und die Begründung (Anlage 4) hierzu beschlossen.

#### **Sachverhalt:**

Die StVV beschloss im Oktober 2021, den Bebauungsplan „Rheinviertel“ öffentlich auszulegen (VL-123/2021). Die Offenlegung erfolgte im Oktober/November 2021.

Die Auslegung brachte keine neuen Erkenntnisse, sodass der Bebauungsplan nunmehr als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden kann.

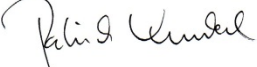
#### **Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

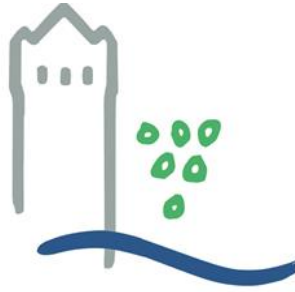
#### **Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Weiternutzung der Liegenschaften eines aufgegebenen Weingutes für eine gemischte Nutzung; Förderung des Wohnens und Gewerbe in zentraler städtischer Lage; Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter Bausubstanz.

Anlage(n):

- (1) B-Plan Rheinviertel 4. Änd. Abwägung
- (2) B-Plan Rheinviertel 4. Änd Satzung Planzeichnung
- (3) B-Plan Rheinviertel 4. Änd Satzung Textl. Fests.
- (4) B-Plan Rheinviertel 4. Änd Begründung

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## **Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel“, 4. Änderung**

### **Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 und 2 und § 3 Abs. 1 und 2 BauGB)**

<b>Beteiligung der Behörden .....</b>	<b>2</b>
Industrie- und Handelskammer Wiesbaden .....	3
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE .....	5
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege .....	7
Regierungspräsidium Darmstadt .....	9
Rheingau-Taunus-Kreis.....	16
Rheingauwasser GmbH.....	25
Syna GmbH .....	26
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus .....	29
Handwerkskammer Wiesbaden.....	31
Deutsche Telekom Technik GmbH.....	32
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>35</b>
Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021 .....	36
Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021 .....	37
Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021 .....	38
Stellungnahme Bürger 4 vom 16.06.2021 .....	39
Stellungnahme Bürger 5 vom 15.06.2021 .....	40
Stellungnahme Bürger 6 vom Oktober 2021 .....	41

# Beteiligung der Behörden

## Tabellarische Übersicht

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
1	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	65183 Wiesbaden	01.07.2021 22.11.2021
2	Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE)	65203 Wiesbaden	28.06.2021
3	Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	65203 Wiesbaden	02.07.2021
4	Regierungspräsidium Darmstadt	64283 Darmstadt	01.07.2021 17.11.2021
5	Rheingau-Taunus-Kreis	65307 Bad Schwalbach	29.06.2021 18.11.2021
6	Rheingauwasser GmbH	65344 Eltville	28.05.2021
7	Syna GmbH	65344 Eltville	01.07.2021 28.10.2021
8	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	65193 Wiesbaden	09.06.2021 27.10.2021
9	Handwerkskammer Wiesbaden	65189 Wiesbaden	20.10.2021
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	55122 Mainz	20.10.2021

## Anregungen

Von: Christine Fritsch <[c.fritsch@wiesbaden.ihk.de](mailto:c.fritsch@wiesbaden.ihk.de)>  
Gesendet: Donnerstag, 1. Juli 2021 10:01  
An: Steins, Claus-Jürgen <[claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)>  
Betreff: Bebauungsplan Nr. 32/4 "Rheinviertel - 4. Änderung" in Eltville

Sehr geehrter Herr Steins,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme abgeben zu können. Grundsätzlich begrüßen wir, dass durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen die Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklung/ Ansiedlung geschaffen werden.

In der Begründung des Bebauungsplanes steht unter Punkt 3.4 Parken „Außerhalb der geplanten Tiefgarage sind ca. 21 PKW-Stellplätze vorgesehen.“ Und „Die Tiefgarage hat eine Kapazität von rund 33 Stellplätzen.“ Für die geplanten 9 Eigentumswohnungen sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Eltville ab 71 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Neben den Eigentumswohnungen ist ein Gebäude mit der Möglichkeit der Beherbergung mit 9 Gästezimmern sowie eine gastronomische Nutzung im EG mit einer Außenterrasse denkbar. Weiterhin soll ein Konferenzgebäude realisiert werden, in welchem kleinere Tagungen und Veranstaltungen stattfinden sollen. Außerdem gibt es einen Platzhalter für einen optionalen Neubau, für welchen noch keine konkreten Planungen vorliegen, aber ein Wohngebäude realisiert werden könnte. Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets entsteht die Rekonstruktion des historischen Pavillons, welcher zukünftig ausschließlich der privaten Nutzung dient. Des Weiteren gibt es die Nutzungen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude.

Für eine positive Quartiersentwicklung sind Stellplätze in ausreichender Anzahl für die Anwohner, die Besucher und die Kunden der umliegenden Gewerbebetriebe notwendig. Kostenpflichtiges Parken und nicht ausreichende Stellplätze können dazu führen, dass im Umfeld geparkt wird und somit Parkdruck auf das umliegende Gewerbe entstehen könnte.

Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten ausreichende Ladestationen in dem Planbereich stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.

Freundliche Grüße

**Christine Fritsch**  
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

**IHK Wiesbaden** | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden  
T +49 611 1500-137 | [c.fritsch@wiesbaden.ihk.de](mailto:c.fritsch@wiesbaden.ihk.de)

## Beschlussvorschlag

### Industrie- und Handelskammer Wiesbaden

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

2

zu 2-3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3

Es werden nicht nur Stellplätze innerhalb der Tiefgarage entstehen, sondern auch solche – wie zum Zeitpunkt der früheren Nutzung – auf dem Außengelände. Nach überschlägiger Berechnung im Rahmen der Projektentwicklung können die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf E-Mobilität wird auf § 2 Abs. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) verwiesen. Diese Anforderungen sind mindestens zu erfüllen. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus keine Festsetzungen.

Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.



## Anregungen

Von: Christine Fritsch <[c.fritsch@wiesbaden.ihk.de](mailto:c.fritsch@wiesbaden.ihk.de)>  
Gesendet: Montag, 22. November 2021 13:16  
An: Steins, Claus-Jürgen <[claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)>  
Betreff: Bebauungsplan Nr. 32/4 Rheinviertel - 4. Änderung in Eltville

Sehr geehrter Herr Steins,

zu dem Bebauungsplan Nr. 32/4 Rheinviertel haben wir keine ergänzenden Anregungen und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 1. Juli 2021.

Freundliche Grüße

**Christine Fritsch**  
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

**IHK Wiesbaden** | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden  
T +49 611 1500-137 | [c.fritsch@wiesbaden.ihk.de](mailto:c.fritsch@wiesbaden.ihk.de)



Besuchen Sie uns online unter [ihk-wiesbaden.de](http://ihk-wiesbaden.de), nehmen Sie an unseren [Veranstaltungen](#) teil oder abonnieren Sie unsere [Newsletter](#).

## Beschlussvorschlag

1

zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 01.07.2021.



Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Bauamt  
Schwalbacher Straße 40  
65343 Eltville

EINGEGANGEN  
02. JULI 2021

## Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfid-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 28.06.2021

### Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“ Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere archäologische Fundstellen mit bislang ungeklärter Gesamtausdehnung. Darüber hinaus wurde im östlichen Abschnitt des Plangebiets bereits 1979 der Überrest eines gemauerten unterirdischen Gangsystems nachgewiesen, der im Zuge erneuter Bodeneingriffe zu dokumentieren wäre.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

#### Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während zukünftiger Bodeneingriffe eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Bei Auftreten von archäologisch relevanten Strukturen ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen.

## Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE

1

zu 1: Der Einwand und die Hinweise zu archäologischen Fundstellen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege bezüglich möglicher Bodenfunde wird Rechnung getragen (siehe unten Punkt 2). Darüber hinaus wurde bereits ein Textbaustein zu baulichen Eingriffen bei Baumaßnahmen (Bodendenkmäler) in die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

2

zu 2: Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass während der Bau- und Tiefbauarbeiten eine Begleitung 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. Die Bodendenkmalpflege ist in diesem Fall umgehend zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

## Anregungen

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

## Beschlussvorschlag

3

zu 3: Die Liste zu den Grabungs- und Prospektfirmen wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

4

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baudenkmalfachbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung direkt beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.



BAU- UND  
KUNSTDENKMALPFLEGE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

**Magistrat der Stadt Eitville am Rhein**

Schwalbacher Straße 40

65343 Eitville am Rhein

Aktenzeichen Su  
 Bearbeiter/in Kristin Schubert  
 Durchwahl +49 611 6906-117  
 Fax +49 611 6906-140  
 E-Mail kristin.schubert@fd-hessen.de  
 Ihr Zeichen III/2-4 610-20/32  
 Ihre Nachricht v. 26.5.2021  
 Datum 2.7.2021

**Bauleitplanung der Stadt Eitville am Rhein**

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel“ 4. Änderung**

**Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Steins,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

der zu beplanende Bereich überschneidet sich, wie bereits in den Unterlagen aufgeführt, in Teilbereichen mit der geschützten Gesamtanlage „Altstadt Eitville“ nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) samt mehrerer Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

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 Dr. Jakobi aus unserem Hause. Bedenken zur vorgelegten 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. Wir bitten, diesen Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

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

Landesamt für Denkmalpflege  
 Hessen  
 Schloss Biebrich / Westflügel  
 65203 Wiesbaden

poststelle.baudenkmalpflege.wi@fd-hessen.de  
<https://fd.hessen.de>  
 T +49 611 6906-0  
 F +49 611 6906-140



## Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege

1

zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2

zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

4

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Kristin Schubert M. A., MSchM Konservatorin</p> <p>Ref. B I 1 Bezirksdenkmalpflege   B II 1 Industriedenkmalpflege</p>	<p>5 zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. HessenArchäologie hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine gesonderte Stellungnahme abgegeben.</p> <p>6 zu 6: Der Bitte wird entsprochen.</p>

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

## Per Email

Magistrat der Stadt  
Eltville am Rhein  
Schwalbacher Straße 40  
65343 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/12-2021/1  
Ihr Zeichen: III/2-4 610-20/3  
Nachricht Planbüro vom: 26.Mai 2021  
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon/ Fax: 06151 12 6321/ +49 611 327642295  
E-Mail: karin.schwab@rpd.hessen.de  
Datum: 1.Juli 2021

**Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis  
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 32/4 "Rheinviertel – 4. Änderung",  
Stellungnahme gemäß § 4. Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuordnung des Areals um den ehemaligen Langwerther Hof. Aufgrund der Aufgabe des Weinguts im Jahr 2018 verloren die Wirtschaftsgebäude ihren bisherigen Nutzungszweck. Für die denkmalgeschützten Gebäude ist die Erhaltung und Sanierung geplant. Die übrigen Gebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden.

Die vorgesehene Fläche ist ca. 0,66 ha groß und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

Aus **weinbaufachlicher Sicht** bestehen keine Bedenken.

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 -

## Regierungspräsidium Darmstadt

1 zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2 zu 2: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

3 zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 zu 4: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

## Anregungen

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

### Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Es wird auf Teil 3 Umweltplanung, Kapitel 2.2 Abiotische Faktoren, Absatz Grundwasser und Oberflächenwasser der Begründung zum Vorentwurf vom 29. April 2021 verwiesen. Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

### Bodenschutz

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgenden Altstandort im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.003.010-001.384	Rheingauer Straße 33	Krug - BIGA Textile Creationen GmbH

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

#### Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

### Abfallwirtschaft

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/Bauschutt einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaß-

## Beschlussvorschlag

5

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Bei dem Standort um den ehemaligen Langwerther Hof handelt es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen lediglich punktuell bauliche Eingriffe; der Großteil der Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird nur saniert. Weiterhin ist unklar, ob es zu einer Bebauung der im Bebauungsplan als „Platzhalter“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche überhaupt kommen wird.

Auf eine konkrete Wasserbedarfsberechnung für das Bestandgebiet kann daher verzichtet werden.

Rheingauwasser als Versorgungsträger hat bezüglich der Trinkwasserversorgung keine Bedenken geäußert.

#### Zum Löschwasserbedarf:

Die Hinweise zu Löschwasserversorgung und Hydranten werden zur Kenntnis genommen.

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ >0,7 und <1,2 muss eine Wassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Entsprechende Textbausteine wurden bereits im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ berücksichtigt.

6

zu 6: Die Hinweise zum Bodenschutz bzw. zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

7

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ integriert.



Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>nahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:  <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">www.rp-darmstadt.hessen.de</a> - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p> <p><b>Immissionsschutz</b>  Zum Schutz der Wohnungen im Plangebiet schlage ich vor, nur „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen, statt „sonstige Gewerbebetriebe“ wie es im Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen jetzt steht. Die neuen Betriebe im Plangebiet müssen mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren rechnen.</p> <p><b>Bergaufsicht</b>  Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010</li> <li>- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorliegende und genehmigte Betriebspläne</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse</li> <li>- in der Datenbank vorliegende Informationen</li> <li>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau</li> </ul> <p>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 <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis.</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.</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>	<p>zu 8: Die Bezeichnung ist mit § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO identisch. Aus § 6a Abs. 1 BauNVO geht hervor, dass nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe gemeint sind. Die Stadt Eltville sieht keine Veranlassung, von dieser Vordefinition der BauNVO abzuweichen. Baulichen und sonstigen Anlagen, die der Eigenart des Baugebiets widersprechen, könnte gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO die Zulassung verweigert werden.</p> <p>zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung der Bergaufsicht zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 10: Die Zustimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wird zur Kenntnis genommen.</p>



## Anregungen

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind per Email zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de)

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

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

11

## Beschlussvorschlag

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

## Per Email

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/12-2021/2  
 Dokument-Nr.: 2021/1291313  
 Ihr Zeichen: III/2-4 610-20/32  
 Ihre Nachricht vom: 18. Oktober 2021  
 Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
 Zimmernummer: 3.018  
 Telefon/ Fax: 06151 12 6321/ +49611 327642295  
 E-Mail: karin.schwab@rpd.hessen.de  
 Datum: 17. November 2021

Magistrat der Stadt  
 Eitville am Rhein  
 Schwalbacher Straße 40  
 65343 Eitville am Rhein

**Bauleitplanung der Stadt Eitville am Rhein im Rheingau-Taunus-Kreis  
 Bebauungsplanentwurf Nr. 32/4 „Rheinviertel - 4. Änderung“**

## Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorgesehene Fläche ist ca. 0,66 ha groß und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regional-planerischer Sicht keine Bedenken.

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

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

**Grundwasser**

Meine Stellungnahme im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB hat weiterhin Gültigkeit.

Nicht berücksichtigt wurde der Bereich:

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Regierungspräsidium Darmstadt  
 Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
 64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:  
 Luisenplatz 2  
 64283 Darmstadt

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

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

Öffentliche Verkehrsmittel:  
 Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

1

zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

2

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
 Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 5 der Stellungnahme vom 1. Juli 2021.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p>	
<p><b>Bodenschutz</b></p>	
<p>Die Hinweise zum Bodenschutz bzw. zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen. Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.</p>	<p>4 zu 4: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p>
<p><b>Oberflächengewässer</b></p>	
<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>5 zu 5: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p>
<p><b>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p>	
<p>Bei der frühzeitigen Beteiligung hatte ich seinerzeit auf den Regelungsinhalt des §37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz hingewiesen, wonach Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Auf Seite 35 der Begründung ist nun aufgeführt, dass die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Mulden, Zisternen, usw.) untersucht würden. Auch würde das Konferenzgebäude mit einem intensiv begrünten Flachdach ausgestattet. Da es sich hier bereits um den Entwurf des Bebauungsplans handelt und zudem die Bebauung schon klar definiert ist, erscheint diese Überlegung zeitlich spät angesiedelt. Die Forcierung und entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird empfohlen. Gerade vor dem Hintergrund der engen Bebauungssituation erscheint es als notwendig, dass bereits im Bebauungsplan die erforderlichen Anlagen festgeschrieben werden und der notwendige Platzbedarf dafür ermittelt und auch zeichnerisch im Plan vorgesehen wird. Die Erfahrung zeigt auf, dass ansonsten keine Realisierung erfolgt. In den textlichen Festsetzungen ist ein Widerspruch enthalten. In Kapitel 7.1 steht unter der Überschrift „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, dass auf der Teilfläche mit dem Eintrag Konferenz eine intensive Dachbegrünung anzulegen ist. Im gleichen Kapitel steht dann unter der Überschrift „Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen“, dass für diesen Bereich eine intensive oder extensive Dachbegrünung zulässig ist. Um es eindeutig zu formulieren, muss auch hier auf die Verpflichtung in der Wortwahl abgehoben werden.</p>	<p>6 zu 6: Die Anregung der Abteilung Umwelt Wiesbaden wird grundsätzlich berücksichtigt, die Umsetzung jedoch auf andere Art und Weise vorgenommen. In der Stellungnahme selbst wird die enge Bebauungssituation angesprochen, mit einem sehr hohen Anteil von Bestandsgebäuden. Überdies erstreckt sich mittig auf dem Gelände ein großflächiger Gewölbekeller, von dem seitliche Abstände einzuhalten sind. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Frage der Entwässerung nicht auf der abstrakten Ebene des Bebauungsplans zu klären, sondern auf derjenigen der Objektplanung. Der Vorhabenträger hat die ingenieurtechnische Planung für das Gesamtareal vorgebracht und zwischenzeitlich ein Entwässerungsgesuch eingereicht. Somit ist davon auszugehen, dass die in der konkreten örtlichen Situation machbaren Schritte zur Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers auch tatsächlich realisiert werden.</p>
<p>In den textlichen Festsetzungen ist ein Widerspruch enthalten. In Kapitel 7.1 steht unter der Überschrift „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, dass auf der Teilfläche mit dem Eintrag Konferenz eine intensive Dachbegrünung anzulegen ist. Im gleichen Kapitel steht dann unter der Überschrift „Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen“, dass für diesen Bereich eine intensive oder extensive Dachbegrünung zulässig ist. Um es eindeutig zu formulieren, muss auch hier auf die Verpflichtung in der Wortwahl abgehoben werden.</p>	<p>7 zu 7: Der Anregung wird entsprochen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, der korrigiert wird. Die Dachbegrünung des Konferenzgebäudes wird nur einmal festgesetzt.</p>
<p><b>Abfallwirtschaft</b></p>	
<p>Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>8 zu 8: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p><b>Immissionsschutz, Lufthygiene, Kleinklima</b>  Bzgl. Immissionsschutz möchte ich folgende Hinweise geben:  Zum Schutz der Wohnungen im Plangebiet schlage ich vor, nur sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (statt sonstige Gewerbebetriebe s. Textliche Festsetzungen - Entwurf Nr. 1) zuzulassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die neuen Betriebe im Plangebiet müssen mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren rechnen.</li> </ul> <p><b>Bergaufsicht</b>  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. <b>Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</b>  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 seitens der Bergaufsicht weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Zu den Belangen des <b>Kampfmittelräumdienstes</b> habe ich bereits in meiner vorherigen Stellungnahme einen Hinweis gegeben.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.  Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Im Auftrag  gez. Karin Schwab</p> <p><small>Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.</small></p> <p><b>Hinweis:</b>  Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  <a href="https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung">https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung</a></p>	<p>9 zu 9: Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 8 der Stellungnahme vom 1. Juli 2021. Immissionsschutzrechtliche Auflagen können in einem dicht bebauten Altstadt-kern dazu beitragen, potenziellen Konflikten vorzubeugen.</p> <p>10 zu 10: Die grundsätzliche Zustimmung der Bergaufsicht zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>11 zu 11: Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 11 der Stellungnahme vom 1. Juli 2021.</p>

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

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

1. Verteiler
2. Magistrat der Stadt Eitville

**DER KREISAUSSCHUSS**

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
 Bei Schriftwechsel angeben:  
 Unser Zeichen: FD III.4-80-01946/21  
 Datum: 29.06.2021

Grundstück Eitville, ~  
 Gemarkung Eitville  
 Vorhaben 02 EL 13.6 B-Plan "Rheinviertel" Änderung in Eitville

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

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

**Fachdienst KE**

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

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

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst III.2** Umwelt

**Fachdienst III.3** Brandschutz

**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalschutz

**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,  
 Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

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

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

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

Seite 1 von 5

**Rheingau-Taunus-Kreis**

## Anregungen

Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80

### Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

### Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

### Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (106711-21-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

#### 1. Immissionsschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

#### 2. Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

#### 3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

### 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.

#### Verkehrsbindung:

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

Seite 2 von 5

## Beschlussvorschlag

1

zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

2

zu 2: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

3

zu 3: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

4

zu 4: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

5

zu 5: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

6

zu 6: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

7

zu 7: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Die Anforderungen des Fachdienstes III.3 - Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.



## Anregungen

## Beschlussvorschlag

Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80

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.

### 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) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über eine 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 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.

### Brandschutzabstand

- Im Bereich Ellenbogengasse 3, 4 + 5 Flur 41 Flurstück 26/3, 28, 27, Kirchgasse 5 Flur 41 Flurstück 33/4 ist der Brandschutzabstand von mind. 5 m von der Baulinie zu bestehenden Gebäuden nicht gegeben.

8

Zu 8: Die Hinweise zu Löschwasserversorgung und Hydranten werden zur Kenntnis genommen.  
Entsprechende Textbausteine wurden bereits im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ berücksichtigt.

9

zu 9: Der Hinweis wird beachtet und in der Planung umgesetzt.  
Beim Neubau BTR wird die Baulinie leicht zurückversetzt, sodass sich der Brandschutzabstand von 5,0 m einhalten lässt.  
Beim Neubau BHB wird eine Brandschutzwand ausgebildet.

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

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

**Auf Folgendes wird hingewiesen:**

1. Die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Unterirdische Baugrenze, Baulinie) sind eindeutig und nachvollziehbar zu vermaßen.
2. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Einfahrtsbereiche sind eindeutig und nachvollziehbar zu vermaßen.
3. Die Umgrenzung der festgelegten privaten Grünflächen (Parkanlage) ist eindeutig und nachvollziehbar zu vermaßen.
4. Die überbaubare Grundstücksfläche „Konferenz“ ist im Plan grün schraffiert dargestellt (Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Um Klarstellung wird gebeten.
5. Es wird empfohlen Angaben zu Dachformen und Dachneigungen festzusetzen. Hier stellt sich die Frage, ob der Hinweis auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadtkernbereiches ausreichend ist.
6. Es wird empfohlen Angaben zu technischen Anlagen auf / über Dächern festzulegen (z.B. Solaranlagen, Klimageräte, Aufzugsüberfahrten).
7. Unter Pkt. 5 wird empfohlen, zur festgesetzten Höhe die Bezugsebene klar zu definieren.
8. Im Bebauungsplan sind Geländehöhen (NHN) angegeben. Es wird empfohlen Angaben zu Auffüllungen / Abgrabungen festzulegen.
9. Im Bereich der Kirchgasse und der Ellenbogengasse beträgt der Abstand zwischen der festgelegten neuen Bebauung (Baulinie) und der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung teilweise unter 5 m. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäudeabständen unter 5 m die betreffende Außenwand im Bereich der neuen Bebauung als Brandwand gem. § 33 HBO auszubilden ist. Aufgrund dessen wird empfohlen, die Baulinie entsprechend dem erf. Gebäudeabstand von mind. 5 m gem. § 33 HBO anzupassen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

10	zu 10: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. zu 11-12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vermaßung wird nicht als erforderlich erachtet, da die Planzeichnung mit einem CAD-Programm präzise gezeichnet wurde. Messungengenauigkeiten können daher nur so gering sein, dass sie städtebaulich irrelevant sind. Insbesondere bei den größeren, zusammenhängenden Baufenstern würden zusätzliche Vermaßungen die Planzeichnung überfrachten und die Lesbarkeit des Bebauungsplans beeinträchtigen.
11	
12	zu 13: Siehe Beschlussvorschlag zu Nr. 11-12.
13	Eine Bemaßung der geschwungenen Grünfläche ist wenig aussagekräftig. Die Flächengröße der festgesetzten privaten Grünfläche wird jedoch zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung ergänzt.
14	zu 14: Bei den grün schraffierten Flächen handelt es sich um Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, wie der Legende der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, Abschnitt 7.1 zu entnehmen ist. Die Schraffur innerhalb der überbaubaren Fläche des Konferenzgebäudes stellt die Dachbegründung dar („sonstige Bepflanzung“).
15	
16	zu 15: Der Anregung wird nicht gefolgt.
17	Zahlreiche Vorgaben für die Dachgestaltung gehen aus den örtlichen Bauvorschriften, II. Äußere Gestaltung von Gebäuden, hervor. Zudem unterliegt die Baugestaltung dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörden. In Rahmen der das Bebauungsplan-Verfahren begleitenden Objektplanung ist die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen umfassend, detailliert und vielstufig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden. Dies gilt explizit auch für die Neubauten, insbesondere den „Bauträger“ an der Kirchgasse.
18	
19	zu 16: Der Anregung wird gefolgt. Eine Festsetzung zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs unter Kapitel 8 „Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauNVO)“ ergänzt.
20	
21	zu 17: Hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen. Aus den Textlichen Festsetzungen geht hervor, dass der Bezugspunkt die Ebene Normalhöhennull (NHN) ist, über dem die Höhen vertikal abzutragen sind. NHN kann näherungsweise mit der Meeresspiegelhöhe gleichgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um eine eindeutige und in der Praxis eingeführte Bezugsebene.
22	zu 18: Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Erfordernis einer Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird nicht gesehen. Die Gestaltung der Außenanlagen wird von einem Landschaftsarchitekten begleitet. Oberflächenänderungen sind ohnehin wie die bauliche Gestaltung mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen, da nahezu die gesamte Bestandsbebauung dem Denkmalschutz unterliegt.



Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: right;">Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <hr/> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u></b>  Auch wenn der o.g. Bebauungsplan nur eine Wohnbebauung in überschaubarem Umfang vorsieht, ist die Stadt darauf hinzuweisen, dass für die zuziehenden Neubürger auch die entsprechende Infrastruktur zu erweitern ist. Das betrifft im Falle von Familien insbesondere die Vorhaltung entsprechender Betreuungsplätze in der Kindertagesbetreuung, um den Rechtsanspruch von Kindern ab dem vollendeten 1. Lebensjahr auf einen Tagesbetreuungsplatz erfüllen zu können. Der aktuelle Kindertagesstätten-Entwicklungsplan 2020-2022 weist für Eltville einen Fehlbedarf an Betreuungsplätzen für Kinder von 3 bis 6 Jahren aus, was bei den Planungen entsprechend berücksichtigt werden muss.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u></b>  Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Die Abfallgefäße der künftigen Bewohner, müssen jedoch an der nächst befahrbaren und den sicherheitstechnischen Anforderungen der Berufsgenossenschaft entsprechenden, öffentlichen Straße zur Entleerung bereitgestellt werden. Aufgrund der größeren Anzahl der möglichen Wohneinheiten und der engen Altstadtbebauung sollte dies vorab geprüft werden.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>(Schuy)</p>	<p>zu 19: Die Anregung wird berücksichtigt und in der Planung umgesetzt. Beim Neubau BTR (Bauträger) wird die Baulinie leicht zurückversetzt, sodass der Brandschutzabstand von 5,0 m eingehalten werden kann. Beim Neubau BHB wird eine Brandschutzwand ausgebildet.</p> <p>zu 20: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 21: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 22: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 23: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da lediglich ein minimaler Zuzug zu erwarten ist, ist kein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen für Kindertageseinrichtungen anzunehmen.</p> <p>zu 24: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Objektplanung beachtet. Da das Plangebiet von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.</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 : [lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
 Servicezeiten : **persönliche Vorsprachen nur nach  
 Terminvereinbarung und mit Mund-  
 lasen-Schutz**

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben:  
 Unser Zeichen: **FD III.4-80-01946/21**  
 Datum: 18.11.2021

Grundstück Eltville, ~  
 Gemarkung Eltville  
 Vorhaben 02 EL 13.6 B-Plan "Rheinviertel" Änderung in Eltville

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

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

**Fachdienst KE**

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

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

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst III.2** Umwelt

**Fachdienst III.3** Brandschutz

**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalerschutz

**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:  
 Naspas Bad Schwalbach: IBAN: DE85 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 18.11.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <p><b><u>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:</u></b> Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:</u></b> Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u></b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u></b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100711/21):</u></b> Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>1. <b><u>Immissionsschutz:</u></b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>2. <b><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>3. <b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b> <u>Zu Teil 3 Umweltplanung, Ziffer 2.2.1 Bestandsaufnahme Wasser / Versickerung von Niederschlagswasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in Mulden-, Schacht- oder Rigolenversickerungsanlagen ist grundsätzlich wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Die Versickerungsanlagen sind nach ATV-A 138 zu bemessen.</li> <li>Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in einen alten versiegten Brunnen ist nicht zulässig. Ein alter Brunnen ist keine Versickerungsanlage nach ATV-A 138.</li> <li>Die Sammlung von unbelastetem Niederschlagswasser zur Bewässerung wird grundsätzlich begrüßt. Für die Sammlung sind Zisternen bzw. Becken vorzuhalten mit Überlauf in den Kanal oder in eine Versickerungsanlage nach ATV-A 138.</li> </ul> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u></b> Aus brandschutztechn. Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Keine Änderung gegenüber der Ursprungsstimmungnahme.</p>	<p>zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3 - 6: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat inzwischen ein Entwässerungsgesuch eingereicht.</p> <p>zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>zu 9: Die Anregungen werden berücksichtigt. Teil des Entwässerungskonzepts ist die Realisierung einer Zisterne oder mehrerer Zisternen.</p> <p>zu 10: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 18.11.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:</u></b></p> <p>Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><b><u>Auf Folgendes wird hingewiesen:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Nach dem Beschlussvorschlag zu 11 – 12 wird eine Vermaßung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten für nicht erforderlich erachtet und aus der Planzeichnung zu messen ist. Es wird empfohlen, dies im B-Plan entsprechend festzusetzen.</li> <li>Nach dem Beschlussvorschlag zu 13 soll die Flächengröße der festgesetzten privaten Grünfläche zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung ergänzt werden. In der Begründung zum Entwurf vom 16.08.2021 ist hierzu nichts enthalten. Es wird empfohlen die Fläche im B-Plan eindeutig festzusetzen.</li> <li>Für die in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 angegebenen Solaranlagen stellt sich die Frage nach der zulässigen Höhe auf den Dachflächen. Auch wird empfohlen Höhen für weitere technische Aufbauten (z.B. Klimageräte, Aufzugsüberfahrten) auf den Dachflächen festzusetzen.</li> <li>Nach dem Beschlussvorschlag zu 19 wird beim Neubau BTR (Bauträger) die Baulinie im Bereich der Kirchgasse versetzt, so dass ein Gebäudeabstand von mind. 5 m gem. § 33 (2) Nr. 1 HBO eingehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäudeteile die diesen Mindestabstand nicht einhalten (z.B. Dachüberstände), den Anforderungen gem. § 33 HBO entsprechen müssen. Beim Neubau BHB (Beherbergung) soll die Außenwand im Bereich der Eilbogengasse, die den v.g. Gebäudeabstand von mind. 5 m nicht einhält, als Brandwand gem. § 33 HBO ausgebildet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anforderung für sämtliche Bauteile anzuwenden ist, auch für Öffnungen und auch im Dachbereich.</li> <li>Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 5 die Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen in der Ausbildung (geschlossen oder offen) und auch größenmäßig zu definieren.</li> </ol> <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>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u></b></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>11 zu 11: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>12 zu 12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 11-12 der Stellungnahme vom 29. Juni 2021.</p> <p>13 zu 13: Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 13 der Stellungnahme vom 29. Juni 2021. Unter 3.5 „Freiflächenkonzept“ wurde die Flächengröße der zentralen Grünfläche bereits zum Entwurf ergänzt.</p> <p>14 zu 14: Der Anregung wird nicht gefolgt. Fast alle Bestands- und Neubauten im Plangebiet haben geneigte Dächer, zugleich stehen über den Ensembleschutz hinaus fünf Gebäude als Einzeldenkmale unter Schutz. In dieser Situation spielen technische Aufbauten wie Solaranlagen – anders als in Neubaugebieten – eine stark untergeordnete Rolle. Aufbauten auf Dächern stehen generell unter dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalpflege. Zugleich eröffnen § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 9 HBO und ansonsten § 63 HBO einen ausreichenden Spielraum, um im Einzelfall einen gestalterisch verträglichen Dachaufbau zuzulassen.</p> <p>15 zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>17 zu 16: Der Anregung wird nicht gefolgt. Obwohl die Objektplanung schon weit fortgeschritten ist, konnte sie sich noch nicht mit Details dieser Art befassen. Würde der Bebauungsplan in dieser Situation Festsetzungen treffen, wäre die Wahrscheinlichkeit groß, dass später Befreiungen beantragt werden müssten. Dies gilt es zu vermeiden. Aufgrund der Begleitung der Außenraumgestaltung durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten ist davon auszugehen, dass die angesprochenen Unterstände in einer adäquaten Qualität hergestellt bzw. gestaltet werden.</p> <p>18 zu 17 - 19: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>19 zu 20: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: right;">Schreiben vom 18.11.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <hr/> <p><b><u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u></b></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>(Pohl)</p>	<p>21 zu 21: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Anregungen



corinna.droeser@rheingauwasser.de

An Steins, Claus-Jürgen

Cc Stadt.Quartier / Patricia Frankenbach

Sie haben diese Nachricht am 28.05.2021 12:05 weitergeleitet.

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Fr 28.05.2021

Ihr Aktenzeichen: III/2-4 610-20/32

Sehr geehrter Herr Steins,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 26.05.2021 teilen wir mit, dass seitens der Rheingauwasser GmbH bezüglich der Trinkwasserversorgung keine Bedenken zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Corinna Dröser

Leitung Einkauf / Hausanschlusswesen

RHEINGAUWASSER GmbH

Große Hub 9 // 65344 Eltville // Deutschland

T +49 6123 70278-17 // F +49 6123 70278-99

[corinna.droeser@rheingauwasser.de](mailto:corinna.droeser@rheingauwasser.de) // [rheingauwasser.de](http://rheingauwasser.de)



RHEINGAUWASSER

1

zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

## Beschlussvorschlag

Rheingauwasser GmbH

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein		I
05. Juli 2021		II
		III
		IV
b. R.	b. A.	I. S. R.
		+
		V

§ 8.7.

Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der  
Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 1454

65334 Eltville am Rhein

Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinthal  
RSDT-A-NIAnsprechpartner: Markus Racke  
Telefon: 06123 / 9759-122  
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinthal, 1. Juli 2021

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel - 4. Änderung“, Eltville  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB****Stellungnahme der Syna GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 26.05.2021 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Rheinviertel - 4. Änderung“ in der Fassung vom April 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir auf die mehrfach vorhandenen Strom- und Gasnetzanschlüsse zur Versorgung einzelner Gebäude bzw. Gebäudeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches hin.

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

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

In Abhängigkeit von den letztendlichen Leistungsanforderungen kann es jedoch zu umfangreichen Verlegungen und Montagen verschiedener Leitungen bzw. Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.

Nicht zuletzt wegen dem inzwischen stetig steigenden Interesse am Aufbau und Betrieb einer E-Ladeinfrastruktur ist auch die Errichtung einer Transformatorenstation eventuell erforderlich. Die hierfür gegebenenfalls benötigte Grundstücksfläche von ca. 15m<sup>2</sup> ist im Geltungsbereich entsprechend zur Verfügung zu stellen.



Syna GmbH  
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T: 069 3107-1060 · F: 069 3107-1069 · syna.de  
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer: Dr. Andreas Berg · Timm Dolzaych · Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 73361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069  
Bankverbindung: Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



1

zu 1: Die Hinweise werden beachtet.

Der Vorhabenträger wird sich mit dem Netzbetreiber in Verbindung setzen. Die Hinweise zu den vorhandenen Leitungen werden vorsorglich in die Begründung des Bebauungsplans unter „Technische Infrastruktur . Energieversorgung“ aufgenommen.

- 2 -



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.

Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.

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.

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
**Syna GmbH**

i.A.  
Volker Jahn

i.A.  
Markus Racke



Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein				
01. Nov. 2021				
b. R.	b. A.	I. St.R.	+	V



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der  
Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54

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

65334 Eltville am Rhein

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

Martinsthal, 28. Oktober 2021

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel - 4. Änderung“, Eltville  
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahme der Syna GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.10.2021 in obiger Angelegenheit und nehmen wie folgt Stellung.

Gegen den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ in der Fassung vom August 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die Anregungen und Hinweise in unserer Stellungnahme vom 01.07.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB weiterhin entsprechend berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Syna GmbH

LA *V. Jahn*  
Volker Jahn

*M. Racke*  
Markus Racke

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.  
Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 1. Juli 2021.



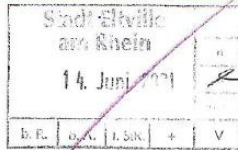
Syna GmbH  
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de  
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Timm Dolezycz · Sitz der Gesellschaft Frankfurt  
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer  
DE814303069  
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



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

Der Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein



Unser Zeichen:

Wiesbaden,

We/sI

09.06.21

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 26.05.2021; Aktenzeichen: III/2-4 610-20/32**

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

1

zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

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**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Magistrat  
der Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein

Stadt Eltville am Rhein		<input checked="" type="checkbox"/>
29. Okt. 2021		<input checked="" type="checkbox"/>
b.R.	b. A.	I, SR.
	+	V

Unser Zeichen: Wiesbaden,

We/sl 27.10.21

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville**  
**Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Ihr Schreiben vom 18.10.2021; Aktenzeichen: III/2-4 610-20/32**

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

1 zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.



Handwerkskammer  
Wiesbaden

Handwerkskammer Wiesbaden ·  
Postfach 2960 · 65019 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville  
Herrn Steins  
Postfach 1454  
65334 Eltville

**Bebauungsplan der Stadt Eltville am Rhein Nr. 32/4 "Rheinviertel –  
4. Änderung"**

Sehr geehrter Herr Steins,

die Unterlagen haben wir an die zuständige Kreishandwerkerschaft  
Wiesbaden-Rheingau-Taunus als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Wird eine Stellungnahme abgegeben, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Hammon-Müller

**Technologie-, Umwelt-  
und Digitalisierungs-  
beratung**

20. Oktober 2021

Ihr Zeichen: III/2-4 610-20/32  
Unser Zeichen: III.2-Hm  
VOR-40052-F5C4L3

Ansprechpartner:  
Barbara Hammon-Müller  
Telefon 0611 136-147  
Telefax 0611 136-8147  
barbara.hammon-mueller@hwk-  
wiesbaden.de

Handwerkskammer Wiesbaden  
Bierstadter Straße 45  
65189 Wiesbaden  
info@hwk-wiesbaden.de  
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:  
me. Stefan Füll  
Hauptgeschäftsführer:  
Bernhard Mundschenk

Öffnungszeiten:  
Mo. – Do. 07:00 – 17:00 Uhr  
Fr. 07:00 – 14:00 Uhr  
Servicezeiten:  
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr  
Fr. 08:00 – 14:00 Uhr

Wiesbadener Volksbank  
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04  
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Nassauische Sparkasse  
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53



1

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Wallstr.88 55122 Mainz

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

REFERENZEN

**ANSPRECHPARTNER** Christine Wust (christine.wust@telekom.de)  
**TELEFONNUMMER** 0671/96-8062  
**DATUM** 20.10.2021  
**BETRIFFT** Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenausunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz  
Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz  
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

## Deutsche Telekom Technik GmbH

1 zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2 zu 2-3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Auf das „Merkblatt über Baumstandorte ...“ wird in den Hinweisen zur Planverwirklichung verwiesen.

3

## Anregungen



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.  
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

## Beschlussvorschlag

4

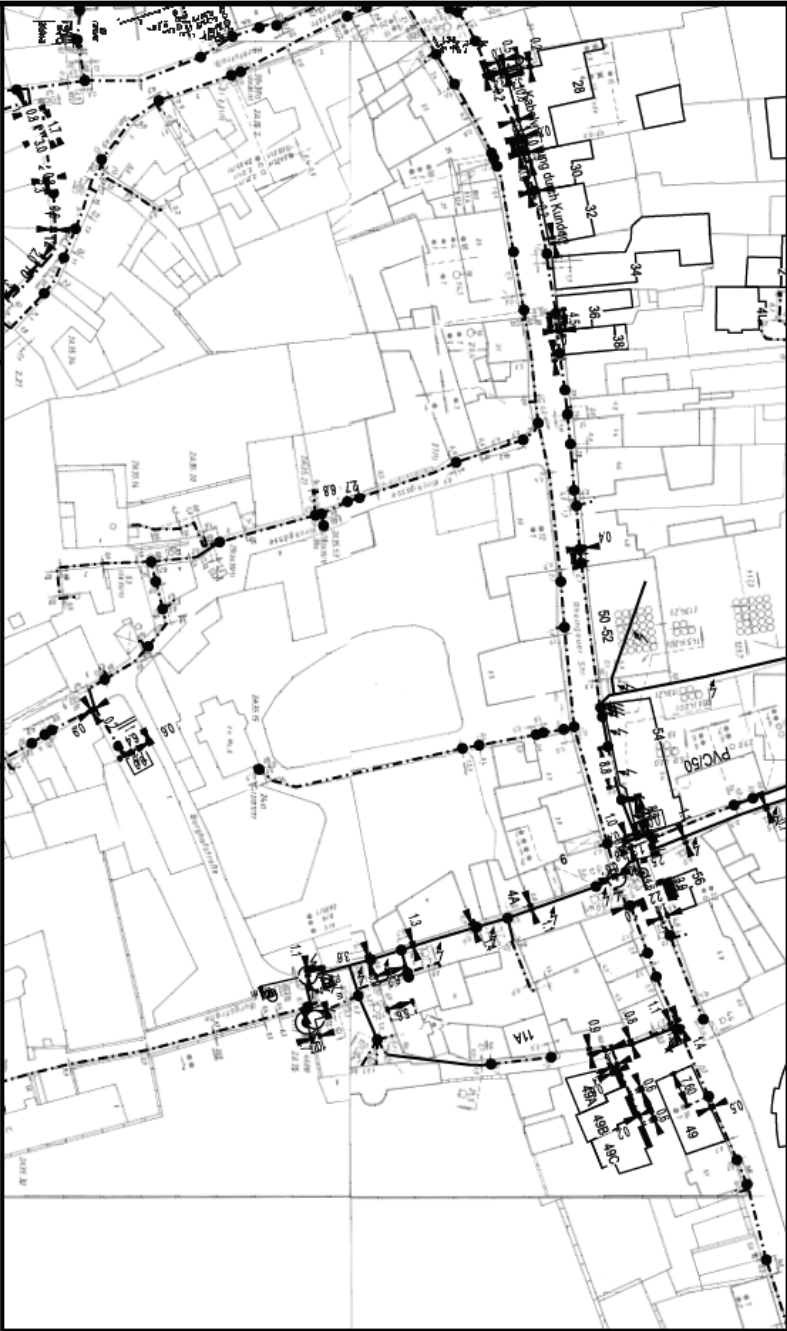
zu 4-6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

5

6

# Anregungen

# Beschlussvorschlag



Datum/Uhrzeit: 21.10.2021 11:46:01  
Referenznr.: 3747828  
Rheingauer Str. 35 65343 Eltville am Rhein  
PTI 12 Mainz / Wiesbaden  
Maßstab: 1:1000  
gültig bis: 20.11.2021

Trassenauskunft Kabel



# Beteiligung der Öffentlichkeit

## Tabellarische Übersicht

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

Nr.	Antragsteller	Datum
1	Bürger 1	25.06.2021
2	Bürger 2	21.06.2021
3	Bürger 3	17.06.2021
4	Bürger 4	16.06.2021
5	Bürger 5	15.06.2021
6	Bürger 6	Oktober 2021



Anregungen

Beschlussvorschlag



Teilnehmer\*in

vor 21

Sehr geehrter Herr Steins,

ich hätte einige Anregungen:

1. gab es früher (50er und 60er Jahre) in der Parkanlage um den großen Rasen herum ein eingefaßtes Rosenbeet als Abgrenzung zwischen Rasen und Kieswegen. Diese Idee könnte wieder aufgenommen werden.

1

2. Vis a vis vom Eingang zum Rentmeisterhaus gab es - auch von Rosen umsäumt - einen schattigen Ruheplatz mit Holzmöbeln, wo ältere Herrschaften Tee trinken konnten. Das wäre ja auch gastronomisch in kleinem Rahmen nutzbar, wenn der Eigentümer zustimmt.

2

3. rege ich an - ähnlich wie der Zugang zum Gelände der Kurfürstlichen Burg von der Ellenbogengasse aus - unter dem Teehäuschen einen Zugang für und Flanierer Besucher der Gastronomie zu schaffen, der über einen geführten Weg am Stockheimer Hof (wo die Mutter des preussischen Reformers vom und zum Stein geboren ist) am Brunnen vorbei zur Kirchgasse oder zur Ellenbogengasse wieder hinausführt. Da viele Besucher mit dem Zug nach Eltville kommen und vom BHF aus direkt Richtung Burg laufen, wäre das doch eine schöne Ergänzung zur Erwanderung der Altstadt. Zustimmung des Eigentümers natürlich vorausgesetzt.

3

mit freundlichen Grüßen

**Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021**

zu 1-2: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<div data-bbox="165 165 232 236" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="232 188 479 220" data-label="Text"> <p>[Redacted Name]</p> </div> <div data-bbox="987 156 1099 172" data-label="Text"> <p>Vor 24 Tage</p> </div> <div data-bbox="165 256 1061 328" data-label="Text"> <p>Wie wird gesichert, dass die Kirchgasse nicht durch automobilen Zielverkehr (Gastronomie, Konferenzgebäude...) stärker belastet wird?</p> </div> <div data-bbox="1070 240 1122 292" data-label="Text"> <p>1</p> </div>	<div data-bbox="1128 161 1749 197" data-label="Section-Header"> <p><b>Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021</b></p> </div> <div data-bbox="1128 240 1682 272" data-label="Text"> <p>zu 1: Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</p> </div> <div data-bbox="1128 304 2069 368" data-label="Text"> <p>Es ist anzunehmen, dass sich die Belastung der Kirchgasse durch automobilen Zielverkehr gegenüber dem bisherigen Zustand kaum verändert.</p> </div> <div data-bbox="1128 400 2092 687" data-label="Text"> <p>Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe des Weinguts geherrscht hat (insbesondere Frequentierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge), wird zukünftig nicht mehr erreicht werden. Das Kfz-Aufkommen in der Kirchgasse wird auch deshalb zurückgehen, weil die Anwohner des Neubaus BTR (lediglich 9 Wohneinheiten) bereits im Nahbereich der Rheingauer Straße in die Tiefgarage einfahren. Diese Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Somit kann ein Teil der Verkehre, welche in der Vergangenheit durch die Kirchgasse fuhren, über die Tiefgarage abgefangen werden.</p> </div> <div data-bbox="1128 719 2069 783" data-label="Text"> <p>Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.</p> </div>



Klimaschutz und Naturschutz und Artenschutz sollen beachtet werden.

1

### Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021

zu 1: Die Planung trägt dem Klima-, Natur- und Artenschutz Rechnung.

Dabei ist hervorzuheben, dass lediglich punktuelle bauliche Eingriffe im Plangebiet erfolgen und überwiegend Bestandsgebäude saniert werden. Ein großer Teil des Gebäudebestands steht unter Denkmalschutz; die Umsetzung jeglicher Maßnahmen mit dem Ziel der Veränderung dieses Bestands ist daher nur unter Vorbehalt möglich.

Im Vorfeld sind eine detaillierte Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Biotoptypen und des Gehölzbestandes vorgenommen worden. Die Bestandsbäume bleiben so weit wie möglich erhalten, nicht zuletzt, weil sie das Erscheinungsbild des Langwerther Hofs prägen.

In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger einen Landschaftsarchitekten beauftragt, sich tiefergehend mit dem Thema der Begrünung und der Gestaltung der Außenanlagen auseinanderzusetzen. Das landschaftsarchitektonische Konzept ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Durch die Aufwertung der Grünanlagen ist mittel- und langfristig von verbesserten Bedingungen für geschützte Tierarten (z. B. im Hinblick auf Nahrungshabitate) auszugehen.

Relevante klimatische Veränderungen innerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da die Flächenversiegelung nahezu gleichbleibt. Tatsächlich ist sogar ein positiver Einfluss auf das Lokalklima anzunehmen, weil der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss leicht zunehmen wird.

Anregungen



Ich würde es begrüßen, wenn Energiesparmaßnahmen verpflichtend wären, soweit das mit dem Denkmalschutz machbar ist. Ich denke hier z.B. hauptsächlich an Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdächern

1

Beschlussvorschlag

**Stellungnahme Bürger 4 vom 16.06.2021**

zu 1: Der Anregung wird gefolgt.

Eine Festsetzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs unter Kapitel 8 „Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauNVO)“ ergänzt.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>... "Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Nebengebäuden und Carports im Regelfall extensiv zu begrünen; dabei hat die Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen. Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ (KON) bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist ergänzend eine intensive Dachbegrünung zulässig. 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 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 0,5m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität."...</p> <p>Sehr zu begrüßen!</p> <p>...Schade, dass vor dem Stockheimer Hof keine "halböffentliche" Fläche entsteht. Gegenwärtig, nach der Niederlegung der nicht denkmalgeschützten Hallen und Nebenanlagen, verbindet sich die Qualität des Areal mit der umliegenden Altstadtfläche. Es entstanden durch den Abriss Platz ähnliche Strukturen, welche durch die historisch begründbare Straßenrandbebauung aufgehoben werden wird. Im Besonderen am westlichen Eingang auf das Areal, mit Blick auf den Stockheimer Hof, böte sich eine "halböffentliche" Platzstruktur an, welche durch das geplante Beherbergungsgebäude jedoch aufgehoben werden wird.</p> <p>Viele Grüße</p>	<p><b>Stellungnahme Bürger 5 vom 15.06.2021</b></p> <p>zu 1: Die Zustimmung zur Festsetzung der Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgarage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept in dem Zusammenspiel zwischen historischer Bebauung und ergänzenden Neubauten ist eingehend mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Dabei kommt der Ausbildung von Raumkanten entlang der Straßen und Wege eine hervorgehobene Bedeutung zu. Insofern kann auf die Straßenrandbebauung nicht verzichtet werden.</p>

## Anregungen

██████████  
██████████

██████████  
██████████

Tel.: ██████████

Mobil: ██████████

### Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung

#### Begründung zum Vorentwurf 29. April 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen von ██████████ (Eigentümerin des Hauses Kirchgasse ██████████ 65343 Eltville) und ██████████ (Nießbrauchsberechtigte), möchten wir zu obigem Bebauungsplan folgende Einwände vorbringen:

Unter Punkt „2.7 Geräuscheinwirkungen“ wird darauf hingewiesen, daß mit einer Abnahme des Gewerbelärms im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen sei.

Genau das Gegenteil ist für die Kirchgasse der Fall:

Durch die neue Zufahrt zur Tiefgarage für die 33 Stellplätze die über die Kirchgasse ein- und ausfahren und die Zufahrt für die 21 oberirdischen Parkplätze, die teilweise über die Rheingauer Straße ein und ausfahren, entsteht wesentlich mehr Lärm. Die ehemalige alte Zufahrt, die durch die neue TG-Zufahrt ersetzt werden soll, wurde vorher wenig genutzt. Es gab dort u. E. nicht so viele Stellplätze wie es sie künftig geben soll.

Kunden der Hotel- und Gastronomieangebote, der Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten sowie die Eigentümer der neuen Eigentumswohnungen und Besucher von öffentlichen Veranstaltungen werden diese Ein- und Ausfahrt in der Kirchgasse nutzen wollen, was einer deutlich erhöhten Frequenz entspricht.

Darüberhinaus verteilt sich der neue Verkehr nicht über die gesamte Kirchgasse sondern konzentriert sich ausschließlich auf den vorderen Teil der Kirchgasse/Ecke Rheingauer Straße. Es befindet sich auch eine Einfahrt zum Weingut Kögler im vorderen Teil der Kirchgasse schräg gegenüber der neu geplanten TG-Zufahrt.

## Beschlussvorschlag

### Stellungnahme Bürger 6 vom Oktober 2021

1

zu 1: Die Einschätzung wird nicht geteilt. Lediglich die Bewohner des sogenannten „Bauträgers“ an der Kirchgasse werden die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage regelmäßig frequentieren. Die dort geplanten neun Wohneinheiten entsprechen einem einzigen konventionellen Mehrfamilienhaus. Bei einer derart geringen Wohnungsanzahl kann kein relevanter Verkehr entstehen. Die Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Hotel- und Konferenznutzung werden jedoch viel seltener als die Wohnungen für Verkehrsbewegungen sorgen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft generell weniger störend als das früher praktizierte ebenerdige Parken.

2

zu 2 und 6 (siehe nächste Seite): Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt im nördlichen Teil der Kirchgasse und damit nahe der Rheingauer Straße ist sinnvoll und verursacht die geringstmöglichen Störungen. Eine Verlagerung weiter in die Kirchgasse hinein würde die Belastung im Bereich der Antragsteller nicht verringern, sondern durch die dann längeren Fahrwege bei gleicher Fahrzeuganzahl erhöhen. Zugleich würden Belastungen für andere Anwohnerinnen und Anwohner neu entstehen. Beides lässt sich durch eine kurze Zufahrt in die Tiefgarage vermeiden.



Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Die Kirchgasse hat den Charakter einer Fußgängerzone und verfügt lediglich über eine Bepflasterung, es gibt keine Bürgersteige. Der Hauseingang Kirchgasse ■ liegt direkt an der Straße, genau gegenüber der geplanten TG-Zufahrt.</p> <p>Mieter des Hauses Kirchgasse ■ treten vom Hauseingang direkt auf die Straße; es muß sichergestellt sein, daß für die Mieter ein Be- und Entladen gefahrlos möglich ist sowie Personen mit Kinderwagen oder in Rollstühlen und Kinder ebenfalls nicht gefährdet werden, da sich alles auf den vorderen Teil der Kirchgasse konzentriert.</p> <p>Durch die geplante enge Bebauung in der Kirchgasse ist neben einer Steigerung des Lärmpegels mit erhöhter Luftverschmutzung bzw. erhöhten Abgaswerten zu rechnen. Durch Lage und Ausrichtung dieses Teils der Kirchgasse kommt es zu einem verminderten Luftaustausch und dadurch zu einer Erhöhung der Schadstoffkonzentration („Trichterwirkung“).</p> <p>Nach der Baunutzungsverordnung sollte in diesem Gebiet (WB) die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Das „Besondere Wohngebiet“ dient vorwiegend dem Wohnen und erst nachrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Einrichtungen.</p> <p>Wir hoffen nicht, daß durch eine Änderung in „Urbanes Gebiet (MU)“ die Wohnnutzung in den Hintergrund tritt und eine höhere Umweltbelastung in Kauf genommen wird.</p> <p>Daher bitten wir, zu prüfen, ob die TG-Zufahrt nicht anderweitig erfolgen kann, um die Verkehrsbelastung etc. im vorderen Bereich der Kirchgasse „zu entzerren“.</p> <p>Da beide Unterzeichner dieses Haus lange bewohnt haben und in „ihm groß geworden sind“, würden wir uns freuen, wenn Sie unsere Einwände aufgreifen und weiterverfolgen würden, um eine umwelt- und anwohnergerechte Lösung herbeizuführen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>■                      ■</p>	<p>3 zu 3: Die Auffassung wird nicht geteilt. Keineswegs hat die Kirchgasse den Charakter einer Fußgängerzone. Letztere wäre u. A. durch einen Geschäftsbesatz in der Erdgeschosszone und einen intensiven Lieferverkehr geprägt. Aufgrund der Lage und der historischen Entwicklung ist die Verkehrsfläche der Kirchgasse lediglich im Mischprinzip ausgebaut, wie viele andere Straßen und Gassen der Altstadt. Dass Zufahrten zu Tiefgaragen gegenüber von Gebäuden liegen, ist unvermeidbar und stellt für sich genommen keine unzumutbare Belastung dar. Eine Veränderung in der Gefährdungssituation ist nicht erkennbar.</p> <p>4 zu 4: Die Einschätzung wird nicht geteilt. Bei dem Neubau (Bauträger) handelt es sich im Prinzip um einen Lückenschluss: Nach dem inzwischen schon vollzogenen Abbruch der Bestandsgebäude entstehen an gleicher Stelle neue Gebäude, deren Kubatur mit den Denkmalfachbehörden abgestimmt wurde. Vor diesem Hintergrund ist eine Zunahme der Immissionsbelastung nicht plausibel.</p> <p>5 zu 5: Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinviertel“ ist lediglich ein Teilbereich als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen worden, daneben sieht die bauplanungsrechtliche Ausgangslage für den zentralen Teil des Plangebiets eine private Grünfläche sowie im Westen ein Sondergebiet Weingut vor. Schon die 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ berücksichtigt eine Durchmischung der Nutzungen entlang der Rheingauer Straße. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans greift charakteristische Festsetzungen auf, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p>6 Ein Urbanes Gebiet (MU) für den Standort festzusetzen, resultiert aus der Zielsetzung, eine intensive, vielfältige und dauerhafte Nutzungsmischung zu ermöglichen, die der zentralen stadträumlichen Lage gerecht wird. Wie zuvor dargestellt, sind keine Belastungen für die Nachbarschaft zu erwarten, welche die Schwelle der Zumutbarkeit überschreiten könnten. In dicht bebauten Situationen (Innenstadt / Altstadt) kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besondere Bedeutung zu. Damit verbunden ist die notwendige Toleranz gegenüber Störungen, die sich in der Innenstadt nur reduzieren, aber wie im Falle der Tiefgaragen-Zufahrt nicht gänzlich vermeiden lassen.</p>





### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geländehöhe im Bestand in m über Normalhöhennull (ü.NHN)
- Durchfahrt / Durchgang

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Umgrenzung des Teilbereichs der Gesamtanlage Altstadt
- Naturdenkmal

### DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Hausnummer laut Kataster

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) 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).
- 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, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. I S. 915).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	.....20..
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....20..
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	.....20..
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	.....20..
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am	.....20..
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	.....20..

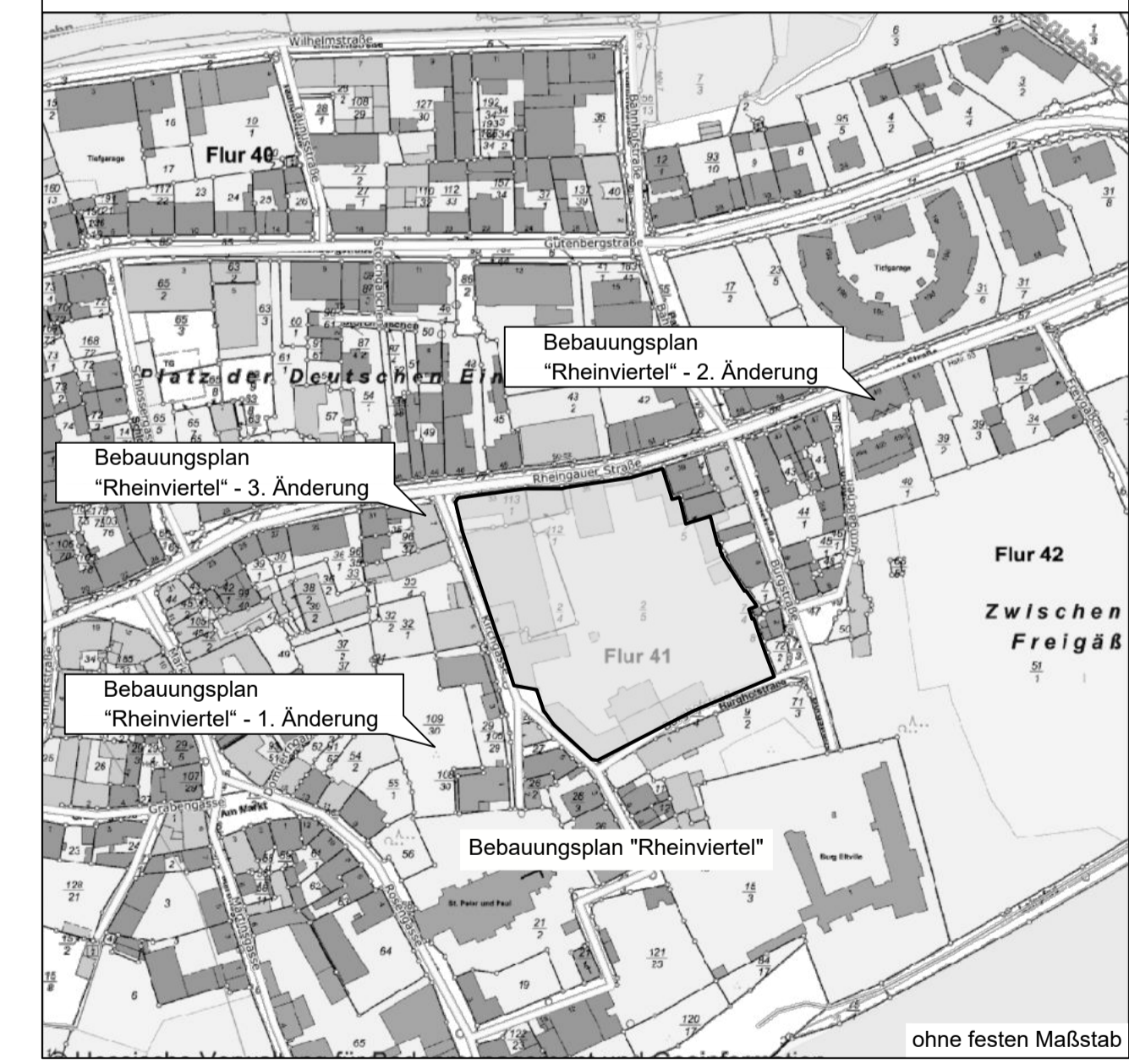
**Satzung**  
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung des Bundesrechts, und zwar der §§ 2ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), und der §§ 1ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 11. Dezember 2020 (GVBl. I S. 915), wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... 2022 der Bebauungsplan Nr. 32/4 "Rheinviertel" - 4. Änderung als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, ... 2022  
Der Magistrat der Stadt Eltville  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

**Rechtswirksamkeit**  
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 32/4 "Rheinviertel" - 4. Änderung auf der Internetseite www.eltville.de am ... 2022 öffentlich bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung wurde in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in Stadtbauamt Eltville, Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Ferner wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen.

Eltville am Rhein, ... 2022  
Der Magistrat der Stadt Eltville  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

### ÜBERSICHTSPLAN



### DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung Bauteil	
GRZ - Grundflächenzahl	
TH - Traufhöhe	
GFZ - Geschossflächenzahl	
FH - Firsthöhe / OK - Oberkante	

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

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

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

<b>MU</b>	Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzungen)
-----------	--

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

GR 230 m²	Grundfläche als Höchstmaß
GF 460 m²	Geschossfläche als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 99,0 m	Traufhöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,0 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,4 m - 102,9 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 99,8 m	Firsthöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 105,0 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 103,0 m - 105,3 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
OK 97,0 m	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)

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

- Baugrenze
- Unterirdische Baugrenze
- Baulinie

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

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten  
Zweckbestimmung:
- Stellplatz
- Carport
- Tiefgarage
- Einfahrtbereich

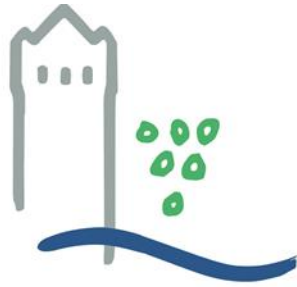
#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:
- Parkanlage





ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

**Bebauungsplan Nr. 32/4  
„Rheinviertel“, 4. Änderung**

**Textliche Festsetzungen  
20. Dezember 2021**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1 Art der baulichen Nutzung .....	3
2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe der baulichen Anlagen .....	3
3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.1 Unterschreiten von Baulinien.....	4
3.2 Überschreiten von Baugrenzen.....	4
4 Stellplätze und Abstellplätze .....	4
5 Nebenanlagen.....	5
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	5
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen .....	6
7.3 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze .....	6
7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	6
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	7
Teil B. Örtliche Bauvorschriften .....	8
9 Einfriedungen, Stützmauern.....	8
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .....	9

## Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### Urbanes Gebiet (MU)

##### 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 (u. a.):

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe der baulichen Anlagen

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

#### Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

**Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Höhe der Oberkante (OK)** Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Hat der First keine einheitliche Höhe, ist die mittlere Höhe über dem Bezugspunkt maßgebend.

Als Oberkante (OK) gilt bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen oder Attiken).

Dachgauben sind von der Festsetzung des Mindestmaßes von Traufhöhe und Firsthöhe ausgenommen.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### **3.1 Unterschreiten von Baulinien**

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Unterschreitungen der Baulinien sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, wenn die Unterschreitung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand beträgt.

[Hinweis: Denkmalschutzfachliche Belange bleiben unberührt.]

#### **3.2 Überschreiten von Baugrenzen**

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch Bauteile wie folgt überschritten werden:

- durch Balkone, Loggien sowie ebenerdige, an das Gebäude angebaute Terrassen,
- durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, sowie Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m. Die jeweilige Außenwand darf insgesamt um nicht mehr als die Hälfte ihrer Breite überschritten werden.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrsflächen überdeckt werden.

### **4 Stellplätze und Abstellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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**

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 Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Ebenerdige Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

#### **Abstellplätze für Fahrräder**

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

## **5 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

## **7 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 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

### **7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind acht standortgerechte, groß- und mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die sonstigen im Bebauungsplan mit einer grünen Schraffur gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Flächen dürfen durch notwendige befestigte Wege (z. B. Gehwege) in einer Breite von maximal 3,5 m je Zu- oder Durchfahrt unterbrochen werden.

#### **Erhalten von Bäumen**

Die in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten und im Bestand fachgerecht zu sichern.

Ersatzpflanzungen für zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen den Qualitätsbestimmungen in Abschnitt 7.2 entsprechen.

#### **Bepflanzen der privaten Grünfläche**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage sind Baum- und Strauchbestände zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Abgängige und aus sonstigen Gründen wegfallende Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

### **Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen**

Auf der in der Planzeichnung mit „Konferenz“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Dachbegrünung wahlweise in intensiver oder extensiver Ausführung herzustellen. Sonstige Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Nebengebäuden und Carports sind extensiv zu begrünen; dabei hat die Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen.

### **Dachbegrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,5 m zu überdecken und u. a. mit Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzliste zu bepflanzen.

## **7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen**

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m<sup>3</sup> und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Bäume: Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.

## **7.3 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze ohne Überdachung sind mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundener Decke, Schotterrassen) zu befestigen.

## **7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, 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)

Soweit Belange der Denkmalpflege nicht entgegenstehen, sind Flachdächer ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 60 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebengebäude sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

## Teil B. Örtliche Bauvorschriften

### 9 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen aus Baustoffen dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Zulässige Ausführungen von Einfriedungen sind:

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

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

[Hinweis: Auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadtkernbereichs der Stadt Eltville am Rhein - Gestaltungssatzung -, welche von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Oktober 1981 beschlossen worden ist, wird hingewiesen.]



## 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 während zukünftiger Bodeneingriffe eine Baubegleitung 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 befehlen.

### **Denkmalschutz**

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.

### **Stellplatzsetzung**

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

**Stadt.  
Quartier**

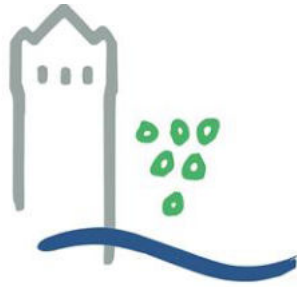
20. Dezember 2021

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels



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

**Bebauungsplan Nr. 32/4  
„Rheinviertel“, 4. Änderung**

**Begründung  
20. Dezember 2021**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 . Städtebauliche Planung .....</b>	<b>4</b>
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele .....	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	5
2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2 Städtebauliche Struktur . Ortskern .....	6
2.3 Bestand . Geltungsbereich .....	8
2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation .....	11
3 Städtebauliches Konzept .....	15
3.1 Städtebauliche Struktur .....	15
3.2 Nutzungen .....	18
3.3 Objektplanung . Neubau .....	18
3.4 Erschließung . Parken .....	22
3.5 Freiflächenkonzept .....	22
<b>Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>26</b>
1 Art der baulichen Nutzung .....	26
2 Maß der baulichen Nutzung .....	27
2.1 Grundfläche (GR) . Geschossfläche (GF) .....	27
2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....	27
3 Überbaubare Flächen .....	28
4 Stellplätze und Abstellplätze .....	29
5 Nebenanlagen .....	29
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen .....	30
7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	30
7.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	30
7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen .....	31
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien .....	31
9 Stellplätze .....	32
10 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	32
11 Örtliche Bauvorschriften .....	32

Teil 3 . Umweltplanung .....	33
1 Einleitung.....	33
1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	33
1.2 Methodik .....	33
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	34
2.1 Räumliche Lage des Plangebiets .....	34
2.2 Abiotische Faktoren .....	34
2.2.1 Wasser . Versickerung von Niederschlagswasser .....	35
2.2.2 Klima und Luft .....	36
2.3 Biotop- und Nutzungstypen (Flora).....	37
2.3.1 Potenzielle natürliche Vegetation .....	37
2.3.2 Methode zur Erfassung der Biotoptypen .....	38
2.3.3 Ermittlung und Beschreibung .....	38
2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung .....	41
2.4 Fauna .....	42
2.5 Schutzgebiete .....	42
2.6 Ortsbild, Freiraum und Erholung .....	42
2.7 Geräuscheinwirkungen.....	43
2.8 Kulturgüter und Sachgüter .....	43
3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	43
Teil 4 . Allgemeines, Verfahren .....	45
1 Verfahren .....	45
2 Rechtsgrundlagen .....	46

## Teil 1 . Städtebauliche Planung

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Das Areal um den ehemaligen Langwerther Hof ist Teil der historischen Gesamtanlage der Altstadt von Eltville am Rhein. Bis dato befand sich der Langwerther Hof seit dem 18. Jhd. im Besitz der Familie Langwerth von Simmern. Infolge der Aufgabe des Weinguts im Jahr 2018 verloren die Wirtschaftsgebäude ihren bisherigen Nutzungszweck. Mit Beendigung der Bewirtschaftung ist das Eigentum an einen neuen Besitzer übergegangen, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, den Gutshof neu aufzustellen.

Das südlich der Rheingauer Straße gelegene Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,66 ha oder 6.600 m<sup>2</sup>. Ein Teil der Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Schutz und bildet den historisch wertvollen Kernbestand des Gehöfts, welcher im Zuge der Projektrealisierung erhalten und saniert wird. Hingegen sind die städtebaulich weniger bedeutsamen und wesentlich jüngeren Hallenstrukturen abgängig. An ihre Stelle sollen Neubauten treten, die sich in das Gesamtbild einfügen und die Bestandsstrukturen vervollständigen.

Für die Realisierung des Vorhabens entwickelt der Eigentümer 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.

Vor diesem Hintergrund sind übergeordnete Ziele der Planung:

- Die Revitalisierung des Areals im Hinblick auf den erhöhten Wohnungsdruck und die Nachfrage nach kleineren Gewerbeeinheiten im Rhein-Main-Gebiet.
- Die Sanierung und Inwertsetzung des Areals und der wertvollen Bausubstanz.
- Das Verhindern eines drohenden Leerstands durch Maßnahmen der Umnutzung und Aufwertung.
- Die städtebauliche Verbesserung und Weiterentwicklung durch harmonisches Einfügen der Neubauten hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung.
- Eine vertikale Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude, insbesondere entlang der nördlich gelegenen Rheingauer Straße.
- Die Entwicklung der qualitätsvollen Außenanlagen nach historischem Vorbild. Weiterhin der Schutz gesunder und erhaltenswerter Bestandsbäume.
- Das Gewährleisten der Zugänglichkeit von Teilflächen für die Allgemeinheit, zugleich die Schaffung von Schutz- und Rückzugsräumen für die private Nutzung.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung nun bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Um die Entwicklung des Geländes in die Wege zu leiten, ist die 4. Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Rheinviertel“ notwendig, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet fällt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans waren seinerzeit unverkennbar auf die damalige Bestandssituation und die Nutzung als Weingut zugeschnitten worden. Weil der bestehende Bebauungsplan insoweit einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Areals entgegensteht, hat die

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein am 21. Oktober 2020 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplan-Änderung gefasst.

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**

#### **Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

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, Martinsthal 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 Martinstal.

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

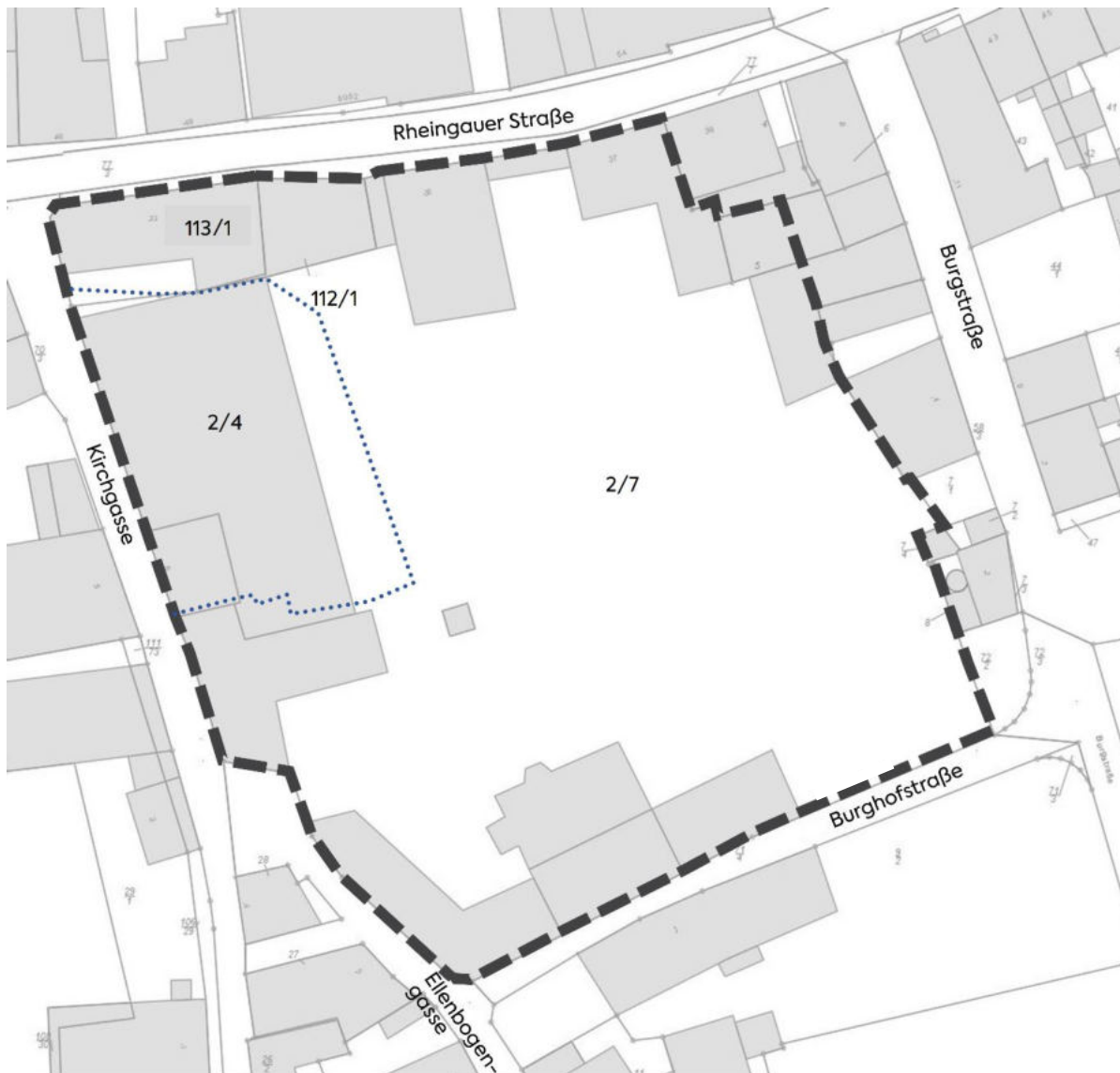
Der Langwerther Hof liegt im zentralen Altstadtgebiet der Stadt Eltville am Rhein. Das Areal wird von gastronomischen Angeboten und mehreren Weingütern umgeben. Fußläufig erreichbar finden sich diverse kulturelle Einrichtungen, wie die Kurfürstliche Burg samt Rosengarten, die direkt an die im Süden angrenzende Burghofstraße anschließt. Weiter im Osten, in unmittelbarer Rheinnähe, befindet sich die von Weinbergen umrahmte Burg Crass, südwestlich des Plangebiets steht die Pfarrkirche St. Peter und Paul. In wenigen Gehminuten kann die südlich gelegene Rheinuferpromenade angesteuert werden, mit einer Anlegestelle für die Rheinschiffahrt (Köln-Düsseldorfer).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinviertel, 4. Änderung (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Rheingauer Straße,
- im Osten durch die Bestandsbebauung an der Burgstraße,
- im Süden durch die Burghofstraße, sowie
- im Westen durch die Kirchgasse, die südwestlich in die Ellenbogengasse übergeht.



### Geltungsbereich des Bebauungsplans



© Eigene Darstellung, basierend auf Vermessungsgrundlage Post-Gärtner (Kataster)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheingauviertel, 4. Änderung, umfasst die Flurstücke 2/4, 2/7, 112/1 und 113/1 der Flur 41, Gemarkung Eltville.

## 2.2 Städtebauliche Struktur . Ortskern

Die nähere Umgebung des Plangebiets weist charakteristische Strukturen eines historischen Altstadtkerns auf. Das Ortsbild wird durch eine dichte, kleinteilige Bebauung geprägt, die sich teilweise zu geschlossenen Blöcken zusammenfügt. Signifikant sind außerdem die verwinkelten Gassen, die stellenweise in Sackgassen übergehen, sowie die durchweg schmalen Straßen, welche teilweise geschwungen von der Rheingauer Straße abzweigen.

Die Bestandsgebäude reihen sich entlang des äußeren Grundstücksrands auf und bilden, dem Verlauf der Verkehrsflächen folgend, geschlossene Blöcke oder Hufeisenstrukturen aus, sodass partiell kleinere und verwinkelte Innenhöfe entstehen. Untermauert wird das für einen historischen Stadtkern

typische Erscheinungsbild ferner durch den unsystematischen Wechsel der Gebäudekubaturen hinsichtlich Tiefe, Ausrichtung und Gesamthöhe. Die Bebauungshöhe variiert überwiegend zwischen zwei Vollgeschossen mit Dach und drei Vollgeschossen. Das Ortsbild wird weiterhin von geneigten Dächern bestimmt. Vorherrschend wurden Sattel- und Walmdächer realisiert, einige Dachbauten sind hierbei mit klassischen Gauben versehen worden. Innerhalb der Altstadt gibt es außerdem zahlreiche historische Fachwerkhäuser; so reiht sich beispielsweise entlang der Burghofstraße ein Fachwerkhaus an das Nächste. Nicht ohne Grund ist die Stadt eine Station der Deutschen Fachwerkstraße. Eine Vielzahl an Bauten innerhalb des Altstadtkerns untersteht dem Denkmalschutz, was verdeutlicht, wie sehr der Altstadtkern von historisch bedeutsamer Bebauung geprägt ist. Dieser Eindruck verfestigt sich durch das Vorkommen zahlreicher kultureller Einrichtungen (Kirchen und Burgen) in direkter Umgebung.

Insgesamt weist der Ortskern eine recht differenzierte Nutzungsmischung auf. Neben der Wohnnutzung und einigen kulturellen Einrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Weingüter, Straußwirtschaften und weitere gastronomische Einrichtungen. Diverse Cafés und Bäckereien haben sich entlang der Hauptstraßen und der Fußgängerzone etabliert. Weiterhin sind Dienstleister und Gesundheitseinrichtungen, (z. B. Apotheken, Praxen) sowie kleinere Einzelhandelseinheiten vorhanden. Westlich sind einige Hallen- bzw. Gewerbestrukturen anzutreffen, wie unweit des Plangebiets u. a. der Standort der MM Extra Sektkellerei. Nordwestlich der Sektkellerei konzentrieren sich Betriebe der Nahversorgung (Rewe-Markt, Takko-Modemarkt, Deichmann-Schuhe).

### Plangebiet und Umgebung



© Eigene Darstellung, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



## 2.3 Bestand . Geltungsbereich

### Orthofoto . Bestandssituation



© Eigene Darstellung, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet weist eine auch für die Nachbarschaft charakteristische Straßenrandbebauung auf. Die östliche Bestandsbebauung an der Burgstraße gehört nicht zum Geltungsbereich.

Das Hofinnere, der „Langwerth'sche Park“, ist eine großzügige Außenanlage mit zentraler Grünfläche, Ziehbrunnen und großkronigem Baumbestand. Unter dem Park liegt ein großer Gewölbekeller, der erhalten bleibt und einer neuen Nutzung zugeführt wird. 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 einst über die nördlich angrenzende Rheingauer Straße und die Kirchgasse. Da sich das Kutschenhaus (einst Witwenhaus) jedoch zuletzt in einem sehr maroden Zustand befand, wurde die nördliche Toreinfahrt gesperrt.

Bei den fünf denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich um drei Objekte an der Rheingauer Straße (Renthof Nr. 33, Lichtenstern'sches Palais Nr. 35 und Kutschenhaus Nr. 37), das im westlichen Plangebiet gelegene Rentmeisterhaus sowie den Stockheimer Hof im Süden.

Die Produktionshalle an der Kirchgasse, der an den Stockheimer Hof angebaute Gärkeller und das Tanklager wurden nachträglich in das Ensemble eingefügt. Diese drei Bauten werden abgebrochen.

### Denkmalschutz

Das Areal ist Teil der „Gesamtanlage Altstadt“ der Stadt Eltville am Rhein. Es handelt sich hierbei vorrangig um den Bereich innerhalb der ehemaligen Stadtmauern bis hin zur Bahnlinie, welcher Straßenzüge, Gräben, Mauern, Gassen und Plätze sowie die vorherrschende kleinteilige Bebauung umfasst, vorrangig bestehend aus Fachwerkhäusern oder größeren Burganlagen.

### Auszug aus der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen 1

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass auch im näheren und weiteren Umfeld viele Baudenkmäler anzutreffen sind, die das charakteristische Ortsbild des Altstadt kernbereichs von Eltville prägen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich Bausubstanz unterschiedlicher Epochen. In der Vergangenheit gab es weitere Scheunen und Wirtschaftsgebäude auf dem Gelände des Langwerther Hofes. Diese wurden schließlich durch die heutigen Bauten - Produktionshalle, Gärkeller und Tanklager- ersetzt.

Der zentrale Park umfasst neben altem Baumbestand einen kreisförmigen Ziehbrunnen aus Sandstein. Dieser wurde etwa 1726 erbaut und trägt das Wappenschild der Familie Langwerth von Simmern. Die große Platane ist über Jahre mit der Fassade des Lichtenstern'schen Palais verwachsen und steht als

<sup>1</sup> Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautauuskreis, S. 124, Wiesbaden: 2014.

Naturdenkmal unter Schutz. Hofanlage und Bebauung bilden eine "hochwertige Sachgesamtheit innerhalb des Ensembles der Altstadt von Eltville."<sup>2</sup>

Folgende Aussagen zu den Einzeldenkmälern beruhen auf den Darstellungen der Denkmaltopografie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen, Band 1.1 Rheingautauuskreis, Altkreis Rheingau:

#### **Rheingauer Straße 33 / Renthof (RHO)**

Hierbei handelt es sich um das nordwestlich gelegene Gebäude an der Kreuzung Rheingauer Straße-Kirchgasse. Durch seine Lage hat das Eckgebäude eine straßenraumbildende Funktion. Das langgestreckte, einst verputzte Fachwerkhäus mit Walmdach wurde in der ersten Hälfte des 18. Jhd. errichtet. Gestalterisch zeichnet sich das Haus v. a. durch den über Eck gestellten Fachwerkerker mit Haubendach und Rautenbrüstung aus.

#### **Rheingauer Straße 37 / Kutschenhaus (KSH)**

Das nordöstlichste Wohnhaus (ehemals als Witwenhaus bezeichnet) stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert. Das verputzte Fachwerk mit mittigem Zwerchhaus besaß einst einen Haupteingang samt Freitreppe zur Rheingauer Straße hin. Das Haus ist durch die dreibogige Tordurchfahrt mit dem Nachbarhaus Nr. 35 verbunden. Die Verbindungsbrücke zum heutigen Lichtenstern'schen Palais entstand etwa 1837. Die Einfahrt ist mit Flachbögen auf Pfeilern überspannt. Die Zufahrt zum Hof erfolgte zuletzt über die Kirchgasse, wird künftig jedoch wieder in Stand gesetzt.

#### **Rheingauer Straße 35 / Lichtenstern'sches Palais (LSP)**

Das ebenfalls nördlich gelegene Haus Rheingauer Straße Nr. 35 wurde um etwa 1669 bis 1670 erbaut und hatte zunächst die Funktion eines Sommersitzes. Es wurde im Auftrag von Habbäus von Lichtenstern, einem schwedischen Gesandten in Kurmainz, errichtet. Sehr wahrscheinlich wurde das Gebäude zunächst eingeschossig ausgeführt und um 1831 schließlich aufgestockt. Bereits seit 1753 befand sich der Bau im Eigentum der Familie Langwerth von Simmern. Die Familie ließ letztlich die hofseitige Portalumrahmung bauen. Die Fassade wurde später zur Rheingauer Straße hin modernisiert, während die rückseitige Fassade mit ihren Fassadenelementen weitestgehend erhalten blieb.

#### **Kirchgasse 6 / Rentmeisterhaus (RMH)**

Im Westen des Plangebiets befindet sich die ehemalige Rentmeisterei, bei der es sich um eine Gebäudegruppe aus drei Häusern unterschiedlicher Entstehungszeit handelt. Die Bauzeit der jüngeren Gebäudeeinheiten wird auf das späte 18. Jahrhundert eingegrenzt. Der älteste Bau der Gruppe ist der in den Hof ragende Gebäudeteil. Der Entstehungszeitraum dieses Hauses wird auf etwa 1500 datiert. Gemeinsam bilden die Gebäude ein winkelförmiges Wohnhaus, mit einem straßenseitig massiven, verputzten Erdgeschoss und verschieferten Fachwerkobergeschoss.

#### **Kirchgasse 6 / Stockheimer Hof (SHH)**

Im Südteil des Plangebiets erstreckt sich das um 1550 errichtete Herrenhaus. Der zweigeschossige verputzte Massivbau mit Bruchstein besitzt ein hohes Satteldach mit Schildgiebeln (Haupthaus). Der

---

<sup>2</sup> Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautauuskreis, S. 176, Wiesbaden: 2014.



sechseckige Treppenturm mit Spitzhelm wurde als eigenständiger Gebäudeteil in Polygonform außen angesetzt. Westlich an einer Giebelseite ist ein rechteckiger Kellerhals mit aufgesetztem Fachwerker (Schmalseite) sichtbar. Wehrmotive dienen als schmückende Elemente. Einst stand das Herrenhaus als freistehender, unabhängiger Baukörper in der ummauerten Hofanlage, bevor schließlich die Kellereihalle und der Gärkeller direkt an das Gebäude angebaut wurden.

## 2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) . Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Stadt Eltville am Rhein liegt innerhalb des Ballungsraums Frankfurt RheinMain und ist Teil des Planungsraums Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).

Eltville ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die im LEP ausgewiesenen Mittelzentren werden in den Regionalplan/RegFNP als Ziele übernommen.

In der Plankarte des RegFNP ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ ausgewiesen. Nördlich des Langwerther Hofes ist ein bestehender Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr eingetragen. Weiter westlich wird eine Anschlussstelle zur Bundesfernstraße (mindestens vierstreifig) dargestellt.

Südlich, entlang des Rheinufer, verläuft das „Vorranggebiet Regionalkorridor“. Südöstlich des Areals ist zudem ein kleiner Bereich als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen.

**Vorbereitende Bauleitplanung . Flächennutzungsplan (FNP)**

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Eltville am Rhein**



© Stadt Eltville am Rhein

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein wird der zentrale Freibereich mit der Kennzeichnung "ND" (Naturdenkmal) gekennzeichnet. Der östliche Teilbereich des Plangebiets hat die Kennung "W" (Wohnbaufläche). Der westliche Teil des Areals fällt unter das „SO W“ (Sondergebiet Weinbau).

## Verbindliche Bauleitplanung . Bebauungspläne

### Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne



© Stadt Eltville am Rhein

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rheinviertel“. Es existieren bereits die Änderungen 1 bis 3, wobei das Plangebiet selbst nur von der 3. Änderung des Bebauungsplans im nördlichen Bereich (Teilbereich 2) tangiert wird.

Nördlich und östlich grenzen folgende Bebauungspläne an: Bebauungsplan „Petersweg“, Bebauungsplan „Platz der Deutschen Einheit“, Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ und Bebauungsplan „Ehemaliges Krankenhaus“.

Der Auszug aus der Zeichnung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ (siehe nächste Seite) zeigt die bauplanungsrechtliche Ausgangslage. Danach wird der Standort das Sondergebiet Weingut und eine private Grünfläche gegliedert. Zentrale Festsetzungen sind:

- Das Sondergebiet Weingut mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, zwei zwingenden Vollgeschossen und offener Bauweise.
- Das besondere Wohngebiet (Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 und geschlossener Bauweise. Weiterhin ab dem 1. Obergeschoss reine Wohnnutzung oder maximal 50 % Nutzung, welche in Verbindung mit der Erdgeschoss-Nutzung steht.
- Die zentrale Grünfläche mit insgesamt 20 zu erhaltenden Einzelbäume.



## Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinviertel“

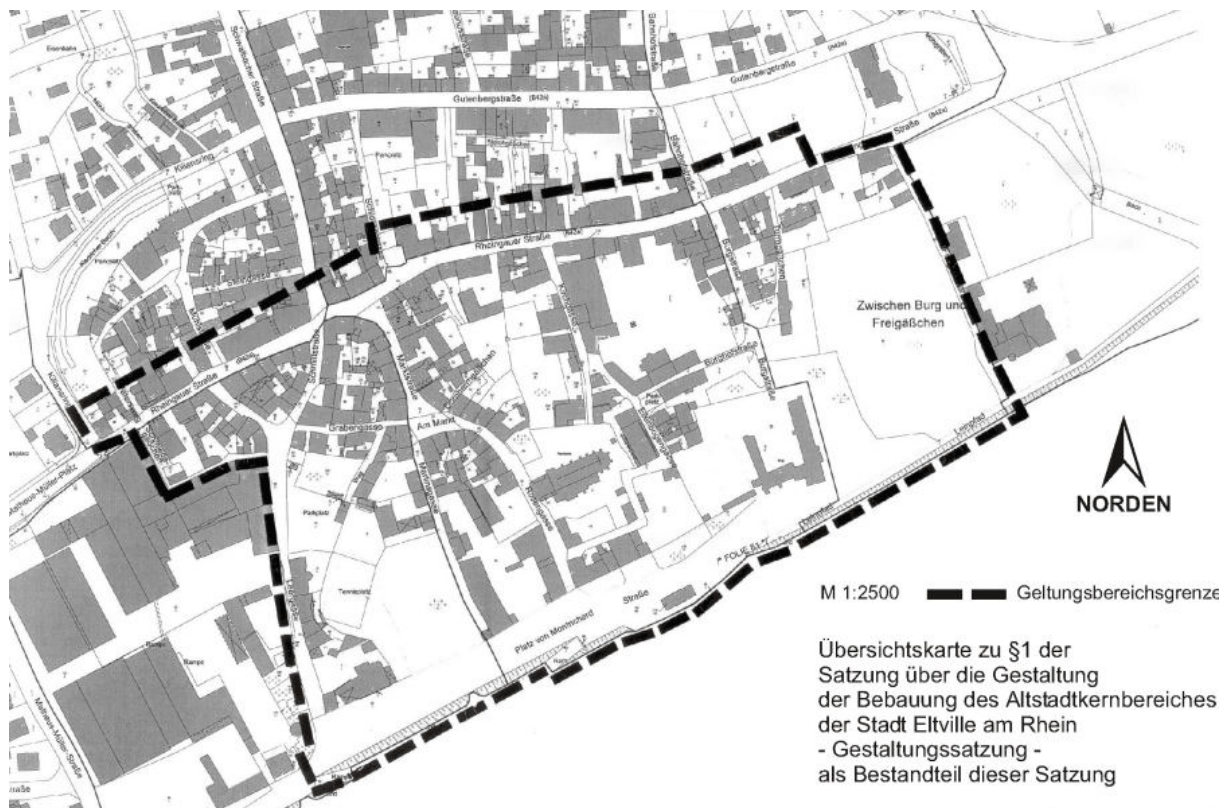


© Stadt Eltville am Rhein

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ greift charakteristische Festsetzungen auf, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen wurden, wie z. B. die Integration der zentralen Grünfläche oder die Festsetzung von Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Allerdings erfordert das neue Entwicklungskonzept die umfassende Überarbeitung der Festsetzungen.

## Gestaltungssatzung der Stadt Eltville

### Karte des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung (Anlage 1)



© Stadt Eltville am Rhein

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Eltville am Rhein (Inkrafttreten am 20.10.1981).

Durch die Festlegungen der Gestaltungssatzung soll das historisch-charakteristische Erscheinungsbild des Altstadtkernbereiches auch für die Zukunft bewahrt werden. Die Vorgaben erstrecken sich insbesondere auf die in der Umgebung vorherrschenden Baustrukturen, die Gebäude wichtiger Bauepochen, die Straßen und Wege sowie die Höfe und Gärten. Weiterhin werden Bestimmungen bzgl. zulässiger Fassadengestaltung, Dachformen, Materialien und weiterer architektonischer Details getroffen. Die Gestaltungssatzung bezieht sich sowohl auf den Neu-, Um- oder Ausbau als auch auf die Renovierung und Sanierung von Bauwerken oder baulichen Anlagen innerhalb ihres Geltungsbereichs. Ferner gibt es Anforderungen an die Errichtung und Anbringung von Werbe- und Außenanlagen sowie Werbeautomaten.

## 3 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Städtebauliche Struktur

An dem städtebaulichen Grundprinzip der für den Altstadtkern typischen Blockrandbebauung bei gleichzeitiger Gruppierung um den Innenhof wird festgehalten. Die Bestandsbebauung bleibt weitestgehend erhalten, wobei die unter Denkmalschutz stehenden Bauten denkmalgerecht und nachhaltig



saniert werden. Bestandsgebäude, die sich nicht in den städtebaulichen Kontext einfügen, werden in angemessener Weise durch Neubauten ersetzt. Dabei wird der Stockheimer Hof freigestellt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die künftige Bebauungssituation auf dem Grundstück des ehemaligen Langwerther Hofes.

### Maßnahmenplan . Abbruch und Neubau



© Eigene Darstellung

Die zu erhaltenden Bestandsgebäude sind in Beige in der Abbildung eingetragen, während die rot gestrichelten Linien den Abbruch der Bestandsgebäude ( $x---x$ ) darstellen. Es handelt sich hierbei um die nachträglich in das Ensemble eingefügten Hallenstrukturen, die Produktionshalle an der Kirchgasse, das an den Stockheimer Hof angebaute Tanklager sowie das südwestliche Eckgebäude, den Gärkeller.

Die türkis schraffierten Flächen kennzeichnen die Standorte der geplanten Neubauten. Neben dem Bauträger entstehen zwei weitere Gebäude und ein historischer Aussichtspunkt, das Teehaus. Die Umsetzung des als „Platzhalter“ bezeichneten Baukörpers ist optional, wird aber im Bebauungsplan berücksichtigt. Die blau gepunktete Linie (...) zeigt die Abgrenzung des künftigen Bauträgergrundstücks (Flurstück 2/4), einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen.

Das Kutschenhaus wird zum Zeitpunkt der 4. Änderung des Bebauungsplans bereits aufwändig saniert. Der einstige Haupteingang zur Rheingauer Straße wird wiederhergestellt und die Zufahrt zwischen Kutschenhaus und Lichtenstern'schen Palais in Stand gesetzt.

Daneben sieht die Planung den Erhalt des zentralen Parks im historischen Stil vor. Die Freiflächen werden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege entwickelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 3.5 Freiflächenkonzept verwiesen.

Im Südosten des Plangebiets wird das historische Teehaus rekonstruiert. Für das Teehaus ist eine reine private Nutzung geplant. Die im Süden bestehende Bruchsteinmauer entlang der Burghofstraße ist bereits erneuert und ergänzt worden.

Ziel der Neustrukturierung des Areals ist es nicht, den Langwerther Hof von seiner Nachbarschaft abzuschotten. In der Vergangenheit war der Innenhof beispielsweise für Führungen oder den traditionellen Weihnachtsmarkt öffentlich zugänglich. Auch künftig soll es möglich sein, dass sich Besucher das Areal anschauen, daher bleibt der Bereich zwischen dem Rentmeisterhaus und der künftigen Beherbergung bzw. dem Stockheimer Hof weiterhin zugänglich und ermöglicht die Ausrichtung kleinerer Veranstaltungen.

Der Lageplan (siehe nachfolgende Grafik) zeigt das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplans „Rheinviertel“, 4. Änderung zugrunde liegt.

### Städtebauliches Konzept . Lageplan



© Architekturbüro M&P, 29.05.2020

### 3.2 Nutzungen

Durch die Aufgabe des bisherigen Weinguts müssen die Bestandsgebäude anders genutzt werden. Neben der Wohn- und Büronutzung wird z. B. die Einrichtung gastronomischer und gewerblicher Einheiten gefördert. Im nördlichen Bereich, entlang der Rheingauer Straße, überwiegt die Wohnnutzung. Generell sieht der Bebauungsplan eine vertikale Nutzungsmischung vor. So besteht im Erdgeschossbereich die Möglichkeit, Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten zu etablieren.

Angrenzend an die Kirchgasse entsteht im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine Wohnanlage mit insgesamt neun Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Innerhalb des bestehenden Rentmeisterhauses werden sich voraussichtlich Beherbergungs- und Gastronomieangebote konzentrieren.

Entlang der Burghofstraße wird weiterhin ein Nutzungsmix aus Büro-, Verwaltungseinheiten sowie Gastronomie- und Veranstaltungsangeboten angestrebt. In den Räumen des Stockheimer Hofes finden sich künftig v. a. Büro- und Verwaltungseinheiten wieder, im Keller ist die Einrichtung eines Veranstaltungsraums denkbar.

Im Zuge der Projektentwicklung wird auch dem unterirdischen Gewölbekeller eine neue Nutzung zugeführt. Dabei werden die Keller der Einzelbauten teilweise untereinander und mit dem Gewölbekeller verbunden. Eine Aussage über die Art der künftigen Nutzung lässt sich wegen des frühen Planungsstandes noch nicht treffen.

### 3.3 Objektplanung . Neubau

#### Bauträger (BTR)

Die Planung sieht eine eigenständige Wohnanlage mit Eigentumswohnungen auf dem Flurstück 2/4 vor. An die Kirchgasse angrenzend nimmt der Gebäudekomplex den Standort der ehemaligen Produktionshalle ein und schließt künftig die Lücke zwischen dem Eckhaus an der Rheingauer Straße (Renthof, Hausnummer 33) sowie dem älteren Gebäudeteil des Rentmeisterhauses.

Der Neubau tritt als Baukörper mit zwei Normalgeschossen zuzüglich Dachgeschoss auf und fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Straßenbild ein. Die Gesamthöhe orientiert sich an der Gebäudehöhe des direkt angrenzenden Rentmeisterhauses, sodass die Traufen optisch ineinander übergehen. Als Dachform wurde eine Mischform aus Sattel- und Walmdach gewählt, was den vorherrschenden Dachausführungen im direkten Umfeld entspricht. Zur Gliederung der Dachlandschaft trägt die variierende Anordnung und Abmessung der eingesetzten Gauben bei.

Ferner greift der Baukörper durch seine Fassadengestaltung und -gliederung die gängigen Gebäudeabmessungen in der Umgebung auf. Um die Kleinteiligkeit zu betonen, ist ein Wechsel der Firsthöhe in vier Teilbereichen vorgesehen, den äußeren, niedrigeren Giebelseiten und den beiden höheren Mittelgebäuden. Außerdem wird die Gebäudegliederung durch Variationen bei der Fassadengestaltung gefördert. So unterscheiden sich die Fensterabmessungen- und Formen sowie die Gestaltung der Rahmen und Streben je nach Fassadenabschnitt. Die Bandbreite der Farbanstriche und die Gestaltung der Sockelzonen unterstreichen die optische Gliederung zusätzlich. Die nachfolgenden Grafiken zeigen den mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege zuletzt abgestimmten Stand der Westansicht des Bauträger-Neubaus.



### Ansicht Kirchgasse . Bauträger



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Die Erschließung der Wohnungen und die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Kirchgasse. Dabei wird die Zufahrt zur Tiefgarage in die Fassadengestaltung integriert. Der eingeschossige Teil der überdachten Zufahrt wirkt wie ein Anbau des Bauträgers und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Mauerstück (Zugang zum Hof Renthof) das Bindeglied der Fassaden von Renthof und Bauträger. Unterhalb der neuen Wohnanlage erstreckt sich die Tiefgarage. Auf deren Ebene werden zusätzliche Abstellmöglichkeiten z. B. für Kinderwägen und Räume für Wertstoffe oder Technik realisiert. Das Untergeschoss grenzt direkt an den Keller des Rentmeisterhauses an und wird mit diesem verbunden.

Die rückwärtigen Bauteile des Bauträgers orientieren sich in ihrer Ausrichtung an der Gebäudefigur der Rentmeisterei: Zwei Bauteile erstrecken sich nach Osten in Richtung Innenhof, wodurch drei kleinere Hofsituationen entstehen. Dort werden die Gärten für die Erdgeschosswohnungen realisiert. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse.

### Beherbergung (BHB)

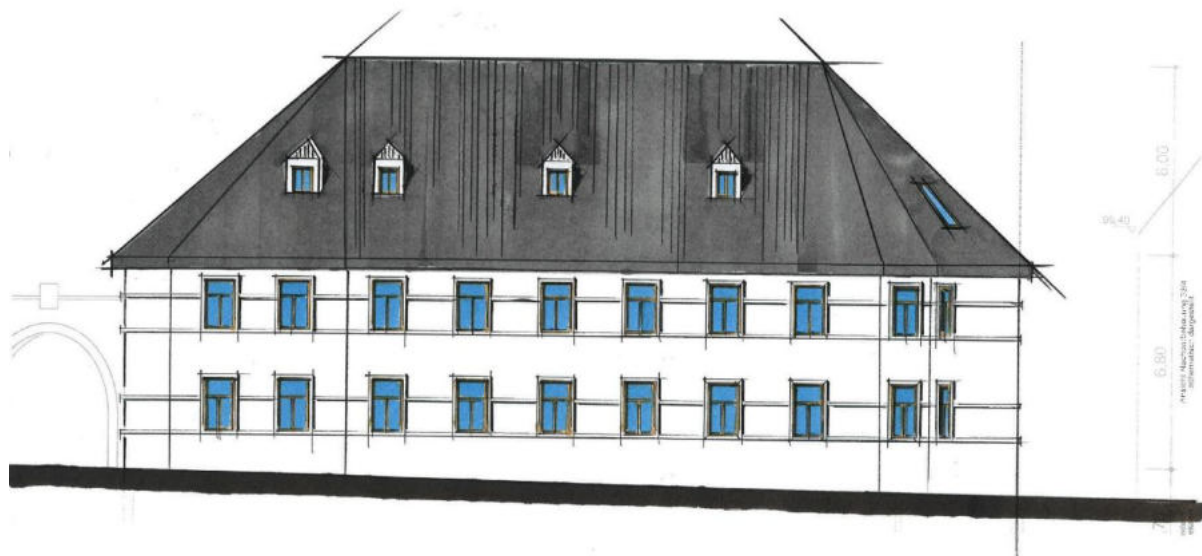
Der Neubau an der Ellenbogengasse nimmt den bisherigen Standort des Gärkellers ein und hat ein Vollgeschoss mehr als das abhängige Bestandsgebäude. Da jedoch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach der vorherrschenden Bebauungshöhe im näheren Umfeld entspricht, fügt sich der Neubau in den städtebaulichen Kontext ein. Das Dach wird in Form eines Walmdaches ausgeführt.

In der Straßenansicht weist das Gebäude eine geordnete Fassadengestaltung mit streng gerasterter Fensteranordnung und der Platzierung klassischer Gauben im Dachgeschoss auf. Während sich der Neubau Richtung Straße introvertiert zeigt, öffnet er sich zum zentralen Freibereich. Die Eingangsseite und die Ostfassade in Richtung Hof wirken durch die Variation der Fenstergrößen und den insgesamt höheren Fensteranteil deutlich aufgelockerter. Die Erdgeschosszone auf der Hofseite ist weitestgehend verglast. Statt Dachgauben werden dort und an den Schmalseiten des Gebäudes Dachfenster integriert. Der Zugang ist über die nördliche Giebelwand geplant. Neben Beherbergung ist eine gastronomische Nutzung des Neubaus denkbar. Ca. neun Gästezimmer sollen entstehen. An den im Erdgeschoss angedachten Gastraum gliedert sich eine großzügige Außenterrasse mit Ausrichtung zum

Langwerth'schen Park an. Unterirdisch ist eine Verbindung zum Keller des benachbarten Stockheimer Hofes vorgesehen.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die ebenfalls mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Ansichten des Beherbergungs-Neubaus.

### Ostansicht (Hof) . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

### Westansicht (Straße) . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

**Nord- und Südansicht . Beherbergung**

© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

**Neubau Konferenzgebäude (KON)**

An die Stelle des Tanklagers tritt künftig das eingeschossige Konferenzgebäude (KON), das östlich des Stockheimer Hofes als eingeschossiger Baukörper realisiert wird.

Das Konferenzgebäude rückt von der Burghofstraße ab und wird die Natursteinmauer kaum überragen. Der Neubau wird als rechteckiger, weitestgehend verglaste Baukörper ausgeführt und erhält ein intensiv begrüntes Flachdach mit deutlichem Dachüberstand.

Durch die Freistellung des Stockheimer Hofes kann das Herrenhaus wieder als Solitär ausstrahlen, bleibt aber weiterhin als Teil des Ganzen erkennbar.

Zwischen dem Stockheimer Hof und dem Konferenzgebäude führt eine Treppenanlage zur zentralen Freifläche des Plangebiets, da an dieser Stelle ein Höhenunterschied von knapp einem Meter im Vergleich zum Straßenniveau der Burghofstraße vorliegt. Entsprechend gräbt sich das Konferenzgebäude teilweise in das Gelände. Die Erschließung erfolgt über die Ost- und Westseite im nördlichen Gebäudeteil.

Innerhalb des Konferenzgebäudes können kleinere Tagungen und Veranstaltungen stattfinden. Im Erdgeschoss sind drei zusammenschaltbare Konferenzräume denkbar. Auch hier wird die Verbindung des Kellergeschosses mit dem des Stockheimer Hofes angedacht.

**Platzhalter (PLH) . optionaler Neubau**

Noch liegen keine konkreten Planungen für einen möglichen Bau im östlichen Teil des Plangebiets vor. Dennoch wird die potenzielle Lage des Gebäudes im Bebauungsplan berücksichtigt und im Lageplan als Platzhalter (PLH) mitgeführt. In die Planzeichnung ist dementsprechend eine überbaubare Fläche eingetragen worden. Im Falle einer Realisierung entsteht an dieser Stelle ein reines Wohngebäude mit geneigtem Dach und zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss.

**Neubau Teehaus (TEH)**

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets entsteht die Rekonstruktion des historischen Pavillons. Dieser sitzt auf einem steinernen Sockel, welcher optisch in die Bruchsteinmauer übergeht. Das



Teehaus hatte einst die Funktion eines Aussichtspunkts und dient zukünftig ausschließlich der privaten Nutzung. Erschlossen wird der Aufbau über die steinerne Sockelzone, ausgehend von der Parkanlage.

### **3.4 Erschließung . Parken**

Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen heute ausschließlich über die Kirchgasse. Daneben wird das Areal nach Sanierung der Brücke zwischen Kutschenhaus und Lichtenstern'schen Palais zusätzlich über die Rheingauer Straße erschließbar sein. Über beide Zufahrten können die oberirdischen Stellplätze angefahren werden. Außerhalb der geplanten Tiefgarage sind ca. 21 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Während in der unbeplanten Bestandssituation vor allem im östlichen Randbereich und im Westen entlang der ehemaligen Produktionshalle sowie zwischen Rentmeisterhaus und Stockheimer Hof geparkt wurde, konzentriert sich das Parken außerhalb der Tiefgarage überwiegend auf den Bereich um das Konferenzgebäude und das Teehaus. Vereinzelt sind noch Stellplätze im Norden des Areals und südlich des Rentmeisterhauses angedacht.

Anordnung und bauliche Ausführung der Stellplätze folgen dem Ziel, diese maßvoll in die Außenanlagen zu integrieren und auf einen größeren, zusammenhängenden Parkplatz zu verzichten. Der heute größtenteils versiegelte östliche Randbereich des Grundstücks wird durch die Eingrünung der Stellplätze deutlich aufgewertet. Optional können angrenzend an das Konferenzgebäude die vorgesehenen Stellplätze als Carports realisiert werden.

Der Großteil der Stellplätze wird in der Tiefgarage auf dem Bauträger-Grundstück mit direkter Zufahrt von der Kirchgasse organisiert. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von rund 33 Stellplätzen.

Da die Anwohner des Neubaus BTR bereits im Nahbereich der Rheingauer Straße in die Tiefgarage einfahren, wird sich das vorhabenbedingte Kfz-Aufkommen in der Kirchgasse nicht erhöhen. Die Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Insofern wird ein Großteil des Kfz-Verkehrs bereits an dieser Stelle abgefangen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.

Tendenziell reduziert sich die verkehrliche Belastung durch die Aufgabe der Weingutnutzung insbesondere für die Kirchgasse. Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe geherrscht hat, wird künftig nicht mehr erreicht werden, insbesondere durch die wegfallende Frequenzierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

### **3.5 Freiflächenkonzept**

Der historische Lageplan von 1878 (siehe Karte auf der nächsten Seite) ist Grundlage für das vorliegende Freiflächenkonzept (siehe Karte auf der übernächsten Seite). Die Konzeption erfolgte in Abstimmung mit der Oberen und Unteren Bodendenkmalpflege.

Die Zielsetzung besteht darin, die Charakteristik der Außenanlagen nach dem historischen Vorbild, soweit mit der Planung kompatibel, wiederherzustellen bzw. in ähnlicher Gestalt in die künftige Planung zu übertragen. Weiterhin bestand von Beginn an die Intention, den Großteil des Baumbestands nach Möglichkeit zu erhalten und langfristig zu sichern.

### Historischer Lageplan von 1878



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Der im Lageplan dargestellte Verlauf der beiden zentralen großen Rasenflächen ist im Wesentlichen noch ablesbar, während hingegen die Randbegrünungen verloren gegangen sind. Insbesondere im östlichen Randbereich sind v. a. Schotterflächen gegenwärtig. In Zusammenarbeit mit einem freien Landschaftsarchitekten wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet.

Die folgenden grundsätzlichen Aussagen zur Freiflächenplanung sind aus der Beschreibung des Gestaltungskonzepts entnommen.<sup>3</sup>

Das Freiflächenkonzept rückt die zentrale Grünfläche (Flächengröße ca. 750 m<sup>2</sup>) in seiner Bedeutung wieder in das Zentrum des Langwerth'schen Parks und stellt die ursprüngliche, geschwungene Wegeführung wieder her, sodass die in den Randbereichen neu geplanten Gebäude gestalterisch eingebunden werden. Das Rasenoval ist in seinen Grundzügen bis heute zwar weitgehend erhalten geblieben, wurde jedoch über die Jahre überformt. Der östlich am Oval vorbeiführende Weg wurde über die Jahre begradigt und als zentrale Achse betont. Die historische Randeingrünung wird teilweise aufgegriffen. Der weitläufige Raum zwischen dem geplanten Konferenzgebäude und der künftigen Beherrbergung bietet Aufenthaltsflächen und ermöglicht die Integration von Sitzgelegenheiten.

<sup>3</sup> Andreas Koppelmann: Gestaltungskonzept für die Freianlagen Langwerther Hof in Eltville – Beschreibung. Alsheim: 26. Februar 2021.

## Gestaltungskonzept Freianlagen



© Andreas Koppelman, Freier Landschaftsarchitekt, 24.02.2021

### Materialien

Die Planung sieht eine Hierarchie der Wegeflächen durch den Einsatz unterschiedlicher Materialien vor. Der geschwungene zentrale Weg um die ovale Rasenfläche sowie die nördlichen Flächen entlang des Lichtenstern'schen Haus und Palais werden als Kiesfläche hergestellt.

Die Einfahrtszonen sowie Zugangs- und Funktionsbereiche (z. B. Abfallbereiche) werden mit Steinpflaster befestigt, wobei das vorhandene Natursteinpflaster teilweise wiederverwendet werden soll.

Die oberirdischen Stellplätze sind gestalterisch in die Konzeption eingebunden, so heben sie sich optisch nicht von den angrenzenden Wegebelägen ab, sondern werden lediglich durch Bodenmarkierungen gekennzeichnet. Die südlich angeordneten Stellplätze werden über eine wassergebundene, parkwegähnliche Fläche erschlossen. Die hierbei nördlicher angeordneten Stellplätze werden nach aktuellem Planstand mit Schotterrassen oder Rasenfugenpflaster befestigt, so dass sie optisch in die

Parkfläche integriert werden. Die südlich angeordneten Stellplätze um das Konferenzgebäude bzw. im Bereich des Teehauses können optional als Carports ausgebildet werden.

Durch die Unterscheidung der Wegebeläge tritt der zentrale Kern in seiner gestalterischen Bedeutung hervor und wird zukünftig sowohl optisch als auch haptisch wahrnehmbar.

### **Bäume und Sträucher**

Die Planung berücksichtigt die im historischen Lageplan verankerte Grundidee der locker in die Freiflächen eingestreuten Bäume und Strauchgruppen. Allerdings sind nicht alle bestehenden Bäume mit der Objekt- und Tiefgaragenplanung kompatibel oder wurden schlussendlich als nicht mehr erhaltenswert eingestuft. Die in das Freiflächenkonzept eingetragenen Bäume werden allesamt im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ein Großteil des vorhandenen wertvollen Baumbestands kann erhalten und langfristig gesichert werden, allen voran die aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Platane am Lichtenstern'schen Palais (Naturdenkmal) und die älteren Eschen und Ahorne. Die abgängigen Bestandsbäume werden hingegen zur Kompensation der geplanten Baumaßnahme durch Bäume 1. und 2. Ordnung ergänzt. Dabei erfolgt die Auswahl der Arten in enger Abstimmung mit der Stadt Eltville am Rhein. Hierbei wurden v. a. Belange von Insekten und Vögeln berücksichtigt. Weiterhin sind einheimische Baumarten nur noch eingeschränkt im innerstädtischen Raum einsetzbar, daher werden bei der Artenauswahl bereits die aktuellen Forschungsergebnisse zur Klimatoleranz von Bäumen beachtet.

Entsprechend der historischen Darstellung wird die Planung durch locker in die begrünten Flächen eingestreute Strauchgruppen, vorwiegend im Bereich der Rasenflächen, ergänzt. Zum Teil übernehmen die Sträucher die Sichtschutzfunktion entlang der oberirdischen Stellplätze, während die intensiver gestalteten und mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern bepflanzten Bereiche sich auf das Umfeld und die Vorzone der bestehenden und neu geplanten Gebäude beschränken. Die Bepflanzungen haben hierbei eine ausschließlich zierende Funktion (Stockheimer Hof) oder kombinieren ihren ästhetischen und funktionalen Charakter zur gestalterischen Einbindung von Sichtschutzelementen. Dies betrifft v. a. privat genutzte Flächen (Terrasse am Kutschenhaus, Abgrenzung des Bauträger-Grundstücks) oder die Bereiche zur Unterbringung von Abfalltonnen. Die östliche Randeingrünung entlang der Grundstücksgrenze wird teilweise wiederaufgenommen.

### **Technische Infrastruktur . Energieversorgung**

Es ist davon auszugehen, dass die grundlegende technische Infrastruktur (Telekommunikation, Abwasser, Energieversorgung) aufgrund der bisherigen Weingutsnutzung des Areals vorhanden und somit die Erschließung gesichert ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Versorgungseinrichtungen der Syna GmbH (mehrfach vorhandene Strom- und Gasnetzanschlüsse zur Versorgung einzelner Gebäude bzw. baulicher Anlagen). Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gasseitige Erschließung des geplanten Bauvorhabens grundsätzlich gesichert.



## Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### Urbanes Gebiet (MU)

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Rheinviertel“ in der Fassung der 3. Änderung setzt ein Besonderes Wohngebiet fest (WB). Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele für das Areal des Langwerther Hofes ist die Zweckbestimmung des Besonderen Wohngebiets zu überprüfen. Nach der Baunutzungsverordnung soll in diesen Gebieten die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, und erst nachrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen verträglichen Einrichtungen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO. Typische Besondere Wohngebiete sind Gründerzeitquartiere in Großstädten.

Die gebotene Förderung der Wohnnutzung schließt es nicht aus, dass mit einer WB-Ausweisung auch die Entwicklung anderer – wohnfremder – Nutzungen gefördert wird. Dies darf jedoch nicht vorrangiges Planziel sein.<sup>4</sup> An dieser Stelle ist ein Konflikt zu den städtebaulichen Zielen für den Langwerther Hof unübersehbar. Denn dort soll es keine Vorrangstellung des Wohnens geben, sondern vielmehr eine intensive, der zentralen stadträumlichen Lage entsprechende Nutzungsmischung, bei der sich die Flächenanteile und damit das städtebauliche Gewicht der verschiedenen Nutzungen im zeitlichen Ablauf auch ändern können. Schon von der Begrifflichkeit her käme deshalb eher eine Mischnutzung in Betracht, wobei die Festsetzung von Mischgebieten (MI) angesichts strenger verwaltungsgerichtlicher Maßstäbe an die Ausgewogenheit der Nutzungsmischung neue und andere Probleme aufwirft.

Vor dem Hintergrund dieser planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und eines Bedarfs aus der Praxis nach besseren Steuerungsmöglichkeiten 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 dabei mit dem Urbanen Gebiet (MU, § 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.

Da die städtebaulichen Ziele für den Langwerther Hof – intensive Nutzungsmischung, Gleichrangigkeit der Nutzungen, wechselnde Anteile einzelner Nutzungen am gesamten Nutzungsspektrum – am besten mit der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets in Übereinstimmung gebracht werden können, trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Demnach sind i. S. d. § 6a BauNVO neben der Wohnnutzung, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht-großflächige 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.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz

---

<sup>4</sup> Kuschnerus, Ulrich: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Bonn: 2010, mit Verweis auf Urteile des OVG NRW und des BayVGH.

wären Konflikte insbesondere mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Der historisch und kulturell wertvolle Langwerther Hof stellt hierfür keinen geeigneten Standort dar.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bzw. Höhe der baulichen Anlagen (OK). Damit lässt sich die Baudichte der Neubauten wirkungsvoll auf das notwendige Maß begrenzen. Die stellenweise Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nach § 6 HBO erfordert z. T. eine direkte Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse (Z). Davon abgesehen erfolgt die Steuerung der Geschossigkeit bei den Bestandsgebäuden indirekt über die Festsetzung der maximalen Geschossfläche, bei den Neubauten über die Geschossfläche in Verbindung mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe.

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. Zusammenhängende Baufenster mit abweichenden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Baulinien oder Baugrenzen unterteilt.

### 2.1 Grundfläche (GR) . Geschossfläche (GF)

Durch die Festsetzung der Grundfläche wird für jedes Baufenster definiert, wieviel Quadratmeter Fläche maximal überbaut werden dürfen. Die Festsetzung absoluter Maße resultiert aus dem Vorhandensein sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen und dem Berücksichtigen der großen, zentralen Grünfläche. 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. Außerdem blieb ein erheblicher Anteil der Grundstücksflächen unberücksichtigt, weil private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nicht Bestandteil des Nettobaulands sind, auf welches sich die Grundflächenzahl bezieht. Aus den gleichen methodischen Gründen 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.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

#### Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) . Höhe der Oberkante (OK)

Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist ein definiertes Maß über Normalhöhennull, was vereinfachend der Höhe des Meeresspiegels entspricht.

Im Falle vorhandener Flachdächer ist der obere Bezugspunkt der obere Abschluss des Daches, d. h. einschließlich Attiken und Aufkantungungen oder der Oberkante des Gründaches, je nachdem welches Bauteil am höchsten liegt. Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Damit handelt es sich planungsrechtlich bei der Traufhöhe nicht um die Höhe der physisch vorhandenen Traufe, sondern um die Wandhöhe (WH).

Innerhalb des Plangebiets und der angrenzenden Nachbarschaft überwiegt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach. Die Neuplanung greift dieses Erscheinungsbild auf. Für die neu geplanten Gebäude erfolgt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe überwiegend als Höchstmaß. Da das niedrigere Konferenzgebäude mit einem Flachdach versehen wird, setzt der Bebauungsplan in diesem Fall die Oberkante der baulichen Anlage (OK) fest.

Im Falle des Bauträger-Baufensters an der Kirchgasse resultieren die Mindest- und Maximalwerte der Traufhöhe und der Firsthöhe aus der geplanten Dachform, die unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen aufweist. Es ist möglich, dass die Dachgauben die Mindest-Traufhöhe geringfügig unterschreiten, weshalb eine textliche Festsetzung dies ermöglicht.

Aufgrund der Lage direkt an einer privaten Nachbargrenze werden für das Baufenster um das künftige Teehaus die Trauf- bzw. Firsthöhen zwingend vorgegeben.

Wie bei der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) enthalten die Festsetzungen zur Höhe einen geringfügigen Puffer nach oben bzw. nach unten, um eine geringfügige Änderung der Gebäudehöhe zu ermöglichen. Bestandsgebäude werden davon ausgenommen, weil sie unter Denkmalschutz stehen. Bauliche Änderungen an Einzeldenkmälern setzen ohnehin eine denkmalrechtliche Genehmigung voraus.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird weitestgehend als zwingend festgesetzt, da sich teilweise eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nicht vermeiden lässt. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts kommt es außerdem partiell zu einer Überlagerung der Abstandsflächen mit denjenigen der Nachbargebäude. Wie in vielen historischen Ortskernen ist dies nicht zu umgehen. Aufgrund des großzügigen und begrünten Innenhofs bestehen jedoch keine Bedenken in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung. Nachteile für die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Bei der Wohnanlage an der Kirchgasse („Bauträger“) wird das Dach die Grenze der Vollgeschossigkeit von drei Vierteln der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses voraussichtlich knapp überschreiten. Daher setzt der Bebauungsplan hier mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse fest. Durch die Begrenzung der Traufhöhe können jedoch nur zwei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dach entstehen, Letzteres entweder als Nicht-Vollgeschoss oder als Vollgeschoss.

## **3 Überbaubare Flächen**

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und Baulinien verwendet (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Das Verwenden von Baulinien ist erforderlich:

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Rheingauer Straße und Kirchgasse. Die straßenbegleitenden Raumkanten sollen auch in Zukunft erhalten werden. Die Straßenrandbebauung entspricht dem vorherrschenden städtebaulichen Erscheinungsbild innerhalb des Altstadtkerns.
- In denjenigen Bereichen, in welchen die Abstandsflächen unterschritten werden oder sich zusätzlich überlagern.

An den Hofseiten der Baufenster werden überwiegend Baugrenzen verwendet.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vortretende Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Damit aus dem Ausnahmefall nicht der Regelfall wird, ist die seitliche Ausdehnung dieser Bauteile auf die Hälfte der Breite der betreffenden Außenwand beschränkt. Angebaute Terrassen dürfen das Baufenster überschreiten.

Denkmalschutzfachliche Belange bleiben insgesamt unberührt. Kommt es beispielsweise im Falle von denkmalgeschützten Gebäuden zu einer Unterschreitung der Baulinien, wäre eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. In diesem Fall gilt das Fachplanungsrecht vorrangig, auch wenn der Bebauungsplan grundsätzlich Abweichungen zulässt.

#### **4 Stellplätze und Abstellplätze**

Das Grundstück des Bauträgers (BTR) wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die einige Meter in den Innenhof hineinreicht.

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. Optional ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von Carports innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen.

Garagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Deren Zulassung würde in der hier geplanten Hofstruktur die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken, Sichtbeziehungen stören und ggf. Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosszonen verursachen.

Abstellplätze für Fahrräder können überall zugelassen werden, mit Ausnahme von Flächen zum Anpflanzen. Damit ist eine dezentrale Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden möglich.

#### **5 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 Erscheinungsbildes 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 Gebäude 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- und Ruheflächen nutzen lassen.



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

Infolge der Anbindung des Langwerther Hofs an mehrere öffentliche Verkehrswege, ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für die baulich neu zu entwickelnden Grundstücke 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.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung haben das Ziel, den Langwerther Hof zur Verbesserung des Stadtbildes, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktionen ausreichend zu begrünen.

### **7.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Anpflanzen von Bäumen**

Insgesamt sind acht standortgerechte groß- und mittelkronige Laubbäume anzupflanzen, welche die abgängigen Bestandsbäume kompensieren. Hierbei sind drei Bäume Ersatzpflanzungen 1. Ordnung. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte entsprechen der zugrunde liegenden Gestaltungskonzeption der Freianlagen. Insgesamt werden die Bäume, entsprechend dem historischen Vorbild, locker in den Außenraum gesetzt.

#### **Erhalten von Bäumen**

Der hohen Bedeutung des alten Baumbestandes für das Plangebiet wird dadurch Rechnung getragen, dass von 14 Bäumen acht Bäume erhalten werden können und der Verlust von sechs, nicht mit der Planung zu vereinbarenden Bäume durch Ersatzpflanzungen kompensiert wird. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind in der Planzeichnung eingetragen. Den wohl prägnantesten Baum innerhalb des Areals stellt die imposante Platane dar, die über die Jahre mit der Fassade des Lichtenstern'schen Palais verwachsen und als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Die vorhandenen Bäume haben einen hohen Wert für die Standortqualität.

Können festgesetzte Bäume im Einzelfall nicht erhalten werden, stellt der Bebauungsplan definierte Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen. Dadurch wird eine kontinuierliche Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

#### **Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Idee der im historischen Lageplan von 1878 dargestellten geschwungenen Randeingrünung wird in der Planung wieder aufgegriffen. Die räumliche Eintragung der Pflanzflächen und Stellplatzeingrünungen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Vorrangig übernehmen die Pflanzflächen eine zierende

Funktion und bieten Sichtschutz. Gleichzeitig tragen sie zur gestalterischen Einbindung der ebenerdigen Stellplätze in die Gesamtanlage bei.

### **Private Grünfläche**

Im Innenhof der Gesamtanlage setzt der Bebauungsplan zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Nach historischem Vorbild wird die im Bestand deutlich überformte zentrale Rasenfläche in ihrer ursprünglich oval anmutenden Form wiederhergestellt.

### **Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen**

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Nebengebäuden und Carports im Regelfall extensiv zu begrünen; dabei hat die Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen. Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ (KON) bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist ergänzend eine intensive Dachbegrünung zulässig.

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**

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 0,5 m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität.

## **7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen**

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zu Ersatzpflanzungen und zur Ausführung von Baumscheiben, die das Spektrum der Eingrünungsmaßnahmen abrunden.

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

Die Stadt Eltville setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Flachdachflächen zu mindestens 60 % mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen, soweit Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung von Gebäuden können CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 60 % Solarmindestfläche hält den Vorhabenträger dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur

Verfügung zu stellen. Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebengebäude sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

## **9 Stellplätze**

Oberflächen sollen generell nur in dem Umfang befestigt werden, der ihrer Funktion entspricht. Deshalb sind aus klimatischen und ästhetischen Gründen oberirdische Stellplätze mit hellen und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

## **10 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung).

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

Auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadt kernbereichs der Stadt Eltville am Rhein - Gestaltungssatzung -, welche von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Oktober 1981 beschlossen worden ist, wird hingewiesen. Die Gestaltungssatzung ist anzuwenden, soweit sie nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans übersteuert wird.

### **Einfriedungen, Stützmauern**

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen. Zunächst wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m im Mittel beschränkt, was ausreichend ist, um einen effektiven Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses bzw. der Gartennutzung zu gewähren. Höhere Einfriedungen könnten sich in Bezug auf Besonnung und Belichtung nachteilig auf die Umgebung auswirken. Weiterhin sollen sich private Außenbereiche nicht zu stark von der Gesamtanlage des Langwerth'schen Parks abgrenzen.

Überwiegend gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnithecken und freiwachsende Hecken, transparente Holz- und 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.

Der Verzicht auf massive Sockel ermöglicht Kleintieren, sich innerhalb der Freiflächen ungehindert zu bewegen.

## 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:

- 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 Gebietes, 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 „Rheinviertel“, 4. Änderung, 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).

Die 4. Änderung hat eine Fläche von insgesamt ca. 6.600 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**

#### **Naturraum und Topografie**

Nach dem Umweltatlas Hessen zählt der Standort zum Naturraum „Rhein–Main–Tiefeland“ und bildet hier die Teileinheit 237.0 „Rheinaue“. Diese Stromaue ist rechtsrheinisch, auf hessischem Gebiet, als schmaler Saum zwischen Fluss und den Rebhängen des Rheingaus ausgebildet.<sup>5</sup>

#### **Geologie und Boden**

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Mainzer Becken“.<sup>6</sup> Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet kleinmaßstäblich von mächtigen lösshaltigen Böden, speziell von Pararendzinen und Parabraunerden, umgeben. Das Gebiet selbst wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Art dargestellt.<sup>7</sup>

#### **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:<sup>8</sup>

03 Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär

031 Oberrheingraben mit Mainzer Becken

03105 Tertiär und Quartär des Rhein–Main Gebiets

---

<sup>5</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://atlas.umwelt.hessen.de/servelet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-rm.htm>, aufgerufen am 11.11.2020.

<sup>6</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020.

<sup>7</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, 11.11.2020.

<sup>8</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020.



Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten<sup>8</sup> und wird auch nicht von Oberflächengewässern durchquert. Aufgrund der Lage etwa 115 m nördlich des Rheins in der Altstadt von Eltville ist das Überschwemmungsgebiet des Rheins weit genug entfernt.<sup>9</sup>

Vor Ort sind wenig bedeutende Grundwasservorkommen (wenig oder wechselnd ergiebig) mit einer möglichen Entnahmemenge für Einzelbrunnen von 5-15 (l/s) anzutreffen. Die Grundwasserneubildung liegt bei 76 mm / Jahr.<sup>10</sup> Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte von Hessen wird die Versickerungsfähigkeit der Böden mit  $> 10^{-5}$  bis  $10^{-3}$  (Klasse 3) als mittel eingestuft.

### **2.2.1 Wasser . Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch den teilweisen Rückbau von Gebäuden sowie der Tanklager wird eine ober- und unterirdische Entsiegelung erreicht. Unter Berücksichtigung der neuen Tiefgarage ergibt sich, wenn überhaupt, in der Bilanz eine zu vernachlässigende, geringe Zunahme der versickerungsfähigen Flächen im Plangebiet.

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

Das während der Bauarbeiten anfallende Schicht- und Oberflächenwasser ist über eine offene 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.

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

Das unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über geeignete technische, noch zu definierende Maßnahmen wie Mulden, Schacht- und / oder Rigolenversickerung, in den Untergrund abzuleiten.

Bei den Bestandsgebäuden wird das Regenwasser unverändert in die Kanalisation abgeleitet. Derzeit wird geprüft, ob das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Neubauten BTR und BHB in den versiegten Bestandsbrunnen eingeleitet und anschließend zur Bewässerung genutzt werden kann. Das Fassungsvermögen des Brunnens beträgt ca. 20 m<sup>3</sup>. Parallel dazu werden weitere Möglichkeiten der Rückhaltung des Niederschlagswassers untersucht. Weiterhin wird das Konferenzgebäude mit einem intensiv begrünten Flachdach ausgestattet.

<sup>9</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020

<sup>10</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), [/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de](http://mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de), aufgerufen am 11.11.2020.

Das Thema Entwässerung wird schlussendlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Ein Entwässerungsgesuch ist ohnehin notwendig.

### **Maßnahmen**

Oberirdische Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Elementen versehen.

### **2.2.2 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 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. Das Klima der Stadt Eltville am Rhein wird stark durch den Rhein bestimmt. Er besitzt eine erhebliche Funktion als Kaltluft- und Frischluftschneise. Das Umland ist geprägt von bebauten Flächen mit hoher Versiegelung. Bemerkenswert ist eine gute Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzstrukturen. Die Stadt Eltville am Rhein wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Schwerpunkt Weinbau umgeben.

Das Plangebiet 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 acht Bestandsbäumen und die Ersatzpflanzung weiterer acht Bäume erhöht sich die Anzahl der Bäume 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 I. 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. Der Zufahrt zur Tiefgarage liegt in der Nähe der Rheingauer 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 heutige 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 zu entwickeln.<sup>11</sup> Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z. B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West, würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Carpinetum*) im Komplex mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) einstellen.<sup>12</sup> Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normaldurchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Traubeneiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) hinzu.

Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Der Gutspark des nicht mehr bewirtschafteten Weinguts „Langwerth von Simmern“ besitzt einen wertvollen Baumbestand. Bei den Bäumen handelt es sich zum Teil um einheimische Baumarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen. Alle Bäume sind angepflanzt worden. Die Parkanlage selbst wurde mit Rasenflächen, Wegen und Ziergehölzen eher naturfern gestaltet.

---

<sup>11</sup> Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. – *Angewandte Pflanzensoziologie* 13: Seite 5 – 42, Stolzenau.

<sup>12</sup> Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. – Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

### 2.3.2 Methode zur Erfassung der Biotoptypen

Im Plangebiet sind die Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im Mai 2020 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.<sup>13</sup> Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

### 2.3.3 Ermittlung und Beschreibung

#### Standortfremde Hecken und Gebüsche (02.500)

Teilfläche 15: Entlang der Wege in der Parkanlage sind Hecken aus Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) gepflanzt worden, die zwischen 1–2 m hoch und ca. 1,5 m breit sind.

Teilfläche 16: Eine Hecke im Ostteil des Gutspark ist eine Glanzmispel-Hecke (*Photinia x fraseri` Red Robin`*), die eine Höhe von 2 m und eine Breite von 1,5 m erreicht.

#### Einzelbäume, einheimisch (04.110) und nicht heimisch (04.120)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Besonders erhaltenswerte Bäume werden in der Tabelle hervorgehoben.

Die Vitalitätsstufe der Bäume wurde in etwas modifizierter Art und Weise nach dem Faltblatt zur Beurteilung von Bäumen in der Stadt vom GALK (Deutsche Gartenamtsleiter-Konferenz) Arbeitskreis-Stadtbäume 2002 in insgesamt vier Vitalitätsstufen unterteilt:

1 = gesund bis leicht geschädigt

2 = mittel bis stark geschädigt

3 = stark bis sehr stark gefährdet

4 = sehr stark gefährdet bis absterbend / tot

#### Einzelbäume im Plangebiet „Rheinviertel“, 4. Änderung

Nr.	Baumart		Stamm-durch-messer in m	Stamm-umfang in m	Höhe in m	Kronen-breite in m	Vitalitäts-stufe	erhaltenswerter Solitärbaum
B1	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,85	2,30	28,0	16,0	1	✓
B2	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,50	1,55	15,0	10,0	1	-
B3	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,75	2,15	25,0	10,0	1	✓
B4	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,65	1,65	28,0	10,0	2	-
B5	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1,00	2,60	28,0	20,0	1	✓
B6	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	0,40; 0,60	1,15; 1,70	25	10,0	1, zwei-stämmig	-

<sup>13</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.

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Kronen- breite in m	Vitalitäts- stufe	erhaltenswerter Solitärbaum
B7	Blut- pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	0,15	0,40	5,0	4,0	1	-
B8	Hainbuche	Carpinus betulus	0,45	1,35	15,0	5,0	3	-
B9	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,60	1,55	15,0	10,0	1	-
B10	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,65	1,70	20,0	12,0	1	✓
B11	Rote Kas- tanie	Aesculus carnea	0,20	0,50	5,0	4,0	2	-
B12	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,60	1,90	15,0	8,0	1	✓
B13	Platane	Platanus x hybrida	1,80	5,65	< 30,0	14,0	1	✓
B14	Sommer- Linde	Tilia platyphyllos	0,60	1,65	20,0	8,0	1	✓
Erfasste Bäume im Plangebiet			14					
Besonders erhaltenswerte Solitärbäume			7					

Es wird ersichtlich, dass sieben der insgesamt 14 Solitärbäume aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung besonders erhaltenswert sind.

Die Platane (B13) ist mit einem Stammdurchmesser von 1,80 m und einer Höhe von über 30 m als Naturdenkmal ausgewiesen. Da der Baum sehr nah an einem Gebäude steht (Lichtenstern'sches Palais), wird er zur Hausseite hin regelmäßig zurückgeschnitten.

### **Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)**

Teilfläche 6: Der Bereich zwischen dem noch bestehenden Gärkeller und dem Stockheimer Hof ist mit Beton befestigt.

Teilfläche 8: Im Eingangsbereich des Gutsparks steht ein alter, gemauerter, nicht mehr genutzter Brunnen.

Teilfläche 11: Das ehemalige Tanklager ist bereits abgerissen und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Baustelle.

### **Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)**

Teilfläche 2: Der westliche Eingangsbereich des Gutsparks ist mit einem Verbundsteinpflaster befestigt.

Teilfläche 10: Kleinflächige Bereiche und kleine Wege sind auch mit Basaltpflaster befestigt worden. Ebenso die Fläche um den Weinprobierstand.

Teilfläche 21: Ein Innenhof an der Kirchgasse ist vollständig mit einem Verbundsteinpflaster befestigt.

### **Schotter-, Kiesfläche (10.530)**

Teilfläche 7: Die meisten Wege und Plätze des Gutsparks sind als Kiesflächen angelegt worden.



Teilfläche 22: Die Flächen im Bereich der bereits abgerissenen Häuser sind zum Teil geschottert. Zum Teil werden diese Flächen auch zur Ablagerung von Oberboden genutzt.

### **Dachfläche nicht begrünt (10.710)**

Teilfläche 1: Die Parkanlage wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme von einem historischen Ensemble mit dem Stockheimer Hof, dem Lichtenstern'schen Haus und Palais, dem Witwen- bzw. Kutschenhaus, der ehemaligen Produktionshalle, dem Rentmeisterhaus sowie dem Gärkeller umgeben. Das Kutschenhaus und das Lichtenstern'sche Palais an der Rheingaustraße wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits saniert.

Teilfläche 14: Am Südost-Rand des Geländes steht ein ehemaliger Weinkeller, dessen Dach als Sitzplatz genutzt worden ist.

Teilfläche 18: Im Gutspark befindet sich ein kleines Holzhaus, welches als Weinprobierstand genutzt worden ist.

Teilfläche 20: Zwischen der ehemaligen Produktionshalle und dem Rentmeisterhaus liegt eine mit Kies und Pflaster angelegte Dachterrasse mit Sitzgelegenheiten. Grünflächen sind kaum vorhanden.

### **Mauer und Hauswand mit Fassadenbegrünung (10.741)**

Teilfläche 3: An der Hauswand des Rentmeisterhauses klettert ein Blauregen (*Wisteria sinensis*), der bereits eine Höhe von 6 m erreicht hat.

Teilfläche 4: Die nördliche Hauswand des Gärkellers wird von der Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*) und vom Wilden Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) bereits vollständig bis zum First bedeckt.

Teilfläche 9: Zwischen Rentmeisterhaus und Brunnen steht eine 1,2 m hohe Mauer, die von Wein (*Vitis vinifera*) berankt wird.

Teilfläche 19: Eine aus Naturstein gebaute Wand im Bereich der Dachterrasse ist mit Kletter-Hortensien (*Hydrangea petiolata*) begrünt.

### **Arten- und strukturarme Grünanlage (11.221)**

Teilfläche 5: Am Rentmeisterhaus steht in einem Beet ein größerer Rosen-Hochstamm, der mit Lavendel und weiteren Beetrosen unterpflanzt worden ist.

Teilfläche 13: Im südlichen Teil des ehemaligen Weinguts ist in einem nicht mehr genutzten Bereich Boden abgelagert worden. In den nicht zur Ablagerung genutzten Flächen wachsen neben den angepflanzten Ziergehölzen auch einige spontan aufgekommene Arten. Folgende Gehölze wurden erfasst: Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Rose (*Rosa* „Sorte“), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Skimmie (*Skimmia japonica*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Kermesbeere (*Phytolacca americana*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Efeu (*Hedera helix*), Teppichmispel (*Cotoneaster dammeri*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Charakteristische Arten der Krautvegetation sind: Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kultur-Erdbeere (*Fragaria x ananassa*).

Teilfläche 17: Die Grünflächen des Gutsparks sind größtenteils Rasenflächen, die vor allem an den Rändern durch einzelne größere Sträucher, zum Beispiel vom Runzelblättrigen Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*) und von der Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) strukturiert werden. Zum Teil sind auch Beet-Rosen zusammen mit Stauden wie Lavendel oder Schwertlilie angepflanzt worden.

### 2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung

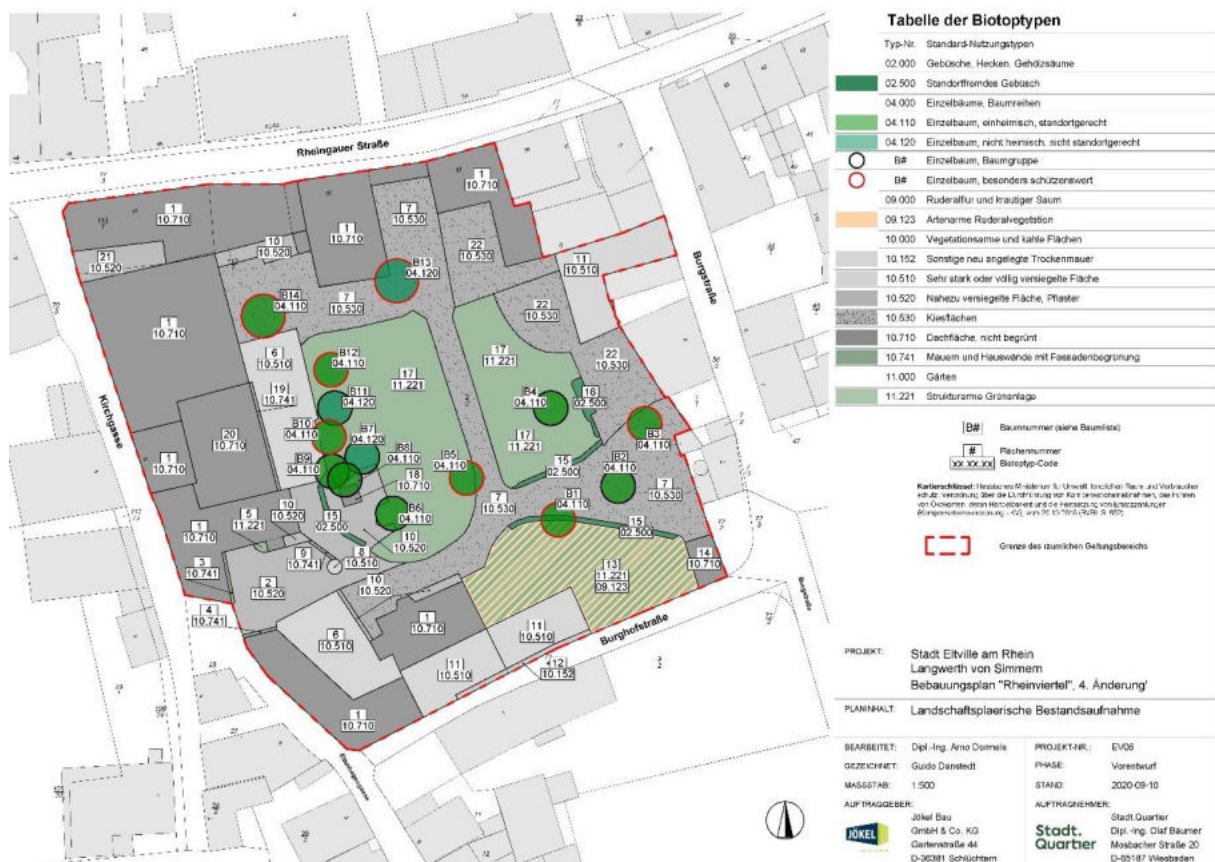
Das nicht mehr bewirtschaftete Weingut „Langwerth von Simmern“ besitzt einen Gutspark mit wertvollem, altem Baumbestand. Die Parkanlage wird von einem historischen Ensemble mit dem Stockheimer Hof, dem Lichtenstern’schen Palais, dem Kutschenhaus, der ehemaligen Produktionshalle, dem Rentmeisterhaus und dem Gärkeller umgeben. Einige Gebäude wie das Tanklager an der Burghofstraße waren vor der Bestandsaufnahme am 07.05.2020 bereits abgerissen worden. Das Kutschenhaus wurde saniert.

Bei dem wertvollen, alten Baumbestand handelt es sich zum Teil um einheimische Arten mit Stammdurchmesser von 40 bis 100 cm. Unmittelbar am Lichtenstern’schen Palais steht eine besonders eindrucksvolle Platane (*Platanus x hybrida*) mit einem Stammdurchmesser von 180 cm, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Der größte Teil des Baumbestandes ist ohne deutlich erkennbare Schäden gut ausgebildet. Sieben der insgesamt 14 Solitärbäume werden aus landschaftsplanerischer Sicht als besonders erhaltenswert eingestuft.

Unter den Bäumen liegt eine typische Parkanlage mit breiten Kieswegen- und plätzen sowie ausgedehnten Rasenflächen.

### Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



© Eigene Darstellung

## Maßnahmen

Von den 14 Solitärbäumen im Gebiet können acht planungsrechtlich gesichert werden, fünf davon sind besonders erhaltenswert. Somit können die meisten der wertvollen Bäume erhalten werden. Ergänzt werden diese durch insgesamt acht Neupflanzungen (Bäume 1. und 2. Ordnung) sowie punktuell Großsträucher.

## 2.4 Fauna

Aufgrund des geringen Eingriffsniveaus und der bereits teilweise durchgeführten Abbruchmaßnahmen wurde von einer artenschutzfachlichen Prüfung abgesehen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden könnten.

## 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 Biotope 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 Biotope 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

Der ehemalige Standort des Weinguts weist einen wertvollen Gebäudebestand auf, der teilweise stark sanierungsbedürftig ist. Die Hofanlage wirkt insgesamt gepflegt, die zentrale Rasenflächen mit Wegeverbindung erinnern an den einst historischen Zustand der Außenanlagen. Die angelegten Hecken und Gebüsche sind gepflegt. Die östlichen Schotterflächen werden vorwiegend zum Abstellen der PKWs genutzt. Der Baumbestand ist größtenteils in einem guten Zustand, nur einige Bäume besitzen eine reduzierte Vitalität.

## **Bewertung und Prognose Maßnahmen**

- siehe Abschnitt 2.3.3 weiter oben -

### **2.7 Geräuscheinwirkungen**

Durch den Wegfall der Betriebstätigkeit des Weinguts und dessen Ersatz durch neue Nutzungsformen (Wohnen, Büro, Übernachtung, Gastronomie, kleine Veranstaltungen) ist mit einer Abnahme des Gewerbelärms im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, individuelle Beschränkungen der Betriebstätigkeit vorzunehmen (z. B. zeitliche Begrenzung einer Außengastronomie), ließe sich dies über bauaufsichtliche oder ordnungsbehördliche Auflagen umsetzen.

### **2.8 Kulturgüter und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ befinden sich insgesamt fünf Denkmäler und ein Naturdenkmal. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil 1 „Städtebauliche Planung“, Kapitel 2.3 „Städtebauliche Struktur . Ortskern“ verwiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Baudenkmalpflege – wurde die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und Fassadengestaltung abgestimmt, sodass eine Beeinträchtigung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan setzt die Abstimmungsergebnisse im Rahmen der Festsetzungen um, vorrangig durch Festlegung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe je Gebäude. Weiterhin sind im Hinblick auf die künftige Hofgestaltung und die Anordnung der oberirdischen Stellplätze bereits im Vorfeld zur Bauleitplanung Abstimmungen mit den für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden erfolgt.

## **3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Planungsstandort hat keine größere klimatologische oder ökologische Bedeutung. Jedoch leisten die zum Teil mächtigen Bäume in der zentralen Außenanlage einen wertvollen Beitrag zur Aufnahme von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) und zur Feinstaubminderung und tragen somit erheblich zur Luft- und Wohnumfeldverbesserung bei.

Die Neubaumaßnahmen sowie der Bau der Tiefgarage haben Folgen für die bestehende Vegetation, da im Zuge der Realisierung einige zum Teil erhaltenswerte Bäume entfernt werden müssen. Gleichwohl werden so viele Bäume wie möglich erhalten, wobei der notwendige Bau der Tiefgarage, der andere positive Auswirkungen hat, enge Grenzen setzt. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind durch die Neupflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung zu ersetzen. Das landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt jedoch die Neupflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.

Im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange sind sowohl die Baudenkmalpflege als auch die Bodendenkmalpflege betroffen. Während der Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens konnte

Übereinstimmung bei der Höhenentwicklung (Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhen) sowie der Fassadengestaltung erzielt werden. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonisch untersetzten Freiraumkonzepts beachtet worden.

Insgesamt weisen die Umweltauswirkungen nur geringe Unterschiede im Vergleich zur vorherigen Nutzung des Geländes auf, da die Flächenversiegelung nahezu gleichbleibt. Demnach ist eine relevante klimatische Veränderung innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten, Durch die lediglich punktuellen baulichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets kann insgesamt sogar von einer leichten Verbesserung für das Klima durch die Aufwertung der Außenanlagen ausgegangen werden. Der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss nimmt leicht zu. Die Aufwertung der Grünanlagen hat weiterhin eine verbesserte Bedingung für geschützte Tierarten (z. B. im Hinblick auf Nahrungshabitate) zur Folge.

Tendenziell reduziert sich die verkehrliche Belastung durch die Aufgabe der Weingutnutzung insbesondere für die Kirchgasse. Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe geherrscht hat, wird künftig nicht mehr erreicht werden, insbesondere durch die Wegfallende Frequenzierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Das KFZ-Aufkommen wird größtenteils im Nahbereich der Rheingauer Straße an der Zufahrt der Tiefgarage (BTR) abgefangen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.



## Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

### 1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung, 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 der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ kein Gebrauch gemacht werden. Vielmehr ist vorgesehen, das normale vierstufige Verfahren durchzuführen (Aufstellungsbeschluss; frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; 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 Sinn 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 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).
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 (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.
Gestaltungssatzung Eltville am Rhein	Gestaltungssatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzsatzung Eltville am Rhein	Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

**Stadt.  
Quartier**

20. Dezember 2021

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-2/2022

Datum: 20. Januar 2022

Aktenzeichen	610-20/98
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

#### Beratungsfolge

#### Termin

Magistrat	25. Januar 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	09. Februar 2022
Ortsbeirat Eltville	17. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022

#### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville  
- Öffentliche Auslegung

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“ in der Fassung vom August 2021 gemäß Anlage 2 und der entsprechenden Teiländerung des Flächennutzungsplans gemäß Anlage 6 sowie den jeweiligen Begründungen (Anlagen 3 – 5 und 7) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im Oktober 2018, für den Bereich "Landwirtschaftliche Hallen und Gewerbe im Stockborn - Teil B", Eltville einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort Planungsrecht für die Ansiedlung landwirtschaftlicher Hallen und gewerblicher Betriebe zu schaffen.

Aufgrund des komplexen Sachverhalts waren zahlreiche, zum Teil intensive und zeitaufwändige Abstimmungen erforderlich; Bedenken mussten entkräftet werden. Zum Teil langwierige Gutachten sind erstellt worden:

- Boden/Geotechnik
- Artenschutz
- Verkehr
- Entwässerung

Näheres ist auch der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Naturschutzverbände und Öffentlichkeit wurde im Juli/August 2020 durchgeführt (Stellungnahmen von BürgerInnen liegen nicht vor.)

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise sind mittlerweile soweit abgehandelt worden. Der Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplans können somit öffentlich ausgelegt werden.

Gemäß Beschluss des StEA vom 19. Mai 2021 waren die im Entwurf bislang geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Alternativen zu prüfen.

Die Maßnahmen 1 und 2 betrafen weinbaulich genutzte Flächen. Hiergegen äußerte der Ausschuss Bedenken.

Die Flächen 1 und 2 umfassten insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup>.

Ein Weingut in Martinsthal plant, seinen Betrieb zu erweitern. Da diese Erweiterung in den Außenbereich reicht, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser ist in Martinsthal (Kleimettal) vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Freistellung und dauerhafte extensive Grünlandnutzung einer verbrachten Weinbergsfläche).

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Fläche ist insgesamt rund 9.400 m<sup>2</sup> groß. Für die Betriebserweiterung sind nur 3.400 m<sup>2</sup> erforderlich. Die weiteren 6.000 m<sup>2</sup> stehen für andere Maßnahmen zu Verfügung. Der Inhaber des Weingutes hat sich bereit erklärt, der Stadt diese Fläche für bauleitplanerische Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Mit der sofortigen Berücksichtigung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Stockborn“ ist er einverstanden.

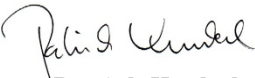
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

1. Förderung der Wirtschaft.
2. Durch die Schaffung von Bauflächen für landwirtschaftliche Hallen in Siedlungsnähe kann eine weitere Zersiedlung der Kulturlandschaft nachhaltig unterbunden werden.

**Anlage(n):**

- (1) B-Plan Gewerbegebiet im Stockborn Stellungnahmen
- (2) B-Plan Gewerbegebiet im Stockborn Entwurf
- (3) B-Plan Gewerbegebiet im Stockborn Entwurf Begründung
- (4) B-Plan Gewerbegebiet im Stockborn Entwurf Umweltbericht
- (5) B-Plan Gewerbegebiet im Stockborn Bestandsplan
- (6) Teiländ. FNP GE Stockborn Entwurf
- (7) Teiländ. FNP GE Stockborn Begründung Entwurf

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“ und Flächennutzungsplanänderung, Stadt Eltville am Rhein  
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

PLANERGRUPPE **ASL**



**Bebauungsplan Nr. 98 und Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein**

**Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB - Bürgerbeteiligung  
im Zeitraum vom 22.07.2020 bis 17.08.2020**

**Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange,  
im Zeitraum vom 03.06.2020 bis 10.07.2020**

**Stand: Januar 2022**

Planergruppe ASL  
Hedderzheimer Kirchstraße 10  
60439 Frankfurt

Dipl.-Ing. R. Uhle  
Dipl.-Ing. C. Uhle  
Dipl.-Ing. B. Rank

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

## **Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 22.07.2020 bis 17.08.2020**

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im o.g. Zeitraum sind keine Stellungnahmen eingegangen.




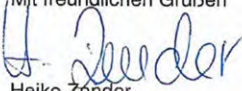
## **Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 03.06.2020 bis 10.07.2020**

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken:**

<b>Behörde / Träger</b>	<b>Schreiben vom</b>
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss	vom 15.06.2020
Abwasserverband Oberer Rheingau	lt. Telefonat mit Fr. Schenk

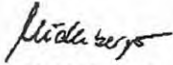
**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:**

<b>Handwerkskammer Wiesbaden</b>	<b>Schreiben vom 17.06.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn- Teil B“, in Verbindung mit der Teiländerung des FNP</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Aileen Klemm</p>	<p><u>Verweis auf die Kreishandwerkerschaft des Rheingau-Taunus-Kreises</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus</b>	<b>Schreiben vom 29.06.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville, in Verbindung mit der Teiländerung des FNP</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>das Schreiben zu oben genannter Aufstellung des B-Plans haben wir erhalten und die Unterlagen durchgesehen.</p> <p>Wir teilen Ihnen – auch im Namen der Handwerkskammer Wiesbaden - mit, dass hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 98 „Gewerbegebiet Stockborn“ aus handwerklicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Wir rufen dazu auf, bei Umsetzung und Vergabe auch das ortsansässige Handwerk zu berücksichtigen!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Heike Zender</p> <p>Kopie zur Kenntnis: Handwerkskammer Wiesbaden</p>	<p><u>Berücksichtigung des ortsansässigen Handwerkes</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<b>RHEINGAUWASSER GmbH</b>	<b>Email vom 09.06.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 98 "Gewerbegebiet Im Stockborn - Teil B", Eltville, in Verbindung mit der Teiländerung des FNP</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>Bezug nehmend auf oben genanntes Schreiben teilen wir mit, dass die Belange der Rheingauwasser bezüglich des Vorhabens nicht berührt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. Corinna Dröser                  Leitung Einkauf / Hausanschlusswesen</p> <p>RHEINGAUWASSER GmbH</p>	<p><u>Belange</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE</b>	<b>Schreiben vom 30.06.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville, in Verbindung mit der Teiländerung des FNP – Beteiligung nach § 4 (1) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in den von Ihnen angefragten Grundstücken liegen keine Kenntnisse zu vorhandenen Bodendenkmälern vor.</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 Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Dr. Kai Mückenberger Bezirksarchäologe</p>	<p><u>Belange Baudenkmalschutz und Baudenkmalpflege</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken:**

<b>IHK Wiesbaden</b>	<b>Email vom 10.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Gewerbegebiet "Im Stockborn" in Eltville</p> <p>Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>wir begrüßen die Ausweisung des Gewerbegebietes "Im Stockborn" in Eltville, um weitere Ansiedlungen von Unternehmen zu ermöglichen oder um Unternehmen Möglichkeiten zur innerörtlichen Umsiedlung und Erweiterung zu geben. Damit wird das Potenzial für ein Wachstum von Arbeitsplätzen vor Ort und von Steuereinnahmen gefördert.</p> <p>Bei der Erschließung des Gewerbegebietes muss auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmen nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung zu tragen.</p> <p>Zu der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Christine Fritsch                  Konjunkturumfragen, Bebauungspläne   Wirtschaftspolitik</p>	<p><u>Erschließung Glasfaseranschluss</u></p> <p>Über die Verlegung von Leerrohren ist im Zuge der späteren Straßen- und Tiefbauplanung zu befinden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



<b>Hessen-Forst Rüdesheim, Untere Forstbehörde</b>	<b>Schreiben vom 06.06.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, Eltville, in Verbindung mit der Teiländerung des FNP</b></p> <p><b>Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bei den im Bebauungsplan Nr. 98 liegenden „waldartigen Gehölzen“ handelt es sich um Wald im Sinne der §§ 2 des Bundeswaldgesetzes und § 2 des Hessischen Waldgesetzes.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Auf insgesamt 17.436 m<sup>2</sup> der B-Plan-Fläche hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte durch Sukzession ein bis zu 20 m hoher Waldbestand entwickelt. Bestandteile dieses Waldes sind verschiedene Baum-Weidenarten, Pappeln, Ahorn, Kirsche und verwilderte Obstbäume.</p> <p>Dieser Wald unterliegt dem Schutz der Waldgesetzgebung, bei Umwandlung dieses Waldes in eine andere Nutzungsart (z.B. Baugebiet) ist gem. § 12 HWaldG eine Rodungsgenehmigung erforderlich.</p> <p>In den Bebauungsplan ist aus forstrechtliche Gründen folgender Hinweis aufzunehmen:</p> <p>Vor allen Baumaßnahmen, die eine Rodung von Wald erforderlich machen, ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 12 HWaldG einzuholen. Genehmigungsbehörde hierfür ist der Rheingau-Taunus-Kreis, Fachdienst III.5, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Schlimmermann</p>	<p><u>Wald im Sinne des Bundeswald- und Hessischen Waldgesetzes</u></p> <p>Zwischenzeitlich fand eine Begehung mit der unteren Forstbehörde statt. Um eine Waldausgleichabgabe zu vermeiden kann auf der Ausgleichfläche „Hintere Hub IV“ eine Aufforstung (13.600 m<sup>2</sup>) durchgeführt werden.</p> <p><b>Im Bereich der Ausgleichsfläche „Hintere Hub IV“ ist eine Waldaufforstung einzuplanen.</b></p>

Gesamtstellungnahme Naturschutzverbände, siehe unten	Schreiben vom 09.07.2020
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>                     Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.                      Schiffenberger Weg 14                      35435 Wettenberg                 </p> <p>                     Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.                      Lindenstraße 5                      61209 Echzell                 </p> <p>                     Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V.                      Friedenstraße 26                      35578 Wetzlar                 </p> <p>                     Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Bund zur Förderung der Landespflege Landesverband Hessen e.V.                      Rathausstraße 56                      65203 Wiesbaden                 </p> <p>                     Landesjagdverband Hessen e.V.                      Am Römerkastell 9                      61231 Bad Nauheim                 </p> <p>                     Verband Hessischer Sportfischer e.V.                      Rheinstraße 36                      65185 Wiesbaden                 </p> <p>                     Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.                      Erbsmühler Weg 25                      61276 Weilrod                 </p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“, - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>die oben genannten 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>Wir begrüßen, dass eine Dachbegrünung und Fassadenbegrünung gefordert werden, wegen der ökologischen Vorteile und der besseren Einpassung der Bauwerke in die Umgebung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir empfehlen, dass auf Dächern, bei denen keine Begrünung möglich ist, die Nutzung von Fotovoltaik oder Solarthermie vorzusehen.</li> </ul>	<p><u>Nutzung Fotovoltaik oder Solarthermie</u></p> <p>Übergeordnetes Ziel der Stadt Eltville ist es die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien zu fördern.</p> <p><b>Im Bebauungsplan ist folgendes festzusetzen:</b></p> <p><u>Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie</u>                  Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude.</p>

Gesamtstellungnahme Naturschutzverbände, siehe unten	Schreiben vom 09.07.2020
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Ausgleichsmaßnahme 2: „Erbacher Landstraße“ sollte in der weiteren Bearbeitung ein detaillierter Maßnahmenplan mit Karte erstellt werden. Dies ist notwendig, um zu beurteilen, dass ein angemessener Ausgleich erfolgt.</li>   <li>• Nach Vorlage des Artenschutzberichtes werden wir unsere Vorlage ergänzen.</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fritz Sperling</p>	<p><u>Ausgleichsmaßnahme 2. „Erbacher Landstraße“</u></p> <p>Zum Verständnis der Planung ist es sinnvoll die Ausgleichsflächen in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zu integrieren. Aufgrund der Einwendungen hinsichtlich der Verwendung von Weinbergflächen werden die Flächen „Boß III“ und „Erbacher Landstraße II“ nicht mehr für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Neben der Fläche „Hintere Hub IV“ soll eine Fläche in Martinsthal, („Kleimettal“) als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.</p> <p><b>Auf die Ausgleichflächen „Boß III“ und Erbacher Landstraße II ist zu verzichten. An deren Stelle ist die Fläche Kleimettal“ als Ausgleichsfläche festzusetzen. Die Flächen einschließlich deren konkrete Maßnahmen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes darzustellen.</b></p> <p><u>Ergänzung</u></p> <p>Der Artenschutzbericht liegt inzwischen vor:                  Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.</p> <p><b>Im Bebauungsplan ist folgendes festzusetzen:</b></p> <p><u>Eidechsen:</u>                  Das Gelände ist im Rahmen einer biologischen Baubetreuung vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai nach Eidechsen abzusuchen und in ein anzulegendes Ersatzhabitat umzusiedeln. Als Ersatz für das verloren gegangene Eidechsenhabitat sind im Nordosten in der mit E gekennzeichneten Fläche zwei 80 cm tiefe und 4 m<sup>2</sup> große Gruben auszuheben und mit Steinen (Größe ca. 5 - 20 cm) zu verfüllen und zu einem flachen Steinhaufen anzuhäufen. Daneben sind Sandhaufen im Volumen einer Baggerschaufel (ca. 100 l) als Eiablagesubstrat anzulegen sowie jeweils 2-3 Baumstrünke oder Wurzeln, die bei der Rodung des Geländes anfallen, anzuordnen.</p>

--	--

<b>Gesamtstellungnahme Naturschutzverbände, siehe unten</b>	<b>Schreiben vom 09.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><u>Fledermäuse:</u>  <i>Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.</i></p> <p><i>Zur Vermeidung des Anlockens von Zwergfledermäusen, bzw. von Insekten als Nahrungsgrundlage, in ökologisch ungeeignete Bereiche, sind für die Beleuchtung des öffentlichen Raums LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.</i></p> <p><i>Für die Rauhautfledermaus sind Quartiermöglichkeiten als Zwischenquartiere in der Form von 5 Nistkästen in den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen anzubringen. Alternativ oder zusätzlich können Quartiersmöglichkeiten in Form hinterfliegender Außerer Verkleidungen an den Gebäuden geschaffen werden.</i></p> <p><u>Vögel:</u>  <i>In den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen sind anzubringen:</i>  <i>&gt; für Blaumeisen: 2 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 18 mm.</i>  <i>&gt; für Kohlmeisen: 3 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 32 mm</i></p>

Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 08.07.2020
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Grundstück            <b>Eltville, Planstraße</b></p> <p>Gemarkung            Eltville</p> <p>Vorhaben              02 EL 51.0                      Bebauungsplan Nr. 98 "Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn Teil B" i.V.m. Teiländerung des FNP</p> <hr/> <p>Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p><b><u>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:</u></b></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u></b></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p><b><u>Büro für Gleichstellungsfragen</u></b></p> <p>-</p> <p><b><u>Fachdienst KE - Kreisentwicklung</u></b></p> <p>-</p> <p><b><u>Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur</u></b></p> <p>-</p> <p><b><u>Fachdienst II.7 – Gesundheitsverwaltung</u></b></p> <p>-</p>

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100710/20):</u></b></p> <p>Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><b><u>1. Immissionsschutz:</u></b></p> <p>Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.</p> <p><b><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u></b></p> <p>Das Gewerbegebiet mit einer Fläche von 2,3 ha soll durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen von 5,4 ha nach § 1 a BauGB i. V. mit 15 Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen werden.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sollten Schwerpunkte im Bereich der Gewässerrenaturierung, der Biotopvernetzung, den Wegrainen, Blühstreifen und Biotopkleinflächen in monotonen Weinberglagen dauerhaft entwickelt werden.</p>	<p><b><u>Fachdienst III.2 – Umwelt (100710/20)</u></b></p> <p>1. Immissionsschutz</p> <p><b><u>Zuständigkeit</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>2. Untere Naturschutzbehörde</p> <p><b><u>Schwerpunkte Ausgleichsmaßnahmen</u></b></p> <p>Innerhalb der externen Ausgleichsflächen sind Maßnahmen Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsbrache in eine extensive Weide, Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland sowie Aufforstung einer Waldfläche mit gestuftem Waldrand auf einer Ackerbrache vorgesehen.</p> <p>Diese Maßnahmen tragen auch zu einer Biotopvernetzung und zur Strukturierung der Weinberglagen bei. Nicht berücksichtigt werden konnten, mangels Flächenverfügbarkeit, Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung. Die Anregungen wurden soweit möglich berücksichtigt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die Planung sollte hinsichtlich der Flächengröße, der geplanten Flächenversiegelung überprüft werden, evtl. ist mit gezielten Festsetzungen der Versiegelungsgrad zu vermindern. Durch einen integrierten Grünordnungsplanung sollte dem Gewerbegebiet am Stadtrand einer Gliederung vorgegeben werden, die das Gewerbegebiet harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.</p> <p>Die derzeit geplante landschaftsprägende Gewerbeagglomeration, die exponiert vor der Stadtrandgrenze vorgelagert wird, ist durch geeignet große grünordnerische Randstrukturen in den Landschaftsraum einzufügen.</p>	<p><u>Flächengröße, Flächenversiegelung der Planung</u></p> <p>Eine Minderung des Versiegelungsgrades ist in weiten Teilen des Plangebietes aufgrund des Baugrundes mit Deponieeinlagerungen und der daraus resultierenden Abdichtungserfordernisse nicht möglich. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der kleinteiligen Flächen keine großflächigen Begrünungen innerhalb der Baugrundstücke möglich sind.</p> <p>Als Minimierungsmaßnahme bleibt am Rand zur K 642 ein Gehölzstreifen als Randeingrünung erhalten.</p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p> <p><u>Einfügung Landschaftsraum</u></p> <p>Die vorhandenen Grünstrukturen und Gehölzflächen südlich und nordwestlich des Plangebietes sowie entlang der Kreisstraße im Osten des Plangebietes werden erhalten. Somit ist eine hinreichende Eingrünung und Einfügung in das Landschaftsbild gewährleistet. Im Norden des Plangebietes grenzen in naher Zukunft die Baulichkeiten der Staatsweingüter an. Das Landschaftsbild wird hier aber überwiegend durch das Brückenbauwerk der B 42 bestimmt, sodass es durch die Planung zu keinen erheblichen, negativen Auswirkungen kommt.</p> <p><b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p>

--	--

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Das Plangebiet ist auf geschützte Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz zu überprüfen. Soweit zutreffend, sollte eine Ausnahme nach § 30 (4) BNatSchG im Planverfahren integriert werden.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag sollte auch auf das Vorkommen der Äskulapnatter eingehen.</p>	<p><u>Biotop</u></p> <p>In dem Plangebiet selber befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Die geschützten Schilfbestände befinden entlang eines Grabens, der im Nordwesten außerhalb des Planungsgebietes verläuft.</p> <p><b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p> <p><u>Artenschutzbeitrag</u></p> <p>Das Vorkommen einer Äskulapnatter konnte nicht bestätigt werden.</p> <p><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b></p>

--	--

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreis Ausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b><u>3. Untere Wasserbehörde:</u></b></p> <p><u>Zu den natürlich fließenden oberirdischen Gewässern (hier: Sülzbach und namenloser Graben zum Sülzbach):</u></p> <p>In der Begründung, Ziffer 5.5, zum Bebauungsplan wird auf die noch ausstehende Ermittlung des Gewässerrandstreifens am <u>Sülzbach</u> hingewiesen. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde kann daher zum Standort des Regenrückhaltebeckens auch erst Stellung genommen werden, wenn der geschützte Gewässerrandstreifen bekannt ist. Dazu ist der Gewässerrandstreifen sowohl im Lageplan zum Bebauungsplan wie auch im Lageplan zum Flächennutzungsplan einzutragen. Der Vollständigkeit halber ist auch das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet zu übernehmen.</p> <p>Beim Scoping-Termin am 02.03.2020 wurde seitens der Vertreter von Oberer und Unterer Wasserbehörde darauf aufmerksam gemacht, dass auch der <u>namenlose Graben zum Sülzbach</u> zu den wasserrechtlich geschützten Gewässern zählt. Daher ist auch hier der geschützte Gewässerrandstreifen von Bebauung freizuhalten und in den v.g. Plänen zu ergänzen.</p>	<p>3. Untere Wasserbehörde</p> <p><u>Gewässerrandstreifen Sülzbach</u></p> <p>Im Zuge der weiteren Berechnung und Dimensionierung des Regerückhaltebeckens hat sich die Lage und Größe des Beckens verändert. Das Gewässer wurde zwischenzeitlich vermessen, sodass der Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan dargestellt werden kann. Die Planung sieht vor das Becken außerhalb des Überschwemmungsgebietes anzuordnen und den Bebauungsplan entsprechend abzugrenzen.</p> <p><b>Das aktuell geplante Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Zuge ist der erforderliche Gewässerschutzstreifen und das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich darzustellen.</b></p> <p><u>Gewässerrandstreifen namenloser Graben zum Sülzbach</u></p> <p>Die Vermessung ergab, dass der Gewässerschutzstreifen des Grabens außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt.</p> <p><b>Im Bebauungsplan ist der Gewässerschutzstreifen nachrichtlich darzustellen.</b></p>

--	--

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Hinsichtlich der Belange <u>Wasserversorgung</u>, <u>Abwasserentsorgung</u> und <u>Altablagerung</u> wird auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u></b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p><b><u>Verkehrsanbindung:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung 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 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 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> <li>3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.</li> <li>4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.</li> <li>5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</li> </ul>	<p><u>Zuständigkeit</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Fachdienst III.3 – Brandschutz</u></p> <p><u>Verkehrsanbindung</u></p> <p>Die Hinweise sind bei den späteren Bauanzeige- und Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

--	--

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> <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><b><u>Löschwasserversorgung:</u></b></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, MK) von einem Geschoss oder GFZ &gt; 0,7 und ≤ 1,0 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.</li> </ul> <p><b><u>Hydranten</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich 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 4086 zu beschildern.</li> </ul>	<p><b><u>Löschwasserversorgung</u></b></p> <p>Das Wasserdargebot ist nach Angaben von RheingauWasser ausreichend eine geordnete Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die technischen Anforderungen sind bei der späteren Tiefbauplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b><u>Hydranten</u></b></p> <p>Die technischen Anforderungen zum Einbau der Hydranten sind bei der späteren Tiefbauplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

--	--

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:</u></b></p> <p>Gegen den vorgelegten Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Auf folgendes wird hingewiesen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht nachvollziehbar dargestellt. Es wird empfohlen diesen entsprechend zu vermaßen bzw. durch Flurstücke bzw. neue Flurstücksgrenzen genau abzugrenzen.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Ober Setzling“. Im Bebauungsplan findet sich hierzu kein Hinweis. Es wird empfohlen im neuen Bebauungsplan die Abgrenzung klar zu definieren.</li> </ul>	<p><u>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</u></p> <p><u>Geltungsbereich</u></p> <p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs richtet sich nach den Erfordernissen der Planung. Hierbei wurden teilweise die bestehenden Flurstücksgrenzen, das geplante Regenrückhaltebecken sowie zu erhaltende Gehölzstrukturen berücksichtigt.</p> <p>Als Grundlage der späteren Grundstücksneuordnung wird eine digitale Fassung des Bebauungsplanes dienen. Somit ist eine eindeutige Baugebietsabgrenzung gewährleistet.</p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p> <p><u>Hinweis auf rechtsgültigen Bebauungsplan</u></p> <p>Der neue Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan. Dieser wird damit in weiten Teilen hinfällig.</p> <p><b>In die Begründung ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.</b></p>





--	--

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bebauungsplan sind maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt, ohne Begrenzung der Anzahl der Geschosse. Sollte hierzu eine Begrenzung gewünscht werden, ist dies im Bebauungsplan anzugeben.</li>   <li>• Es wird darauf hingewiesen, dass bauplanungsrechtlich die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nicht zulässig ist. Im Bedarfsfall ist vorher eine grundbuchrechtliche Vereinigung der betreffenden Grundstücke erforderlich.</li>   <li>▪ Im Bebauungsplan sind keine Festlegungen über grenzseitige Bebauungen getroffen. Somit gelten für bauliche Anlagen die Abstandsflächen und Abstände gem. § 6 HBO. Sollten grenzseitige Bebauungen zugelassen werden, sind diese im Bebauungsplan klar zu definieren.</li> </ul>	<p><u>Festsetzung Vollgeschosse</u></p> <p>Die festgesetzten Maximalhöhen sind auf eine bis zu dreigeschossigen Bauweise mit bis zu ca. 10 m Bauhöhe ausgelegt. Die Festsetzung einer Geschossezahl ist weder erforderlich noch gewünscht.</p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p> <p><u>Gebäudeerrichtung auf mehreren Grundstücken</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Bauweise</u></p> <p>Etwaige Grenzbebauungen sind nicht Ziel der Planung und im städtebaulichen Kontext auch nicht zu begründen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

--	--

<b>Rheingau-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss</b>	<b>Schreiben vom 08.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u>                      Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</u>                      Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</u>                      Nicht zuständig.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u>                      Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u>                      Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>(Schuy)</p>	<p><u>Fachdienst III.4 – Denkmalschutz</u>                      -</p> <p><u>Fachdienst III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen</u>                      -</p> <p><u>Fachdienst III.6 – Verkehr</u>                      -</p> <p><u>Fachdienst III.JHP – Jugendhilfeplanung</u>                      -</p> <p><u>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</u>                      -</p>

--	--

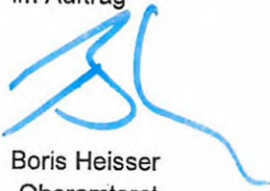
<b>Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement</b>	<b>Schreiben vom 02.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Eltville                      Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange                      gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)                      Ihr Schreiben vom - III/2-4 610-20/98 - vom 3. Juni 2020</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hinsichtlich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet im Stockborn Teil B", zudem grundsätzlich keine Bedenken bestehen, nehme ich straßenrechtlich wie folgt Stellung:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über einen auszubauenden Wirtschaftsweg erfolgen und somit das Plangebiet außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße K 642 anbinden, was ich Ihnen gemäß §19 Hessisches Straßengesetz (HStrG) im Rahmen des Bebauungsplans in Aussicht stelle.</p> <p>Am Knotenpunkt sind grundsätzlich Sichtdreiecke herzustellen und von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die freizuhaltenden Flächen sollten in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen werden.</p>	<p><u>Sichtdreiecke</u></p> <p>Gemäß der Verkehrsuntersuchung der Heinz+Feier GmbH aus November 2020 werden Abbiegespuren auf der Kreisstraße nicht benötigt. Bei einer vorfahrtsgeordneten Einmündung kann auch in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe A erreicht werden.</p> <p>Der Straßenbaulastträger plant eine Umplanung des die Kreisstraße begleitenden Radweges. Die geforderten Sichtdreiecke können erst im Zuge der detaillierten Planung der Straßeneinmündung festgelegt werden.</p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p>

<b>Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement</b>	<b>Schreiben vom 02.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die gesamte Planung der Anbindung an die K 642 ist mit Hessen Mobil abzustimmen. Zwischen der Stadt und dem Rheingau-Taunus-Kreis (vertreten durch das Land Hessen, Hessen Mobil) ist auf Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung eine Verwaltungsvereinbarung zum Anschluss des Plangebietes abzuschließen. Evtl. Mehrkosten für Unterhaltung und Erhaltung der klassifizierten Straße sind gemäß den geltenden Ablöserichtlinien abzulösen.</p> <p>Sämtliche Kosten für alle im Zusammenhang der Ausweisung des Gebietes notwendigen Änderungen im Zuge der klassifizierten Straße (z.B. Änderung von Einmündungen, ggf. Herstellung von Querungshilfen, Gehwegen, verkehrsregelnde Maßnahmen, Markierungen und evtl. Signalisierung) sind von der Stadt zu tragen.</p>	<p><u>Abstimmung der genehmigten Planung</u></p> <p>Die Erforderlichen Abstimmungen und die Verwaltungsvereinbarung sind im Zuge der späteren Straßenplanung zu treffen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b></p> <p><u>Kosten</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>






--	--

<b>Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement</b>	<b>Schreiben vom 02.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).</p> <p>Ich darf Sie bitten, mir im Nachgang sämtliche Unterlagen in digitaler Form an meine oben genannte E-Mail-Adresse zu senden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      im Auftrag</p>  <p>Boris Heisser                      -Oberamtsrat-</p>	<p><u>Keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Unterlagen in digitaler Form</u>                      Dem Wunsch wurde entsprochen und die Unterlagen versandt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Syna GmbH	Schreiben vom 07.07.2020
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn - Teil B“, Eltville, in Verbindung mit der Teiländerung des FNP</b>  <b>Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p><b>Stellungnahme der Syna GmbH</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 03.06.2020 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.</p> <p>Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet im Stockborn - Teil B“ und den Vorentwurf der damit verbundenen Flächennutzungsplanteiländerung, in der jeweiligen Fassung vom Mai 2020, 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 besonders auf die vorhandene 110-kV Hochspannungsfreileitung „Eltville - Geisenheim“ hin. Diese überspannt im nördlichen Bereich das Flurstück 140/3.</p> <p>Der zur Hochspannungsfreileitung dazugehörige Schutzstreifen mit einer Breite von jeweils 22m links und rechts der Trassenachse ist im Bebauungs- bzw. Rechtsplan zeichnerisch <u>exakt</u> darzustellen. Gemäß den übermittelten Unterlagen misst der dargestellte Schutzstreifen lediglich 2x15m (siehe auch Anlage). Der Bebauungs- bzw. Rechtsplan muss entsprechend angepasst werden.</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens dürfen dauerhaft keine Gebäude errichtet und keine Bäume mit einer Endwuchshöhe &gt;10 m angepflanzt werden.</p> <p>Weiter befindet sich im Geltungsbereich eine Transformatorenstation mit ihren Versorgungsleitungen und den dazugehörigen technischen Einrichtungen</p> <p>Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.</p>	<p><u>110-kV Hochspannungsfreileitung</u></p> <p>Von der Hochspannungsleitung ist eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 140 m² betroffen, die als Grünfläche und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist.</p> <p><b>In dem Bebauungsplan sind die 22 m breiten Schutzstreifen zu berücksichtigen. Unter Pkt. <i>Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen</i> ist folgendes zu ergänzen:</b></p> <p><i>Innerhalb des von der Hochspannungsleitung Eltville-Geisenheim betroffenen Schutzstreifens beträgt die zulässige Wuchshöhe der maximal 10 m.</i></p> <p><u>Betriebs- und Versorgungssicherheit bestehender Anlagen</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>Syna GmbH</b>	<b>Schreiben vom 07.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Aufgrund der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Transformatorenstation ist die stromseitige Erschließung des Gewerbegebietes grundsätzlich gesichert. Zur letztendlichen Versorgung bzw. zum letztendlich Anschluss der einzelnen Grundstücke und Bauvorhaben wird es dennoch zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen 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 und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p> <p>Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.</p> <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 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>Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Syna GmbH</p> <p> Volker Jahn</p> <p> Markus Racke</p> <p><u>Anlage:</u> Planausschnitt „Schutzstreifen“</p>	<p><u>Ausbau Versorgungsleitungen</u></p> <p>Die technischen Rahmenbedingungen und technischen Lösungen sind im Zuge der weiteren Tiefbau- und Straßenplanung zu berücksichtigen bzw. abzustimmen. Bezüglich einer etwaigen Gasversorgung bedarf es eines konkreten Anforderungsprofils künftiger Nutzer. Im Rahmen dieser Angebotsplanung können hierzu keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Planausfertigung Genehmigungsexemplar</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein

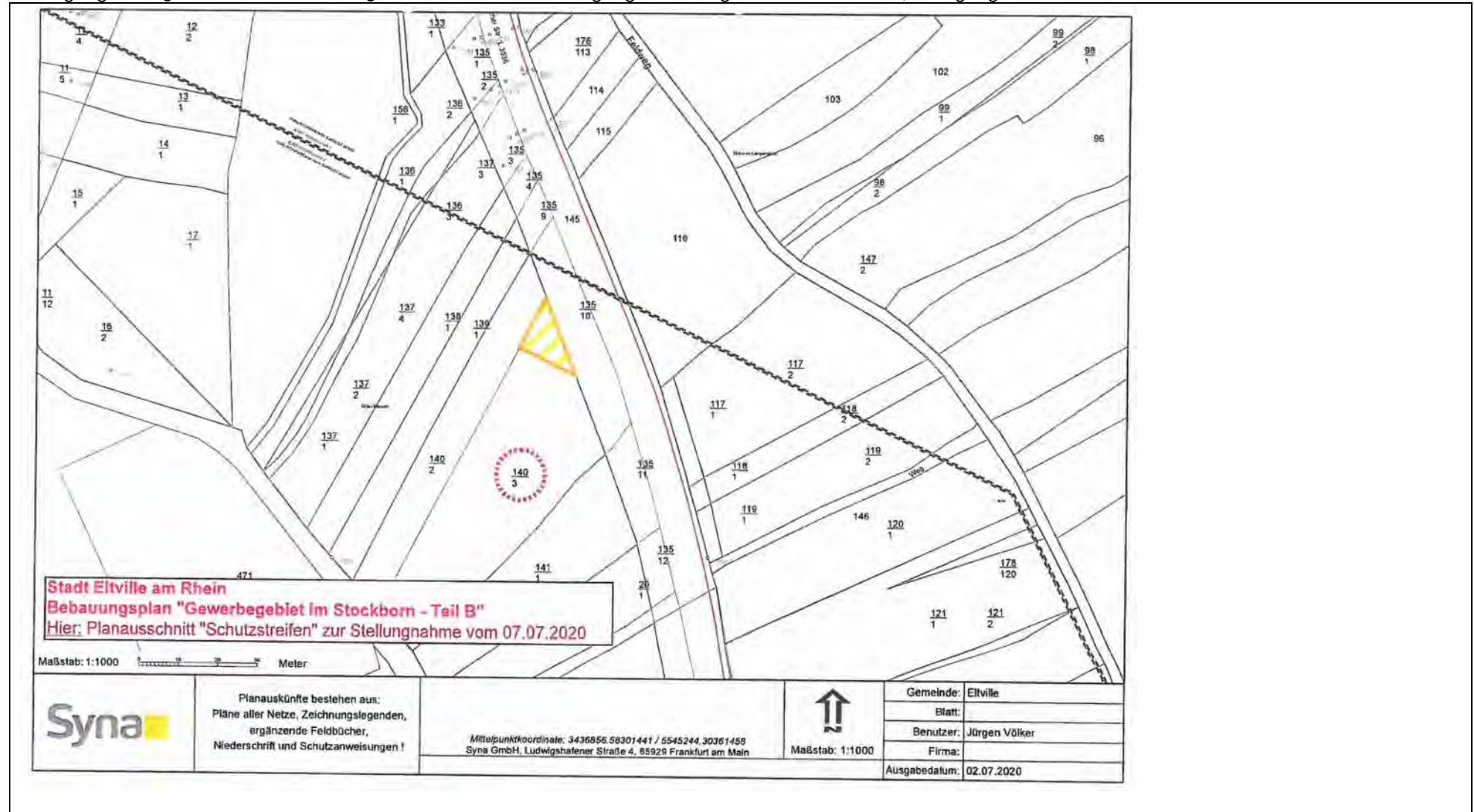
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

--	--

<b>Syna GmbH</b>	<b>Schreiben vom 07.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<b>Anlage:</b>	



Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

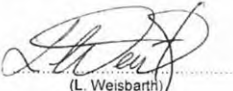


<b>Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn</b>	<b>Schreiben vom 03.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<p>Bebauungsplan: <b>Nr. 98 "Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B"</b>                  In Verbindung mit der Teiländerung des FNP                  Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom: <b>03.06.2020</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,                  entsprechendes 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>Wir möchten darauf hinweisen, dass sich das Plangebiet sowie die externe Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 „Hintere Hub IV“ im Flurbereinigungsverfahren Eltville-Walluf (Az.: UF 941) befindet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1 „Boß III“ und Nr. 2 „Erbacher Landstraße II“ befinden sich im Flurbereinigungsverfahren Eltville-Hattenheim (Az.: F 795). Zur besseren Übersicht meiner Hinweise gebe ich Ihnen entsprechende Kartenausschnitte mit dem vorläufigen neuen Bestand mit.</p> <p><u>Zur Maßnahme 1 „Boß III“:</u>                  Die Gebietsgröße von 17.720 m<sup>2</sup> beinhaltet bereits vorhandene Pflanzstreifen (Neuer Bestand: Flur 29 Flurstück 38 mit 409 m<sup>2</sup> und Flurstück 41 mit 403 m<sup>2</sup>) sowie den Wirtschaftsweg (Neuer Bestand: Flur 29 Flurstück 39 mit 492 m<sup>2</sup>). <u>Die vorhandenen Pflanzstreifen und der Wirtschaftsweg können nicht als Ausgleichsflächen herangezogen werden.</u> Somit verbleibt eine Gebietsgröße von 16.436 m<sup>2</sup> (Neuer Bestand: Flur 29, Flurstück 37 mit 8.037 m<sup>2</sup> und Flurstück 40 mit 8.399 m<sup>2</sup>).</p> <p><u>Zur Maßnahme 2 „Erbacher Landstraße II“:</u>                  Die von Ihnen angegebenen vorläufigen Flurstücksnummern haben sich im Neuen Bestand geändert: Von Flurstück 22 in Flurstück 122 mit 911 m<sup>2</sup> und von Flurstück 24 in Flurstück 124 mit 3.295 m<sup>2</sup> womit eine Gebietsgröße von 4.206 m<sup>2</sup> gegeben ist. Die neue Flurbezeichnung lautet Flur 22.</p> <p><u>Zur Maßnahme 3 „Hintere Hub IV“:</u>                  Der Wirtschaftsweg „Feldweg“ Gemarkung Eltville Flur 14 Flurstück 239/1 wird im Zuge der Flurbereinigung von ca. 3 m auf ca. 5 m verbreitert. Bei der beabsichtigten Ausgleichspflanzung muss die Wegeverbreiterung beachtet werden.</p> <p>Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG. Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise wird die Zustimmung nach § 34 FlurbG erteilt.</p> <p><b>Hinweis:</b>                  Die Flurbereinigungsverfahren Eltville-Hattenheim und Eltville-Walluf haben noch keine Rechtskraft.</p>	<p><u>Ländliche Bodenordnung</u>  <u>Flurbereinigungsverfahren</u></p> <p>Zum Verständnis der Planung ist es sinnvoll die Ausgleichsflächen in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zu integrieren.</p> <p>Aufgrund der Einwendungen hinsichtlich der Verwendung von Weinbergflächen werden die Flächen „Boß III“ und „Erbacher Landstraße II“ nicht mehr für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Neben der Fläche „Hintere Hub IV“ soll eine Fläche in Martinthal, („Kleimettal“) als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.</p> <p><b>Auf die Ausgleichflächen „Boß III“ und Erbacher Landstraße II ist zu verzichten. An deren Stelle ist die Fläche Kleimettal“ als Ausgleichsfläche festzusetzen. Die Flächen einschließlich deren konkrete Maßnahmen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes darzustellen.</b></p>
<p><b>Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn</b></p>	<p><b>Schreiben vom 03.07.2020</b></p>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>



<p><b>Bereich: Städtische Bodenordnung</b> 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> Die Flurstücksaufstellung unter 3. ist fehlerhaft. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand hinsichtlich der Flurstücke 473/1 und 471/7 nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht. Die Flurstücke 140/3, 141/1 und 142/1 (nicht 142/2) befinden sich in Flur 12 nicht in Flur 24.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>(L. Weisbarth)</p>	<p><u>Städtische Bodenordnung</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Liegenschaftskataster</u></p> <p>Die Liste der Flurstücke und Flure ist nicht mehr aktuell.</p> <p><b>Der Flurstückliste ist im späteren Planungsverlauf zu aktualisieren.</b></p>
---	--

<b>Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn</b>	<b>Schreiben vom 03.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

**Anlagen:**



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**

Stellungnahme Behörde / Träger

**Schreiben vom 03.07.2020**

Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

**Anlagen:**



<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b></p>	<p><b>Schreiben vom 28.07.2020</b></p>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>

<p><b>Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein, Rheingau-Taunus-Kreis                  Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplanvorentwurf „Stockborn Teil B“</b></p> <p><b>Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Geltungsbereich der Planung ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Von daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Inanspruchnahme.</p> <p>Nach dem § 1a (2) BauGB ist immer ein Bedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung vorzulegen, wenn neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden sollen. Dazu gehört auch die Begründung, warum der evtl. Bedarf nicht durch Innenbereichsentwicklung zu decken ist.</p>	<p><u>RPS / RegFNP 2010</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung nach § 1a (2) BauGB</u></p> <p>Der Pkt. 4.4 enthält bereits eine Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Darin ist u. A. beschrieben, dass es im Innenbereich keine Alternativen für eine Gewerbliche Ansiedlung, insbesondere auch für landwirtschaftliche Maschinenhallen gibt.</p> <p><b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p>
---	--

<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b></p>	<p><b>Schreiben vom 28.07.2020</b></p>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>

<p>Aus <b>naturschutzfachlicher</b> Sicht werden gegen die geplante FNP-Änderung nunmehr keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Alternativenprüfung legt nachvollziehbar dar, dass keine sonstigen Flächenpotentiale im Gemeindegebiet vorliegen, die mit wesentlich geringeren Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verbunden wären. Eine Konzentration gewerblicher Bauflächen im Geltungsbereich Teil B - nach erfolgter Genehmigung der landwirtschaftlichen Gerätehalle im Teil A - ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar. Dem Bebauungsplanentwurf liegt zudem mittlerweile ein tragfähiges Konzept zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen, nicht unerheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zu weiteren Details der Planung einschließlich der Kompensation der Eingriffe wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises verwiesen.</p> <p>Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind i.Ü. von der Planung nicht betroffen.</p>	<p><u>Naturschutz</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	---

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 28.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung



Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Aus **weinbaulicher** Sicht nehme ich wie folgt Stellung:  
 Der Umfang der Umweltprüfung entspricht den Anforderungen aus Sicht Weinbau.  
 Die Ausweisung des Gewerbegebiets Stockborn, unter anderem auch zum Bau von Maschinenhallen für Weinbaubetriebe wird begrüßt.

Ausgleichsflächen Maßnahme 1 Boß III

Zunächst ist hier an zu merken, dass die Flurstücksbezeichnungen nicht korrekt sind. Eine Flur 5 gibt es hier seit dem Abschluss der Flurbereinigung nicht mehr. Das alte Flurstück ist in die folgenden neuen Flurstücke aufgeteilt worden. Dies sind jetzt Flur 29, Flurstücke 37,39 und 40. Bei den Nummern 37 (7791m<sup>2</sup>) und 40 (8247m<sup>2</sup>) handelt es sich um zwei wertvolle mit Reben bestockte Flurstücke (in Abbildung Markierung blaue Pfeile). Die Flächen liegen direkt oberhalb des Steinbergs und der Steinbergkellerei der Staatsweingüter. Bei dem Flurstück 39 handelt es sich um eine Wegeparzelle. Aus Sicht des Weinbaus ist daher die Nutzung dieser Flächen für die Ausgleichsmaßnahme ab zu lehnen.



Weinbau

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Ausgleichsflächen Boß III“ und „Erbacher Landstraße II“

Aufgrund der Einwendungen hinsichtlich der Verwendung von Weinbergsflächen werden die Flächen „Boß III“ und „Erbacher Landstraße II“ nicht mehr für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Neben der Fläche „Hintere Hub IV“ soll eine Fläche in Martinthal, („Kleimettal“) als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

**Auf die Ausgleichflächen „Boß III“ und Erbacher Landstraße II ist zu verzichten. An deren Stelle ist die Fläche Kleimettal“ als Ausgleichsfläche festzusetzen. Die Flächen einschließlich deren konkrete Maßnahmen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes darzustellen.**

**Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

**Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme Behörde / Träger

**Schreiben vom 28.07.2020**

Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung



Ausgleichsfläche Maßnahme 2 Erbacher Landstraße II

Auch hier sind die Angaben zu den Flurstücken nicht korrekt: Die aktuell gültige Bezeichnung lautet Hattenheim Flur 22, Flurstücke 122 (2946m<sup>2</sup>) und 124 (3128m<sup>2</sup>). Beide Flächen sind bestockt siehe hierzu auch Bild unten. Beide Flurstücke umfassen insgesamt 6074 m<sup>2</sup>. Wo hier die 4310 m<sup>2</sup> Baumhecke entstehen soll, ist aus den übermittelten Antragsunterlagen nicht ersichtlich. Aus Sicht Weinbau ist eine Rodung der bestehenden Rebanlagen ab zu lehnen.



<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b></p>	<p><b>Schreiben vom 28.07.2020</b></p>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>

Maßnahme Nr. 3 Hintere Hub IV

Zu der geplanten Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland, schlage ich vor, hier zu prüfen ob eine extensive Beweidung durch einen Pächter hier ebenfalls zur Biotoppflege in Frage kommt. So können langfristig die Kosten für die Pflege reduziert werden. In diesem Bereich gehen 1.200 m<sup>2</sup> Weinbergsfläche verloren.

Verlust von Weinbergsfläche im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebiets in einer Größe von 23.693 m<sup>2</sup>:

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen Boß III werden 16 088 m<sup>2</sup> beansprucht. Durch die Maßnahme Nr. 3 Hintere Hub IV werden 1.200 m<sup>2</sup> Weinbergsfläche beansprucht. Hinzu kommt, dass durch die Maßnahme Erbacher Landstraße II laut Antrag weitere 4310 m<sup>2</sup> von insgesamt betroffen 6084 m<sup>2</sup> beansprucht werden. In diesem Fall kann es durch die nur teilweise Beanspruchung zu einer Zerschneidung der bestehenden Rebanlagen kommen. Aufgrund der hierzu nicht vorliegenden Daten muss hier von dem Verlust von weiteren 6084m<sup>2</sup> Weinberg ausgegangen werden.

Damit würden für die Ausweisung von 2,3 ha Gewerbegebiet fast genauso viele Rebflächen zusätzlich im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen verbraucht. Berücksichtigt man hierzu noch die Ackerfläche werden zum Ausgleich hier ca. 5,5 ha landwirtschaftlicher Fläche eingeplant. Hier ist die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben. Aus Sicht des Weinbaus ist die Umwandlung von Weinbergen in Biotop Flächen abzulehnen.

Maßnahme 3

Zwischenzeitlich haben sich die Planungen im Bereich dieser Ausgleichsfläche geändert. Ein Teil der Fläche (13.600 m<sup>2</sup>) soll für eine Waldaufforstung verwendet werden. Auf der restlichen Fläche (19.130) soll in eine extensive Wiese angelegt werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerbrache, Weinbergsflächen sind nicht betroffen. Eine Beweidung durch Schafe wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

**Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen**

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 28.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<p>Aus Sicht der Abteilung <b>Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden</b> nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bodenschutz</b>                  Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden berücksichtigt.                  Ergänzend möchte ich anmerken, dass alle Eingriffe in die Altablagerung (Schlüsselnummer: 439.003.010-000.002) gemäß § 11 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) meiner Zustimmung bedürfen.                  Des Weiteren muss bei baulicher Versiegelung der Altablagerung die Ableitung von anfallendem Deponieausgasungen gewährleistet sein. Hierzu möchte ich auf das auch Ihnen vorliegende Gutachten zur Drainierung der Methanbelastung im Untergrund vom Baugrundinstitut Franke-Meißner vom 30.01.2020 hinweisen, dem ich mit Schreiben vom 13.05.2020 zustimmte.</p> <p>Abschließend möchte ich anmerken, dass Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein können, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link: <a href="http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html">http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html</a> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</p>	<p><u>Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden</u></p> <p>Bezüglich der seitens des RP geforderten Drainierung der Methanbelastung enthält der Bebauungsplan noch keine verbindlichen Festsetzungen.</p> <p><b>Die Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:</b></p> <p><i>Im Bereich des gekennzeichneten Deponiekörpers sind zudem</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Kellergeschosse unzulässig,</i></li> <li>- <i>Park- und Lagerplätze versickerungsundurchlässig auszubilden und</i></li> <li>- <i>im Bereich baulicher Versiegelungen eine Ableitung möglicher Deponieausgasungen zu gewährleisten.</i></li> </ul>
--	--

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 28.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

<p><b>Vorsorgender Bodenschutz</b>                  Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p><b>Grundwasser</b>  <u>Wasserversorgung - Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise</u>                  Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.                  Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.                  Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p>	<p><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Das Wasserdargebot ist nach Angaben von RheingauWasser grundsätzlich ausreichend eine geordnete Wasserversorgung zu gewährleisten. Der konkrete Wasserbedarfsnachweis kann erst nach Kenntnis der sich ansiedelnden Betriebe bzw. im Rahmen der späteren Tiefbauplanung geführt werden.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
---	--

<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>                  Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p><b>Schreiben vom 28.07.2020</b>                  Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>
---	---

<p><b>Oberflächengewässer</b>                  Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 gibt es grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan nicht dargestellt und somit nicht freigehalten.  <u>Überschwemmungsgebiet:</u>                  Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 21. März 2005 festgesetzten und im StAnz. 12/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Sülzbach.                  Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Sülzbachs sichergestellt sind.                  Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.                  Gemäß § 9 Absatz 6a ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet vom Sülzbach im Bebauungsplan darzustellen (siehe Darstellung unten). In der textlichen Erläuterung wurde geschrieben, dass der Plan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Wenn das so sein sollte, ist das Ü-Gebiet auch darzustellen, sollte das nicht der Fall sein, da das Ü-Gebiet tiefer im Bachbett liegt, dann ist dies klar zu erläutern.</p>	<p><u>Oberflächengewässer:</u>                  Anlässlich der aktuellen Überplanung des Regenrückhaltebeckens wurde zwischenzeitlich eine neue Abgrenzung des B-Planes vorgenommen. Danach liegt der Geltungsbereich vollständig außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.    <b>Das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan darzustellen. In der Begründung ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.</b></p>
---	--

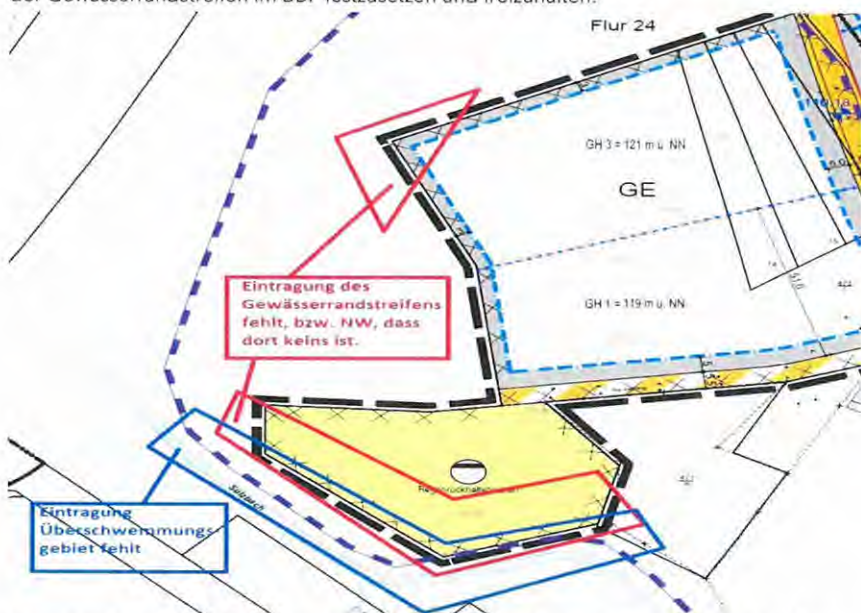
<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>                  Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p><b>Schreiben vom 28.07.2020</b>                  Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>
---	---



Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 38 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen die Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Nach § 38 Absatz 2 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Der Sülzbach und das namenlose Gewässer haben eine ausgeprägte Böschungsoberkante ab der sich der 10-Meter Gewässerrandstreifen bemisst (gemäß telefonischer Rücksprache mit der Stadt Eltville Herr Steins am 22. Juni 2020 noch einmal bestätigt). Im Umweltbericht ist dies auch beschrieben, allerdings im Rechtsplan nicht dargestellt. In dieser Form kann dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden. Es ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b) BauGB der Gewässerrandstreifen im BBP festzusetzen und freizuhalten.



Auszug aus dem B-Plan mit Eintragung des Gewässerrandstreifens in rot und Eintragung des Überschwemmungsgebietes in blau

Gewässerrandstreifen:

Zwischenzeitlich wurde eine Vermessung des westlich verlaufenden Grabens durchgeführt. Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m tangiert das Plangebiet nicht.

Im Abschnitt des Sülzbaches ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Nach dem aktuellen Planstand befindet sich das Regenrückhaltebecken außerhalb des Gewässerrandstreifens des Sülzbaches.

**Die Gewässerrandstreifen sind in den Bebauungsplan einzutragen. In der Begründung ist eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.**

**Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme Behörde / Träger

**Schreiben vom 28.07.2020**

Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung



<p><b>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b>                  Aus abwasserrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:                  Gemäß der vorgelegten Planung sehe ich eine geordnete Abwasserentsorgung aus dem Gebiet nicht gegeben.                  Laut den geplanten Festsetzungen sind vielfältige Nutzungen zugelassen, so auch produzierendes Gewerbe, usw. Ein Bauhof ist bereits vorhanden und soll meines Wissens auch weiterhin bestehen bleiben. In der jetzigen Planung ist vorgesehen, dass kein Niederschlagswasser von Freiflächen in den bereits verlegten und zu klein dimensionierten Schmutzwasserkanal geleitet werden darf. Diese Regelung ist kritisch zu beurteilen, denn sie bedeutet, dass möglicherweise von den Einzelgrundstücken keine gesicherte Abwasserentsorgung (Niederschlagswasser) möglich sein wird. Dies begründet sich darin, dass Niederschlagswasser von kritischen Freiflächen möglicherweise nicht in den Regenwasserkanal geleitet werden darf, da dies unter Umständen nicht von (der noch zu beantragenden) wasserrechtlichen Erlaubnis abgedeckt sein kann und darf. Je nach Flächennutzung und Herkunftsbereich gibt es noch keine zugelassenen Abreinigungs Einrichtungen, um damit eine Möglichkeit zur Einleitung in den Regenwasserkanal zu schaffen. Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass Sie als spätere Erlaubnisinhaberin für die Regenwassereinleitung im Falle von erforderlichen und zulässigen Behandlungsanlagen der Indirekteinleiter (zum Beispiel flächenintensive Versickerung über eine bewachsene Oberbodenschicht (Mulde) vor einer Ableitung in den Regenwasserkanal in Eigenverantwortung sehr viel Kontroll- und Dokumentationspflichten inne haben und gegebenenfalls gemäß zu erwartenden Auflagen der Erlaubnisbehörde gegenüber regelmäßig die Dokumentation der Wahrnehmung ihrer Pflichten (zum Beispiel aufwändige Kontrolle des ordnungsgemäßen Betriebs und Wartung der Anlagen durch Ihre Indirekteinleiter) vorzulegen haben.                  In einer vorangegangenen Planungsphase hatten Sie angedacht, dass auf den privaten Grundstücken eine geplante Retention des Niederschlagswassers von kritischen Flächen vor Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgt. Damals hatte ich darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass diese Retention in der SMUSI rechnerisch angesetzt werden sollte, ebenfalls ein Aufwand aufgrund erforderlicher Kontrollen und Dokumentationen entsteht. Diese Lösung (Einleitung in den Mischwasserkanal nach Retention) ist jedoch in Anbetracht der erforderlichen Sicherstellung einer geordneten Abwasserentsorgung aus dem Gebiet aus wasserrechtlicher Sicht als akzeptabel einzustufen.                  Die beste Lösung ist hier eine zentrale Retention (z.B. Stauraumkanal) in kommunaler Hand zu errichten und zu betreiben.</p>	<p><b><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></b></p> <p>Bei der Einleitung des Niederschlagsabwassers in den Mischwasserkanal handelt es sich lediglich um eine temporäre Maßnahme für die nördlich des Plangebietes liegenden Baulichkeiten der Staatsweingüter. Eine Versickerung der Gewerbegrundstücke im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswasser der Staatsweingüter, wie auch das Niederschlagswasser des Plangebietes und eines Teiles der Schwalbacher Straße soll daher in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort in den Sülzbach abgeschlagen werden. Zwischenzeitlich wurde eine Planung zu einem Regenrückhaltebecken erstellt, welches über die erforderliche Kapazität verfügt.</p> <p>Die Art der vom Niederschlag betroffenen Freiflächen (z.B. Stell- und Lagerplätze und Straßenverkehrsflächen) macht eine Vorreinigung des Regenabwassers erforderlich. Bezüglich der erforderlichen Vorreinigung sind die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen. Nach jetzigem Kenntnisstand soll die diesbezügliche Anlage innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Mischverkehrsfläche angeordnet werden.</p> <p>Bezüglich des Schmutzwassers ist auf den in jüngerer Zeit verlegten Abwasserkanal (DN 300) zu verweisen. 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.</p> <p><b>Das Regenrückhaltebecken ist in der aktuellen Fassung im Bebauungsplan darzustellen. In die Begründung sind entsprechende Erläuterungen aufzunehmen.</b></p>
--	--

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 28.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<p>Die vorgenannten Aspekte waren meinerseits bereits beim Scopingtermin am 10.4.2018 ausführlich erläutert worden.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Scopingtermins am 10.4.2018 war noch nicht ganz klar, ob es eventuell aufgrund der örtlichen Begebenheiten erforderlich ist, dass eine gemeinsame Einleitung mit Hessenmobil erfolgt. Falls dieser Punkt noch nicht überprüft wurde, sollte er noch kontrolliert werden.</p> <p>Eine endgültige Stellungnahme zur ausreichenden Größe des Regenrückhaltebeckens kann noch nicht abgegeben werden, denn es ist noch keine Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt.</p> <p>Bei der Dimensionierung des Beckens sind die Erkenntnisse aus der vorliegenden Immissionsbetrachtung gemäß Leitfaden zum Erkennen kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen (Gutachten vom Ingenieurbüro Scheuermann und Martin vom Oktober 2016) zu berücksichtigen.</p>	
---	--

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 28.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

<p><b>Abfallwirtschaft</b>                  Gegen die vorgelegte Maßnahme bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der vorhandenen Altfläche (Hausmüll- und Bauschuttdeponie) und der Ablagerungen (u.a. Bauschutt, Kanalrohre, Steinbrocken, Asphaltabbruch und Grünschnitt) auf dem Gelände der Maßnahme bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p> <p><b>Nr. 1:</b> Vor Beginn der Maßnahme ist vom Bauherrn ein Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Untersuchung der aus der v. g. Altfläche zu entsorgenden Aushubmassen zu erstellen und der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zur Zustimmung vorzulegen. Bei der Erstellung des Beprobungs- und Untersuchungskonzepts sind die Regelungen unter Nr. 3.2 des Baumerkblatts der Regierungspräsidien in Hessen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.</p> <p><b>Nr. 2:</b> 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. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnische Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98<sup>i</sup> zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20<sup>ii</sup> zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anstehende sowie ggf. jetzt schon vorliegender Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98<sup>i</sup> zu untersuchen. Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98<sup>i</sup>, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98<sup>i</sup> abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p><b>Nr. 3:</b> Der Beginn der Maßnahme ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.</p> <p><b>Nr. 4:</b> Der Abschluss der Maßnahme ist durch einen Abschlussbericht zu dokumentieren, der der zuständigen Abfallbehörde spätestens 3 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen ist.</p> <p><b>Nr. 5:</b> Die Regelungen des Baumerkblatts in der jeweils aktuellen Fassung sind anzuwenden.                  Begründung:  <b>zu Nr. 1:</b> Die Regelungen zum Beprobungs- und Untersuchungskonzept sowie zum Entsorgungskonzept stützen sich auf die allgemeine Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG und sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.</p>	<p><b>Abfallwirtschaft</b></p> <p>Seitens des Regierungspräsidiums werden bezüglich des Umgangs mit der Altfläche verschiedene Auflagen formuliert.</p> <p><b>Die Festsetzungen zum Pkt. „Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ sind wie folgt zu ergänzen:</b></p> <p><i>Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen folgende Auflagen:</i></p> <p><i>Nr. 1: Vor Beginn der Maßnahme ist vom Bauherrn ein Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Untersuchung der aus der v. g. Altfläche zu entsorgenden Aushubmassen zu erstellen und der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zur Zustimmung vorzulegen. Bei der Erstellung des Beprobungs- und Untersuchungskonzepts sind die Regelungen unter Nr. 3.2 des Baumerkblatts der Regierungspräsidien in Hessen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.</i></p> <p><i>Nr. 2: 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. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnische Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98<sup>i</sup> zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20<sup>ii</sup> zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anstehende sowie ggf. jetzt schon vorliegender Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98<sup>i</sup> zu untersuchen. Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98<sup>i</sup>, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98<sup>i</sup> abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.</i></p>
<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>                  Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p><b>Schreiben vom 28.07.2020</b>                  Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>



Bebauungsplan Nr. 98 „Gewerbegebiet im Stockborn Teil B“, Stadt Eltville am Rhein  
 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

<p><b>zu Nr. 2:</b> § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sieht eine Getrennthaltung bestimmter, bei Bau- und Abbruchvorhaben anfallenden, Abfallfraktionen vor. 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<sup>1</sup> 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.</p> <p><b>zu Nr. 3:</b> Der Zeitpunkt der Maßnahme muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.</p> <p><b>zu Nr. 4:</b> Die Forderung nach Vorlage eines Abschlussberichtes dient der geordneten Zusammenstellung aller anfallenden Abfälle und zur Prüfung auf Plausibilität der Maßnahme. Diese Forderung wird von der Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG umfasst.</p> <p><b>zu Nr. 5:</b> Das hessische Baumerkblatt<sup>1</sup> enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.</p>	<p><i>Nr. 3: Der Beginn der Maßnahme ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.</i></p> <p><i>Nr. 4: Der Abschluss der Maßnahme ist durch einen Abschlussbericht zu dokumentieren, der der zuständigen Abfallbehörde spätestens 3 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen ist.</i></p> <p><i>Nr. 5: Die Regelungen des Baumerkblatts in der jeweils aktuellen Fassung sind anzuwenden.</i>  <i>Begründung:</i></p> <p><i>zu Nr. 1: Die Regelungen zum Beprobungs- und Untersuchungskonzept sowie zum Entsorgungskonzept stützen sich auf die allgemeine Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG und sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.</i></p> <p><i>zu Nr. 2: § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sieht eine Getrennthaltung bestimmter, bei Bau- und Abbruchvorhaben anfallenden, Abfallfraktionen vor. 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<sup>1</sup> 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.</i></p> <p><i>zu Nr. 3: Der Zeitpunkt der Maßnahme muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.</i></p>
--	--

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>	<b>Schreiben vom 28.07.2020</b>
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung

<p><b>Immissionsschutz</b>                  Durch nächtliche Tätigkeiten in dem Gewerbegebiet können Schallemissionen entstehen, die an den westlich und südlich gelegenen Wohnhäusern wahrgenommen werden. Daher sind ggfs. Beschränkungen (Auflagen) bei den Baugenehmigungsverfahren zu Betrieben erforderlich.</p> <p><b>Bergaufsicht</b>                  Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:  <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;  <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;  <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 hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</b>                  Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.  <u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.  <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.                  Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p><i>zu Nr. 4: Die Forderung nach Vorlage eines Abschlussberichtes dient der geordneten Zusammenstellung aller anfallenden Abfälle und zur Prüfung auf Plausibilität der Maßnahme. Diese Forderung wird von der Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG umfasst.</i></p> <p><i>zu Nr. 5: Das hessische Baumerkblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.</i></p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Die nächstliegende mischgenutzte Bebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m, die nächstliegende Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 200 m. Somit kann eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p> <p><b>Bergaufsicht</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--

<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b></p>	<p><b>Schreiben vom 28.07.2020</b></p>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>

<p>Hinsichtlich des Umfanges 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> <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><b>Planungsrechtlich</b> weise ich darauf hin, dass der 1984 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan in keiner Weise mehr die aktuellen stadtplanerischen Erfordernisse abbildet. Mit einem 36 Jahre alten Plan kann keine städtebauliche Lenkung mehr erfolgen, wie es das Baugesetzbuch vorsieht. Da bei der Planung hier eine neue gewerbliche Entwicklung angestoßen werden soll, besteht die Notwendigkeit mit der Flächennutzungsplanänderung auch die gesamte künftige städtebauliche Entwicklung darzustellen und die Auswirkungen seitdem geänderter Gesetzesgrundlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Karin Schwab</p>	<p><u>Umweltbericht</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Kampfmittelräumdienst</u></p> <p>Seitens des Kampfmittelräumdienstes liegt eine Stellungnahme vom 06.04.2021 vor;</p> <p><i>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</i></p> <p><b>Dier Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Planungsrechtlicher Hinweis</u></p> <p>Die Stadt Eltville ist derzeit dabei den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll zeitnah erfolgen, sodass auch die gesamtstädtischen Zusammenhänge besser erkennbar werden.</p> <p><b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p>
---	--



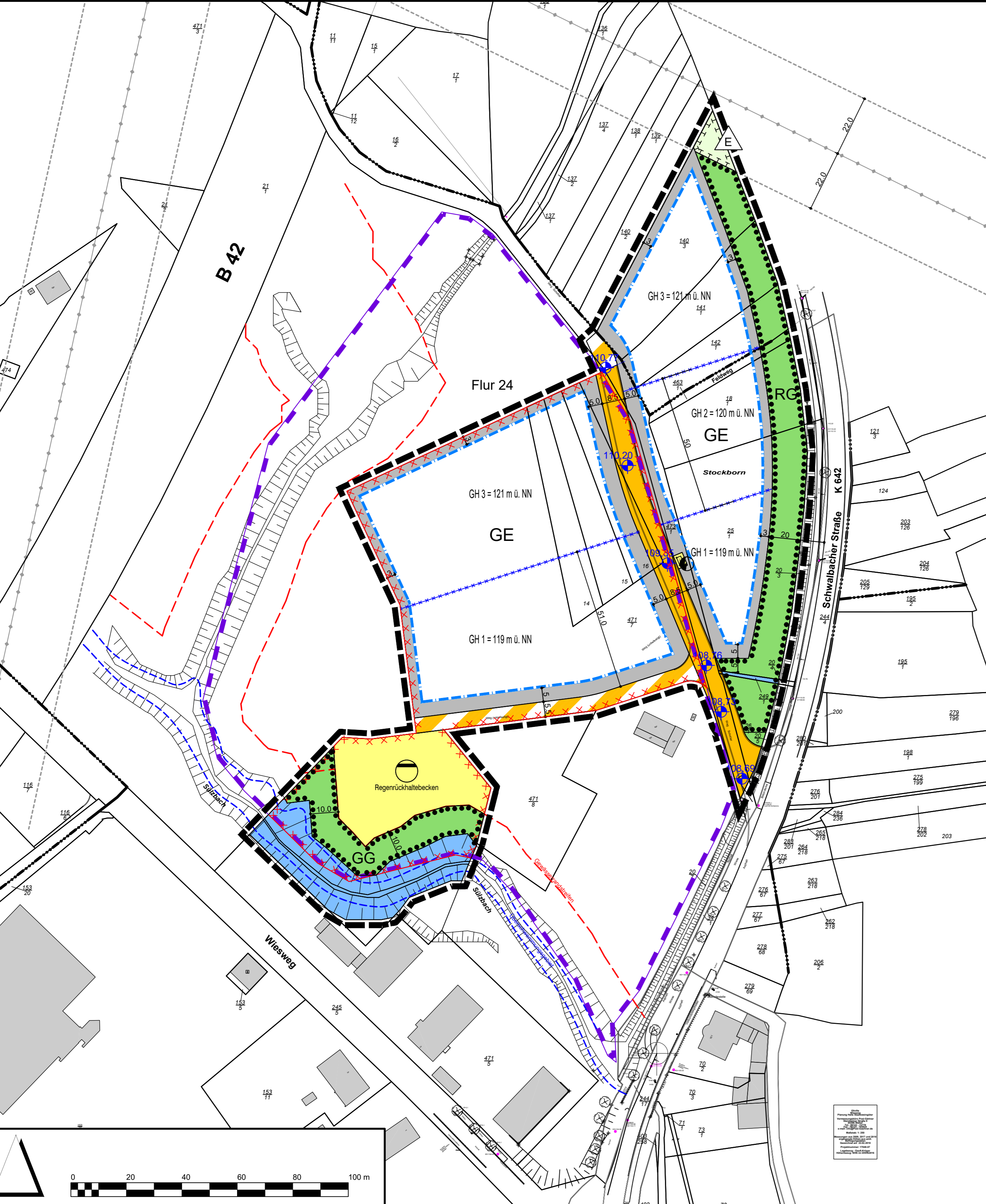
### Ausgleichsflächen Übersichtsplan



### Ausgleichsfläche Maßnahme 1



### Ausgleichsfläche Maßnahme 2



### Nutzungsschablone

ART O. BAU. NUTZUNG	GE
GRZ	0,60
GH1 ± 19 m ü. NN	
GH2 ± 120 m ü. NN	
GH3 ± 121 m ü. NN	

### Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

- Flur 24: Flurnummer
- Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
- Gebäude

### A Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des erweiterten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Baufenstern mit unterschiedlichen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- Gebäudehöhe (maximale Höhe über NN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) mit ergänzender Bezeichnung
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für die Entsorgung Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gewässerbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

### B Nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungsleitung oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
- Grenze der Altablagung Nr. 439 003 010 020 ehemalige städtische Mülldeponie
- 110,16 kV
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Gewässerrandstreifen nach WHG

### C Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - Zulässig sind:
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Anlagen für sportliche Zwecke,
    - Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.
  - Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
    - offene Lagerplätze,
    - Tankstellen,
    - Versorgungsstätten,
    - Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsflächen, die die o.g. Kriterien nicht erfüllen.
  - Als Ausnahme können zugelassen werden:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)**  
Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) sind jeweils als Höchstgrenze in der Nutzungsschablone festgesetzt.

**Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**  
(s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

**Höhenfestsetzung**  
In dem Plangebiet sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null festgesetzt.

**Gebäudehöhe**  
Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:  
Höhe Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika über NN

**2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)**  
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. Tiefgaragen sind nur in den von der Altablagung nicht betroffenen Bereichen zulässig.

**Nebenanlagen (§14 BauNVO)**  
Nebenanlagen sind allgemein in den überbaubaren Flächen und in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

**4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" und "Gewässerbegrünung" festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegrünung" sind die Errichtung von Überlaufentläufen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

**5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

In der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandene Gehölze zu erhalten. Diese Flächen sind vor jeglichen Beeinträchtigungen während des Baubetriebs durch geeignete Maßnahmen, z.B. Zäune, zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Im nördlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung (Flurstück 140 (3 bzw.) ist eine 11,50 m breite Hecke anzulegen. Innerhalb der Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze siebenjährig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuern sind mind. 10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl hat entsprechend Pflanzliste 1 erfolgen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. In den Randbereichen sind Krautsäume mit einer artenreichen Blütmischung einzusäen und alle 1 x jährlich abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen.

Innerhalb des von der Hochspannungsleitung Eltville-Geisenheim betroffenen Schutzstreifens beträgt die zulässige Wuchshöhe der maximal 10 m.

Für erforderliche beim Bau des Überlaufes des Regenrückhaltebeckens erforderliche Rodungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**Pflanzliste 1: Baumarten**

- Feldahorn	- Acer campestre
- Spitzahorn	- Acer platanoides
- Schwarzerle	- Alnus glutinosa
- Sandbirke	- Betula pendula
- Hainbuche	- Carpinus betulus
- Wildpappel	- Malus sylvestris
- Vogelkirsche	- Prunus avium
- Traubeneiche	- Prunus padus
- Eberesche	- Quercus petraea
- Obstbäume	- Sorbus aucuparia

**Sträucher**

- Kornelkirsche	- Cornus mas
- Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Haselnuss	- Corylus avellana
- Weisdom	- Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen	- Eucyrtium europaeum
- Liguster	- Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
- Schlehe	- Prunus spinosa
- Faulbaum	- Rhamnus frangula
- Feldrose	- Rosa arvensis
- Heckenrose	- Rosa canina
- Weinrose	- Rosa rubiginosa
- Öhrchenweide	- Salix aurita
- Grauweide	- Salix cinerea
- Holunder	- Sambucus nigra
- Schneeball	- Viburnum opulus

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**Maßnahmen innerhalb des Baugebietes**

**Begründung der Baugrundstücke**  
Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuern zu bepflanzen ist, ist auf 50 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt. Es dürfen keine invasive Arten verwendet werden.  
Auf den Grundstücken ist mindestens alle 10 m ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen. Zu pflanzenden Bäume müssen in einer Pflanzqualität dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, außerdem. Die zu pflanzenden Sträucher müssen in einer Pflanzqualität von mindestens zweifach verpflanzt, Größe 60 - 100, aufweisen. Die Auswahl der Bäume und Sträucher muss gemäß Pflanzliste 1 erfolgen.

**Fassadenbegrünung**  
Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup>, sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je laufender Meter Wand. Die Pflanzenauswahl muss gemäß Pflanzliste 2 erfolgen.

**Pflanzliste 2 Fassadenbegrünung**

- Waldfreie in Sorten	- Clematis spec.
- Spindelstrauch	- Euonymus fortunei i Sorten
- Efeu	- Hedera helix oder hibernica
- Gelbblatt in Arten	- Lonicera spec.
- Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata „Veitchii“
- Kletterich	- Polygonum auberti

**Dachbegrünung**  
Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke des Substrats beträgt mindestens 15 cm. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Maueraufkantung (Attika) sowie Dachflächen, die als Dachterasse oder für technische Aufbauten genutzt werden, wenn diese in ihrer Summe einen Flächenanteil von 20% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

**Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

**Eidechsen:**  
Das Gelände ist im Rahmen einer biologischen Baubetreuung vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai nach Eidechsen abzusuchen und in ein anzulegendes Ersatzhabitat umzuwandeln. Als Ersatz für das verloren gegangene Eidechsenhabitat ist im Nordosten in der mit E gekennzeichneten Fläche eine 80 cm tiefe und 8 m<sup>2</sup> große Grube auszuheben und mit Steinen (Größe ca. 5 - 20 cm) zu verfüllen und zu einem flachen Steinhafen anzuhäufeln. Daneben sind Sandhaufen im Volumen einer Baggerschafel (ca. 100 l) als Eiblagesubstrat anzulegen sowie jeweils 2-3 Baumstrünke oder Wurzeln, die bei der Rodung des Geländes anfallen, anzuordnen.

**Fledermäuse:**  
Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Zur Vermeidung des Anlockens von Zwegerfledermäusen, bzw. von Insekten als Nahrungsgrundlage, in ökologisch ungeeignete Bereiche, sind für die Beleuchtung des öffentlichen Raums LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.

Für die Rauhauffledermaus sind Quartiermöglichkeiten als Zwischenquartiere in der Form von 5 Nistkästen in den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen anzubringen. Alternativ oder zusätzlich können Quartiermöglichkeiten in Form hinterliegbare Außenverkleidungen an den Gebäuden geschaffen werden.

**Vögel:**  
In den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen sind anzubringen:  
> für Baumseisen: 2 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 18 mm;  
> für Kohlmeisen: 3 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 32 mm

**Maßnahmen in erweiterten Geltungsbereich**

**Maßnahme 1: "Kleimetall"** (im Bebauungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnet)  
Gemarkung Martinshof, Flur 7, Flurstücke 137, 136, 135, 134/1 bzw., 274/144, 275/144, 144/1 und 145/8

**Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergfläche in eine extensiv genutzte Weide**  
Anlage einer Weide auf einer Fläche von 6.106 m<sup>2</sup>

Auf der ehemaligen Weinbergfläche sollen die Rebstöcke gerodet werden und eine Weide eingesät werden.

Bei der Ansaat der artenreichen Weide soll eine Regio-Saatgutmischung verwendet werden. Die Fläche soll mit geringem Viehbesatz und ohne Düngung extensiv beweidet werden. Alternativ kann die Fläche als 1-2-schürige Heuwiese genutzt werden

**Maßnahme 2 "Hintere Hub IV"** (im Bebauungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet)  
Gemarkung Eltville, Flur 14, Flurstücke 150-170

**Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland**  
Anlage einer extensiven Weise, Neuausbau auf einer Fläche von 18.537 m<sup>2</sup>

Zur Verbesserung der Biologqualität ist das Heumulchsaarverfahren mit Emlage von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und das Einbringen von regionalem Saatgut, dessen Mischung sich an der Artenzusammensetzung der artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs orientiert, anzuwenden. Die Wiesen sind mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

**Umwandlung einer Ackerbrache in Wald**  
Aufforstung einer Waldfläche (einschl. Waldrand) von 13.600 m<sup>2</sup>

Die Fläche ist mit 70 % Edelaldbäumen und 30 % Hainbuchen mit autochthonen Pflanzens aufzuforsten. Pro ha sind 4.000 Pflanzen zu setzen.

An den Rändern ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise, in einem weitmächtig unregelmäßig Gemisch, anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Die Waldrandbäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist in den Flächen zu entfernen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

**7. Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

**Elektrizität**  
Zur Stromversorgung ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Trafostation" festgesetzt.

**Niederschlagswasser**  
Das auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Zur Regenrückhaltung ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

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

Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

**9. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

- Bauliche Vorkehrungen**  
Es wird auf die Gutachten Firma BFM (Baugrundinstitut Franke-Meißner, Rheinland-Platz GmbH, Mainz) zur Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen "Neubau Maschinenhallen Staatsweingüter", Projekt-Nr.: 5914-36845-90749 vom 08.12.2017 und "Gewerbe Stockborn", Projekt-Nr.: 5914-36845-191073 vom 29.11.2019 verwiesen. Die gekennzeichnete Fläche ist, aufgrund der Bemessung der einzelnen Gründungsgemeinschaften festgelegt werden, dass aufgrund der Länge der einzelnen Säulen die derzeit vorliegenden Ergebnisse aus den Baugrunderkundungen von der Aufschlusstiefe her nicht ausreichend sein, so wären zusätzliche tieferführende Kernbohrungen erforderlich.
- Herstellung von Rüttelstopfzäunen,
  - Bodenstabilisierung in CSV-Verfahren,
  - Voll-Teilvertiefungsbohrverfahren, z.B. GEOPIER-Gründung,
  - duktile Gusspfähle,

Für die Planung der Sondergründung soll ein Verbesserungsfaktor von mindestens 2 besser 3 erreicht werden. Darüber hinaus sind die Setzungen der Gesamtkonstruktion auf 2 cm und die Setzungsdifferenzen innerhalb der Gesamtkonstruktion auf 1 cm zu beschränken. Sollten bei der Bemessung der einzelnen Gründungsgemeinschaften festgelegt werden, dass aufgrund der Länge der einzelnen Säulen die derzeit vorliegenden Ergebnisse aus den Baugrunderkundungen von der Aufschlusstiefe her nicht ausreichend sein, so wären zusätzliche tieferführende Kernbohrungen erforderlich.

Im Zuge der Gründungsarbeiten ist der anfallende Erdaushub auf ein Minimum zu reduzieren.

- Kellerschosse unzulässig,
- Park- und Lagerplätze versickerungsundurchlässig auszubilden und
- im Bereich baulicher Versiegelungen eine Ableitung möglicher Deponieausgasungen zu gewährleisten.

Für die gekennzeichnete Fläche sind Kellerschosse unzulässig. Bei Anlage eines Park- oder Lagerplatzes sind die Oberflächen versickerungsundurchlässig auszubilden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen folgende Auflagen:

Nr. 1: Vor Beginn der Maßnahme ist vom Bauherrn ein Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Untersuchung der aus der v. g. Attika zu ersorgenden Ausblümsamen zu erstellen und der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Um-welt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zur Zustimmung vorzulegen. Bei der Erstellung des Beprobungs- und Untersuchungskonzepts sind die Regelungen unter Nr. 3.2 des Baumerkblatts der Regierungspräsidium in Hessen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Nr. 2: 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. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnische Deklaration nach den Vorgaben der Probenahme-richtlinie PN 98ii zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20ii zu untersuchen.

Der im Rahmen der Maßnahme anstehende sowie ggf. jetzt schon vorliegender Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen. 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 zuständige Abfallbehörde vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Nr. 3: Der Beginn der Maßnahme ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzugeben.

Nr. 4: Der Abschluss der Maßnahme ist durch einen Abschlussbericht zu dokumentieren, der der zuständigen Abfallbehörde spätestens 3 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen ist.

Nr. 5: Die Regelungen des Baumerkblatts in der jeweils aktuellen Fassung sind anzuwenden. Begründung:

zu Nr. 1: Die Regelungen zum Beprobungs- und Untersuchungskonzept sowie zum Entsorgungskonzept stützen sich auf die allgemeine Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG und sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.

zu Nr. 2: § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sieht eine Getrennthaltung bestimmter, bei Bau- und Abbruchvorhaben anfallenden, Abfallfraktionen vor. 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 für regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Ausblümsamen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

zu Nr. 3: Der Zeitpunkt der Maßnahme muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

zu Nr. 4: Die Forderung nach Vorlage eines Abschlussberichtes dient der geordneten Zusammenfassung aller anfallenden Abfälle und zur Prüfung auf Plausibilität der Maßnahme. Diese Forderung wird von der Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG umfasst.

zu Nr. 5: Das Hessische Baumerkblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der vorhandene Entwässerungsgraben und der Stützbach sind im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Innerhalb der Böschungen sind die Errichtung von Überlaufentläufen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

### D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° Dachneigung.

**2. Einfriedungen**  
Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen. Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:  
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune  
- Hecken

**Nicht zulässig sind insbesondere:**  
- blickdicke Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien  
- Einfriedungen aus Betonformsteinen  
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

**3. Mülltonnenstandplätze**  
Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und / oder einzugrenzen.

### E Hinweise und Empfehlungen

**Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen**  
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugebietes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

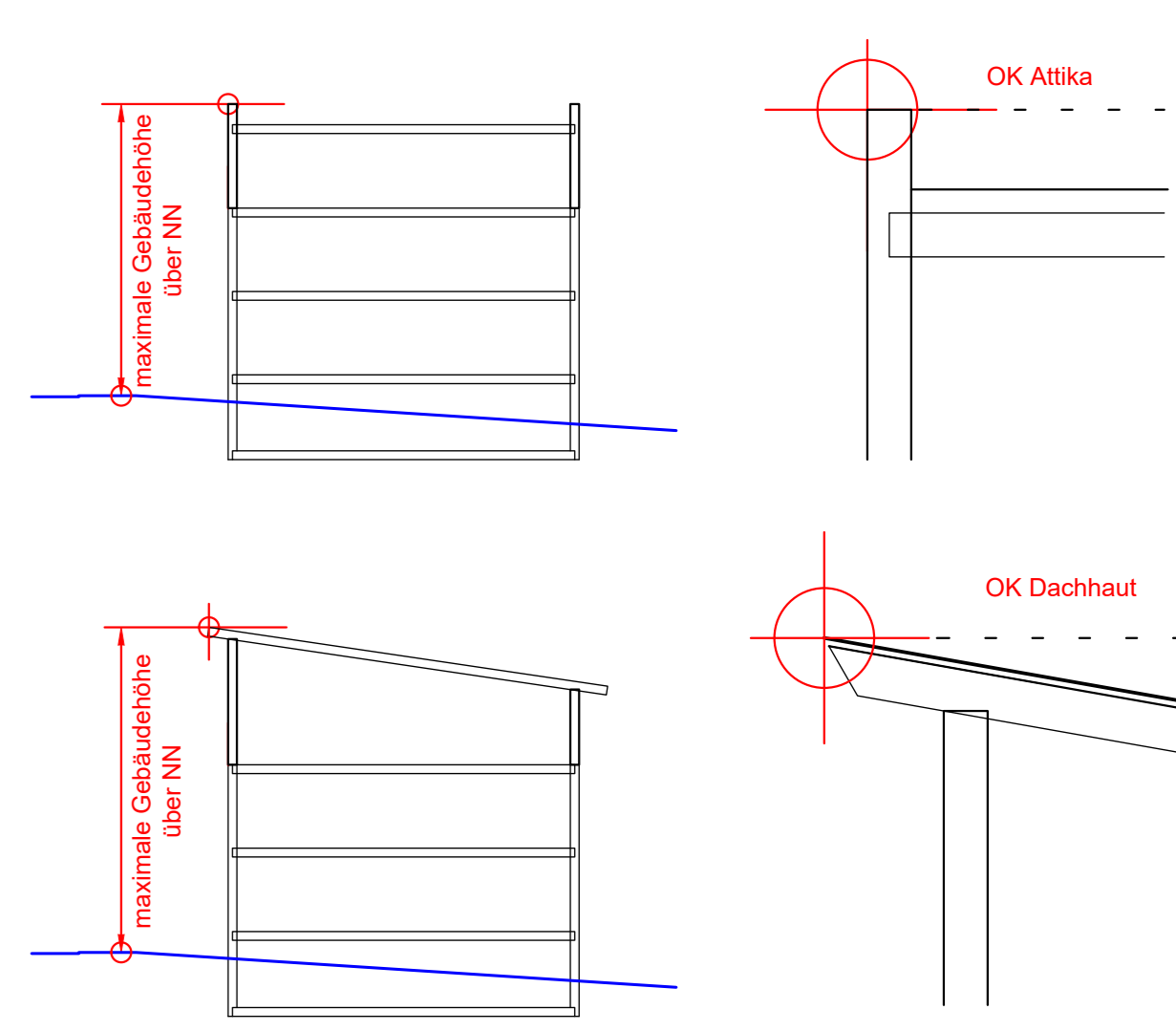
**Denkmalpflege**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

**Altablagerungen**  
Werden vor oder während der Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder oberflächliche Auffälligkeiten festgestellt ist eine Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei der Begutachtung und Entsorgung des Boden-aushubs gelten generell die LAGA -Vorschriften. Diese sind zu beachten.

Für das Plangebiet sind folgende Altstandorte relevant:  
städtische Mülldeponie - Altablagerungsnummer 439 003 010 020

### F Darstellung zur Höhenermittlung



### G Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)

**Baubutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

**Planzeicherverordnung (PlanZV)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)

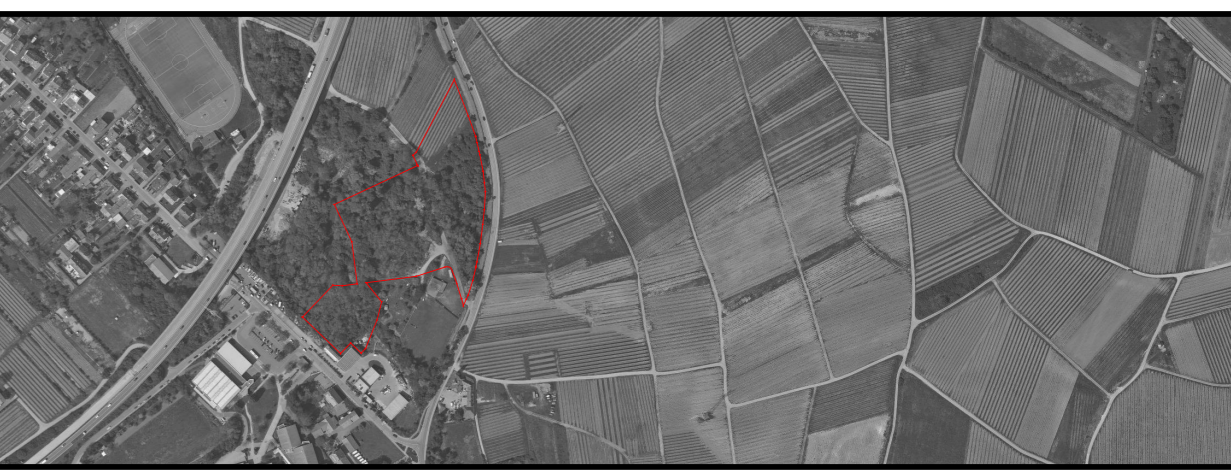
**Hessische Gemeindeordnung (HGO)**  
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)

**Hessische Bauordnung (HBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 198)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**  
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)**  
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**  
in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)



# STADT ELTVILLE AM RHEIN





# STADT ELTVILLE AM RHEIN

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 98 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### GEWERBEGEBIET „IM STOCKBORN“



## TEIL A - BEGRÜNDUNG

Projekt: S 756/19

Stand: August 2021

### **PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)

Dipl.-Ing. Bettina Rank

(Stadtplanung)

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben und -ziele</b>	<b>9</b>
4.1	Regionalplan Südhessen	9
4.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
4.4	Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	12
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>18</b>
5.1	Topografie	19
5.2	Verkehr	19
5.3	Bebauung	20
5.4	Landschaft und Grünordnung	20
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	23
5.6	Lärmemissionen	24
5.7	Altablagerungen	24
5.8	Schutzgebiete	25
5.9	Kampfmittel	25
5.10	Ausgleichsflächen	26
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	<b>27</b>
6.1	Übergeordnete Planungsziele	27
6.2	Verkehr	28
6.3	Bebauung	29
6.4	Landschaft und Grünordnung	33
6.5	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	41
6.6	Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	43
6.7	Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	43
6.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	47
6.9	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	47
<b>7.</b>	<b>Eingriff und Ausgleich</b>	<b>49</b>
7.1	Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	49
7.2	Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren	49
7.3	Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung	49
7.4	Beschreibung der internen Ausgleichsmaßnahmen	50
7.5	Bilanz Eingriff und Ausgleich, Plangebiet intern	50
7.6	Externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen	52
7.7	Bilanz Kompensationsmaßnahmen, Plangebiet extern	53
7.8	Fazit Eingriff und Ausgleich	53
<b>8.</b>	<b>Planstatistik</b>	<b>60</b>

## Anlagen:

Anlage 1	Naturschutz und artenschutzfachliche Bewertung, Stadt Eltville am Rhein, Standort für eine Maschinenhalle der Staatsweingüter, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, 02.11.2017	
Anlage 2	Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017	
Anlage 3	Gutachten Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung, Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter, Eltville am Rhein, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 08.12.2017	
Anlage 4	Gutachten Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 29.11.2019.	
Anlage 5	Stadt Eltville: Geplantes Gewerbegebiet „Stockborn“, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim, September 2020 / April 2021	
Anlage 6	Bestandsplan Planergruppe ASL August 2021	
Anlage 7	Bebauungsplan Planergruppe ASL August 2021	

## **1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Stadt Eltville plant im Bereich „Im Stockborn“ eine Gewerbegebietsentwicklung. Die Stadt reagiert damit auf die hohe Nachfrage von ortansässigen Betrieben nach Bauland. Insbesondere sollen auch Flächen zur Errichtung landwirtschaftlicher Hallen geschaffen werden. Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde bereits im Februar 2017 als Einzelvorhaben der Neubau einer Maschinenhalle der hessischen Staatsweingüter genehmigt.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung erfolgt der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

### Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. S. 201)

### Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

LAGA-Mitteilung 20

LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)



### 3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Eltville Kernstadt, östlich der B 42 und westlich der K 642. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 642 / Schwalbacher Straße.



Abbildung. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, o. M., Planergruppe ASL, 2021

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Eltville umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Eltville:

Flur 12: 140/3, 141/1, 142/1

Flur 24: 14 bis 16, 18/1, 25/1, 26/1, 249/1, 463/1, 471/9, 471/11 teilweise, 473/2, 473/3 teilweise  
Seine Größe beträgt 24.826 m<sup>2</sup>.

Für den erforderlichen Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs der sind zwei externe Flächen Ausgleichsmaßnahmen nord- und südöstlich des Ortsteiles Martinsthal vorgesehen.

#### Maßnahme 1: - "Kleimettal"

Gemarkung Martinsthal, Flur 7, Flurstücke 137, 136, 135, 134/1 tw., 274/144, 275/144, 144/1 und 145/8

Gebietsgröße 6.106 m<sup>2</sup>

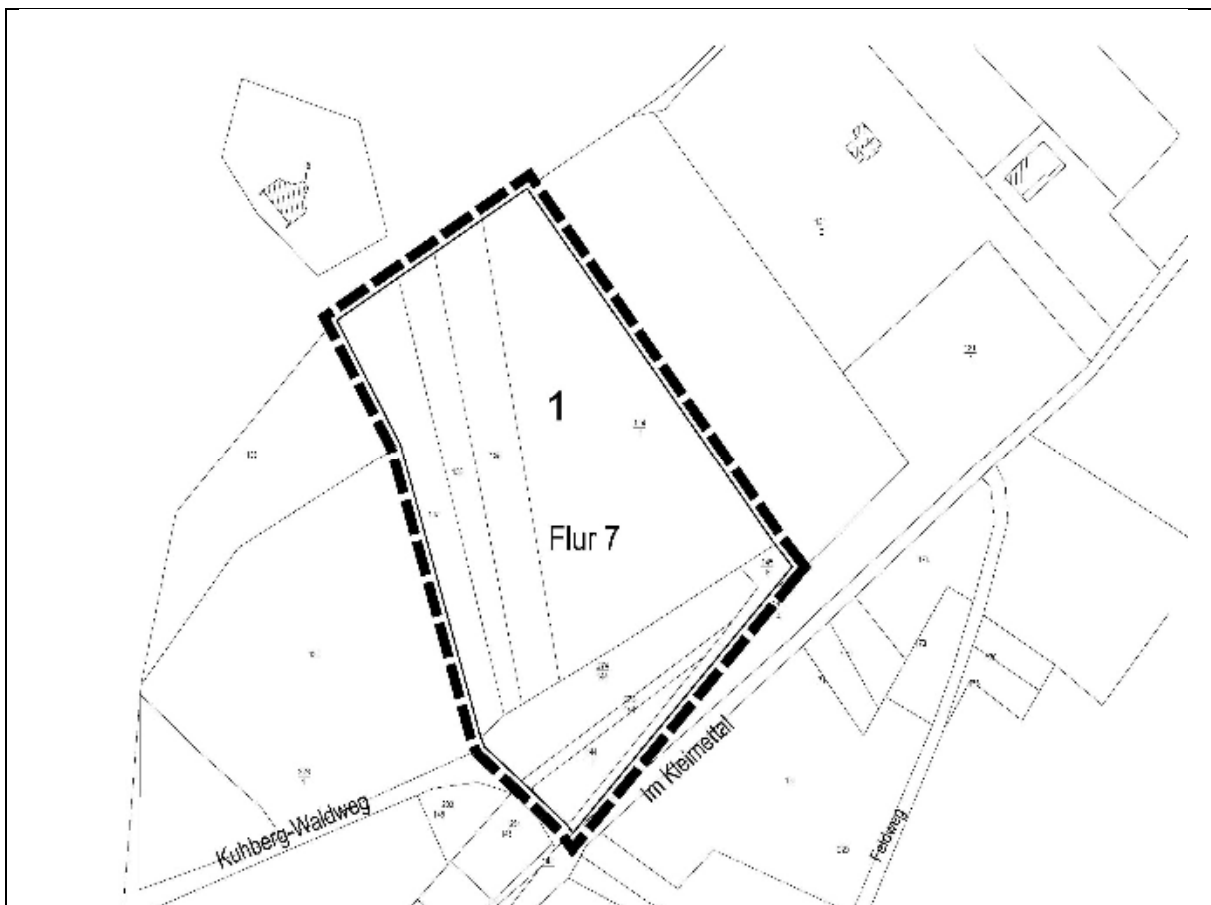
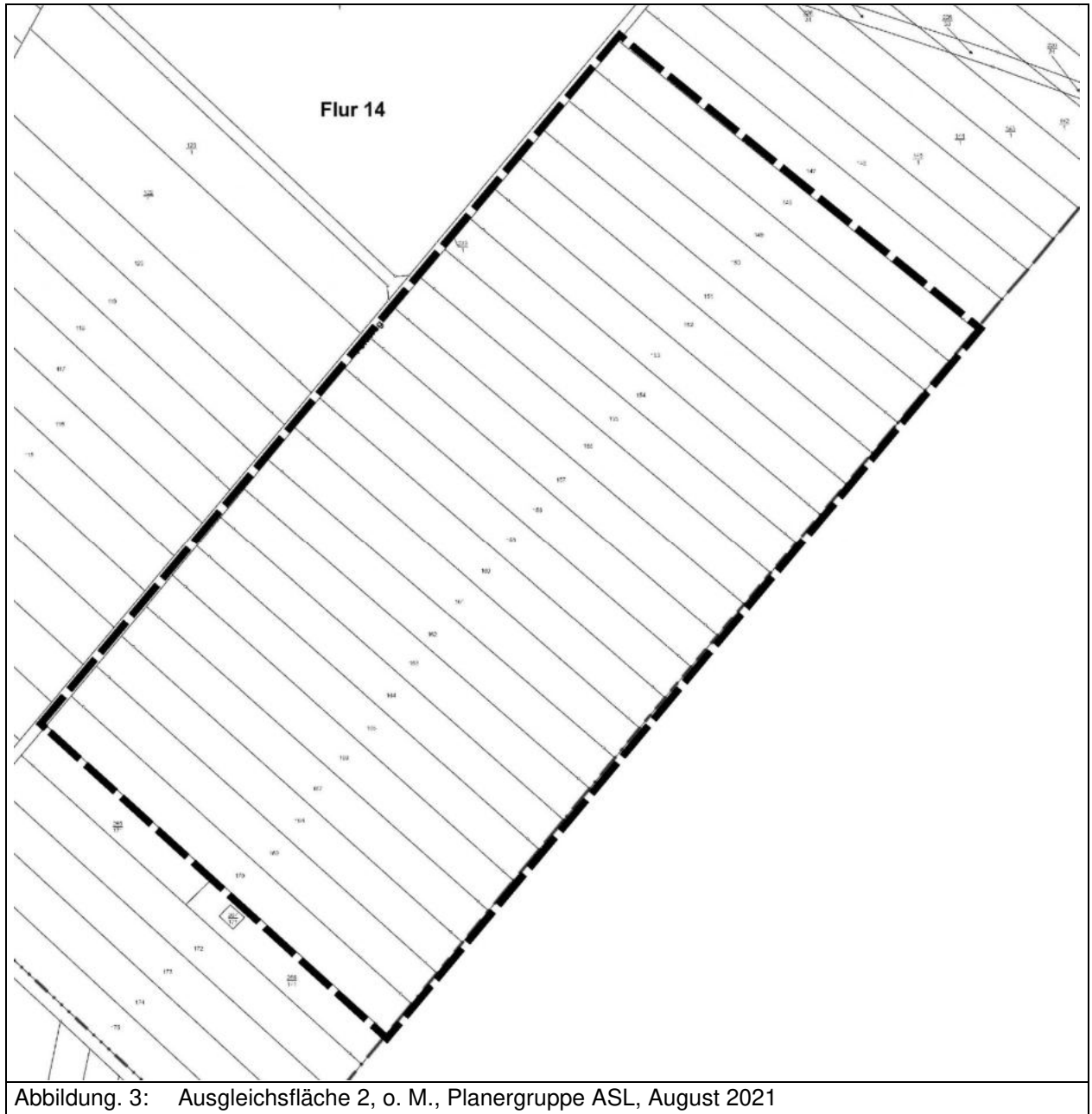


Abbildung. 2: Ausgleichsfläche 1, o. M., Planergruppe ASL, August 2021

Maßnahme 2: "Hintere Hub IV"

Gemarkung Eltville, Flur 14, Flurstücke 150-170

Gebietsgröße 32.137 m<sup>2</sup>



## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben und -ziele

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit.1). Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

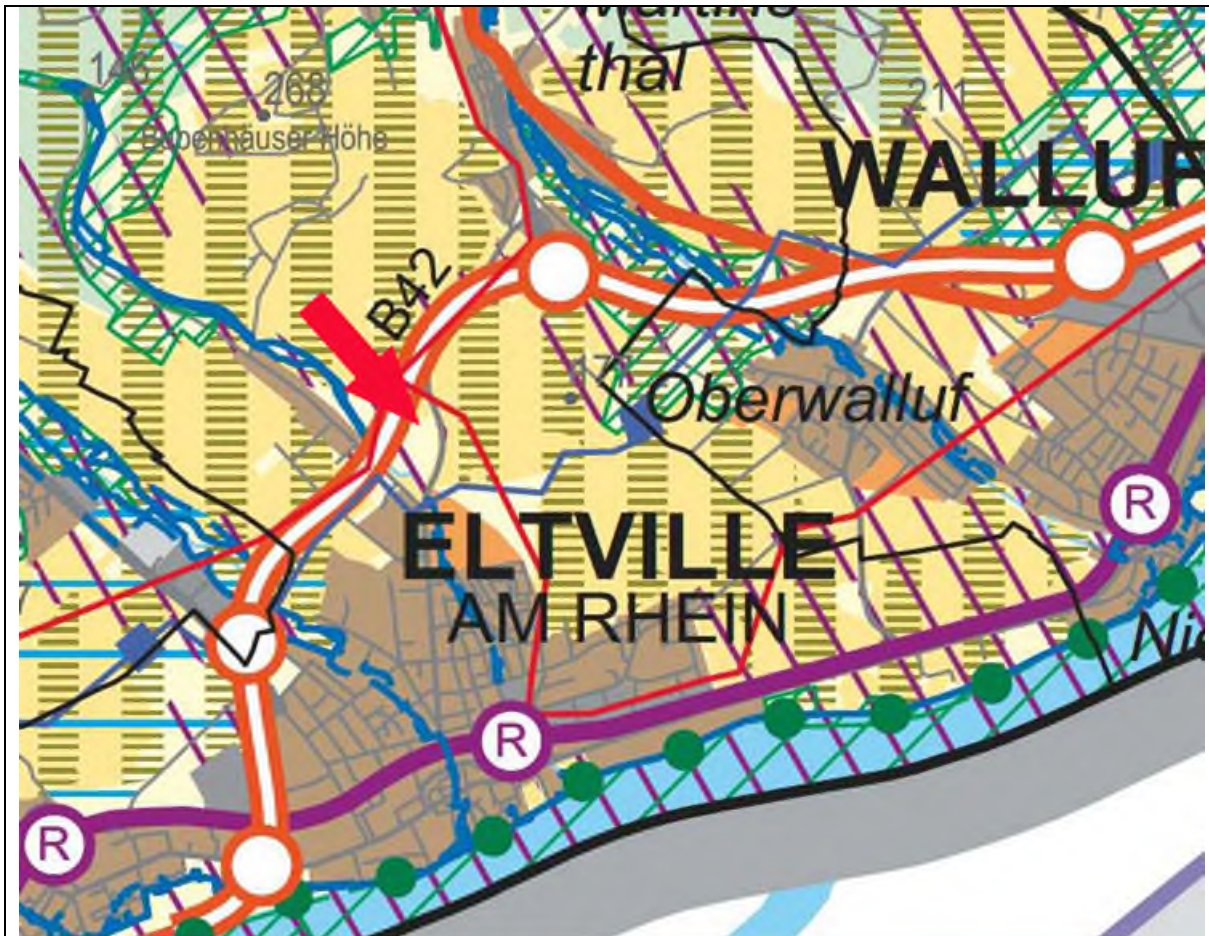


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M. (vergrößert)

Eltville liegt in der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main, im Strukturraum: Ordnungsraum und ist ein Mittelzentrum. Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebietes als Fläche „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die im Südwesten angrenzende Sülzbachau ist als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion gekennzeichnet.

Der Regionalplan (M. 1:50.000) bildet rechtlich nicht parzellenscharf ab. Die Flächendarstellung für neue Gebietsausweisung erfolgt erst ab einer Größenordnung von 5,0 ha. Kleinere Flächenentwicklungen, wie vorliegend, sind im Allgemeinen nicht raumbedeutsam und stehen somit nicht im Widerspruch mit den Vorgaben der Regionalplanung.



Die Ausgleichsflächen liegen in Vorranggebieten für die Landwirtschaft. Die geplanten Nutzungen entsprechen den Vorgaben.

## 4.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der nordöstliche Teilbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“ wurde der Flächennutzungsplan (Lit. 2) im Jahr 2007 geändert. Die Fläche war einstmals als Erweiterung für das Sportzentrum am Wiesweg geplant. Die Änderung stellt, soweit diese deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist, das Gebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Zudem ist die ehemals geplante Erschließung des Baugebietes „Obersetzling“ als Verkehrsfläche dargestellt.



Die Neuplanung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren wird parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“ aus dem Jahre 2006. Lediglich der als Weinbaufläche genutzte nordöstliche Teil (Flur 24 Flurstücke 140/3, 141/1, 142/2) sowie eine Wegeparzelle (Flur 24, Flurstück 463/1) liegt außerhalb des Geltungsbereiches. In den betroffenen Flächen wird das Planungsrecht durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

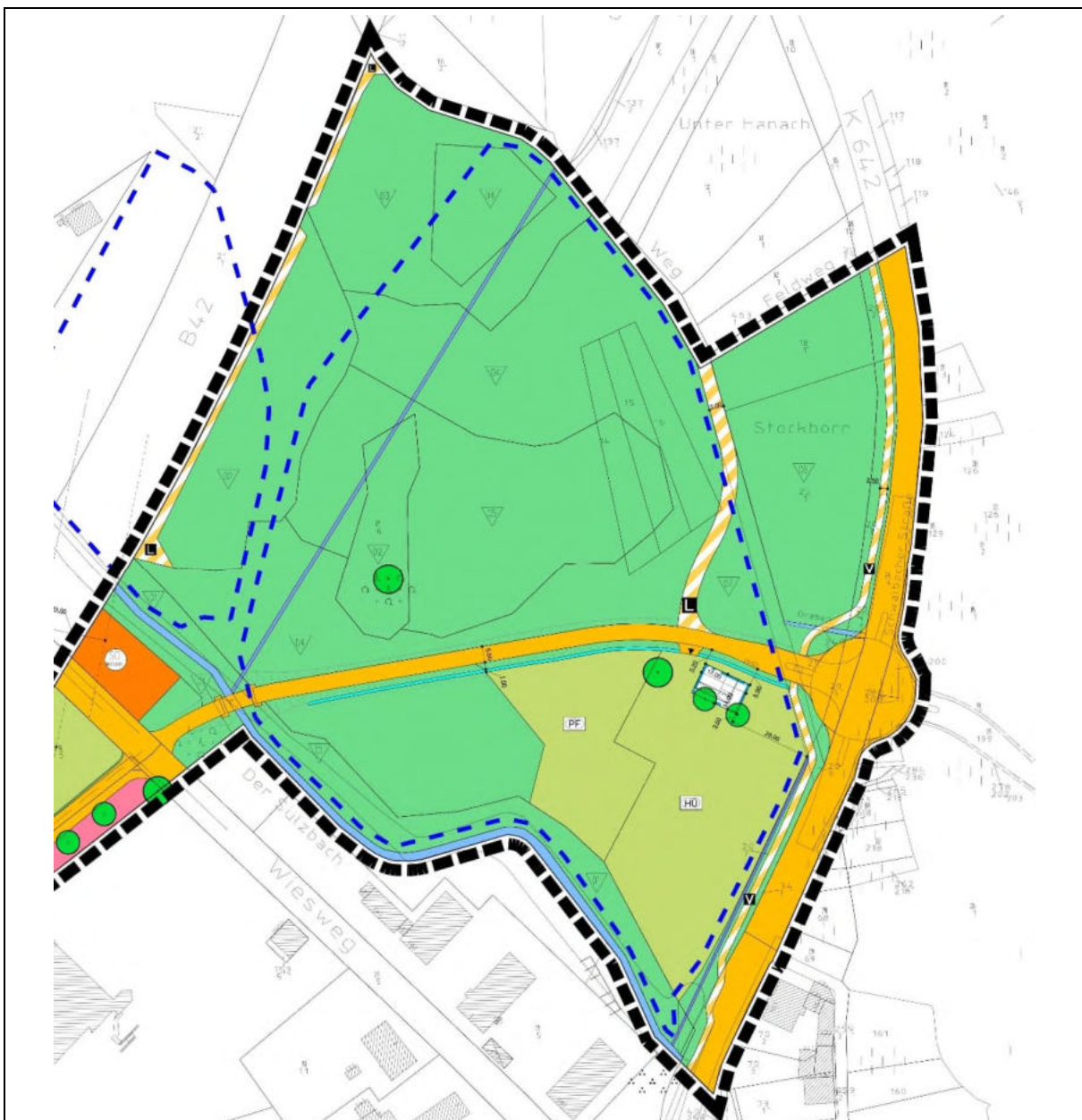


Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“, Planergruppe ASL, 2006, o.M.



#### 4.4 Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu begründen und Planungsalternativen zu untersuchen.

In der Stadt Eltville besteht grundsätzlich ein Bedarf und eine Nachfrage nach zusätzlichem Gewerbeflächen und insbesondere an Standorten für landwirtschaftliche Maschinenhallen. Der Regionalplan 2010 weist in Eltville bis 2020 für den Gewerbesiedlungsbedarf Zuwachsflächen von 7 ha (Lit. 1, S. 42) aus. Auch bezüglich der Errichtung von landwirtschaftlichen Hallen bestehen Anfragen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, insbesondere in den Weinbergen, möchte die Stadt Eltville diese Nutzungen an einem Standort konzentrieren.

Flächen im Innenbereich, wie z.B. größeren Baulücken oder Gewerbebrachen, stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere auch die notwendige Nähe zu den landwirtschaftlichen Flächen machen eine Entwicklung im Außenbereich erforderlich.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedenen Standorte auf ihre Eignung hin überprüft. Bei der Prüfung wurden die naturräumliche Lage, die vorhandenen Nutzungsstrukturen, die städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bebauung sowie auch die absehbare Verfügbarkeit der Flächen berücksichtigt.



Abbildung 7: Übersichtsplan Alternativstandorte, Stadtverwaltung Eltville, o.M.

## I. „Mauerkehr/Hinterwiesweg“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstücke 22-31; Größe gesamt 8.224 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Stadt Eltville
Aktuelle Nutzung:	Freizeitgärten; Wiese/Weide
Regionalplanung:	Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug
FNp:	Grünfläche: Kleintierzüchter, Parkanlage
B-Plan „Am Domänenweg“:	Private Grünfläche, hier: Freizeitgärten
Sonstiges:	teilweise Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Datengrundlage (Lit.3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	2	gering
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial:	3	mittel
Feldkapazität:	2	gering
Nitratrückhaltevermögen:	2	gering

Ein Teil der Fläche sowie die angrenzenden Flächen werden wie folgt beurteilt:

Stufe:	5	sehr hoch
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	5	sehr hoch
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

### Bewertung:

- Die Fläche ist verfügbar.
- Aufgrund der Tallage und der guten Einsehbarkeit ist die Fernwirkung und damit Beeinträchtigung im Landschaftsbild erheblich.
- Problematische ist die Lage in der Sülzbachau (Wasser und Hochwasser-schutz, Klima)
- Beschränkungen ergeben sich durch die Lage im Überschwemmungsgebiet (teilweise)
- Zum Teil ist die Bodenfunktion sehr hoch.

## II. „Siebenmorgen“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstück 133/1; Größe gesamt 9.027 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer: Land Hessen (Hessische Landgesellschaft)  
Aktuelle Nutzung: Gebüsch; Weide  
Regionalplanung: Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug  
FNP: Grünfläche: Kleingärten; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Sukzession

Gemäß der Datengrundlage (Lit. 3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	3	mittel
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	3	mittel
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Der südwestliche Teil ist laut hessischer Biotopkartierung wie folgt erfasst:

Biotop-Nr.: 1074  
Biotopname: Siedlungsrand-Gehölz südöstl. vom unteren Sülzbach  
Biototyp-Nr.: 02.100  
Biototyp: Gehölze trockener bis frischer Standort  
Erfassungsjahr: 1996

Dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope

Im Zuge der hessischen Biotopkartierung 1992 – 2006 wurden ansonsten auf der Fläche Gehölze kartiert.

### Bewertung:

- Die Fläche ist unter Berücksichtigung von Kündigungsfristen (Pacht) kurzfristig verfügbar.
- Die Maßnahme würde zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

### III. „Stockborn“

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 471/7; Größe gesamt 43.859 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Stadt Eltville
Aktuelle Nutzung:	Sukzession/Biotop
Regionalplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
FNP:	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft
B-Plan „Sülzbachspange/ Erschließung Ober Setzling“:	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstiges:	Altfläche (ehemalige Mülldeponie)

Gemäß der Datengrundlage (Lit.3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	3	mittel
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	3	mittel
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Gemäß der hessischen Biotopkartierung befindet sich folgendes Biotop auf der Fläche:

Biotop-Nr.:	1070
Biotopname:	Sukzessionsgehölze südöstl. der Autobahn nördl. Eltville
Biototyp-Nr.:	02.100
Biototyp:	Gehölze trockener bis frischer Standort
Erfassungsjahr:	1996

Dabei handelt es sich um teilweise gesetzlich geschützte Biotope

#### Bewertung:

- Die Fläche ist sofort verfügbar.
- Die Fläche grenzt an den Siedlungskörper an und ist landschaftlich direkt eingebunden.
- Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie ist die Bodenfunktion beeinträchtigt.
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope

Auf der Grundlage der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 20.04.2018 im Zuge der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, wurden 2 weitere Standorte in der Kernstadt hinsichtlich der Eignung untersucht.

#### **IV. „Große Hub“**

Gemarkung: Eltville  
Eigentümer: Stadt Eltville  
Regionalplanung: Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet regionaler Grünzug

Auf fast allen städtischen Flächen wurden entweder bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt oder sie sind als solche vorgesehen. Aufgrund der Lage ist der Erschließungsaufwand sehr groß. Es befinden sich u.a. Heckenstrukturen und extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich

#### **Bewertung:**

Die Fläche scheidet aus vorgenannten Gründen aus.

#### **V. „Unter Hanach“**

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3; Größe gesamt 56.786 qm (ggf. nur Teilfläche erforderlich)  
Eigentümer: Stadt Eltville  
Aktuelle Nutzung: Weinberg  
Regionalplanung: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Eine Gesamtbodenfunktionsbewertung gemäß der Datengrundlage (Lit.3) liegt nicht vor. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich gemäß der Datengrundlagen (Lit.3) um Boden der:

Hauptgruppe: 5 Böden aus äolischen Sedimenten  
Gruppe: 5.3 Böden aus Löss  
Untergruppe: 5.3.1 Böden aus mächtigem Löss  
Bodeneinheit: Parabraunerden, erodiert  
Substrat: aus Löss (Pleistozän)  
Morphologie: stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt als Weinberg. An der nordwestlichen Grenze der betrachteten Fläche (Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3) verläuft eine lineare

Kompensationsfläche „Ufergehölz Neuanlage“ (Maßnahmennummer H\_FN\_047042, Aktenzeichen FNO 000125-LM941\_(Elt))

Quelle: Internetabfrage am 21.05.2019, Natureg-Viewer, (Lit. 4)

#### Bewertung:

- Die Fläche ist verfügbar.
- Die Fläche wird landwirtschaftlich als Weinberg genutzt und ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft in Regionalplan ausgewiesen.
- Der südwestliche Teil verfügt über ein stärkeres Gefälle.
- Die Maßnahme würde zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

#### **Abwägung:**

Alle betrachteten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Der Standort I ist insbesondere aufgrund seiner Lage in der Bachaue und der teilweise hohen Bodenfunktion als problematisch zu betrachten. Auch würde das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Die Wertigkeit der ursprünglichen Bodenfunktion ist bei Standort II und III gleich. Der Standort III ist durch die ehemalige Nutzung als Mülldeponie vorbelastet, sodass eine Bebauung zu einer geringeren Einschränkung der Bodenfunktion führt, bzw. die Bebauung sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Auf beiden Flächen befinden sich geschützte Biotope. Eine Bebauung am Standort II würde sich jedoch erheblich auf das Landschaftsbild auswirken. Das Ortsbild im Bereich des Plangebiet Stockborn ist aufgrund des Brückenbauwerkes der Bundesstraße bereits vorgeprägt, sodass eine zusätzliche Bebauung eine deutlich geringere Auswirkung hat. Im Vergleich zum Standort II handelt es sich nach der Regionalplanung beim Gebiet „Stockborn“ nicht um ein Vorranggebiet, sondern lediglich um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, auf der keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

Standort IV scheidet aufgrund seiner weitgehenden Nutzung als Ausgleichsmaßnahme sowie seiner schlechten Erschließbarkeit aus. Standort V ist im südwestlichen Teil, der an den Wirtschaftsweg anschließt, topographisch schwierig und wird landwirtschaftlich genutzt (Vorbehaltsgebiet). Dieser wird mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Der Standort ist gut einsehbar. Mit einer erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild ist zu rechnen.

Bezüglich der Verkehrsanbindung und der infrastrukturellen Gegebenheiten für die Schmutz- und Regenabwasserentsorgung bietet der vorliegende Standort III „Stockborn“ im Vergleich zu den anderen Standorten über deutliche Vorteile und wurde nach Abwägung aller Belange ausgewählt.



## 5. Bestandsanalyse

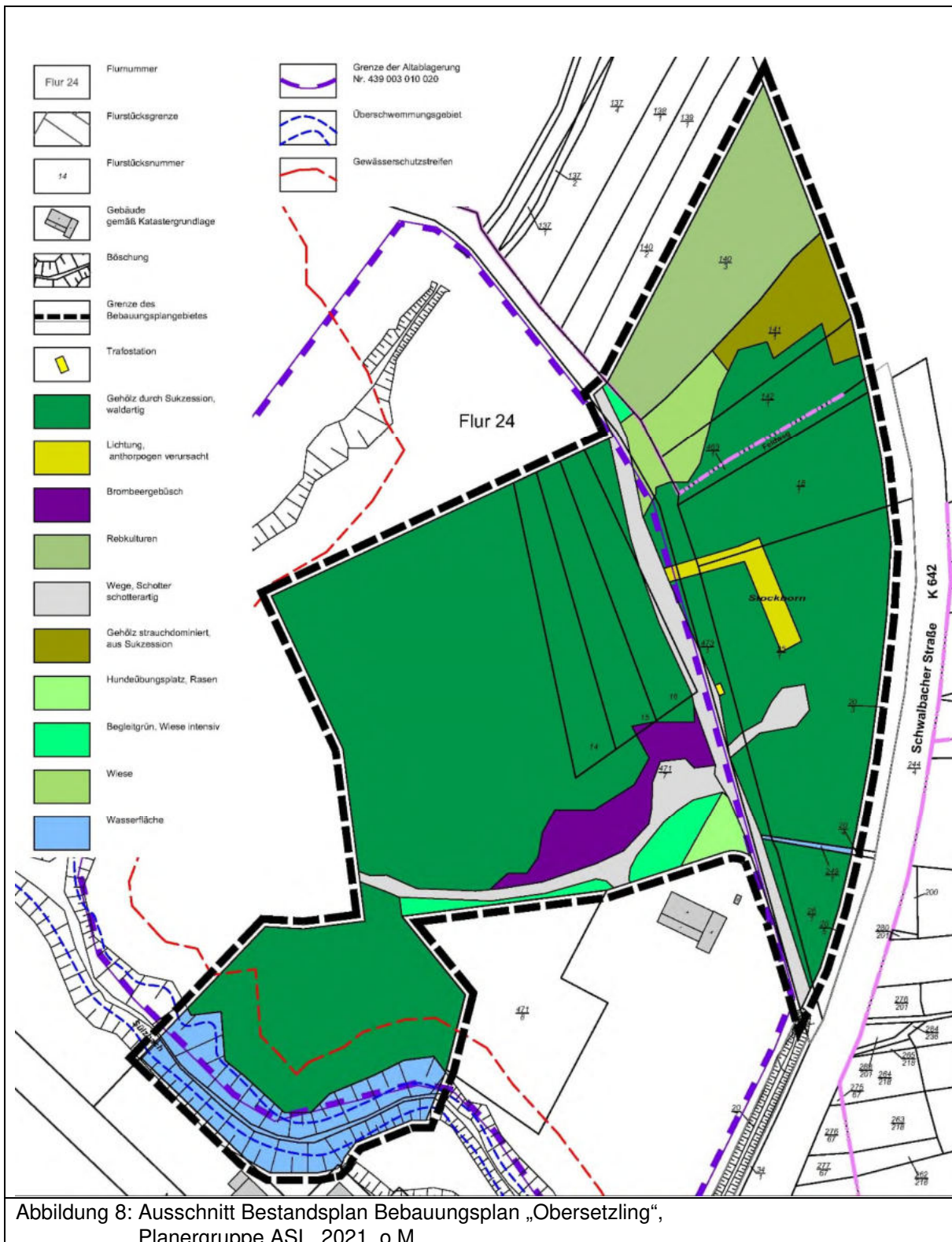


Abbildung 8: Ausschnitt Bestandsplan Bebauungsplan „Obersetzling“, Planergruppe ASL, 2021, o.M.

## 5.1 Topografie

Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten von ca. 115 m ü. NN auf ca. 106 m ü. NN mit einem durchschnittlichen Gefälle von 3 %. Südwestlich des Gebietes verläuft der Sülzbach. Die Bachsohle liegt ca. zwischen 103 und 104 m über NN, sodass die Böschung des Bachbettes über eine Höhe von ca. 2 bis 3 m verfügt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes verläuft innerhalb eines Grabens ein weiteres Gewässer, dass im Südwesten in den Sülzbach mündet.

## 5.2 Verkehr

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 bis 130 m ein Brückenbauwerk der B 42. Das Plangebiet ist im Südosten an die Kreisstraße K 642 (Schwalbacher Straße) angebunden. Die Kreisstraße führt im Norden zur Bundesstraße. Die Entfernung zum Anschluss beträgt ca. 1 km.



Im Gebiet selbst verlaufen zwei unbefestigte Wirtschaftswege. Der breitere führt in Richtung Norden zu der geplanten Maschinenhalle der Staatsweingüter und von dort in die freie Landschaft. Der schmalere führt nach Westen zu einer Lichtung am Sülzbach.



### 5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Trafostation unbebaut. An der Einmündung zur Kreisstraße befindet sich das Grundstück eines Hundevereins, welches mit einem Vereinshaus und Hundezwingern bebaut ist. Südlich des Plangebiets befinden sich im Umfeld der Schwalbacher Straße und des Wiesweges, Wohn- und Gewerbegebäude. Diese markieren derzeit den nördlichen baulichen Eingang zum Stadtteil Eltville.



Foto 5: Hundeverein

### 5.4 Landschaft und Grünordnung

#### 5.4.1 Allgemeines

Im Zuge der Planungen für den Standort der Maschinenhalle der Staatsweingüter, wurde von dem Büro Beuerlein und Baumgartner, Frankfurt, ein natur – und artenschutzfachliches Gutachten mit Datum vom 02.11.2017 (Lit. 5) sowie eine faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis mit Datum November 2017 (Lit. 6) erstellt. Für die Bereiche östlich des Zufahrtsweges wurde der Bestand seitens der Planergruppe ASL im Frühjahr 2020 erfasst und in den Plan aufgenommen.

Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgte eine erweiterte Bestanderfassung durch das Büro memo-consulting, Seeheim-Jugenheim. Die Untersuchungen begannen im Winter 2020. Mit den abschließenden Ergebnissen ist erst im Spätsommer / Herbst 2020 zu rechnen.

#### 5.4.2 Flora

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von den Wegeflächen und einer Trafostation stark bewachsen. Die Gehölzstrukturen sind überwiegend durch Sukzession entstanden. Die im Plangebiet



vorkommenden Biotoptypen inkl. deren prozentuellen Flächenanteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

<b>Bestand</b>				
Biotoptyp	Fläche	%	Fläche teilversiegelt	Fläche versiegelt
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Gehölz waldartig, durch Sukzession	17.120	69,0		
Lichtung, anthropogen verursacht	271	1,1		
Brombeergebüsch	724	2,9		
Weinbauflächen	1.942	7,8		
Weg, Schotter	1.505	6,1	1.505	
Gehölz Sträucher, durch Sukzession	626	2,5		
Hundeübungsplatz, Rasen	161	0,6		
Begleitgrün Wiese, intensiv	410	1,7		
Wiese	573	2,3		
Gewässer	1.489	6,0		
Trafo	5	0,0		5
<b>Summe</b>	<b>24.826</b>	<b>100,0</b>	<b>1.505</b>	<b>5</b>

Tabelle 1: Bilanz Nutzung Biotoptypen Bestand

Die Bestanderfassung im Frühjahr 2020 hatte zum Ziel, die von den Gutachtern 2017 nicht erfassten Bereich zu kartieren und den aktuellen Zustand festzustellen:

Westlich des Schotterweges befinden sich großflächige überwiegend dicht bewachsene Gehölzsukzession besteht aus Bäumen und Sträucher, mit zum Teil waldartigen Gehölzen und Brombeergebüsche sowie eine über einen Schotterweg erschlossene, Einsaatfläche (Wildäsung), die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Wegen der dichten Belaubung ist die Krautschicht nur gering ausgebildet. Die ganze Fläche ist vermüllt, hauptsächlich findet sich Bauschutt, Kanalrohr, Steinbrocken etc. Am Südrand der Gehölzfläche, nördlich des Vereinsheims, befinden sich auch Bauschutt-, Asphaltabbruch- und Grünschnittablagerungen, zum Teil dicht mit Brombeeren überwachsen. Hier grenzt auch ein Bestand an Robinien (Neophyten) an.





Foto 8: Asphaltreste



Foto 9: Sandlager in der Gehölzfläche

Die nördlichen Flächen, östlich der Erschließung (Schotterweg), werden als Weinberg genutzt. Die übrigen Flächen sind von waldartigen Gehölzen bestanden. Die kleine Lichtung ist stark vermüllt. In den Randbereichen der Gehölzflächen bis zum Teil deutlich darin hineinragend werden zudem an verschiedenen Stellen Baumaterialien gelagert.

Die Gehölze setzen sich folgendermaßen zusammen: Birke, Pyramidenpappel (2 größere Bäume), Bergahorn, Schlehe, Kirsche, Liguster, Silberweide, Salweide, Trauerweide (zwei größere, teilw. abgängige Exemplare), Holunder, Hasel, Wildrose, Brombeere, Efeu sowie Exoten wie Robinie und Forsythie.

2018 wurden in dem Wirtschaftsweg ein Schmutzwasserkanal und eine Wasserverleitung verlegt. Weiterhin wurde in diesem Bereich eine Trafostation gebaut. Aufgrund der Bauarbeiten aber auch der vergangenen heißen und trockenen Sommer zeigen die Gehölze, insbesondere in südöstlichen Teil und entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, deutliche Schädigungen auf. Zudem haben Ablagerungen von Baumaterialien und Bauschutt im Wurzelbereich der Bäume diese stark geschädigt. Diese Tendenzen sind auch im Bereich der Wegeflächen im westlichen Teilbereich zu erkennen.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden von Beuerlein Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, (Lit. 5) Schilfröhrichte erfasst, die durch einen Bach ohne Namen und Entwässerungsgräben gespeist werden. Die Gräben / Gewässer fließen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dem Sülzbach zu. Auch die nach § 30 geschützten Schilfröhrichtflächen liegen nördlich, topographisch betrachtet oberhalb des Geltungsbereiches, und werden durch die Maßnahmen nicht betroffen. Der Abstand zu den nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches liegenden, sensiblen Bereichen beträgt mind. 20 m.

(Näheres s. Umweltbericht)



### **5.4.3 Fauna**

Im Zuge der Planungen für den Standort der Maschinenhalle der Staatsweingüter wurde vom Büro Beuerlein und Baumgartner, Frankfurt, ein natur – und artenschutzfachliches Gutachten, mit Datum vom 02.11.2017 (Lit. 5), sowie eine faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, mit Datum November 2017 (Lit. 6), erstellt. Darin wurde festgestellt, dass die stark gefährdete Turteltaube sowie am Hundepplatz die streng geschützte Zauneidechse von der Maßnahme betroffen ist.

Auf dieser Grundlage erfolgt eine erneute und erweiterte Bestanderfassung durch das Büro memo-consulting, Seeheim-Jugenheim (Lit. 12). Das Plangebiet und die angrenzenden Ränder der Umgebung wurden in der Vegetationsperiode 2020 auf Vorkommen der als relevant erkannten Arten untersucht. Das abschließende Gutachten wurde mit Datum vom 03.09.2020 vorgelegt.

Der Gutachter kommt darin zum Ergebnis, dass unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen es bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Insbesondere werden auch keine CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich.

(Näheres s. Umweltbericht)

### **5.5 Technische Ver- und Entsorgung**

Anlässlich des nördlich des Baugebietes geplanten Bauvorhabens der Staatsweingüter wurde bereits ein Abwasserkanal und eine Wasserleitung in den vorhandenen Wirtschaftsweg verlegt. Für das Niederschlagswasser der Staatsweingüter besteht eine temporäre Einleitungsgenehmigung in den gebauten Schmutzwasserkanal. Das Niederschlagswasser des Plangebietes sowie der Baulichkeiten der Staatsweingüter sollen in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt in den Sülzbach abgeleitet werden. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist in dem Bebauungsplan zu sichern. Die Lage und erforderliche Dimensionierung wurden zwischenzeitlich von einem Ingenieurbüro geprüft. Nach Auskunft der Stadt Eltville ist das Wasserdargebot ausreichend die Trinkwasser- und die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sicherzustellen.

Östlich des Wirtschaftsweges wurde bereits eine Trafostation gebaut, sodass auch die Stromversorgung sichergestellt ist.

## 5.6 Lärmemissionen

Auf das Gebiet wirkt der Verkehrslärm der B 42 und der K 642 ein. Da Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, sind keine negativen Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen zu erwarten. Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 200 m, sodass auch signifikante Lärmbelastungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

## 5.7 Altablagerung

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Der Teil des Geltungsbereiches der westlich des vorhandenen Weges liegt, befindet sich vollständig innerhalb der Grenze der Altablagerung Nr. 439 003 010 020. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige städtische Mülldeponie.

Das Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, wurde von der Stadt Eltville mit Gutachten zur Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnischen Untersuchungen beauftragt. Nach den Gutachten mit Datum vom 08.12.2017 (Lit. 8) und 29.11.2019 (Lit. 7) geht hervor, dass *„in unterschiedlicher Mächtigkeit und Wechselfolge überwiegend aufgefüllte, leicht bis mittelplastische Schluffe, Tone und Sande sowie nachrangig Kiese mit unterschiedlichen Gewichtsanteilen der jeweils anderen Kornfraktion“* vorgefunden wurden. *„Die Konsistenz der schluffigen Auffüllung reicht von weich bis halbfest, wobei der weiche und steife Anteil überwiegt. Als anthropogene Beimengungen wurden innerhalb der Auffüllung Ziegel-, Fliesen-, Glas-, Keramik-, Beton-, Schwarzdecken-, Kalkstein-, Schiefer-, Sandstein- und Phyllitbruchstücke sowie Holz-, Metall-, Wurzel-, Gips-, Plastik-, Kunststoff- und Knochenreste und vereinzelt Schlacke angetroffen.....Die Mächtigkeit der Auffüllung .....liegt zwischen rd. 0,9 m ... und max. rd. 6,2 m. Die Anteile an anthropogenen mineralischen Beimengungen betragen im Bereich der Aufschlüsse augenscheinlich bis zu 10 Gew.-%. Die Anteile an nicht mineralischen Störstoffen (Schwarzdeckenbruchstücke, Folien, Kunststoff-, Plastik- und Metallreste) liegen augenscheinlich deutlich unter 3 Gew.-%.“*

Die Ergebnisse einer weiteren Untersuchung bezüglich der Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens ergab ähnliche anthropogene Belastungen. Im Bereich der Aufschüttung der Mülldeponie soll das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser nicht in den Untergrund versickert werden. Gleiches gilt auch für das geplante Regenrückhaltebecken.

Im Hinblick auf die Bebaubarkeit lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt folgende notwendige Maßnahmen erkennen

- Das Bodenmaterial soll weitmöglich vor Ort belassen werden (keine Unterkellerungen)
- Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Tragfähigkeit zu ertüchtigen (z.B. Bohrpfähle)
- Oberflächen von Park- und Lagerplätzen sind versickerungsundurchlässig auszubilden.
- Im Bereich der Altablagerung sind Entlüftungs- bzw. Entgasungsmaßnahmen durchzuführen.

(Näheres s. Umweltbericht)

## 5.8 Schutzgebiete

Laut Geoportal Hessen, Internetabfrage 29.01.2020 handelt es sich bei den Gehölzen im Plangebiet um gesetzlich geschützte Biotoptypen:

*Schlüssel 5914B1070, TK-Nr. 5914, Biotop-Nr. 1070*  
*Biotopname Sukzessionsgehölze südöstl. der Autobahn nördl. Eltville*  
*Biotoptyp Gehölze trockener bis frischer Standort*  
*Biotoptyp-Nr. 02.100, Erfassungsjahr: 1996*

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutz-, Vogelschutz- oder FFH Gebiete oder sonstige Schutzgebiete.

## 5.9 Kampfmittel

Im Schreiben vom 06.04.2021 teilt der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt folgendes mit:

*„Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.*

*Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“*

## 5.10 Ausgleichsflächen

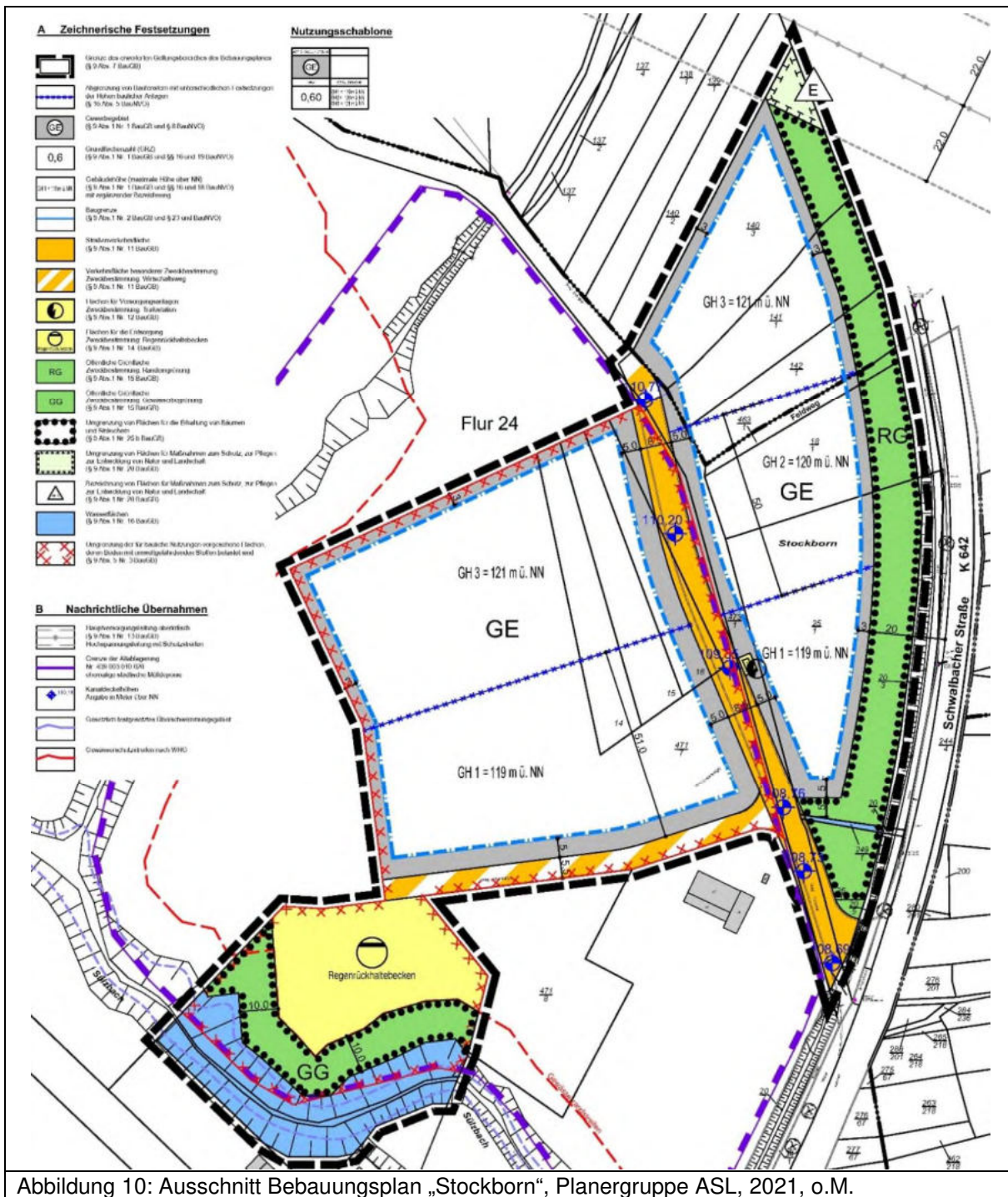


Bezüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung ist es erforderlich zwei Ausgleichsgebiete in die Planung einzubeziehen.

Die Maßnahme 1 umfasst den Bereich „Kleimettal in der Gemarkung Martinsthal. Bei der ca. 6.106 m<sup>2</sup> großen Fläche handelt es sich um eine aufgegeben Weinbergsfläche.

Die Maßnahme 2 umfasst den Bereich „Hintere Hub IV“ in der Gemarkung Eltvile. Bei der ca. 32.137 m<sup>2</sup> großen Fläche handelt es sich um eine Ackerbrache.

## 6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen



### 6.1 Übergeordnete Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel ist die Schaffung von Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbetriebe, die Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen suchen. Weiterhin soll ein Anreiz ge-



schaffen werden landwirtschaftliche Hallen an diesem Standort zu konzentrieren, um Baumaßnahmen in den durch sensible Orts- und Landschaftsbilder gekennzeichneten Weinbergen zu vermeiden.

## **6.2 Verkehr**

Der Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die K 642. Gemäß der Verkehrsuntersuchung der Heinz+Feier GmbH aus November 2020 (Lit. 13) werden Abbiegespuren auf der Kreisstraße nicht benötigt. Bei einer vorfahrtsgeregelten Einmündung kann auch in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe A erreicht werden.

Der vorhandene, von Süd nach Nord verlaufende, Wirtschaftsweg wird zu einer ca. 8,50 m breiten Straße mit einseitigem Gehweg ausgebaut (Fahrbahn 6,50 m, Gehweg und Borde 2,00 m). Im Norden findet die Straße ihre Anbindung an den östlich des Grundstücks der Staatsweingüter verlaufenden Wirtschaftsweg. Die geschwungene Form und die Lage der Straße ist dem Verlauf dem erfolgten Kanalbau sowie des noch einzubringenden Kanalbaus geschuldet. Entlang des Grundstücks des Hundevereins wird es erforderlich der Zaun teilweise zu versetzen

Der nach Westen führende Feldweg, oberhalb des Hundevereins, wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut. Er dient zur Erschließung des geplanten Regenrückhaltebeckens und zur Erschließung der westlichen gelegenen Gewerbefläche.

Entlang von Kreisstraßen ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Auf eine separate Darstellung kann verzichtet werden, da die ausgewiesenen Gewerbeflächen einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante einhalten und die von der Bauverbotszone betroffenen Fläche als Grünfläche festgesetzt ist.

Seitens des Straßenbaulastträgers ist beabsichtigt den begleitenden Radweg auszubauen. Die Einmündung kann erst nach Festlegung dieser Planung detailliert ausgearbeitet werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche ermöglicht den Ausbau einer funktionsfähigen Einmündung.

### **Rechtliche Festsetzung:**

Verkehrsflächen:	Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftswege" festgesetzt.
Straße Süd-Nord:	Straßenverkehrsfläche, b= 8,50 m

Straße Ost-West:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche, b = 5,50 m

## 6.3 Bebauung

### 6.3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Von den zulässigen Regelnutzungen bleiben aus gestalterischen Gründen Lagerplätze und lagebedingt (ohne direkte Anschlussmöglichkeiten an die Kreisstraße) Tankstellen ausgeschlossen. Der nach § 8 BauNVO zulässige Einzelhandel wird gemäß der Zielvorgabe Z3.4.3-3 des Regionalplanes beschränkt. Von den zulässigen Ausnahmen werden aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Bundesstraße und die Kreisstraße Betriebswohnungen und zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts in der städtebaulich wenig eingebundenen Lage, Vergnügungsstätten ausgenommen.

#### Rechtliche Festsetzung:

Alle Plangebiete:

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbe-  
reiche ausgehen.

#### Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- offene Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

- Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsflächen, die die o.g. Kriterien nicht erfüllen.

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch die Vorgabe einer maximalen Grundflächenzahl, andererseits durch die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Für das Gebiet ist eine einheitliche GRZ mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind über NN festgesetzt, wobei eine gedachte Gebäudehöhe von ca. 11,0 m über dem vorhandenen Gelände zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten NN-Angaben variieren je nach dem Gelände. Die gewählten Festsetzungen gewährleisten gute Bebauungsmöglichkeiten sowohl für den Hallenbau wie auch für bis zu dreigeschossige Bürogebäude.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Alle Plangebiete:

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) sind jeweils als Höchstgrenze in der Nutzungsschablone festgesetzt

GRZ max. = 0,6,

#### Höhenfestsetzung

In dem Plangebiet sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null festgesetzt.

#### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Höhe Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika in m über NN

Gebäudehöhe max. =

GH 1=119 m ü. NN

GH 2=120 m ü. NN

GH 3=121 m ü. NN

#### **6.3.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgelegt. Städtebauliche Gründe für die Ausweisung von Baulinien liegen nicht vor. Die Festlegung der zulässigen Bebauungstiefe ist von den Gegebenheiten der Grundstücke abhängig. Die gewählten Abstände von den Straßenverkehrsflächen beträgt 5,00 m, zu sonstigen Flächen 3,00 m.

##### **Rechtliche Festsetzungen:**

Alle Plangebiete: Ausweisung von Baugrenzen  
Abstände zur Straßenverkehrsfläche = 5,00 m  
Abstände zu sonstigen Flächen= 3,00 m

#### **6.3.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Aufgrund der gewünschten Flexibilität in einem Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

#### **6.3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)**

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wird die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports auf die bebaubaren Flächen und die seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO begrenzt. Tiefgaragen sind nur in Bereichen außerhalb der Altablagerung zulässig, da in diese weitmöglich nicht eingegriffen werden soll.

##### **Rechtliche Festsetzungen:**

Alle Plangebiete: Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)  
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.  
  
Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. Tiefgaragen sind nur in den von der Altablagerung nicht betroffenen Bereichen zulässig.

### Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein in den überbaubaren Flächen und in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **6.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)**

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachneigung tragen dazu bei, die Formensprache im Baugebiet zu begrenzen und so zu einer harmonischeren Gestaltung zu gelangen. Andererseits soll hierdurch der Festsetzung von begrünten Dächern (s. Kapitel Grünordnung) Rechnung getragen werden.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

Alle Plangebiete:

#### Gestaltung der baulichen Anlagen

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° Dachneigung.

Die Einfriedungen sollen „offen“ bzw. „grün“ gestaltet werden. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen sind Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand zu errichten.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

Alle Plangebiete:

#### Einfriedungen

Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen.

Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:

- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.



Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sollen aus gestalterischen Gründen mit einem Sichtschutz oder / und einer Begrünung ausgestattet werden.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

Alle Plangebiete: Mülltonnenstandplätze  
Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und / oder einzugrünen.

### **6.4 Landschaft und Grünordnung**

#### **6.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Zur Absicherung und Erhaltung vorhandener Grünstrukturen ist entlang der Kreisstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" und entlang des Sülzbaches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegrünung" festgesetzt. Neben der ökologischen Bedeutung, insbesondere auch für den Artenschutz, wird hierdurch zur Erhaltung des Landschaftsbildes beigetragen.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Öffentliche Grünfläche: Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" und "Gewässerbegrünung" festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegrünung" sind die Errichtung von Überlaufleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

#### **6.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ befinden sich Gehölze, die zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen sind. Im nördlichen Bereich der Fläche ist der Gehölzsaum auf einer Teilfläche des Flurstücke 140/3 um eine Heckenanpflanzung zu ergänzen.

Im Bereich der der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerbegrünung“ sind eine Erhaltung der Gehölze und Ersatzpflanzungen Planungsziel.

Öffentliche Grünfläche:

### Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Diese Flächen sind vor jeglichen Beeinträchtigungen während des Baubetriebs durch geeignete Maßnahmen, z.B. Zäune, zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Im nördlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung (Flurstück 140 /3 tlw.) ist eine 11,50 m breite Hecke anzulegen. Innerhalb der Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze siebenreihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl hat entsprechend Pflanzliste 1 erfolgen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. In den Randbereichen sind Krautsäume mit einer artenreichen Blütmischung einzusäen und alle 1 x jährlich abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen.

Innerhalb des von der Hochspannungsleitung Eltville-Geisenheim betroffenen Schutzstreifens beträgt die zulässige Wuchshöhe der maximal 10 m.

Für erforderliche beim Bau des Überlaufes des Regenrückhaltebeckens erforderliche Rodungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **Pflanzliste 1:**

### Baumarten

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Schwarzerle
- Sandbirke
- Hainbuche
- Wildapfel
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Traubeneiche
- Eberesche
- Obstbäume
- Acer campestre
- Acer platanoides
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus avium
- Prunus padus
- Quercus petraea
- Sorbus aucuparia

### Sträucher

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Feldrose
- Heckenrose
- Weinrose
- Öhrchenweide
- Grauweide
- Holunder
- Schneeball
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

### **6.4.3 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Zur Sicherung der Schutzgüter, insbesondere auch Kleinklima, Erholung und Artenschutz, enthält der Bebauungsplan, neben den Festsetzungen zur Rand- und Gewässereingrünung, Vorgaben zum Umgang mit der Begrünung der Baugrundstücke und der Gebäude sowie naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und dem Artenschutz.

## Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

Die dauerhafte Begrünung der Grundstücksfreiflächen dient der Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna, der Verbesserung des Kleinklimas, Biotopvernetzung, Verbesserung des Landschaftsbildes, Verbesserung der Erholungsfunktion und der Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser. Zur Erhaltung und Förderung der Artendiversität und der Lebensräume für die Tiere sollen vorwiegend heimische Pflanzen verwendet werden. Auf die Verwendung von invasiven Arten ist deshalb zu verzichten.

Soweit es die Gestaltung erlaubt, sollen die Fassaden begrünt werden. Die begrünter Fassaden wirken sich u.a. auf das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Aufenthaltsqualität im Gebäude positiv aus. Sie sind Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel, sommerlicher Wärmeschutz und Wärmedämmung, Lärmschutz und verbessern das Stadtbild.

Weiterhin wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben den oben beschriebenen Wohlfahrtsfunktionen kann durch die Dachbegrünung das Niederschlagswasser zurückgehalten und zeitverzögert zum geplanten Regenrückhaltebecken bzw. Vorfluter abgeführt werden.

### Rechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

#### Begrünung der Baugrundstücke

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50% der Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Pro Grundstück sind mindestens drei, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Zu pflanzenden Bäume müssen eine Pflanzqualität dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, aufweisen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen in einer Pflanzqualität von mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100, aufweisen.

Es dürfen keine invasiven Arten verwendet werden.

#### Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup>, sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als

Richtlinie gilt eine Pflanze je laufender Meter Wand. Die Pflanzenauswahl muss gemäß Pflanzliste 2 erfolgen.

### **Pflanzliste 2**

- Waldrebe in Sorten
- Spindelstrauch
- Efeu
- Geißblatt in Arten
- Wilder Wein
- Knöterich
- Clematis spec.
- Euonymus fortunei i. Sorten
- Hedera helix od. hibernica
- Lonicera spec.
- Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata „Veitchii“
- Polygonum aubertii

### Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke des Substrats beträgt mindestens 15 cm. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Maueraufkantung (Attika) sowie Dachflächen, die als Dachterrasse oder für technische Aufbauten genutzt werden, wenn diese in ihrer Summe einen Flächenanteil von 20% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Entsprechend der Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Lit 12) finden Vermeidungsmaßnahmen in der Planung Berücksichtigung. Hierzu gehören insbesondere die Erhaltung und die Ergänzung von Gehölzstrukturen und eine ökologische Baubegleitung bezüglich des Eidechsenvorkommens.

Weiterhin sind im Gebiet Maßnahmen für Fledermäuse und Vogelarten sowie die Anlagen eines Eidechsenhabitats vorgesehen.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

Baugebiet:

#### Eidechsen:

Das Gelände ist im Rahmen einer biologischen Baubetreuung vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai nach Eidechsen abzusuchen und in ein anzulegendes Ersatzhabitat umzusiedeln. Als Ersatz für das verloren gegangene



Eidechsenhabitat ist im Nordosten in der mit E gekennzeichneten Fläche eine 80 cm tiefe und 8 m<sup>2</sup> große Grube auszuheben und mit Steinen (Größe ca. 5 - 20 cm) zu verfüllen und zu einem flachen Steinhaufen anzuhäufen. Daneben sind Sandhaufen im Volumen einer Baggerschaufel (ca. 100 l) als Eiablagesubstrat anzulegen sowie jeweils 2-3 Baumstrünke oder Wurzeln, die bei der Rodung des Geländes anfallen, anzuordnen.

Eidechsenhabitat:

Ausgleichsmaßnahme mit der Zweckbestimmung Eidechsenhabitat auf einer Fläche von 142 m<sup>2</sup>

#### Fledermäuse:

Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Zur Vermeidung des Anlockens von Zwergfledermäusen, bzw. von Insekten als Nahrungsgrundlage, in ökologisch ungeeignete Bereiche, sind für die Beleuchtung des öffentlichen Raums LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.

Für die Rauhaufledermaus sind Quartiermöglichkeiten als Zwischenquartiere in der Form von 5 Nistkästen in den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen anzubringen. Alternativ oder zusätzlich können Quartiermöglichkeiten in Form hinterfliegender Außerverkleidungen an den Gebäuden geschaffen werden.

#### Vögel:

In den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen sind anzubringen:

- > für Blaumeisen: 2 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 18 mm.
- > für Kohlmeisen: 3 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 32 mm

## **Maßnahmen innerhalb der externen Ausgleichsflächen**

Der umfangreiche Eingriff in die Vegetationsstrukturen macht neben den Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes zusätzliche Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Eine aufgelassene Weinbergsfläche soll als extensive Weidefläche umgewandelt werden. Die Fläche „Kleimettal“ befindet sich nordöstlich des Ortsteils Martinsthals und verfügt über eine Flächengröße von 6.106 m<sup>2</sup>.

Bei den waldartigen Gehölzbeständen im plangebiet handelt es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Somit wird ein Waldausgleich in Form einer Aufforstung oder einer Waldabgabe möglich. Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche „Hintere Hub IV“, südöstlich von Martinsthal gelegen, ist geeignet eine Waldfläche in gleicher Größe (13.600 m<sup>2</sup>) anzulegen. Die restliche Ackerbrache (18.537 m<sup>2</sup>) soll in eine extensive Wiese umgewandelt werden.

Die Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen Strukturierung, der eher durch Weinbaukulturen geprägten, Landschaft bei. Darüber hinaus eignen sich die Maßnahmen zur Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna, Verbesserung des Kleinklimas, Biotopvernetzung, Verbesserung der Erholungsfunktion, Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials, Bodenschutz und Grundwasserschutz.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### **Maßnahme 1: "Kleimettal"**

im Bebauungsplan  
mit Nr. 1 gekennzeichnet  
Gemarkung Martinsthal,  
Flur 7, Flurstücke 137, 136,  
135, 134/1 tlw., 274/144,  
275/144, 144/1 und 145/8  
Gebietsgröße 6.106 m<sup>2</sup>

#### Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsfläche in eine extensiv genutzte Weide

Anlage einer Wiese auf einer Fläche von 6.106 m<sup>2</sup>

Auf der ehemaligen Weinbergsfläche sollen die Rebstöcke gerodet werden und eine Wiese eingesät werden. Bei der Ansaat der artenreichen Wiese soll eine Regio-Saatgutmischung verwendet werden.

Die Fläche soll mit geringem Viehbesatz und ohne Düngung extensiv beweidet werden. Alternativ kann die Fläche als 1-2-schürige Heuwiese genutzt werden

**Maßnahme 2:**  
**"Hintere Hub IV"**

im Bebauungsplan  
mit Nr. 2 gekennzeichnet  
Gemarkung Eltville, Flur 14,  
Flurstücke 150-170

Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland  
Anlage einer extensiven Wiese, Neueinsaat auf einer Fläche von 18.537 m<sup>2</sup>

Zur Verbesserung der Biotopqualität ist das Heumulchsaatverfahren mit Erntegut von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und das Einbringen von regionalem Saatgut, dessen Mischung sich an der Artenzusammensetzung der artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs orientiert, anzuwenden. Die Wiesen sind mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

Umwandlung einer Ackerbrache in Wald

Aufforstung einer Waldfläche (einschl. Waldrand) von 13.600 m<sup>2</sup>

Die Fläche ist mit 70 % Edellaubbäumen und 30 % Hainbuchen mit autochthonen Pflanzen aufzuforsten. Pro ha sind 4.000 Pflanzen zu setzen.

An den Rändern ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise, in einem weitmaschigen unregelmäßigem Gerüst, anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Die Waldrandsäume sind im ein- bis

dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

## **6.5 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

### **6.5.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet kann an das Trinkwassernetz der Stadt Eltville problemlos angeschlossen werden. Das Wasserdargebot ist nach Auskunft der Stadt Eltville ausreichend, um das neue Gebiet zu versorgen.

### **6.5.2 Entwässerung**

#### Schmutzwasser

Bezüglich des Schmutzwassers ist auf den in jüngerer Zeit verlegten Abwasserkanal (DN 300) zu verweisen. 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.

#### Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und von befestigten Flächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse, insbesondere aufgrund der Altablagerung, nicht möglich bzw. zulässig. So wird es erforderlich einem Trennsystem einzuführen.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge bzw. zur Verzögerung des Niederschlags ist zudem eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben (s. Kapitel Grünordnung).

Das Niederschlagswasser der Staatsweingüter, wie auch das Niederschlagswasser des Plangebietes und eines Teiles der Schwalbacher Straße soll in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort in den Sülzbach abgeschlagen werden. Zwischenzeitlich wurde eine Planung zu einem Regenrückhaltebecken 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 eine Vorreinigung des Regenabwassers erforderlich. Bezüglich der erforderlichen Vorreinigung sind die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen. Nach jetzigem Kenntnisstand soll die diesbezügliche Anlage innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Mischverkehrsfläche angeordnet werden.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser  
Das auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenabwasserkanal einzuleiten.

Regenrückhaltebecken: Fläche für die Entsorgung  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

### **6.5.3 Stromversorgung**

Zur Versorgung des Bauvorhabens der Staatsweingüter und des Baugebietes wurde im Plangebiet bereits eine Trafostation errichtet. Diese ist im Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Regenrückhaltebecken: Fläche für die Versorgung  
Zweckbestimmung: Trafostation



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

Übergeordnetes Ziel der Stadt Eltville ist es die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien zu fördern. Im Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung zur Verwendung von Solarenergie vorgesehen.

**Rechtliche Festsetzungen:**

Alle Plangebiete:

Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie

Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

**6.7 Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
**(§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Das Gelände westlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde aufgeschüttet und in der Vergangenheit als Hausmüll und Bauschuttdeponie genutzt. Eine Bebauung der Flächen erfordert besondere Vorkehrungen (s. hierzu auch Kapitel. 5.7).

**Rechtliche Festsetzungen:**

Fläche Altablagerung:

Bauliche Vorkehrungen

Es wird auf die Gutachten Firma BFM (Baugrundinstitut Franke-Meißner, Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz) zur Baugrundvorerkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen

- Neubau Maschinenhallen Staatsweingüter,  
Projektnr.: 5914-368/450-90749 vom 08.12.2017  
und
- Gewerbe Stockborn,  
Projektnr.: 5914-368/451-91073 vom 29.11.2019  
verwiesen.

Die gekennzeichnete Fläche ist, aufgrund der Mächtigkeit und der Beschaffenheit der nicht tragfähigen aufgefüllten Böden der Schicht I, vor baulichen Maßnahmen mit einem Gründungsverfahren zu durchgründen bzw. der Baugrund zu verbessern, bei dem kein Bodenmaterial gefördert, sondern lediglich verdrängt wird. Empfohlene Verfahren:

- Herstellung von Rüttelstopfsäulen,
- Bodenstabilisierung in CSV-Verfahren,
- Voll-/Teilverdrängungsbohrpfahl, z.B. GEOPIER-Gründung,
- duktile Gusspfähle.

Für die Planung der Sondergründung soll ein Verbesserungsfaktor von mindestens 2, besser 3 erreicht werden. Darüber hinaus sind die Setzungen der Gesamtkonstruktion auf 2 cm und die Setzungsdifferenzen innerhalb der Gesamtkonstruktion auf 1 cm zu beschränken.

Sollten bei der Bemessung der einzelnen Gründungsmaßnahmen festgestellt werden, dass aufgrund der Länge der einzelnen Säulen die derzeit vorliegenden Ergebnisse aus den Baugrunduntersuchungen von der Aufschlusstiefe her nicht ausreichend sein, so wären zusätzliche tieferführende Kernbohrungen erforderlich.

Im Zuge der Gründungsarbeiten ist der anfallende Erdaushub auf ein Minimum zu reduzieren.

Für die gekennzeichnete Fläche sind Kellergeschosse unzulässig.

Bei Anlage eines Park- oder Lagerplatzes sind die Oberflächen versickerungsundurchlässig auszubilden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen folgende Auflagen:

Nr. 1: Vor Beginn der Maßnahme ist vom Bauherrn ein Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Untersuchung der aus der v. g. Altfläche zu entsorgenden Aushubmassen

zu erstellen und der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zur Zustimmung vorzulegen. Bei der Erstellung des Beprobungs- und Untersuchungskonzepts sind die Regelungen unter Nr. 3.2 des Baumerkblatts i der Regierungspräsidien in Hessen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Nr. 2: 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. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnische Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98ii zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20iii zu untersuchen.

Der im Rahmen der Maßnahme anstehende sowie ggf. jetzt schon vorliegender Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen. 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 vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Nr. 3: Der Beginn der Maßnahme ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.

Nr. 4: Der Abschluss der Maßnahme ist durch einen Abschlussbericht zu dokumentieren, der der zuständigen Abfallbehörde spätestens 3 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen ist.

Nr. 5: Die Regelungen des Baumerkblatts in der jeweils aktuellen Fassung sind anzuwenden.

Begründung:

zu Nr. 1: Die Regelungen zum Beprobungs- und Untersuchungskonzept sowie zum Entsorgungskonzept stützen sich auf die allgemeine Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG und sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.

zu Nr. 2: § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sieht eine Getrennthaltung bestimmter, bei Bau- und Abbruchvorhaben anfallenden, Abfallfraktionen vor. 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 98ii 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.

zu Nr. 3: Der Zeitpunkt der Maßnahme muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

zu Nr. 4: Die Forderung nach Vorlage eines Abschlussberichtes dient der geordneten Zusammenstellung aller anfallenden Abfälle und zur Prüfung auf Plausibilität der Maßnahme. Diese Forderung wird von der Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG umfasst.

zu Nr. 5: Das hessische Baumerkblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.

## **6.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich ein kleiner Entwässerungsgraben, der als Wasserfläche festgesetzt wird. Gleichfalls als Wasserfläche festgesetzt wird der Sülzbach. Mangels ausgewiesener Bachparzelle, erfolgt die Ausweisung einschließlich der begleitenden Böschung.

Weiterhin dargestellt wird das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der nach dem Wasserhaushaltsgesetz einzuhaltende Gewässerrandstreifen, in dem bestimmte Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

Gewässer: Der vorhandene Entwässerungsgraben und der Sülzbach sind im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Innerhalb der Böschungen sind die Errichtung von Überlaufleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

### **Nachrichtliche Übernahmen:**

Sülzbach: Kennzeichnung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets  
Kennzeichnung des Gewässerrandstreifens nach WHG

## **6.9 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

### **6.9.1 Denkmalpflege**

Generell besteht die Möglichkeit, dass bei Bauarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Hinweise und Empfehlungen:**

Gesamtes Plangebiet: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 6.9.2 Altablagerungen / Bodenschutz

Im Sinne des Bodenschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

### Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Altablagerungen

Werden vor oder während der Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder olfaktorische Auffälligkeiten festgestellt ist eine Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei der Begutachtung und Entsorgung des Bodenaushubs gelten generell die LAGA-Vorschriften. Diese sind zu beachten.

Für das Plangebiet sind folgende Altstandorte relevant:

städtische Mülldeponie - Altablagerungsnummer 439 003 010 020

### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren. Darüber hinaus ist eine Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht zu lagern und einzubauen.

## 6.9.3 Artenschutz

Im Hinblick auf den Rodungszeitraum wird ein Hinweis auf die Gesetzesgrundlage aufgenommen.

### Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen



Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

## **7. Eingriff und Ausgleich**

### **7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich**

Die Rechtsgrundlagen sind u.a. im *Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 184)* geregelt.

### **7.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren**

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird, hauptsächlich das Arten- und Biotoppotenzial betroffen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Landschaftsfaktoren und Schutzgüter werden detailliert in dem Umweltbericht beschrieben.

### **7.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung**

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich wird bei der Planung das Ziel verfolgt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere den Erhalt und Sicherung der Gewässer und vorhandenen Grünstrukturen, Oberbodensicherung, Begrenzung der Baufeldfreimachung mit Baumfällung sowie Ausweisung von Tabuflächen für Baustelleneinrichtungen und Nutzungen durch den Baubetrieb.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch konsequente Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften (z.B. Normen) vermindert werden.

Detailliert sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht, Punkt 7 und 9 beschrieben.

#### **7.4 Beschreibung der internen Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches können einige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Festgesetzt werden:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.
- Fassadenbegrünung von Wandflächen ohne Fenster ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup>
- Sammlung von Regenwasser und Einleitung in den Vorfluter
- Extensive Dachbegrünung
- Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen

Die Maßnahmen bzw. deren Wohlfahrtsfunktionen für die einzelnen Schutzgüter, sind detailliert im Umweltbericht (Pkt. 9.4.1) beschrieben.

Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich im Bereich von 3 verschiedenen Flächen erforderlich.

#### **7.5 Bilanz Eingriff und Ausgleich, Plangebiet intern**

Die verschiedenen Nutzungstypen inkl. der Flächendimension sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

<b>Bestand</b>		
Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	%
Gehölz waldartig, durch Sukzession	17.120	69,0
Lichtung, anthropogen verursacht	271	1,1
Brombeergebüsch	724	2,9
Weinbauflächen	1.942	7,8
Weg, Schotter	1.505	6,1
Gehölz Sträucher, durch Sukzession	626	2,5
Hundeübungsplatz, Rasen	161	0,6
Begleitgrün Wiese, intensiv	410	1,7
Wiese	573	2,3
Gewässer	1.489	6,0
Trafo	5	0,0
<b>Summe</b>	<b>24.826</b>	<b>100,0</b>

Tab. 2: Biotoptypen Bestand

<b>Planung</b>		
Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	%
Erhaltung Gehölz waldartig	3.535	14,2
Eidechsenhabitat	142	0,6
Verkehrsfläche	2.010	8,1
Baugrundstücke		
Gebäude Dachbegrünung extensiv	3.218	13,0
Gebäude Attika, Dachaufbauten	6.435	25,9
Freifläche versiegelt	4.826	19,4
Grünanlagen strukturarm	1.609	6,5
Gewässer	1.485	6,0
Regenrückhalteflächen	1.549	
Trafo	17	0,1
<b>Summe</b>	<b>24.826</b>	<b>100,0</b>

Tab. 3: Biotoptypen Planung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 18.055 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude, Park- Hof- flächen, die Trafostation und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschafts- wege und Trafo im Bestand ca. 1.510 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Schotterflächen) bzw. versiegelt. Damit kommt es zusätzlich zum Verlust an ca. 16.545 m<sup>2</sup> belebtem Boden.

Durch die Maßnahme gehen ca. 14.210 m<sup>2</sup> an wertigen Biotopstrukturen in Form von Gehölzen und ca. 3.810 m<sup>2</sup> weniger wertige Biotoptypen in Form von Wiesen- und Rasenflächen, Brombeergebüsch sowie Weinbauflächen verloren. Damit gehen insgesamt ca. 18.000 m<sup>2</sup> an Biotopstrukturen durch die Maßnahme verloren.

Im Plangebiet gibt es nur geringen Möglichkeiten diese auszugleichen. Nur ca. 3.225 m<sup>2</sup> der Gehölzflächen bleiben als Rand- und Gewässereingrünungen erhalten und werden durch eine ca. 310 m<sup>2</sup> große Heckenanpflanzung ergänzt. Dazu kommt die Anlage von ca. 1.609 m<sup>2</sup> Grünflächen mit Begrünungs- und Pflanzfestsetzungen sowie ca. 3.218 m<sup>2</sup> Dachbegrünung. Das anfallende Regenwasser auf den befestigten Flächen wird zudem über das Regenrückhaltebecken verzögert in den Sülzbach eingeleitet.

Insgesamt werden auf einer Fläche von ca. 5.136 m<sup>2</sup> weniger wertige Biotoptypen (Dachbegrünung, gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Neupflanzung von Hecken) angelegt.

Das Verhältnis macht deutlich, dass als Ausgleich und Ersatz weitere Maßnahmen auf externe Flächen durchzuführen sind.

## **7.6 Externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen**

Zum Ausgleich des innerhalb des Planungsgebietes nicht zu kompensierenden Eingriffs sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die drei Flächen liegen im näheren Umfeld und befinden sich im Eigentum der Stadt Eltville.

Festgesetzt werden:

- Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsfläche in eine extensiv genutzte Weide
- Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland sowie die Anlage einer Waldfläche

Die Maßnahmen bzw. deren Wohlfahrtsfunktionen für die einzelnen Schutzgüter, sind detailliert im Umweltbericht (Pkt. 9.4.2) beschrieben.

## 7.7 Bilanz Kompensationsmaßnahmen, Plangebiet extern

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>
Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsfläche in eine extensiv genutzte Weide	6.106
Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland mit Hecke	18.537
Umwandlung einer Ackerbrache in Wald	13.600
<b>Summe</b>	<b>38.243</b>

Tab. 4: Flächennutzung externe Ausgleichsflächen

Insgesamt werden im Bereich der zwei externen Ausgleichsflächen auf einer Fläche von 38.243 m<sup>2</sup> neue Biotopstrukturen geschaffen, die sich außerdem positiv auf die Schutzgüter Flora, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima und Erholung auswirken. Die Wohlfahrtfunktionen auf die Schutzgüter sind detailliert im Umweltbericht dargestellt.

## 7.8 Fazit Eingriff und Ausgleich

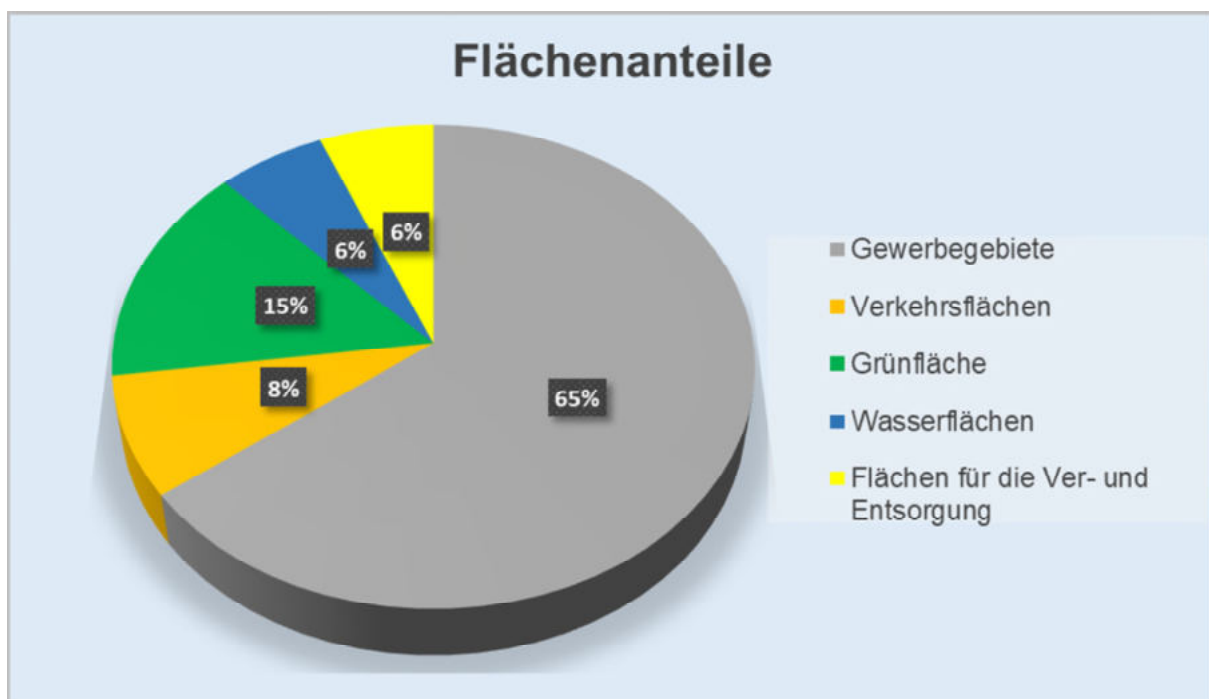
Insgesamt werden auf ca. 18.000 m<sup>2</sup> die Flächen für das Arten – und Biotoppotenzial entzogen sei es durch Versiegelung oder Änderung der Nutz. Davon sind ca. 14.210 m<sup>2</sup> wertige Biotopstrukturen und ca. 3.810 m<sup>2</sup> weniger wertige Biotoptypen.

Als Ausgleich werden im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 5.136 m<sup>2</sup> weniger wertige Biotoptypen angelegt.

Durch die Neuanlage weiterer Biotopstrukturen im erweiterten Geltungsbereich auf einer Fläche von 38.243 m<sup>2</sup> wird der Eingriff deutlich kompensiert. Darin beinhaltet ist auch Verlust der Waldflächen, der durch die Ausforstung 1:1 ausgeglichen wird.

## 8. Planstatistik

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiete</b>		<b>16.088</b>
Östliche Fläche	6.659	
Westliche Fläche	9.429	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>2.010</b>
Straßenverkehrsfläche	1.342	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	668	
<b>Grünfläche</b>		<b>3.677</b>
Randeingrünung	2.557	
Gewässereingrünung	978	
Eidechsenhabitat	142	
<b>Wasserflächen</b>		<b>1.485</b>
Entwässerungsgraben	27	
Süzbach	1.458	
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>		<b>1.566</b>
Trafostation	17	
Regenrückhaltebecken	1.549	
<b>Summe</b>	<b>24.826</b>	<b>24.826</b>





## Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt, 2011
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Eltville
- (Lit. 3) Geoportal Hessen, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, 65195 Wiesbaden
- (Lit.4) Natureg-Viewer, Hrsg: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),
- (Lit.5) Naturschutz und artenschutzfachliche Bewertung, Stadt Eltville am Rhein, Standort für eine Maschinenhalle der Staatsweingüter, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, 02.11.2017
- (Lit. 6) Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017
- (Lit. 6) Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017
- (Lit. 7) BodenViewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- (Lit. 8) Gutachten Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung, Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter, Eltville am Rhein, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 08.12.2017.
- (Lit. 9) Gutachten Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 29.11.2019.
- (Lit. 10) Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),Herausgeber, Halm-Viewer
- (Lit.11) Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Juli 2014
- (Lit. 12) Stadt Eltville: Geplantes Gewerbegebiet „Stockborn“, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim, September 2020 / April 2021
- (Lit. 13) Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet „Im Stockborn Teil B“ in Eltville, Heinz+Feier GmbH, November 2020



# STADT ELTVILLE AM RHEIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 98 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### GEWERBEGEBIET „IM STOCKBORN“



## TEIL B - UMWELTBERICHT

Projekt: S 756/19

Stand: August 2021

### PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)  
(Landschaftsplanung)

## Inhalt

<b>Teil B - Umweltbericht</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens	4
2.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung</b>	<b>6</b>
3.1	Fachgesetze	6
3.2	Übergeordnete Planungen	7
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
3.4	Schutzgebiete	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung</b>	<b>12</b>
4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	12
4.2	Machbarkeitsvorprüfung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
4.3	Angewandte Untersuchungsmethoden	18
4.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen	18
<b>5</b>	<b>Beschreibung Bestand</b>	<b>19</b>
5.1	Naturräumliche Lage, Topografie	19
5.2	Mensch	19
5.3	Flora	20
5.4	Fauna	24
5.5	Biotopstrukturen	27
5.6	Boden	28
5.7	Wasser	32
5.8	Klima – Luft	35
5.9	Orts- und Landschaftsbild	36
5.10	Kultur und Erholung	40
5.11	Altablagerung	40
<b>6</b>	<b>Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>40</b>
6.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	40
6.2	Baubedingte Wirkfaktoren	44
6.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	46
6.4	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter	48
<b>7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>51</b>
7.1	Mensch – Gesundheit	51
7.2	Flora	51
7.3	Fauna	51
7.4	Boden	52
7.5	Wasser	52

7.6	Klima – Luft	53
7.7	Landschaftsbild – Erholung	53
7.8	Kultur	53
<b>8</b>	<b>Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>53</b>
8.1	Boden	54
8.2	Wasser	54
8.3	Luft und Klima	54
8.4	Flora und Fauna	54
8.5	Biotope	54
8.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	55
<b>9</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>55</b>
9.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	55
9.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	56
9.3	Eingriff- und Ausgleich Schutzgut Boden	56
9.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	62
9.5	Artspezifische Kompensationsmaßnahmen	66
<b>10</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)</b>	<b>68</b>
10.1	Aufgabe und Ziele	68
10.2	Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	68
10.3	Hinweise zur Überwachung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden	69
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>69</b>

## Anlagen

Anlage 1	Naturschutz und artenschutzfachliche Bewertung, Stadt Eltville am Rhein, Standort für eine Maschinenhalle der Staatsweingüter, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, 02.11.2017	
Anlage 2	Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017	
Anlage 3	Gutachten Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung, Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter, Eltville am Rhein, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 08.12.2017	
Anlage 4	Gutachten Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 29.11.2019.	
Anlage 5	Stadt Eltville: Geplantes Gewerbegebiet „Stockborn“, Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BnatSchgrtenschutzbeitrag, memo-consulting, Seeheim-Jugendheim 03.09.20 / 23.04.21	

## **1. Allgemeines**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dafür wurde die Umweltprüfung konzipiert und in die bekannten Verfahrensabläufe der Bauleitplanung integriert. Alle umweltrelevanten Belange werden in dem Umweltbericht zusammengeführt und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, unselbstständiger und notwendiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Umweltbetrachtung sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bereich der Erweiterungsflächen zu überprüfen. Für den Bereich des überplanten Bereich, des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, hat der Umweltbericht zu prüfen, ob die neuen Festsetzungen die Umwelt bzw. Natur und Landschaft mehr schädigen als die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans, um ggf. weitere Kompensationsmaßnahmen zu benennen.

Die Ergebnisse der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie die Ergebnisse weiterer Abstimmungstermine mit den Behörden und der öffentlichen Auslegungen der Planung werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Eltville Kernstadt, östlich der B 42 und westlich der K 642. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 642 / Schwalbacher Straße.

### **2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens**

Die Stadt Eltville beabsichtigt im Bereich des Geltungsbereiches Gewerbeflächen auszuweisen. Damit reagiert die Stadt auf die starke Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken. Weiterhin sollen Bauflächen für landwirtschaftliche Maschinenhallen geschaffen werden. Auf einer nördlich des Plangebietes angrenzenden Fläche wurde als Einzelvorhaben der Neubau einer Maschinenhalle der hessischen Staatsweingüter bereits im Januar 2018 genehmigt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet des Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling. Die aktuelle Planung macht die Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplanes erforderlich. Der diesbezügliche Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 27.02.2017.

## **2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Bebauungsplan werden u. A. festgesetzt:

### Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, offene Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsflächen, die die o.g. Kriterien nicht erfüllen. Als Ausnahme können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

### Maß der baulichen Nutzung

GE	GRZ: 0,6
Gebäudehöhe:	GH 1= 119 m ü NN
	GH 2= 120 m ü NN
	GH 3= 121 m ü NN

### Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg.“

### Flächen für die Ver- und Entsorgung

Flächen für eine Trafostation und für ein Regenrückhaltebecken.



### Grün- und Ausgleichsflächen

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ und „Gewässerbegrünung“ mit Bindungen für die Erhaltung und die Anpflanzungen sowie externe Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Maßnahmen zur Bepflanzung von Baugrundstücken, Fassaden und Dachbegrünung.

### Maßnahmen zum Umgang mit dem Boden und zur Regelung des Abwasserflusses

Maßnahmen zum Umgang mit einer Altfläche (Hausmüll- und Bauschuttdeponie) hinsichtlich der Gründung von Bauwerken, des Umgangs mit Bodenaushub, der Versiegelung von Freiflächen und Ableitung des Niederschlagswassers.

## **3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

### **3.1 Fachgesetze**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

#### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. S. 201)

### Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)

### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

### Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

### Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

### Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

### LAGA-Mitteilung 20

LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

### 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

## **3.2 Übergeordnete Planungen**

### **3.2.1 Regionalplan Südhessen**

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit.1). Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten. Im Regionalplan

Südhessen ist das Plangebietes als Fläche „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die im Südwesten angrenzende Sülzbachau ist als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion gekennzeichnet.

In dem Text zum Regionalplan Südhessen heißt es:

*Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie können auch der Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe und der Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien dienen.*

*Grundlage der Flächen sind die Stufen 2 und 3 der Gesamtbewertung der Feldflurfunktion des Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen.*

*Dargestellt sind für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau geeignete Flächen. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind in die Vorbehaltsgebiete auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende, Grün- und Brachflächen, z.B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert.*

*Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o.g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.*

*So können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebaute Ortsteile, z.B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen bzw. sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind.*

*Eine Aufforstung oder Sukzession ist möglich, soweit keine Belange der Landwirtschaft, des Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftsbildes oder des Klima- und Hochwasserschutzes entgegenstehen.*

*Diese Regelung geringfügiger Inanspruchnahme (< 5 ha) von „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ gilt nur im Bereich außerhalb des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main. Im Geltungsbereich des RegFNP findet sie wegen der kartenmäßigen Darstellung von eindeutig definierten Bauflächen auf der Grundlage der BauNVO keine Anwendung.“*

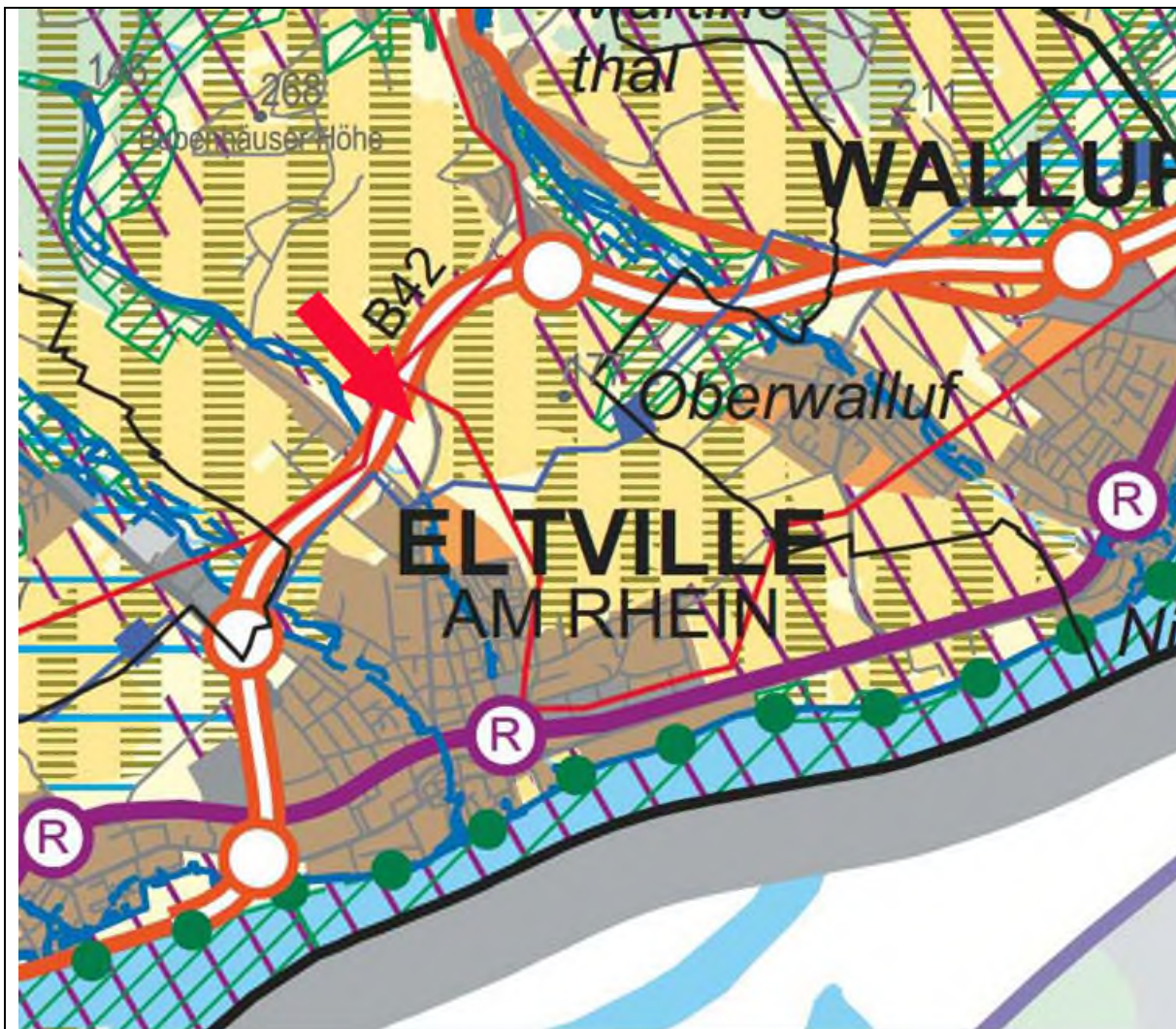


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M. (vergrößert)

Eltville liegt in der Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main und zählt zu Strukturraum Ordnungsraum. Die Stadt ist ein Mittelzentrum mit der Teilfunktion eines Oberzentrums.



### 3.2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der nordöstliche Teilbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

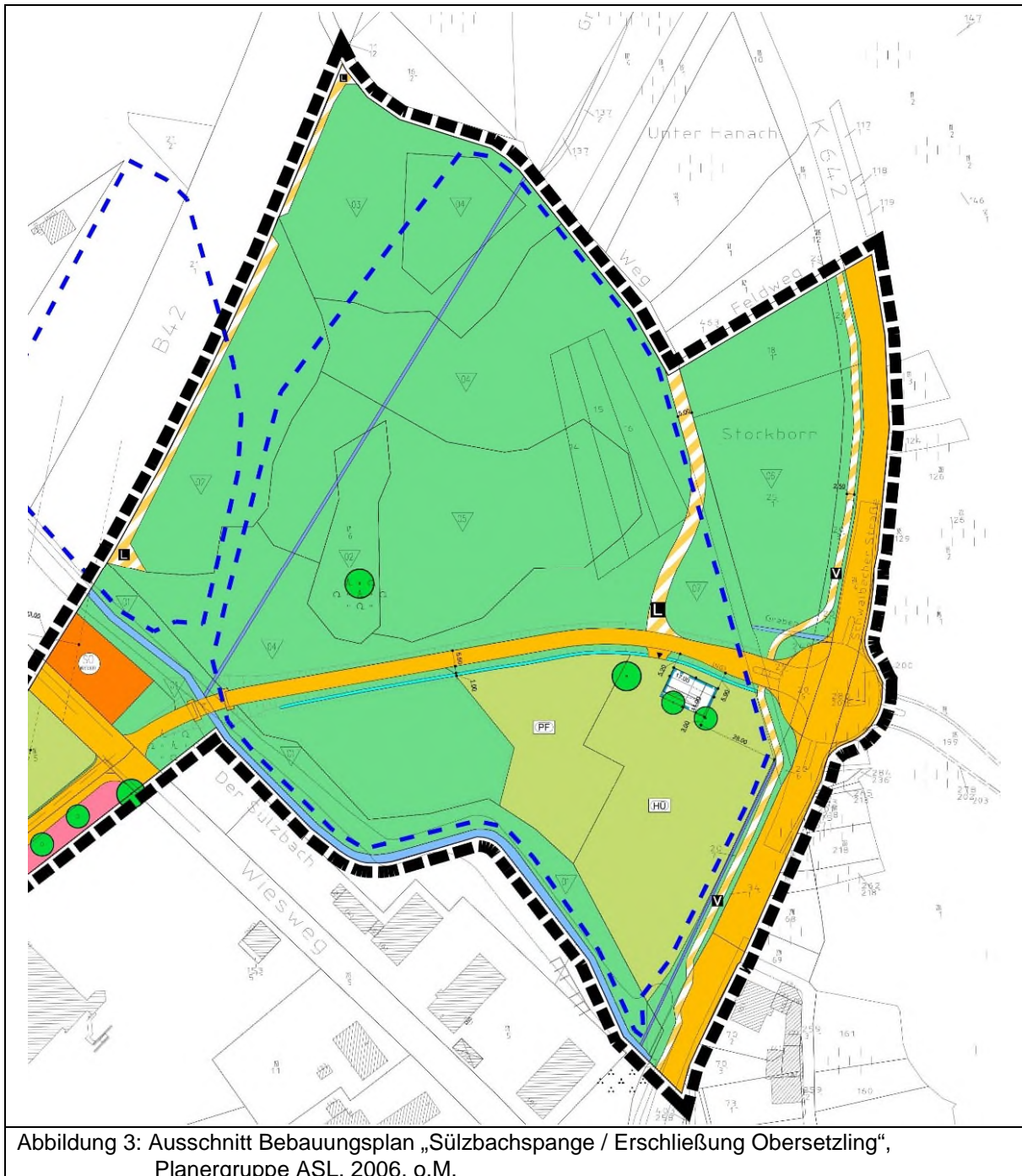
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“ wurde der Flächennutzungsplan (Lit. 2) im Jahr 2007 geändert. Die Fläche war einstmals als Erweiterung für das Sportzentrum am Wiesweg geplant. Die Änderung stellt, soweit diese deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist, das Gebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Zudem ist die ehemals geplante Erschließung des Baugebietes „Obersetzling“ als Verkehrsfläche dargestellt.



Die Neuplanung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren soll parallel durchgeführt werden.

### 3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sülzbachspange / Erschließung Obersetzling“ aus dem Jahre 2006. Lediglich der als Weinbaufäche genutzte nordöstliche Teil (Flur 24 Flurstücke 140/3, 141/1, 142/2) sowie eine Wegeparzelle (Flur 24, Flurstück 463/1) liegt außerhalb des Geltungsbereiches. In den betroffenen Flächen wird das Planungsrecht durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.





### **3.4 Schutzgebiete**

Laut Geoportal Hessen, Internetabfrage 29.01.2020 handelt es sich bei den Gehölzen im Plan-  
gebiet um gesetzlich geschützte Biotoptypen:

*Schlüssel 5914B1070, TK-Nr. 5914, Biotop-Nr. 1070*

*Biotopname Sukzessionsgehölze südöstl. der Autobahn nördl. Eltville*

*Biototyp Gehölze trockener bis frischer Standorte*

*Biototyp-Nr. 02.100, Erfassungsjahr: 1996*

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutz-, Vogelschutz- oder FFH Gebiete oder sons-  
tige Schutzgebiete.

## **4. Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung**

### **4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Zunächst werden die relevanten Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebau-  
ungsplanes betrachtet. Soweit Wechselwirkungen mit den angrenzenden Flächen im näheren  
Umfeld bestehen, bzw. diese aufgrund der Bedeutung für das Schutzgut relevant sind, werden  
diese mit in die Bewertung einbezogen.

Relevant sind vor allem die Wasserflächen / Gräben sowie die Vegetationsstrukturen.

### **4.2 Machbarkeitsvorprüfung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Prüfung alternativer Standorte wurde die naturräumliche Lage, die vorhandenen Nut-  
zungsstrukturen, die städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bebauung sowie auch die  
absehbare Verfügbarkeit der Flächen berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Auswahlkriterien kamen zunächst drei Standorte in die Auswahl.  
Diese wurden hinsichtlich der Eignung geprüft:

## I. „Mauerkehr/Hinterwiesweg“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstücke 22-31; Größe gesamt 8.224 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Stadt Eltville
Aktuelle Nutzung:	Freizeitgärten; Wiese/Weide
Regionalplanung:	Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug
FNp:	Grünfläche: Kleintierzüchter, Parkanlage
B-Plan „Am Domänenweg“:	Private Grünfläche, hier: Freizeitgärten
Sonstiges:	teilweise Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Datengrundlage (Lit.3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	2	gering
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial:	3	mittel
Feldkapazität:	2	gering
Nitratrückhaltevermögen:	2	gering

Ein Teil der Fläche sowie die angrenzenden Flächen werden wie folgt beurteilt:

Stufe:	5	sehr hoch
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	5	sehr hoch
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

### Bewertung:

- Die Fläche ist verfügbar.
- Aufgrund der Tallage und der guten Einsehbarkeit ist die Fernwirkung und damit Beeinträchtigung im Landschaftsbild erheblich.
- Problematische ist die Lage in der Sülzbachau (Wasser und Hochwasser-schutz, Klima)
- Beschränkungen ergeben sich durch die Lage im Überschwemmungsgebiet (teilweise)
- Zum Teil ist die Bodenfunktion sehr hoch.

## II. „Siebenmorgen“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstück 133/1; Größe gesamt 9.027 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Land Hessen (Hessische Landgesellschaft)
Aktuelle Nutzung:	Gebüsch; Weide
Regionalplanung:	Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug
FNP:	Grünfläche: Kleingärten; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Sukzession

Gemäß der Datengrundlage (1) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	3	mittel
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	3	mittel
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Der südwestliche Teil ist laut hessischer Biotopkartierung wie folgt erfasst:

Biotop-Nr.:	1074
Biotopname:	Siedlungsrand-Gehölz südöstl. vom unteren Sülzbach
Biototyp-Nr.:	02.100
Biototyp:	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr:	1996

Dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope

Im Zuge der hessischen Biotopkartierung 1992 – 2006 wurden ansonsten auf der Fläche Gehölze kartiert.

### Bewertung:

- Die Fläche ist unter Berücksichtigung von Kündigungsfristen (Pacht) kurzfristig verfügbar.
- Die Maßnahme würde zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

### III. „Stockborn“

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 471/7; Größe gesamt 43.859 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer:	Stadt Eltville
Aktuelle Nutzung:	Sukzession/Biotop
Regionalplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
FNP:	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft
B-Plan „Sülzbachspange/ Erschließung Ober Setzling“:	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstiges:	Altfläche (ehemalige Mülldeponie)

Gemäß der Datengrundlage (Lit.3) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe:	3	mittel
Teilmethode:	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung:	3	mittel
Ertragspotenzial:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Gemäß der hessischen Biotopkartierung befindet sich folgendes Biotop auf der Fläche:

Biotop-Nr.:	1070
Biotopname:	Sukzessionsgehölze südöstl. der Autobahn nördl. Eltville
Biototyp-Nr.:	02.100
Biototyp:	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr:	1996

Dabei handelt es sich um teilweise gesetzlich geschützte Biotope

#### Bewertung:

- Die Fläche ist sofort verfügbar.
- Die Fläche grenzt an den Siedlungskörper an und ist landschaftlich direkt eingebunden.
- Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie ist die Bodenfunktion beeinträchtigt.
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope

Auf der Grundlage der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 20.04.2018 im Zuge der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, wurden 2 weitere Standorte in der Kernstadt hinsichtlich der Eignung untersucht.

#### **IV. „Große Hub“**

Gemarkung: Eltville  
Eigentümer: Stadt Eltville  
Regionalplanung: Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet regionaler Grünzug

Auf fast allen städtischen Flächen wurden entweder bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt oder sie sind als solche vorgesehen. Aufgrund der Lage ist der Erschließungsaufwand sehr groß. Es befinden sich u.a. Heckenstrukturen und extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich

#### **Bewertung:**

Die Fläche scheidet aus vorgenannten Gründen aus.

#### **V. „Unter Hanach“**

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3; Größe gesamt 56.786 qm (ggf. nur Teilfläche erforderlich)  
Eigentümer: Stadt Eltville  
Aktuelle Nutzung: Weinberg  
Regionalplanung: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Eine Gesamtbodenfunktionsbewertung gemäß der Datengrundlage (Lit.3) liegt nicht vor.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich gemäß der Datengrundlagen (Lit.3) um Boden der:

Hauptgruppe: 5 Böden aus äolischen Sedimenten  
Gruppe: 5.3 Böden aus Löss  
Untergruppe: 5.3.1 Böden aus mächtigem Löss  
Bodeneinheit: Parabraunerden, erodiert  
Substrat: aus Löss (Pleistozän)  
Morphologie: stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt als Weinberg. An der nordwestlichen Grenze der betrachteten Fläche (Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3) verläuft eine lineare

Kompensationsfläche „Ufergehölz Neuanlage“ (Maßnahmennummer H\_FN\_047042, Aktenzeichen FNO 000125-LM941\_(Elt))

Quelle: Internetabfrage am 21.05.2019, Natureg-Viewer, (Lit. 4)

#### Bewertung:

- Die Fläche ist verfügbar.
- Die Fläche wird landwirtschaftlich als Weinberg genutzt und ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft in Regionalplan ausgewiesen.
- Der südwestliche Teil verfügt über ein stärkeres Gefälle.
- Die Maßnahme würde zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

#### **Abwägung:**

Alle betrachteten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Der Standort I ist insbesondere aufgrund seiner Lage in der Bachaue und der teilweise hohen Bodenfunktion als problematisch zu betrachten. Auch würde das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Die Wertigkeit der ursprünglichen Bodenfunktion ist bei Standort II und III gleich. Der Standort III ist durch die ehemalige Nutzung als Mülldeponie vorbelastet, sodass eine Bebauung zu einer geringeren Einschränkung der Bodenfunktion führt, bzw. die Bebauung sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Auf beiden Flächen befinden sich geschützte Biotope. Eine Bebauung am Standort II würde sich jedoch erheblich auf das Landschaftsbild auswirken. Das Ortsbild im Bereich des Plangebiet Stockborn ist aufgrund des Brückenbauwerkes der Bundesstraße bereits vorgeprägt, sodass eine zusätzliche Bebauung eine deutlich geringere Auswirkung hat. Im Vergleich zum Standort II handelt es sich nach der Regionalplanung beim Gebiet „Stockborn“ nicht um ein Vorranggebiet, sondern lediglich um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, auf der keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

Standort IV scheidet aufgrund seiner weitgehenden Nutzung als Ausgleichsmaßnahme sowie seiner schlechten Erschließbarkeit aus.

Standort V ist im südwestlichen Teil, der an den Wirtschaftsweg anschließt, topographisch schwierig und wird landwirtschaftlich genutzt (Vorbehaltsgebiet). Dieser wird mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Der Standort ist gut einsehbar. Mit einer erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild ist zu rechnen.



Bezüglich der Verkehrsanbindung und der infrastrukturellen Gegebenheiten für die Schmutz- und Regenabwasserentsorgung bietet der vorliegende Standort III „Stockborn“ im Vergleich zu den anderen Standorten über deutliche Vorteile und wurde nach Abwägung aller Belange ausgewählt.

### **4.3 Angewandte Untersuchungsmethoden**

#### **4.3.1 Faunistische Bestandserhebung**

Im Zuge der Planungen für den Standort der Maschinenhalle der Staatsweingüter wurde von dem Büro Beuerlein und Baumgartner, Frankfurt, ein natur – und artenschutzfachliches Gutachten mit Datum vom 02.11.2017 (Lit. 5) sowie eine faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis mit Datum November 2017 (Lit. 6) erstellt.

Auf der Grundlage erfolgt eine erneute und erweiterte Bestanderfassung durch das Büro memo-consulting, Seeheim-Jugenheim. Die Untersuchungen begannen 2020. Mit Datum vom 03.09.2020 wurde das artenschutzrechtliche Gutachten „Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG“ vorgelegt (Lit. 12) und liegt als Anlage bei.

Die Ergebnisse des Gutachters sind unter Pkt. 5.4 dargestellt.

#### **4.3.2 Bodengutachten**

Für das Plangebiet wurde vom Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, ein Gutachten „Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville“ mit Datum vom 29.11.2019 (Lit. 9) erstellt. Das Gutachten ist die Ergänzung zu einer bereits im Jahre 2017 durchgeführten Untersuchung (Lit. 8).

Die wesentlichen Inhalte der beiden Gutachten sind unter Pkt. 5.5.1 dargestellt.

### **4.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen traten keine Schwierigkeiten auf.

## 5. Beschreibung Bestand

### 5.1 Naturräumliche Lage, Topografie

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Einheit:

Hauteinheitengruppe:	23	Rhein-Main-Tiefland
Haupteinheit:	236	Rheingau
Teileinheit		Rheingau

Im Umweltatlas Hessen über Internetabfrage im Geoportal Hessen (Lit. 3) im Januar 2020 heißt es: *Rheingau*

*Mit diesem Namen wird hier die Südostabdachung des Taunus zwischen Biebrich und Binger Loch bezeichnet. Dieser naturräumlich und auch kulturlandschaftlich auf den Taunusunterhang bis zu etwa 300 m Höhe beschränkte untere Teil des Rheingaus im historischen Sinne, der auch den naturräumlich nicht zugehörigen Rheingautauanus mit umfasste, ist eine im Wesentlichen lößbedeckte Landschaft. Vertikal in verschiedene Flussterrassen gegliedert, ist sie in ihrer südwestlich-nordöstlichen Erstreckung durch zahlreiche vom Taunus herabkommende Tälchen mannigfaltig zerlegt. Aufgrund der besonderen klimatischen Gunst dieses vor rauen Klimateinflüssen gegen Nordwesten vom Rheingaugebirge geschützten Unterhanges hat der hier naturlandschaftlich anzunehmende thermophile Buchen-Eichenwald dem Ackerinsbesondere aber dem Weinbau Platz gemacht. Die Gunst des Klimas für letzteren resultiert aber außer der geschützten Lage und der Exposition auch aus der Trockenheit des im Regenschatten von Hunsrück und Taunus liegenden Gebietes. .... Bedeutungsvoll ist die weit gehende Unausgeglichenheit des Wasserhaushaltes: geringe Niederschläge und hohe Verdunstung führen bei hohem Speichervermögen der Lößböden und gleichzeitig geringer Durchlässigkeit zu einem fast vollständigen Fehlen der Grundwasserneubildung, gleichzeitig aber auch zu lokalen Hochwässern bei örtlichen Starkregen, die in Verbindung mit dem durch den Weinbau freigelegten Boden verbreitet flächenhafte Erosionserscheinungen zur Folge haben.*

### 5.2 Mensch

Der Wirtschaftsweg von der Schwalbacher Straße wird als Verbindung für Fußgänger in die nördlich liegende freie Landschaft genutzt. Frequentiert wird dieser besonders von Hundebesitzern. Die Fläche selbst ist zumeist stark bewachsen und spielt als Erholungsfläche keine Rolle. Die angrenzende Fläche des Hundevereins sowie ein Freizeitgarten, außerhalb des Geltungsbereiches, werden zu Erholungs- und Freizeitwecken genutzt.

### 5.3 Flora

Nach dem Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Halm-Viewer, (Lit. 10), Abfrage vom 03.02.2020, ist das gesamte Plangebiet als ökologisches Vernetzungselement gekennzeichnet. Zudem ist es als Bereich für das Vorkommen von Streuobstvögeln dargestellt.

Die Gehölze sind gemäß Informationen aus dem Natureg-Viewer, Geoportal Hessen, als Sukzessionsgehölz trockener bis frischer Standort (erfasst gemäß Biotopkartierung aus dem Jahr 1996) dargestellt. Teilweise sind die Flächen mit einem Schutzstatus versehen. Laut Biotop Erfassung aus dem Jahre 1996 werden die Flächen dem Biotoptyp 02.100 (trockene bis frische voll entwickelte Gebüsche, Hecken Säume heimische Arten zugeordnet.

2017 wurde im Plangebiet vom Büro Beuerlein Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen (Lit. 5) durchgeführt. Ausgenommen davon sind die nordöstlich liegenden Weinbergflächen und die südöstliche Gehölzfläche im Zufahrtbereich von der Landesstraße.

Die Bestanderfassung des Büros Beuerlein Baumgartner (Lit. 5), dargestellt im zugehörigen Plan mit Stand vom 12.07.2017, wurde in den Bestandplan zum Bebauungsplan übernommen. Für die Bereiche östlich des Zufahrtsweges, die nicht im Kartierbereich des Büros Beuerlein Baumgartner lagen, erfolgte im Frühjahr 2020 eine Bestandserhebung durch die Planergruppe ASL.

Die Einschätzung bzw. Bewertung erfolgt auf Grundlage des Bestandsplanes mit Stand vom Frühjahr 2020.

Erfasst wurden folgende Gehölzarten (Lit.5):

Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Sambucus nigra, Prunus avium, Populus spec., Prunus domestica, Populus nigra „Italica“, Cornus sanguinea, Ribes rubrum, Robina pseudoaccacia, Populus alba, Salix caprea, Salix cinerea, Clematis vitalba.

Die Bewertung von Beuerlein Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, (Lit. 5) kommt hinsichtlich der waldartigen Gehölze zu folgender Einschätzung:

*„... Die Eingriffsfläche liegt in der Aue des Sülzbaches mit einem dem Sülzbach zufließenden Grabensystem und ist Teil eines nach Süden und Osten in einen großflächigen baumgeprägten Gehölzbestand übergehenden Komplexes. Durch die Nutzung als Mülldeponie liegen auf großen Teilen der Fläche künstlich veränderte Standortverhältnisse vor (Aufschüttung, Verfüllung). Eine exakte Abgrenzung der anthropogen veränderten Bereiche ist nicht vorhanden.*

*Die Gehölze liegen überwiegend auf erhöhtem Standort und eine auenwaldtypische, regelmäßige Überflutung ist nicht erkennbar. Eine natürliche oder naturnahe Überflutungsdynamik ist ein wesentliches lebensraumprägendes Element der Auenwälder (vgl. „Leitfaden Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Oktober 2016, Seite 19). Der auf der Fläche stockende Gehölz- und Baumbestand repräsentiert mit Arten wie Berg- und Spitz-Ahorn, Esche, Weißdorn, Hartriegel und Holunder typische Gehölzarten reicher Laubwälder der Ordnung Fagetalia (Edellaubwälder), die auch in Auenwäldern vertreten sind. Zu den vorkommenden, typischen Auenwaldarten des Verbandes Alno-Ulmion zählen Rote Johannisbeere, Grauweide und die Waldrebe. Die Krautschicht ist nur spärlich ausgebildet. Vor allem im Hinblick auf die fehlende Wasserdynamik wird eine Zuordnung der vom Eingriff betroffenen Bereiche zu den gesetzlich geschützten Auenwäldern nicht vorgeschlagen. Dennoch sind die waldartigen Gehölzbestände und die Großbäume (Eschen, Ahorn) als schützenswerte Vegetationsstrukturen einzustufen...“*

Nördlich des Geltungsbereiches wurden von Beuerlein Baumgartner (Lit. 5) Schilfröhrichte erfasst, die durch einen Bach ohne Namen und Entwässerungsgräben gespeist werden. Die Gräben / Gewässer fließen, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, dem Sülzbach zu. Auch die nach § 30 geschützten Schilfröhrichtflächen liegen nördlich, topographisch betrachtet oberhalb, des Geltungsbereiches, und werden durch die Maßnahmen nicht betroffen. Der Abstand zu den nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches liegenden sensiblen Bereichen beträgt mind. 20 m.

Die Bestanderfassung im Frühjahr 2020 hatte zum Ziel die von den Gutachtern 2017 nicht erfassten Bereich zu kartieren und den aktuellen Zustand festzustellen: Westlich des Schotterweges befinden sich großflächige überwiegend dicht bewachsene Gehölzsukzession besteht aus Bäumen und Sträucher, mit zum Teil waldartigen Gehölzen und Brombeergebüsche sowie eine über einen Schotterweg erschlossene, Einsaatfläche (Wildäsung), die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Wegen der dichten Belaubung ist die Krautschicht nur gering ausgebildet. Die ganze Fläche ist vermüllt, hauptsächlich findet sich Bauschutt, Kanalrohr, Steinbrocken etc. Am Südrand der Gehölzfläche, nördlich des Vereinsheims, befinden sich auch Bauschutt-, Asphaltabbruch- und Grünschnittablagerungen, zum Teil dicht mit Brombeeren überwachsen. Hier grenzt auch ein Bestand an Robinien (Neophyten) an.



Foto 1: Kanalrohre



Foto 2: Betonreste



Foto 3: Asphaltreste

Die nördlichen Flächen, östlich der Erschließung (Schotterweg), werden als Weinberg genutzt. Die übrigen Flächen sind von waldartigen Gehölzen bestanden. Die kleine Lichtung ist stark vermüllt. In den Randbereichen der Gehölzflächen bis zum Teil deutlich darin hineinragend werden zudem an verschiedenen Stellen Baumaterialien gelagert.





Foto 4: Sandlager in der Gehölzfläche

Weitere Foto siehe Kap. 5.9

Die Gehölze setzen sich folgendermaßen zusammen: Birke, Pyramidenpappel (2 größere Bäume), Bergahorn, Schlehe, Kirsche, Liguster, Silberweide, Salweide, Trauerweide (zwei größere, teilw. abgängige Exemplare), Holunder, Hasel, Wildrose, Brombeere, Efeu sowie Exoten wie Robinie und Forsythie.

2018 wurden in dem Wirtschaftsweg Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und eine Trafostation gebaut. Diese sind im Bestandsplan dargestellt. Aufgrund der Bauarbeiten, aber auch der vergangenen heißen und trockenen Sommer, zeigen die Gehölze, insbesondere in südöstlichen Teil und entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, deutliche Schädigungen auf. Zudem haben Ablagerungen von Baumaterialen und Bauschutt im Wurzelbereich der Bäume diese stark geschädigt. Diese Tendenzen sind auch im Bereich der Wegeflächen im westlichen Teilbereich zu erkennen.

Bei den waldartigen Gehölzen handelt es sich um Wald im Sinne des §§ 2 des Bundeswaldgesetzes und § 2 des hessischen Waldgesetzes (HWaldG)

Damit unterliegt die Fläche dem Schutz der Waldgesetzgebung wodurch für die Baumaßnahmen erforderlichen Rodungen eine Rodungsgenehmigung gemäß § 12 HWaldG und damit einhergehend ein Waldausgleich oder eine Waldausgleichsabgabe erforderlich wird.



## 5.4 Fauna

Nach dem Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Halm-Viewer, (Lit. 10), Abfrage vom 03.02.2020, ist das gesamte Plangebiet als Bereich für das Vorkommen von Streuobstvögeln dargestellt.

Im Zuge der Planungen für den Standort der Maschinenhalle der Staatsweingüter wurde vom Büro Beuerlein und Baumgartner, Frankfurt, ein natur – und artenschutzfachliches Gutachten, mit Datum vom 02.11.2017 (Lit. 5), sowie eine faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, mit Datum November 2017 (Lit. 6), erstellt. Darin wurde festgestellt, dass die stark gefährdete Turteltaube sowie am Hundepplatz die streng geschützte Zauneidechse von der Maßnahme betroffen ist.

Auf dieser Grundlage erfolgt eine erneute und erweiterte Bestanderfassung durch das Büro memo-consulting, Seeheim-Jugenheim (Lit. 12). Das Plangebiet und die angrenzenden Ränder der Umgebung wurden in der Vegetationsperiode 2020 auf Vorkommen der als relevant erkannten Arten untersucht. Das abschließende Gutachten wurde mit Datum vom 03.09.2020 / 23.04.2021 vorgelegt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen hinsichtlich der vorkommenden Arten:

### Vogelarten

*Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Fitis, Gartengrasmücke, Grünspecht, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperber, Star, Stieglitz, Turmfalke, Zaunkönig und Zilpzalp.*

*Der Turmfalke brütet im benachbarten Brückenbauwerk, am Wasserrückhaltebecken unter der Brücke wurden zusätzlich ein paar Stockenten (*Anas platyrhynchos*) und Gebirgsstelzen (*Motacilla cinerea*) beobachtet.*

*Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand:*

*Stieglitz (*Carduelis carduelis*): Im Plangebiet tritt der Stieglitz mit 1-2 Revierpaaren auf. Die Rodung der nördlichen Teilfläche, verbunden mit der Entwicklung einer samenreichen Ruderalflur, hat möglicherweise die Ansiedlung des Stieglitzes begünstigt. Im Artenschutzgutachten zu dieser Teilfläche (Malten 2017) war die Art nicht genannt worden.*

### Fledermausarten

*Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus*

*Fledermausarten mit ungünstigem Erhaltungszustand:*

*Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii):* Im Plangebiet konnte die Rauhautfledermaus bis in den Mai vereinzelt festgestellt werden. Im Vergleich zur häufigen Zwergfledermaus waren dies aber überhaupt nur Einzeltiere, eine wesentliche Bedeutung für die Art hat das Plangebiet zumindest im Frühjahr und Sommer nicht. Für die Wanderungszeit ist eine Bedeutung des Gebietes wegen seiner Lage in Rheinnähe als Standort von Zwischenquartieren nicht auszuschließen.

#### Reptilienarten

*Zauneidechse:* Am Rand der Bauschuttablagerungen neben dem zentralen Wendeplatz neben der Kleingartenanlage wurde bei zwei Begehungen jeweils ein weibliches Tier angetroffen, ein weiteres am Gartenzaun der Kleingärten. Der Hauptteil des Plangebiets ist wegen der Dichte der Vegetation nicht von Eidechsen besiedelt.

#### Amphibienarten

*Im weiter nördlich außerhalb des Plangebiets liegenden Wasserauffangbecken der Straßenentwässerung der B42 wurden Teichfrösche (Pelophylax kl. esculentus) und einzelne Erdkröten (Bufo bufo) beobachtet, nach Malten (2017) auch der Teichmolch (Lissotriton vulgaris). Am ebenfalls bereits außerhalb des Plangebiets liegenden Zulauf des Sülzbachs wurden keine Amphibienvorkommen festgestellt, ebenso im Plangebiets selbst.*

*Da im Plangebiet selbst keine Amphibienvorkommen festgestellt wurden, entfällt eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung.*

*Damit kommt das ... Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt:*

#### Vermeidungsmaßnahmen

*Alle Arten: Bei den Ausführungszeiten der Gehölzrodung sind die gesetzlichen Ausschlusszeiten zu beachten.*

*Mehrere Vogelarten: Ausreichender Erhalt von Hecken um die Gebäude und Schaffung von Grün- und Rasenflächen.*

*Spechte: Stärkere Bäume in den Randbereichen sind so weit möglich zu erhalten. Da Spechte zum Höhlenbau freien Anflug an den Stamm benötigen, ist der Verlust von Brutmöglichkeiten an anderer Stelle ausgleichbar. Flächenversiegelung ist so weit möglich zu vermeiden.*

*Der Weidenbaum mit Spechthöhle im Einfahrtsbereich sowie stärkere Bäume in den Randbereichen sind so weit möglich zu erhalten. Da Spechte zum Höhlenbau freien Anflug an den Stamm benötigen, ist der Verlust an anderer Stelle ausgleichbar.*

*Star: Stärkere Bäume in den Randbereichen sind so weit möglich zu erhalten. Da Spechte zum Höhlenbau freien Anflug an den Stamm benötigen, ist der Verlust von Brutmöglichkeiten*

an anderer Stelle ausgleichbar. Spechthöhlen werden vom Star als „Nachmieter“ angenommen. Flächenversiegelung ist so weit möglich zu vermeiden.

Zilpzalp: Sicherung der hohen Baumbestände (Singwarten) und Bodenvegetation in den Randbereichen.

Stieglitz: Die Freiflächen sind daher soweit es die Betriebsabläufe gestatten unversiegelt zu belassen und erst im Spätsommer/Herbst zu mähen.

Fledermäuse: Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Fledermäuse: Weiterhin sind für die Beleuchtung des öffentlichen Raums LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden, da diese Fluginsekten, die Nahrungsgrundlage der Zwergfledermäuse, weniger stark in ökologisch ungeeignete Bereiche locken, wo sie dann verenden.

Zauneidechse: Da im Vorkommensbereich der Eidechsen bereits derzeit offenbar wiederholt Bauschutt und Erdaushub zwischengelagert wird, ist eine individuelle Gefährdung der Tiere bereits gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass bei Umsetzung der (noch nicht bekannten) näheren Planungen die Ablagerungen an der Stelle beseitigt werden. Die locker geschützten Steinbrocken sind dabei mit der angezeigten Umsicht vorsichtig aufzunehmen und abzufahren. Dies muss im April bis Mitte Mai erfolgen, da nach dem Ende der Überwinterung zu dem Zeitpunkt die Populationsgröße am geringsten ist und die spätere Eiablage noch aussteht. Zwischen Oktober und März besteht hingegen die Gefahr, dass in den Lückenräumen überwinternde Exemplare getötet werden.

Nach Entfernung der geeigneten Strukturen ist davon auszugehen, dass sich die Eidechsen anschließend in den südlich angrenzenden Bereichen aufhalten werden.

Anschließend ist entlang des Weges ein Reptilienzaun zu errichten, um ein erneutes Zuwandern in durch die Baufeldfreimachung dann stärker besonnten und damit für Eidechsen geeignet werdenden Bereiche zu verhindern.

### CEF-Maßnahmen

Nicht erforderlich

### FCS-Maßnahmen

Blaumeise: Verlust ist durch Aufhängen von zwei Nistkästen mit 28mm Fluglochdurchmesser ausgleichbar. Der forstrechtliche Ausgleich wird erst langfristig für die Art nutzbar sein.

Freibrüter: Möglichst weitgehender Erhalt von Gehölzen im Randbereich und Anlage und Erweiterung und Neuanlage von Gehölzen im Zuge der naturschutzrechtlichen Kompensation in der Größenordnung der verloren gehenden Gehölze.

Kohlmeise: Verlust an Brutmöglichkeiten ist durch drei Nistkästen ausgleichbar.

Zilpzalp: Anlage und Erweiterung von Gehölzen im Zuge der naturschutzrechtlichen Kompensation.

Fledermäuse: Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.

Rauhautfledermaus: Als Artenschutzmaßnahme für die Rauhautfledermaus sind Zwischenquartiere für Rauhautfledermäuse in Form von fünf Fledermauskästen im Randbereich der Gehölze oder am Gebäude aufzuhängen. Alternativ sind auch integrierte Lösungen am Gebäude in Form hinterfliegender Außerverkleidung möglich.

Zauneidechse: Als Ersatz für das verloren gegangene Eidechsenhabitat wird an einer Stelle auf dem Gelände eine flache ca. 80cm tiefe und 8qm große längliche Grube ausgehoben, mit Steinen (ca. 5-20cm Größe) verfüllt und zu einem flachen Steinhaufen aufgehäuft. Daneben werden zwei Sandhaufen im Volumen je einer Baggerschaufel angelegt als Eiablage-substrat. Ergänzt wird das Ganze mit jeweils 5-6 Baumstrünken oder Wurzeln, die bei der Rodung des Geländes anfallen. Geeignet wäre eine Stelle im Anschluss an den benachbarten Weinberg. Die Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen sind in den Planunterlagen verbindlich festzuschreiben.

Eine Ausnahmeprüfung ist damit nicht erforderlich.

## 5.5 Biotopstrukturen

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen inkl. deren prozentuellen Flächenanteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	%
Gehölz waldartig, durch Sukzession	17.120	69
Lichtung, anthropogen verursacht	271	1
Brombeergebüsch	724	3
Weinbauflächen	1.942	8
Weg, Schotter	1.505	6
Gehölz Sträucher, durch Sukzession	626	2,5
Hundeübungsplatz, Rasen	161	0,5
Begleitgrün Wiese, intensiv	410	2
Wiese	573	2
Graben	29	0
Gewässer	1.460	6
Trafo	5	0
<b>Summe</b>	<b>24.826</b>	<b>100</b>

Tabelle 1: Biotopstrukturen Flächengröße und -anteil

## 5.6 Boden

Das Untersuchungsgebiet ist bodentechnisch durch die ehemalige Nutzung als Hausmülldeponie vorbelastet. Dadurch ist die Bodenfunktion bereits beeinträchtigt. Eine ca. 150.000 m<sup>2</sup> große Fläche (mit der Altablagerungsnummer 439 003 010 020), wurde ehemals als städtische Mülldeponie genutzt. U.a. wurde sechs Jahre lang die Grundwasserqualität im Bereich der Altablagerung überwacht. Im Jahre 2004 wurden die Untersuchungen mit dem Ergebnis eingestellt, dass Emissionen stattfinden. Dazu liegen verschiedenen Gutachten vor. Relevant ist, dass durch Versiegelungen im Bereich der Altablagerung, die Emissionen reduziert werden. Abgrabungen im aufgeschütteten Gelände hingegen würden sich negativ auswirken.

### 5.6.1 Gutachterliche Untersuchungen

Das Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, wurde von der Stadt Eltville mit einem Gutachten zur Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung, zum Projekt Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter, Eltville am Rhein beauftragt. Mit Datum vom 08.12.2017 (Lit. 8) wurde ein Gutachten vorgelegt. Daraus gehen folgende Ergebnisse vor:

Bei den Bohrungen westlich des Wirtschaftsweges in kurzem Abstand zur Wegetrasse zum Bereich Schicht I, Auffüllungen erbrachte die Untersuchung:

*„...wurde umgelagerter Mutterboden mit Schichtstärken von max. 50 cm aufgeschlossen... Unterhalb des umgelagerten Mutterbodens wurde... in unterschiedlicher Mächtigkeit und Wechselfolge überwiegend aufgefüllte, leicht bis mittelplastische Schluffe, Tone und Sande sowie nachrangig Kiese mit unterschiedlichen Gewichtsanteilen der jeweils anderen Kornfraktion aufgeschlossen. Die Konsistenz der schluffigen Auffüllung reicht von weich bis halbfest, wobei der weiche und steife Anteil überwiegt. Als anthropogene Beimengungen wurden innerhalb der Auffüllung Ziegel-, Fliesen-, Glas-, Keramik-, Beton-, Schwarzdecken-, Kalkstein-, Schiefer-, Sandstein- und Phyllitbruchstücke sowie Holz-, Metall-, Wurzel-, Gips-, Plastik-, Kunststoff- und Knochenreste und vereinzelt Schlacke angetroffen... Die Mächtigkeit der Auffüllung nimmt von Norden nach Süden zu und liegt zwischen rd. 0,9 m ... und max. rd. 6,2 m). Die Anteile an anthropogenen mineralischen Beimengungen betragen im Bereich der Aufschlüsse augenscheinlich bis zu 10 Gew.-%. Die Anteile an nicht mineralischen Störstoffen (Schwarzdeckenbruchstücke, Folien, Kunststoff-, Plastik- und Metallreste) liegen augenscheinlich deutlich unter 3 Gew.-%.*

2019 wurde das Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz mit ergänzenden Untersuchungen beauftragt. Mit Datum vom 29.11.2019 wurde das Gutachten Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz (Lit. 7) vorgelegt. Dabei wurde die Grundstücke östlich des Feldweges untersucht:

*„Flurstück 18/1... wurde in den oberen 0,1 m bis 0,4 m unter GOK umgelagerter Mutterboden aufgeschlossen .... Unterhalb wurde bis 1,4 ... 2,0 m unter GOK überwiegend aufgefüllte, leicht plastische Schluffe und nachrangig aufgefüllte plastische Tone... aufgeschlossen..... als anthropogene Beimengungen wurden Holz- und Wurzelreste, Keramik-, Glas-, Ziegel- und Sandsteinbruchstücke angetroffen....der Anteil.... beträgt ... weniger als 5 Gew.-%...*

*... Flurstück 140/3.....wurden bis 0,5 ... bis 0,4 unter GOK leicht plastische aufgefüllte Schluffe ... aufgeschlossen.... anthropogene Beimengungen vereinzelt Ziegelbruchstücke sowie Wurzel- und Pflanzenreste... unterhalb ... stehen... bis 2,25 ... bis 5,0 m unter GOK leichtplastische steife bis halbfeste und halbfeste Schluffe...*

*... Flurstück 141/1.....wurden bis 0,8 ... bis 1,4 unter GOK aufgefüllte leicht plastische Schluffe ... aufgeschlossen.... anthropogene Beimengungen vereinzelt Ziegelbruchstücke sowie vereinzelt Schlacke, Wurzel- und Pflanzenreste eingelagert sind... unterhalb ... stehen... bis 6,5 ... bis 6,0 m unter GOK überwiegend leicht- und mittelplastische Schluffe, nachrangig mittelplastische Tone....*

*... Flurstück 142/1.....wurden bis 0,4 ... bis 1,0 unter GOK aufgefüllte leicht- bis mittelplastische Schluffe ... aufgeschlossen.... anthropogene Beimengungen wurden oberflächennah Wurzel- und Pflanzenreste, sowie vereinzelt Ziegel- und Sandsteinbruchstücke angetroffen... unterhalb ... stehen... bis 2,7 ... bis 5,0 m unter GOK steife bis halbfeste und halbfeste leicht- bis mittelplastische Schluffe...*

Detaillierte Einschätzungen zur Versickerung, Tragfähigkeit etc. sind den Gutachten zu entnehmen (Lit. 8 und Lit. 9). Soweit für die Bauleitplanung relevant sind die gutachterlichen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die meisten Hinweise und Angaben sind im Zuge der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Umsetzung der Maßnahmen relevant.



## 5.6.2 Bestandsbeschreibung

Gemäß dem GeologieViewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Lit. 7), Abruf der Informationen 18.03.2020, liegt das Plangebiet im geologischen Strukturraum:

- 3 Känozoisches Gebirge
- 3.1 Tertiärgräben und Senken
- 3.1.16 Mainzer Becken

Gemäß BodenViewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Lit. 5), Abruf der Informationen 29.01.2020 liegen zum Plangebiet folgende Informationen vor:

Nach der kleinmaßstäblichen Bodenkarte (1:500.000) liegt das Plangebiet im Bereich der Bodeneinheit Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden.

Die Bodenkarte stellt mittelmaßstäblich (1:50.000) die Bodeneinheiten dar. Die Karte weist Bodeneinheiten aus, die aus verschiedenen räumlich oder genetisch, aber in enger Beziehung zueinanderstehenden, Bodenformen aggregiert sind. Der Boden im westlichen Teil (westlich des Erschließungsweges) des Plangebiet wird der Bodengruppe aus der Hautgruppe Böden aus fluviatilen Sedimenten, Gruppe Auensedimenten, Untergruppe Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten, Bodeneinheit Auengleye mit Gleyen, Substrat aus > 10 dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton), örtl., Kolluvialschluff (Holozän), Morphologie Bachauen in Lössgebiete, zugeordnet.

Der Teil des Plangebietes, der östlich des Erschließungsweges liegt, befindet sich im Bereich der Hautgruppe Böden aus äolischen Sedimenten, Gruppe Böden aus Löss, Untergruppe Böden aus mächtigem Löss, Bodeneinheit Parabraunerden, erodiert, Substrat aus Löss (Pleistozän) Morphologie stärker reliefierte Areale.

Bei der anstehenden Bodenart liegen nur Daten für die Flächen östlich des Erschließungsweges vor. Bei dem Südlichen Abschnitt, vom Feldweg bis zur Landesstraße, handelt es sich um Böden der Klasse 6, Bodenartengruppe Lehm (Lehm, Lehm /Sand, Lehm / anlehmiger Sand, Lehm / Moor). Der nördliche abschnitt gehört zur Klasse 5 sandiger Lehm (sandiger Lehm, sandiger Lehm / Sand).

Laut der bodenfunktionalen Gesamtbewertung wird der Funktionserfüllungsgrad mit 3, d.h. mittel eingestuft. Die Bewertung liegt nur für den Teil östlich des Erschließungsweges vor.

Die Bewertung ergibt sich aus den Teilbewertungen:

Standorttypisierung:	3	mittel
Ertragspotential:	4	hoch
Feldkapazität:	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen:	3	mittel

Das Ertragspotenzial des Bodens ist abhängig von den natürlichen Ertragsbedingungen, wie der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen. Die Klassifizierung erfolgt in fünf Stufen: Das Ertragspotential wird als mittel eingeschätzt.

Das Nitratrückhaltevermögen und das Filtervermögen im Geltungsbereich ist mittel.

Es gibt keine Typisierung der Standorte für die Biotopentwicklung.

Es gibt weder im Geltungsbereich noch im Umfeld ein pot. Feldhamsterhabitat.

### 5.6.3 Gesamtbewertung des Bodens

#### Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung des Bestandes stützt sich auf die Funktion des Bodens im Natur- und Stoffhaushalt. Dabei kann man von vier Hauptfunktionen des Bodens ausgehen:

- Lebensraumfunktion
- Funktion im Naturhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktion stellt sich wie folgt dar:

<u>Lebensraum für Pflanzen</u>	gering	Wertstufe 2 (2,0)
Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften	mittel	Wertstufe 3,0
Natürliches Ertragspotential	mittel	Wertstufe 3,0
Naturnähe	sehr gering	Wertstufe 1,0
Regionale Seltenheit	sehr gering	Wertstufe 1,0
<u>Funktion Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium</u>	gering	Wertstufe 2 (2,0)
Nitratrückhaltevermögen	mittel	Wertstufe 3,0
Grundwasserneubildung	sehr gering	Wertstufe 1,0
Filter- und Puffervermögen	mittel	Wertstufe 3,0
Mechanisches Filtervermögen	sehr gering	Wertstufe 1,0

Die Böden im Bereich des Bebauungsplanes verfügen insgesamt über einen sehr mäßigen naturschutzfachlichen Wert (Wertstufe 2, Ø = 2,00).

## Gesamtbewertung der Empfindlichkeit des Bodens

Für die Bewertung der Empfindlichkeit der Böden gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren werden folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

<u>Bewertung der Empfindlichkeit der Böden gegenüber Eingriffen</u>		<u>Wertstufe 2,0 (2,25)</u>
Veränderung des Wasserhaushalts	hoch	Wertstufe 4,0
Erosionsgefährdung	sehr gering	Wertstufe 1,0
Empfindlichkeit gegenüber Schadverdichtung	gering	Wertstufe 2,0
Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen	gering	Wertstufe 2,0

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Eingriffen und Störungen im Geltungsbereich ist insgesamt als sehr mäßig zu bewerten (Wertstufe 2,0,  $\emptyset = 2,25$ )

<u>Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</u>	<u>gering</u>	<u>Wertstufe 2,0</u>
---	---------------	----------------------

Da im gesamten Geltungsbereich vorkommenden Böden regional und überregional nicht selten sind und keine Geotope vorhanden sind, ist die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte als gering einzustufen.

Insgesamt ist der Standort des Geltungsbereiches sowohl hinsichtlich der naturschutzfachliche Gesamtbewertung als auch der Empfindlichkeit gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren als gering einzustufen. Durch die Nutzung als Müllkippe im westlichen Teil des Geltungsbereiches und insgesamt aber deutlich Auffüllung des Geländes bzw. Umlagerung des Bodens ist der gesamte Bereich deutlich vorbelastet.

## 5.7 Wasser

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Juli 2014 zum Thema Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung eine „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ (Lit.11) herausgegeben. Die in der Bauleitplanung zu beachtenden fachlichen Belangen aus der Wasserwirtschaft werden nachfolgend beschrieben.

Zur Feststellung der Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort hat die Stadt Eltville ein Gutachten in Auftrag gegeben (liegt in der Anlage bei). Das Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pflanz GmbH, Mainz hat mit Datum vom 08.12.2017 eine Baugrundvorerkennung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter“ vorgelegt (Lit.8).

Dabei wurde die Versickerungsfähigkeit nur für den nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen möglicher Auswaschungen und Eintrag von Stoffen im Bereich der Fläche der ehemaligen Mülldeponie nicht möglich ist.

Das ergänzende Gutachten (Lit.9) aus dem Jahre 2019, hat die Flächen östlich des Feldweges hinsichtlich einer Versickerungsfähigkeit untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden in diesem Bereich nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind.

Das Regenwasser muss in ein Rückhaltebecken eingeleitet werden. Neben den auf den Dächern anfallenden Niederschlagswasser ist auch das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der versiegelten Freiflächen der Gewerbegrundstücke abzuführen. Nach derzeitigem Sachstand wird eine, zumindest teilweise, Vorreinigung des Regenwassers erforderlich.

### **5.7.1 Wasserversorgung**

Der Bedarf an Trinkwasser kann nach Auskunft der Stadt Eltville über das bestehende Angebot und Leitungsnetz gedeckt werden kann.

### **5.7.2 Grundwasser**

Gemäß Angaben aus dem Umweltatlas Hessen über Internetabfrage im Geoportal Hessen (Lit. 3) im März 2020 ergeben sich folgende Angaben zur Hydrologie:

Hydrologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich des hydrogeologischen Großraums West- und mitteldeutsche Grundgebirge

Die hydrogeologische Einheit gliedert sich.:

- Quartär und Tertiär des Unterraingebietes
  - Tertiär und Quartär des Rheingaus und der Mainspitze
  - Tone, Mergel und Sande des Oligozäns.

Bei dem im Plangebiet vorkommenden oberflächennahen Grundwasserleittyp handelt es sich um mächtige Lockergesteine.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Trinkwassers ist mittel (B1). Die Grundwasserergiebigkeit sehr gering.

### 5.7.3 Trinkwasser

Laut Angaben der Rheingauwasser GmbH in Eltville (Internetabfrage 20.03.2020) liegen zum Trinkwasser mit Stand von 2019 folgende Analysewerte vor: Die Gesamthärte des Wassers liegt bei 18,94. Mit mehr als 2, 5 – 3,8 Millimol Calciumcarbonat je Liter (entspricht 14 ° bis 21,3 dH) gehört es Härtebereich "hart".

Zudem liegen seitens der Rheingauwasser GmbH in Eltville folgende Daten, Stand 2019, vor:

pH-Wert	7,79	(Grenzwert 6,5 – 9,5).
Nitratgehalt	1,93 mg/l	(Grenzwert 50 mg /l)
Nitrit	< 0,01 mg/l	(Grenzwert 0,5 mg /l)
Natrium	15,6 mg/l	(Grenzwert 200 mg /l)
Calcium	106 mg/l	(Kein Grenzwert)
Magnesium	17,8 mg/l	(Kein Grenzwert)
Kalium	2,25 mg/l	(Kein Grenzwert)
Chlorid	32,6 mg/l	(Grenzwert 250 mg /l)
Sulfat	71,3 mg/l	(Grenzwert 250 mg /l)
Fluorid	0,13 mg/l	(Grenzwert 1,5 mg /l)
Eisen	< 0,02 mg/l	(Grenzwert 0,2 mg /l)
Mangan	< 0,005 mg/l	(Grenzwert 0,05 mg /l)
Arsen	< 0,002 mg/l	(Grenzwert 0,01 mg /l)

### 5.7.4 Oberflächengewässer

Ein kleiner Abschnitt des Sülzbaches, mit einer Länge von ca. 87 m, liegt in der Südwestspitze des Plangebietes. Der Sülzbach ist in diesem Abschnitt tief in das Gelände eingegraben und zeichnet sich durch steile Böschungen aus.

Zu dem Oberflächengewässer ist der 10 m Gewässerrandstreifen einzuhalten aufgrund der Böschungsgestaltung des Sülzbaches in dem betroffenen Abschnitt wird dieser ab der Böschungsoberkante gemessen.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft, vom Nordosten kommend, in südwestliche Richtung ein Bach ohne Namen. Dieser mündet in den Sülzbach. Auch hier zeichnet sich das Gelände durch ein markantes Relief aus. Der 10 m Gewässerrandstreifen ist hier gleichfalls zu beachten.

#### **5.7.4 Gewässerschutz**

Entlang des Sülzbaches ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz ein 10 m Gewässerrandstreifen zu sichern. Der Gewässerrandstreifen beginnt an der Böschungsoberkante. In diesem Bereich sollen die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten werden.

Bei dem anderen Gewässer westlich des Plangebietes verläuft der 10 m Gewässerrandstreifen außerhalb des Geltungsbereiches, sodass hier keine weiteren Gewässerschutzmaßnahmen erforderlich sind.

#### **5.7.5 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser kann in den Abwasserkanal in dem vorhandenen Feldweg, der bereits zur Erschließung des Gebietes verlegt wurde, eingeleitet werden. Der Kanal ist ausreichend für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Gebiet dimensioniert.

#### **5.7.6 Hochwasserschutz**

Entlang des Sülzbaches befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Ausdehnung begrenzt sich auf Teilflächen des vorhandenen Böschungsbereichs.

### **5.8 Klima – Luft**

Eltville gehört zum Rheingau. Das Klima im Rheingau ist geprägt durch trocken-warme Sommer und milde Winter.

Gemäß Angaben aus dem Umweltatlas Hessen über Internetabfrage im Geoportal Hessen (Lit.4) im Januar 2020 ergeben sich folgende Angaben zum Klima:

Mittlere Jahrestemperatur (30-jähriges Jahresmittel)	10 - 11° C
Mittlere Jahrestemperatur (10-jähriges Jahresmittel, 2000- 2010)	10 - 11° C
Mittlere Windgeschwindigkeit	3,0 – 3,5 m/sec
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	500 – 600 mm
Sonnenscheindauer (30-jähriges Jahresmittel)	1.500 – 1.600 Std. / a
Sonnenscheindauer (10-jähriges Jahresmittel, 2001- 2010)	1.600 – 1.700 Std. / a



Wasserbilanz (Diff. Niederschlag /Verdunstung, 30-jähriges Jahresmittel)	- 100 – 0 mm
Tage mit Kältereizen	20,1 – 25,0 Tage / a
Tage mit Wärmebelastung	25,1 – 27,5 Tage / a

Gemäß dem lufthygienischen Jahresbericht 2017 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie stellt sich die Situation für den Raum Eltville im Jahresmittelwert wie folgt dar:

Stickstoffdioxid:	> 30 - 40 µg/m <sup>3</sup> (Grenzwert: 30 µg/m <sup>3</sup> Schutzziel Vegetation, 40 µg/m <sup>3</sup> Schutzziel Gesundheit)
Ozon-Konzentration:	> 30 – 40 µg/m <sup>3</sup> (mittlerer Bereich, 120 µg/m <sup>3</sup> dürfen an höchstens 25 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden, gemittelt über 3 Jahre)
Feinstaub PM 10 -Konzentration	> 10 -20 µg/m <sup>3</sup> (unterer Bereich, Grenzwert: 40 µg/m <sup>3</sup> )
Schwefeldioxid	0 - 2 µg/m <sup>3</sup> (unterster Bereich, Grenzwert: 20 µg/m <sup>3</sup> )

(Grenzwerte, Zielwerte und Schwellenwerte nach der 39. BImSchV)

Lufthygienisch betrachtet gilt das Gebiet aufgrund der Lage im Ordnungsraum sowie durch den Verkehr im Umfeld als vorbelastet (erhöhte CO<sup>2</sup> Konzentration, Feinstaub, Stickoxide).

## 5.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die Vegetationsstrukturen bestimmt. Neben den großflächigen Gehölzflächen zählt auch der Weinberg dazu.

Die Gehölzstrukturen zeigen jedoch teilweise deutliche Schäden durch Umwelteinflüsse, insbesondere Trockenheit sowie Beeinträchtigungen durch bauliche Aktivitäten in den Randbereichen.



Foto 5: Zufahrtbereich Wirtschaftsweg von der Schwalbacher Straße / K 642



Foto 6: Brombeergebüsch nördlich des Hundevereins



Foto 7: Gehölzrand Nördlich des Hundevereins





Foto 8: Trafostation östlich des Wirtschaftswege



Foto 9: Gehölzfläche östlich des Wirtschaftsweges



Foto 10: Weinberg Nordwestliche Fläche des Geltungsbereiches





Foto 11: Gehölzflächen am Wirtschaftsweg, Blick in südliche Richtung



Foto 12: Geschädigte Gehölze am südlichen Rand der Gehölzfläche



Foto 13 und 14: Wirtschaftsweg an der Südgrenze des Geltungsbereiches, Blick Richtung Westen

## **5.10 Kultur und Erholung**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturdenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt. Der nach Norden führende Wirtschaftswege ist befestigt und wird nicht nur zur Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, sondern auch von vielen Spaziergängern, zumeist mit Hunden, als Wegeverbindungen in die freie Landschaft genutzt.

## **5.11 Altablagerung**

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Der Teil des Geltungsbereiches der westlich des vorhandenen Weges liegt, befindet sich vollständig innerhalb der Grenze der Altablagerung Nr. 439 003 010 020. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige städtische Mülldeponie.

## **6. Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **6.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

#### **6.1.1 Flächenverbrauch**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können max. ca. 14.837 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude ohne Dachbegrünung, Versiegelten Freiflächen und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschaftswege im Bestand ca. 1.510 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Schotterflächen).

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Dachflächen extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Maueraufkantung (Attika) sowie Dachflächen, die als Dachterrasse oder für technische Aufbauten genutzt werden. Es ergibt sich eine max. Fläche mit Dachbegrünung von ca. 3.218 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen auf die Umweltfaktoren sind nachfolgend beschrieben.

### **6.1.2 Veränderung des Kleinklimas**

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils und damit der Erhöhung der Abstrahlungsflächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, d.h. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt.

Die Pflanzungen jeder Art haben in einem Gebiet mit einem hohen Versiegelungsanteil eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima (u.a. Staubbindung, Schattenspende, Sauerstofflieferant, Verdunstung, Luftfilter).

Die Grünstrukturen übernehmen ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima. Im Bebauungsplan werden, neben Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und zur Pflanzung von Hochstämmen getroffen. So weit wie möglich werden vorhandene Grünflächen und Gehölzstrukturen erhalten.

### **6.1.3 Veränderung des Grundwassers**

Durch die Versiegelung der Flächen verringert sich der Anteil der möglichen Versickerungsflächen, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Eine Sammlung des Oberflächenwassers und Einleitung über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken und verzögerte Abgabe in den Sülzbach vermindert die Beeinträchtigung des Grundwassers. Zudem wird durch die Dachbegrünung ein Teil des Regenwassers zurückgehalten und verdunstet. Die Abflussspitzen werden damit zusätzlich gemindert.

Bei einer direkten Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf kann die Auswirkung auf die Grundwasserneubildung minimiert werden.

### **6.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses**

Aus der Baumaßnahme resultiert die Reduktion der Versickerungsflächen.

Da das anfallende Regenwasser im gesamten Gebiet nicht versickert werden kann, erfolgt eine Einleitung in den Regenwasserkanal. Darüber wird das Regenwasser in das Rückhaltebecken geführt, von wo aus eine verzögerte Einleitung in den Sülzbach erfolgt. Zusätzlich erfolgt durch die extensive Dachbegrünung eine Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers, wodurch die Abflussspitzen zusätzlich gemindert werden.



Damit wird das Regenwasser zum größten Teil dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt und es entfallen die Niederschlagsabflussspitzen.

### **6.1.5 Veränderung des Bodens**

Durch die zusätzliche Versiegelung geht auf diesen Flächen die Bodenfunktion verloren. Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird, bzw. verloren geht.

Der Boden im Teilbereich westlich des Wirtschaftsweges ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Hausmülldeponie stark vorbelastet. Die Versiegelungen bewirken in diesem Fall eine Reduktion der Emissionen und dem Schutz des Grundwassers.

Die umwelttechnische Untersuchung des Standortes (Lit. 8) brachte das Ergebnis, dass möglichst kein Bodenmaterial gefördert werden soll, da die aufgefüllten Böden in die Kategorie > Z 2 bzw. Z 2 Material eingestuft werden.

Im Bereich der Flächen östlich des Wirtschaftsweges werden die aufgefüllten Böden der Kategorie Z 1.1 zugeordnet. Sie können wieder eingebaut werden und deponiert werden.

### **6.1.6 Veränderung des Geländeprofils**

Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten von ca. 115 m ü. NN auf ca. 106 m ü. NN mit einem durchschnittlichen Gefälle von 3 %. Südwestlich des Gebietes verläuft der Sülzbach. Die Bachsohle liegt ca. zwischen 103 und 104 m über NN, sodass die Böschung des Bachbettes über eine Höhe von ca. 2 bis 3 m verfügt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes verläuft innerhalb eines Grabens ein weiteres Gewässer, das im Südwesten in den Sülzbach mündet. Das Gewässer liegt auf einer Länge von ca. 87 m innerhalb des Geltungsbereiches und verläuft stark eingetieft mit einer markant ausgebildeten Böschung.

Das Gelände westlich des Wirtschaftsweges wurde aufgefüllt. Das zeigt sich in den teilweise geringfügigen Überhöhungen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird auf der Westseite das Geländeprofil beibehalten. Das Gefälle beträgt hier ca. 3 %. Im Bereich des Weinberges, östlich des Wirtschaftsweges, ist das Relief am deutlichsten ausgeprägt. Hier liegt das Gefälle bei ca. 9 %. Je nach Größe der errichteten Gebäude werden entsprechende Änderungen des Geländeverlaufs erforderlich.

Die Gehölzfläche östlich des Wirtschaftsweges ist im südlichen Abschnitt nahezu eben. Richtung des nördlich liegenden Weinbergs ergibt sich ein Gefälle von ca. 6,5 %.

Insgesamt wird das Relief des Geltungsbereiches nur geringfügig verändert.

### **6.1.7 Visuelle Wirkfaktoren / Landschaftsbild**

Die Höhe der möglichen Bebauung wird über den Bebauungsplan geregelt. Die zulässige Gebäudehöhe, in m ü NN festgelegt, beträgt bezogen auf die Geländehöhe und ca. 11 m.

Im Osten wird als Randeingrünung ein ca. 11,5 m breiter Gehölzstreifen zur Erhaltung festgesetzt. Dieser dient u.a. zur Einfügung in das Landschaftsbild und Gestaltung des Ortsrandes. Westlich des Geltungsbereiches sowie entlang des Sülzbache befinden sich Gehölzflächen, die erhalten werden, sodass sich das Landschaftsbild hier nicht verändern wird.

An der Süd- und Nordgrenze wird die Bebauung am deutlichsten erkennbar. Das Landschaftsbild kann hier geringfügig durch Begrünungen der Fassade und Pflanzung von Einzelbäumen verbessert werden.

### **6.1.8 Veränderung des Arten- und Biotoppotenzial**

Auf ca. 69 %, d.h. ca. 17.120 m<sup>2</sup> der Fläche befinden sich durch Sukzession entstandene waldartige Gehölze. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie zwischen dem geplanten Regenrückhaltebecken und dem Sülzbach werden ca. 3.225 m<sup>2</sup> der Gehölzfläche als Randeingrünung bzw. Gewässerrandstreifen zur Erhaltung festgesetzt. An der östlichen Grenze wird das Gehölz durch ca. 310 m<sup>2</sup> Neupflanzung ergänzt. Gesamt sind damit noch ca. 3.535 m<sup>2</sup> Gehölzstrukturen im Plangebiet. Der Anteil der Gehölzstruktur im engeren Geltungsbereich beträgt damit nur noch ca. 14 % des Geltungsbereiches.

Weitere Biotopstrukturen werden nicht erhalten. Damit kommt es zu einem erheblichen Verlust des vorhandenen, reichen Biotopkomplexes, insbesondere hinsichtlich der waldartigen Gehölzstrukturen. Als Ausgleich für den Verlust der waldartigen Gehölze, die als Waldfläche eingeschätzt wurden, sollen im Bereich einer externen Ausgleichsfläche im erweiterten Geltungsbereich ca. 13.600 m<sup>2</sup> aufgeforstet werden.

Im Kap. 5.3 und 5.4 sind Flora- und Faunavorkommen beschrieben. Die erfassten Tierarten sind mit gutachterlichen Erfassungen unterlegt. Bei einer Durchführung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich keine negative Beeinträchtigung der Arten.

### **6.1.9 Sonstige Wirkfaktoren**

Sonstige Wirkfaktoren sind derzeit nicht bekannt.

## **6.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt.

### **6.2.1 Flächenverbrauch, Bodenverdichtung**

Baubedingt wird es auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich der späteren Grünflächen zu Verdichtungen kommen. Diese sind temporär und müssen im Zuge der Neuanlage der Grünbereiche beseitigt werden.

### **6.2.2 Bodenentnahme, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Für Fundamente und Bodenplatten wird im östlichen Teil, außerhalb der ehemaligen Deponie, ggf. Boden entnommen. Der Boden wird weitgehend vor Ort verbleiben.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens muss Boden ausgehoben werden. Der Standort des Regenrückhaltebeckens wurde bodenkundlich noch nicht untersucht. Da hier Abgrabungen und der Abfuhr des Bodens erforderlich werden, sind entsprechende Untersuchungen im Vorfeld durchzuführen. Entsprechende Genehmigungen zur Bodenabfuhr sind bei den Behörden einzuholen.

Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915. Im Vorfeld ist der Oberboden getrennt vom Mineralboden abzuschleppen und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern.

Der gesamte entnommene Oberboden ist im Bereich der Grünflächen wieder einzubauen. Der Oberboden bleibt nur im Bereich der Randeingrünung an der Ostseite des Geltungsbereiches unberührt. Während der Bauarbeiten sollten diese Flächen vor Einflüssen durch den Baubetrieb, sei es Verdichtung durch Befahrung, Stoffeintrag durch Nutzung als Lagerfläche u.ä. geschützt werden. Geeignete Schutzmaßnahmen sind vorzunehmen.

### **6.2.3 Wasser, Abwässer**

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe ist unbedingt auf eine ordnungs- und fachgerechte Entsorgung zu achten. Eine Versickerung vor Ort oder Einleitung in Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

### **6.2.4 Erschütterungen**

Die an- und abfahrenden Baufahrzeuge sowie der Betrieb der Baumaschinen führen zu Erschütterungen, ggf. auch in den angrenzenden Gebieten. Auch die erforderlichen Gründungsarbeiten werden ggf. zu Erschütterungen führen. Aufgrund der randlichen Lage des Geländes wird es voraussichtlich zu keinen relevanten Beeinträchtigungen kommen.

### **6.2.5 Licht**

Die Bautätigkeiten werden weitgehend tagsüber durchgeführt. In den Wintermonaten ist damit zu rechnen, dass die Baustellen in den Morgen- und Abendstunden beleuchtet sind.

### **6.2.6 Lärm**

Die an- und abfahrenden Baufahrzeuge sowie der Betrieb der Baumaschinen verursachen einen Anstieg des Lärmpegels während der Bauphase.

### **6.2.7 Luftverunreinigungen**

Der betriebsbedingte Schadstoffausstoß der Baumaschinen und Baufahrzeuge führt zu einer vorübergehenden Verschlechterung der Luftqualität. Diese dürfte vernachlässigbar sein.

### **6.2.8 Abfälle**

Während des Baubetriebs fallen unterschiedliche Abfälle durch Bau- und Verpackungsmaterialien an. Diese sind ordnungsgerecht zu entsorgen.

### **6.2.9 Flora und Fauna**

Die Maßnahmen führen im Bereich der zukünftigen Grünflächen zu einem temporären Lebensraumverlust.

Die durch den Baubetrieb verursachten Störungen, z.B. in Form von Lärm- und Staubimmissionen, bewirken eine temporäre Störung der Tierwelt auch in den benachbarten Flächen außerhalb des Plangebietes.

Die vorhandene Grünfläche im Osten, die zur Erhaltung festgesetzt ist, soll durch Zäune etc. zum Schutz der Flora und Fauna vor Nutzungen und Beeinträchtigungen geschützt werden.

### **6.2.10 Sonstige Wirkfaktoren**

Sonstige Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

## **6.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

### **6.3.1 Wasser / Abwässer**

Die Behandlung der Oberflächenwässer ist bereits unter Punkt 6.1.4 beschrieben.

### **6.3.2 Umweltverschmutzungen (Lärm, Luftverunreinigungen)**

Der zusätzliche Verkehr führt allgemein zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe und zu Lärm. Durch den Verkehr erhöhen sich der Stoffeinträge in die Luft (flüchtige organische Verbindungen, Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Ozon, Schwermetalle).

Als Hauptnutzungsgruppe sind landwirtschaftliche Hallen vorgesehen, ergänzt werden diese durch kleinere Gewerbebetriebe. Deshalb ist von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung u.a. durch die Nähe zur B 42, ist eine eventuelle Zunahme des Verkehrs in seinen Auswirkungen zu vernachlässigen.

Die nächstliegende mischgenutzte Bebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m, die nächstliegende Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 200 m. Somit kann eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen werden.

Von möglichen anlagenbezogenen stofflichen Emissionen, d.h. Staub, Bleistaub, NO<sub>x</sub>, CO, CO<sub>2</sub>, ggf. SO<sub>2</sub>, organische Lösemittel, Geruchsbelästigung u.a. ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht auszugehen.

### **6.3.3 Erschütterungen**

Derzeit ist davon auszugehen, dass es zu keinen zusätzlichen Erschütterungen im Plangebiet kommen wird.

### **6.3.4 Licht**

In der Straße sind Straßenleuchten vorgesehen. Die privaten Flächen werden mit entsprechenden Leuchten für den Betrieb in den lichtarmen Zeiten ausgestattet. Solange keine konkreten Angaben zu den möglichen Nutzungen vorliegen, kann dies nur spekulativ und allgemein beschrieben werden.

### **6.3.5 Flora und Fauna**

Durch die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Fauna ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet in Form der Randeingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung und Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen schafft nur geringe Ausgleichs- und Ersatzflächen für Flora und Fauna. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht möglich.

Zusätzlichen Ausgleich schaffen die Maßnahmen auf den externen Flächen. Durch die Umsetzung der Maßnahmen können die Eingriffe für das Schutzgut ausgeglichen werden.

### **6.3.5 Sonstige Wirkfaktoren**

Sonstige Wirkfaktoren sind zurzeit nicht bekannt.



## **6.4 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter**

### **6.4.1 Mensch**

Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Da die Fläche keine weitere Bedeutung für die Erholung hat und die gesundheitsrelevanten Lebensbedingungen nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, kommt es zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

### **6.4.2 Flora**

Durch die Vermeidungsmaßnahmen in Form der Erhaltung der Randeingrünung, die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Form der Randeingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung und Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sowie die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommt es zu keiner maßgeblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

### **6.4.3 Fauna**

Ein Teil der Gehölzstrukturen, angrenzende an den Geltungsbereich, bleibt unberührt und bietet Rückzugsräume für die vorkommenden Tierarten. Des Weiteren sind die gutachterlich, noch festzustellenden, Maßnahmen sowie die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und im Bereich der externen Flächen durchzuführen. Damit kann derzeit davon ausgegangen werden, dass keine Tierart negativ beeinträchtigt wird.

### **6.4.4 Boden**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 18.055 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude, Park- Hofflächen, die Trafostation und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschaftswege und Trafo im Bestand ca. 1.510 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Schotterflächen) bzw. versiegelt. Damit kommt es zusätzlich zum Verlust an ca. 16.545 m<sup>2</sup> belebtem Boden.

Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrund-

lage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau der Boden verändert.

Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Im Zuge der Anlage der Grünflächen wird der Boden entsprechend vorbereitet. Dazu gehört auch eine Lockerung des Bodens. Die Bodenfunktion bleibt in den Grünflächen somit erhalten und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt.

In den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes wird auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden verwiesen. Darin heißt es: „Bodenschutz: Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen“.

Vollständig kann der Verlust der Bodenfunktion nur durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Entsiegelung gleichgroßer Flächen als Ausgleich ist in dem Planungsraum nicht realistisch umzusetzen. Bodenschutzmaßnahmen können aber auch durch Extensivierung von Bodennutzungen erfolgen. Es werden Maßnahmen zum Ausgleich / Verbesserung der Bodenfunktion in Form von Pflanzungen und Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt. Dies bewirkt neben einem verminderten Nährstoffeintrag, eine verminderte Befahrung der Flächen und Entwicklung einer naturnahen Vegetation mit seinen entsprechenden Wohlfahrtswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Innerhalb des Plangebietes sind die nicht überbaubaren Grundstückflächen, in dem in einem Gewerbegebiet zu realisierendem Umfang, zu begrünen und wirken sich entsprechend auf die Bodenfunktion aus. Zudem wirkt sich aus, dass auf 3.218 m<sup>2</sup> der Flächen, bei denen es zum Verlust an belebtem Boden kommt, eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden soll. Dort können zumindest Teile der Bodenfunktion als Pflanzenstandort und Wasserrückhaltung erfüllt werden.

#### **6.4.5 Wasser**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 18.055 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude, Park- Hofflächen, die Trafostation und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschaftswege und Trafo im Bestand ca. 1.510 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Schotterflächen) bzw. versiegelt. Damit

kommt es zusätzlich zum Verlust an ca. 16.545 m<sup>2</sup> belebtem Boden. Durch die enge Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wird auch das Wasserpotenzial beeinträchtigt.

Der Anteil der möglichen Versickerungsflächen verringert sich zwar, doch wird das anfallende Regenwasser im Bereich der privaten Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen gesammelt und über einen Regenwasserkanal und eine Regenrückhaltung verzögert in den Sülzbach eingeleitet. Zudem wird durch die Dachbegrünung ein Teil des Regenwassers zurückgehalten und verdunstet. Die Abflussspitzen werden damit zusätzlich gemindert.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie dient die Versiegelung dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Stoffeinträgen.

Die Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen mit Restriktionen zur Verwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln tragen zum Schutz des Grundwassers bei.

#### **6.4.6 Klima und Luft**

Jede zusätzliche Flächenversiegelung bedingt kleinklimatische Veränderungen. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpiration, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt ist die Folge.

Die Pflanzungen jeder Art haben in einem Gebiet mit einem hohen Versiegelungsanteil eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima (u.a. Temperaturminderung durch CO<sub>2</sub> Assimilation, Staubbinding, Schattenspende, Sauerstofflieferant, Verdunstung, Luftfilter).

Die Begrünungsmaßnahmen erhöhen den dauerhaften Grünflächenanteil mit seinen positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Das Kleinklima wird durch die Maßnahme somit nicht beeinträchtigt.

#### **6.4.7 Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Erhaltung der Randeingrünungen im Osten und die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen wird sich das Landschafts- und Ortsbild nicht wesentlich verschlechtern.

#### **6.4.8 Kultur und Erholung**

Die Schutzgüter sind von der Maßnahme nicht betroffen.

#### **6.4.9 Wechselwirkungen**

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselbezüge. Insbesondere der Faktor Boden mit Schutzgut Wasser. Die Biotopstrukturen als potenzielle Lebensräume stehen in direkter Beziehung zu der Fauna.

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende relevante Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen**

#### **7.1 Mensch – Gesundheit**

Begrünungen und Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Außerdem bereichern sie das Ort- und Landschaftsbild.

#### **7.2 Flora**

Die Erhaltung der Grünstrukturen und weitgehende Begrünung der Freiflächen inkl. Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung minimieren und kompensieren den Eingriff. Zur Bepflanzung der Freiflächen werden heimische Pflanzen festgesetzt. Zudem wird bestimmt, dass keine invasiven Arten bei Pflanzungen verwendet werden dürfen.

#### **7.3 Fauna**

Laut des artenschutzrechtlichen Gutachtens (siehe Pkt. 5.4 und Anlagen) wird bei der Durchführung von verschiedenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Tierart negativ beeinträchtigt.

## 7.4 Boden

Zusätzliche Versiegelungen führen zum Verlust der Bodenfunktion. Da es sich um eine Gewerbegebietsfläche handelt, sind Maßnahmen zur Verringerung meist schwer umsetzbar. In diesem besonderen Fall ergibt sich, aufgrund der Vornutzung als Deponie, durch die Versiegelung eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Wasser, da keine schädlichen Stoffe durch die fehlende Versickerung des Oberflächenwassers ins Grundwasser gelangen können.

Als Vermeidungsmaßnahme wird in den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden verwiesen. Darin heißt es: *„Bodenschutz: Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen“*.

Die Festsetzungen von Pflanzungen sowie die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzungen wirken sich u.a. positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Die Feucht- und Nassböden sind von den Eingriffen nicht betroffen.

Der Eingriff in das Bodenpotential bzw. in die landwirtschaftliche Produktionsfläche durch Versiegelung mit neuen Gebäuden, Stellplatzflächen und internen Erschließungen kann nicht ausgeglichen werden. Eine Minimierung wird eine Festsetzung mit hinweisenden Angaben zum Umgang mit dem Oberboden getroffen.

Ergänzend siehe auch Pkt. 9.3

## 7.5 Wasser

Durch die verzögerte Einleitung des Regenwassers in den Sülzbach und durch die Dachbegrünung, die einen Teil des Regenwassers zurückhält und der Verdunstung zuführt, werden die Abflussspitzen gemindert und die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie dient die Versiegelung dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Stoffeinträgen.

Die Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen mit Restriktionen zur Verwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln tragen zum Schutz des Grundwassers bei.

## **7.6 Klima – Luft**

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen, u.a. auch die Dach- und Fassadenbegrünung, erhöhen den Grünanteil und gleichen den Verlust an Vegetationsflächen aus.

## **7.7 Landschaftsbild – Erholung**

Vegetationsstrukturen in Form von Einzelbäumen und Hecken prägen das Landschaftsbild und erhöhen den Erlebniswert. Hinsichtlich der Erholungsnutzung der freien Landschaft gehen von dem Projekt keine Beeinträchtigungen aus.

## **7.8 Kultur**

Kulturell spielt das Plangebiet keine Rolle.

## **8. Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Als Status quo für die Bewertung der Nullvariante gilt der Bestand.

Zur Entwicklung der Flächen ohne den geplanten Eingriff lassen sich für die Naturgüter nachfolgende beschriebene Prognosen stellen:

Das Gebiet ist größtenteils (ca. 69 % der Gesamtfläche) von durch Sukzession entstandenen waldartige Gehölzen geprägt.

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen auch zukünftig entsprechend dem Bestand genutzt werden. Jedoch zeigen sich in den letzten Jahren Tendenzen, dass das Areal vermehrt als Baustofflager- und Müllablagerungsflächen genutzt werden, die zu Schädigungen im Bereich der Pflanzungen führen. Die Gefahr der Auswaschung von schädlichen Stoffen aus dem durch Müllablagerungen belasteten Boden bleibt weiterhin bestehen.

Im Bereich der Weinbergfläche bleiben die Auswirkungen durch intensive Nutzungen und den teilweise offenen Boden erhalten, d.h. u.a. Erosion, Nährstoffeintrag in den Boden und das Wasser. Auch lassen sich durch die letzten trocknen Jahre Veränderungen an den Vegetationsstrukturen feststellen.



## **8.1 Boden**

Von dem durch die ehemalige Mülldeponienutzung belasteten Boden geht weiterhin eine Gefahr für das Grundwasser aus. Im Bereich der Weinbergsflächen bleiben die Belastungen durch intensive Nutzung und teilweise fehlenden Bodendeckung, d.h. Erosion, erhöhter Nährstoffeintrag in den Boden und Verdichtungen durch Bewirtschaftung.

## **8.2 Wasser**

Von dem durch die ehemalige Mülldeponienutzung belasteten Boden geht weiterhin eine Gefahr für das Grundwasser aus. Weitere Jahre mit wenigen Niederschlägen würden sich auf den Grundwasserstand auswirken. Im Bereich der Weinbergsflächen bleiben die Belastungen durch intensive Nutzung und teilweise fehlenden Bodendeckung, d.h. erhöhter Nährstoffeintrag in das Grundwasser.

## **8.3 Luft und Klima**

Soweit diese Flächennutzung bestehen bleibt, ist mit keiner Veränderung des Kleinklimas zu rechnen.

## **8.4 Flora und Fauna**

Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen ergibt sich voraussichtlich keine maßgebliche Veränderung hinsichtlich der Arten. Weitere Jahre mit wenigen Niederschlägen und anderen Klimatischen Veränderungen wie besonders heiße Sommer würden die Standortbedingungen verändern und damit Artenzusammensetzung beeinflussen.

## **8.5 Biotope**

Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Biotopstrukturen.

## **8.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktionen**

Das Landschaftsbild wird sich bei der Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen nicht merklich verändern.

## **9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere den Erhalt und Sicherung der Gewässer und Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen.

Folgende Leitbilder liegen hierbei zugrunde:

- Minimierung des Landschaftsverbrauches
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden  
Schutz des Bodens und Wassers vor Eintrag von schädlichen Stoffen
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Erhaltung und Förderung der Arten- und Biotopvielfalt
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Optimierung der Flächeninanspruchnahme
- Oberbodensicherung und Behandlung nach DIN 18300 und DIN 18915
- Bauzeiten außerhalb der Brutzeiten, besonders Baufeldfreimachung, d.h. zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung mit Baumfällung / Gehölzrodung auf die Zeit vom 01.10 – 28./29.02
- Zeitliche Begrenzung des Bauverkehrs auf Werktage und außerhalb der Nachtzeiten
- Ausweisung von Tabuflächen für Baustelleneinrichtungen und Nutzungen durch den Baubetrieb
- Einsatz von Baumaschinen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen
- Ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen
- Festsetzungen hinsichtlich der Verwendung von Bodenmaterial
- Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche für die

## Folgenutzungen

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen:

- Teilweise Erhaltung der Gehölzstrukturen als Randeingrünung
- Einleitung des Niederschlagswassers in den Sülzbach
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Mindestbegrünung der Baugrundstücke
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Festsetzungen von Dachformen und –neigungen
- Anlage von Ersatzlebensräumen für Flora und Fauna

### **9.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Die Erheblichkeit des Eingriffs ergibt sich aus dem Maß der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück und ist das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neugestaltet, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Die Erfassung des gesamten Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Annahme des planmäßigen Endausbaues und ist in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Im Umweltbericht wird im nachfolgenden Kapitel zum Thema vorsorgender Bodenschutz gesondert eine Bewertung des Eingriffs mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorgenommen.

### **9.3 Eingriff- und Ausgleich Schutzgut Boden**

#### **9.3.1 Auswirkungsprognose**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 18.055 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude, Park- Hofflächen, die Trafostation und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschaftswege und Trafo im Bestand ca. 1.510 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Schotterflächen) bzw. versiegelt. Damit kommt es zusätzlich zum Verlust an ca. 16.545 m<sup>2</sup> belebtem Boden.

Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrund-

lage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau der Boden verändert. In den Grünflächen bleibt die Bodenfunktion erhalten und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt.

Gemäß der Beurteilung der Bodenfunktion (siehe Pkt. 5.6.2) verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplanes insgesamt über einen sehr mäßigen naturschutzfachlichen Wert (Wertstufe 2 Ø = 2,00).

Bei einer Nicht-Durchführung der Maßnahme blieben die Beeinträchtigungen des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Weinberge erhalten. Dazu zählen der Nährstoffeintrag, Beeinträchtigung der obersten Bodenschicht durch die Bewirtschaftung und Erosion. Von dem durch die ehemalige Mülldeponienutzung belasteten Boden geht weiterhin eine Gefahr für das Grundwasser aus.

### **9.3.2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden**

Folgende Maßnahmen sieht die Planung vor:

Vermeidung und Verminderung:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen die Eingriffe in das Schutzgut Boden vermeiden bzw. minimieren:

- Randeingrünung im Osten
- Zu den nicht überbaubarer Erschließungs- und Grundstücksflächen gibt es Vorgaben zur Begrünung.
- Die Hinweise und Empfehlungen enthalten einen Punkt zum Thema Bodenschutz und dem zu verwendendem Material und zum Umgang mit dem Oberboden
- Wiederverwertung des Oberbodens aus dem Baugebiet im Bereich der zu begrünen den Flächen
- Festsetzungen zum Boden im Bereich in denen die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Über städtebauliche Verträge können folgende Maßnahmen geregelt werden:

- Oberbodenschutz
- Fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen, d.h. Randeingrünung, die erhalten

werden, (im Bebauungsplan als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern). Diese sollten z.B. durch Zäune geschützt und nicht für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen etc. genutzt werden.

- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen auf verdichteten oder versiegelten Böden und nicht im Bereich der zukünftigen Grün- und Gartenflächen
- Beseitigung von Bodenverdichtungen nach Bauende

Die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion gilt es zu kompensieren. Dabei wird das Ziel verfolgt Bodenfunktionen aufzuwerten.

Entsiegelungen von verbauten Flächen sind aufgrund fehlender Möglichkeiten im Verdichtungsraum nicht umsetzbar.

Als Ausgleich werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in ihrer Nutzung extensiviert, dauerhaft begrünt und teilweise bepflanzt. Dies dient u.a. dem Schutzgut Boden. Im Plangebiet werden, soweit in einem Gewerbegebiet möglich, Flächen dauerhaft begrünt (Garten- und Grünflächen).

### **9.3.3 Bilanzen**

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält eine verbale Begründung des arten- und biotopbezogenen Ausgleichsbedarfs im Plangebiet sowie des Ausgleichs auf externen Flächen.

Zur Feststellung der planungsbedingten Bodenbeeinträchtigungen und möglicher erforderlicher Kompensationen für das Schutzgut Boden wird diese gesondert erfasst. Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) von 2018 (Lit. 13).

Teilfläche Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe Bestand		
		Ertragspoten- tial	Feldkapazität	Nitratrückhal- tevermögen
Weinbauflächen	1.942	4	3	3
Wiese	573	4	3	3
Lichtung	271	4	3	3
Gehölz Sträucher	626	4	3	3
Graben, Gewässer	1.489	4	3	3
Verkehrsflächen, Weg	1.505	0	0	0
Brombeergebüsch	724	3	3	2
Gehölze, waldartig Ostseite	6.194	4	3	3
Gehölze, waldartig Westseite	10.926	3	2	1
Begleitgrün Wiese	410	1	2	1
Hundeübungsplatz	161	1	2	1
Trafo	5	0	0	0

Tab. 2: Ermittlung Wertstufe Bodenfunktion Bestand

Teilfläche Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe Planung		
		Ertragspoten- tial	Feldkapazität	Nitratrückhalte- vermögen
Verkehrsflächen	2.010	0	0	0
Randeingrünung	3.535	4	3	3
Eidechsenhabitat	142	3	3	3
Trafostation	17	0	0	0
Regenrückhaltebecken	1.549	0	0	0
Graben, Gewässer	1.485	4	3	3
Baufläche	6.435	0	0	0
Baufläche begrünt	3.218	2	2	1
Freifläche versiegelt	4.826	0	0	0
Grünfläche	1.609	3	3	2

Tab. 3: Ermittlung Wertstufe Bodenfunktion Planung

Teilfläche Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe Differenz		
		Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalte- vermögen
Verkehrsflächen	1.342	0	0	0
Verkehrsfläche	668	3	2	1
Eidechsenhabitat	142	0	0	0
Randeingrünung	3.535	0	0	0
Trafostation	17	0	0	0
Regenrückhaltebecken	1.549	3	2	1
Graben, Gewässer	1.485	0	0	0
Baufläche	6.435	3,4	2,4	1,8
Baufläche begrünt	3.218	1,4	0,4	0,8
Freifläche versiegelt	4.826	3,4	2,4	1,8
Grünfläche	1.609	0,4	+0,6	+0,2

Tab. 4: Wertstufendifferenz Bodenfunktion



Teilfläche Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Minderungsmaß- nahmen (MM)	Wertstufendifferenz nach Berücksichti- gung der MM*			Kompensationsbe- darf		
			EP	FK	NRV	EP	FK	NRV
Verkehrsflächen	1.342	Einleitung Ober- flächenwasser in den Vorfluter	0	-0,5	0	0	-0,07	0
Verkehrsfläche	668	Einleitung Ober- flächenwasser in den Vorfluter	3	1,5	1	0,20	0,10	0,07
Eidechsenhabitat	142	Ökologische Bau- begleitung	0	0	0	0	0	0
Randeingrünung	3.535	Bodenkundliche Baubegleitung	0	0	0	0	0	0
Trafostation	17		0	0	0	0	0	0
Regenrückhaltebecken	1.549	Einleitung Ober- flächenwasser in den Vorfluter	3	1,5	1	0,47	0,23	0,16
Graben, Gewässer	1.485		0	0	0	0	0	0
Baufläche	6.435	Einleitung Ober- flächenwasser in den Vorfluter	3,4	1,9	1,8	2,19	1,22	1,16
Baufläche begrünt	3.218	Extensive Dach- begrünung	1	0,2	0,8	0,32	0,06	0,26
Freifläche versiegelt	4.826	Einleitung Ober- flächenwasser in den Vorfluter	3,4	1,9	1,8	1,64	0,92	0,87
Grünfläche	1.609	Bodenkundliche Baubegleitung	0,34	-0,69	-0,23	0,06	-0,11	-0,04
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen						4,88	2,35	2,48
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>						<b>9,71</b>		

Tab. 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ausgleichmaßnahmen wirken sich wie folgt aus (Berechnung gemäß Lit 13):

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahmen			
		Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Kompensationswirkung (BWE)
Neuanlage Gehölze	0,05	0,5	0	0	0,03
Anlage extensive Weide auf Weinbergflächen	0,61	0,5	1	1	1,53
Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland	1,85	0,5	0	1	2,78
Aufforstung einer Ackerbrache	1,36	0,5	0	1	2,04
<b>Summe Ausgleich nach Bodenfunktionen (BWE)</b>	<b>3,87</b>				<b>6,38</b>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf</b>					<b>- 9,71</b>
<b>Verbleibende Beeinträchtigung</b>					<b>-3,33</b>

Tab. 6: Ermittlung der Wirkung der Kompensationsmaßnahmen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden auszugleichenden Wert von 9,71 Bodenwerteinheiten (BWE). Durch die geplanten Maßnahmen wird ein Ausgleichwert von 6,47 BWE erreicht. Damit ist der Eingriff für das Schutzgut Boden 67 % kompensiert.

### 9.3.4 Zusammenfassung und Fazit zum Schutzgut Boden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 18.055 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude, Park- Hofflächen, die Trafostation und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschaftswege und Trafo im Bestand ca. 1.510 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Schotterflächen) bzw. versiegelt. Damit kommt es zusätzlich zum Verlust an ca. 16.545 m<sup>2</sup> belebtem Boden. Gemäß der Beurteilung der Bodenfunktion verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplanes insgesamt über einen sehr mäßigen naturschutzfachlichen Wert.

Bei einer Nicht-Durchführung der Maßnahme geht durch die ehemalige Mülldeponienutzung belasteten Boden weiterhin eine Gefahr für das Grundwasser aus. Im Bereich der Weinbergflächen bleiben die Belastungen durch intensive Nutzung und teilweise fehlenden Bodendeckung, d.h. Erosion, erhöhter Nährstoffeintrag in den Boden und Verdichtungen durch Bewirtschaftung.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wirken sich u.a. positiv auf das Schutzgut Boden aus, u.a. Erhaltung von Grünflächen soweit wie möglich, Sammlung des Regenwassers auf den versiegelten Flächen und Einleitung in den Vorfluter, Begrünungsmaßnahmen und Wiederverwendung des Bodens sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die sich u.a. positiv auf das Schutzgut Boden auswirken. Im Plangebiet sind die für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet maximal umsetzbaren Maßnahmen vorgesehen. Entsiegelungen von verbauten Flächen sind aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigen auch die anderen Schutzgüter wie Wasser und Arten- und Biotopschutz.

Rechnerisch (auf der Grundlage von Lit. 13) ergibt sich unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen, gemäß der Bilanz (Tabelle 6), eine fehlende Kompensation von 3,33 BWE für das Schutzgut Boden. Der der größte Teil wird somit ausgeglichen.

#### **9.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt ökologische Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Folgende Zielsetzungen liegen der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen zugrunde:

- Neuschaffung und Erhaltung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Erhaltung / Förderung der Artenvielfalt
- Reduzierung des Wasserverbrauches und Schutz des Grundwassers
- Schutz des Bodens
- Vernetzung der Lebensräume
- Verbesserung des Kleinklimas
- Verbesserung des Landschaftsbildes

Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs dienen, sind zum Teil auch als Ausgleichsmaßnahmen einzustufen, bzw. tragen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs bei.

### 9.4.1 Interne Ausgleichmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches können, aufgrund der geplanten Nutzung, nur im begrenztem Umfang Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Planungsziele der einzelnen Maßnahmen sowie deren Wohlfahrtsfunktion für die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben.

Festgesetzt werden:

#### Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen

<b>Begrünung der unbebauten Freiflächen</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Vernetzung von Lebensräumen</li><li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li><li>- Durchgrünung des Baugebietes</li></ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Biotopvernetzung</li><li>- Verbesserung des Landschaftsbildes</li><li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li><li>- Verbesserung Schutzgut Boden und Wasser</li></ul>

<b>Pflanzung von Einzelbäumen</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li><li>- Vernetzung von Lebensräumen</li><li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li><li>- Strukturierung der Siedlungsflächen</li></ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Biotopvernetzung</li><li>- Belebung des Ortsbildes</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes</li></ul>

## Fassadenbegrünung

<b>Fassadenbegrünung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li><li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Erhöhung des Grünflächenanteils</li></ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Belebung des Ortsbildes</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes</li></ul>

## Dachbegrünung

<b>Extensive Dachbegrünung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li><li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li><li>- Regenrückhaltung</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Erhöhung des Grünflächenanteils</li></ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Grundwasserschutz</li><li>- Belebung des Ortsbildes</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes</li></ul>

## Sammlung von Regenwasser und Einleitung in den Vorfluter

<b>Sammlung von Regenwasser und Einleitung in den Vorfluter</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Direkte Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf</li><li>- Entlastung von Entwässerungsanlagen</li></ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verbesserung Schutzgut Wasser und Boden</li></ul>

## Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen

Als Ersatzlebensraum für die Heckenstrukturen im direkten Geltungsbereich soll eine Rand-eingrünung in Form einer Hecke (ca. 11.5 m breit) angelegt werden. Von den insgesamt 2.557

m<sup>2</sup> müssen 310 m<sup>2</sup> neu angelegt werden. Die restliche Fläche ergibt sich durch die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen

<b>Pflanzung von Feldgehölzen- Randeingrünung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Gestaltung und Strukturierung der Landschaft</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Verbesserung des Landschaftsbildes</li> <li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li> </ul>

#### 9.4.2 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich des innerhalb des Planungsgebietes nicht zu kompensierenden Eingriffs sollten im nahen Umfeld zwei Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Dazu zählt auch die Kompensation der Waldflächen.

Eine Fläche ist im Besitz der Stadt Eltville, die andere Fläche ist im Privatbesitz. Zur dinglichen Sicherung der mind. 30-jährigen Nutzung trifft die Stadt Eltville vertraglicher Vereinbarungen mit dem Eigentümer.

#### Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergsfläche in eine extensiv genutzte Weide

Eine in der Zwischenzeit aufgegeben Weinbergsfläche im Stadtteil Martinsthal soll als extensive Weide genutzt werden. Ein Teil der Fläche wurden einem privaten Bauvorhaben als Ersatzmaßnahme zugeordnet. 6.106 m<sup>2</sup> der insgesamt 8.963 m<sup>2</sup> großen Fläche werden dem Bebauungsplan als Ersatzmaßnahme zugeordnet.

<b>Umwandlung in eine extensive Weidenfläche</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Grundwasserschutz</li> </ul>



### Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland sowie Aufforstung einer Waldfläche

Auf einer Teilfläche von 18.537 m<sup>2</sup> einer Ackerbrache ist vorgesehen extensives Grünland zu entwickeln. Hierzu soll auf einer Fläche eine Einsaat erfolgen.

Als Ausgleich für den Verlust der waldartigen Gehölze, bei denen es sich im Sinne des §§ 2 des Bundeswaldgesetzes und § 2 des hessischen Waldgesetzes (HWaldG) um Wald handelt, soll die restliche Fläche, 13.600 m<sup>2</sup>, aufgeforstet und ein gestufter Waldrand angelegt werden.

<b>Umwandlung von Ackerbrache in extensives Grünland</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li><li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li><li>- Erhöhung der Strukturvielfalt</li><li>- Boden- und Wasserschutz</li></ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Biotopvernetzung</li><li>- Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials</li><li>- Bodenschutz</li><li>- Grundwasserschutz</li></ul>

<b>Aufforstung Waldfläche</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li><li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Vernetzung von Lebensräumen</li><li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li><li>- Gestaltung und Strukturierung der Landschaft</li></ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Biotopvernetzung</li><li>- Verbesserung des Landschaftsbildes</li><li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li><li>- Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials</li><li>- Bodenschutz</li><li>- Grundwasserschutz</li></ul>

## **9.5 Artspezifische Kompensationsmaßnahmen**

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG für bestimmte Tierarten zu beachten.

Das Gutachten (Lit.12) kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt:

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden festgesetzt

Eidechsen:

Das Gelände ist im Rahmen einer biologischen Baubetreuung vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai nach Eidechsen abzusuchen und in ein anzulegendes Ersatzhabitat umzusiedeln. Als Ersatz für das verloren gegangene Eidechsenhabitat sind im Nordosten in der mit E gekennzeichneten Fläche zwei 80 cm tiefe und 4 m<sup>2</sup> große Gruben auszuheben und mit Steinen (Größe ca. 5 - 20 cm) zu verfüllen und zu einem flachen Steinhaufen anzuhäufen. Daneben sind Sandhaufen im Volumen einer Baggerschaufel (ca. 100 l) als Eiablagesubstrat anzulegen sowie jeweils 2-3 Baumstrünke oder Wurzeln, die bei der Rodung des Geländes anfallen, anzuordnen.

Fledermäuse:

Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Zur Vermeidung des Anlockens von Zwergfledermäusen, bzw. von Insekten als Nahrungsgrundlage, in ökologisch ungeeignete Bereiche, sind für die Beleuchtung des öffentlichen Raums LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.

Für die Rauhaufledermaus sind Quartiermöglichkeiten als Zwischenquartiere in der Form von 5 Nistkästen in den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen anzubringen. Alternativ oder zusätzlich können Quartiersmöglichkeiten in Form hinterfliegender Außerverkleidungen an den Gebäuden geschaffen werden

Vögel:

In den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen sind anzubringen:

- > für Blaumeisen: 2 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 18 mm.
- > für Kohlmeisen: 3 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 32 mm

## **10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

### **10.1 Aufgabe und Ziel**

In § 4 c BauGB heißt es:

*„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. 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 Abs.3.“*

Die Stadt Eltville ist als Trägerin der verbindlichen Bauleitplanung für die Überwachung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Umwelt zuständig.

### **10.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Stadt wird die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Umwelt überwachen.

Drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme wird die Stadt der Unteren Naturschutzbehörde über den Stand der Entwicklung des Baugebietes, die Umweltüberwachung und die Realisierung der Festsetzungen zum Schutz der Umwelt schriftlich berichten und für den Fall von Defiziten Vorschläge zur Abhilfe mitteilen.

Da die Stadt Eltville keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen lokal Beteiligter und der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Die Umweltbehörden müssen der Stadt ihre Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten. In diesem Zusammenhang ist auf die im Baugesetzbuch geregelte Informationspflicht der Umweltbehörden hinzuweisen.

### **10.3 Hinweise zur Überwachung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden**

Die Überwachung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden kann durch einen bodenkundlich versierten Fachbauleiter erfolgen. Dadurch können die aufgrund des jetzigen Wissenstandes nicht vorhersehbaren, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beobachtet und bewertet werden.

Die Aufgaben einer bodenkundlichen Baubegleitung beinhalten:

- Definition der bodenschützenden Randbedingungen und Auflagen der Behörden
- Erstellen und Prüfen der notwendigen Planungs- und Datengrundlagen
- Festlegen der aus Bodenschutzsicht notwendigen Maßnahmen
- Erstellen von bodenkundlichen Ausführungsplänen (z.B. Festlegungen von Flächen und Umsetzung für Bodenabtrag und Einbau, Rekultivierungsziele, etc.)
- Teilnahme an Bausitzungen
- Beraten bei der Bauausführung vor Ort (z.B. Beurteilen von Bodenfeuchte und Einsatzgrenzen für Baumaschinen)
- Kontrolle der Bauausführung

## **11. Zusammenfassung**

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes zu verfassen.

Die Stadt Eltville am Rhein sieht vor im Gemarkungsteil Stockborn, nördlich des Wieswegs und zwischen der Schwalbacher Straße und der B42 auf einer ehemaligen Altablagerung Gewerbeflächen und Bauflächen für landwirtschaftliche Maschinenhallen schaffen. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken in den Sülzbach geleitet werden. Gehölze und Grünstrukturen in den randlichen Lagen in- und außerhalb des Gebietes sollen erhalten werden.

Nach der Prüfung von 5 Standorten wurde entschieden, dass im Hinblick auf die Verkehrsanbindung und die infrastrukturellen Gegebenheiten für die Schmutz- und Regenabwasserentsorgung der Standort „Stockborn“ im Vergleich zu den anderen Standorten über deutliche Vorteile verfügt.

Für das Plangebiet wurden Bodengutachten und artenschutzrechtliche Gutachten gefertigt.

Das Untersuchungsgebiet ist bodentechnisch durch die ehemalige Nutzung als Hausmülldeponie vorbelastet. Das Baugrundinstitut Franke Meißner (Lit. 8 und Lit. 9) hat das gesamte Areal auf Altlasten und Bodeneigenschaften untersucht. Demnach nimmt die Mächtigkeit der Auffüllung von Norden nach Süden zu und liegt zwischen ca. 0,9 m und maximal ca. 6,2 m. Weiterhin sind die unterhalb der aufgefüllten Böden ab rund 1,4 m bzw. rund 2,0 m unter GOK anstehenden plastischen halbfesten Tone zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Relevant ist, dass durch Versiegelungen im Bereich der Altablagerung, die Einträge in den Deponiekörper reduziert werden. Abgrabungen im aufgeschütteten Gelände hingegen würden sich negativ auswirken.

Im Geltungsbereich haben sich durch Sukzession auf 69 % der Fläche waldartige Gehölzstrukturen entwickelt, die nur zu einem kleinen Teil in den Randbereichen erhalten werden können. Da die Fläche als Wald eingeschätzt wird, ist neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten von memo-consulting (Lit.12) kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung dass die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt und keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Die Gesamtbewertung des Bodens ergab, dass die Böden im Bereich des Bebauungsplanes insgesamt sowohl hinsichtlich der naturschutzfachlichen Gesamtbewertung als auch der Empfindlichkeit gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren als gering einzustufen sind. Durch die Nutzung als Müllkippe im westlichen Teil des Geltungsbereiches und insgesamt aber deutlich Auffüllung des Geländes bzw. Umlagerung des Bodens ist der gesamte Bereich deutlich vorbelastet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen möglicher Auswaschungen und Eintrag von Stoffen im Bereich der Fläche der ehemaligen Mülldeponie nicht möglich. Das Regenwasser muss in ein Rückhaltebecken eingeleitet werden.

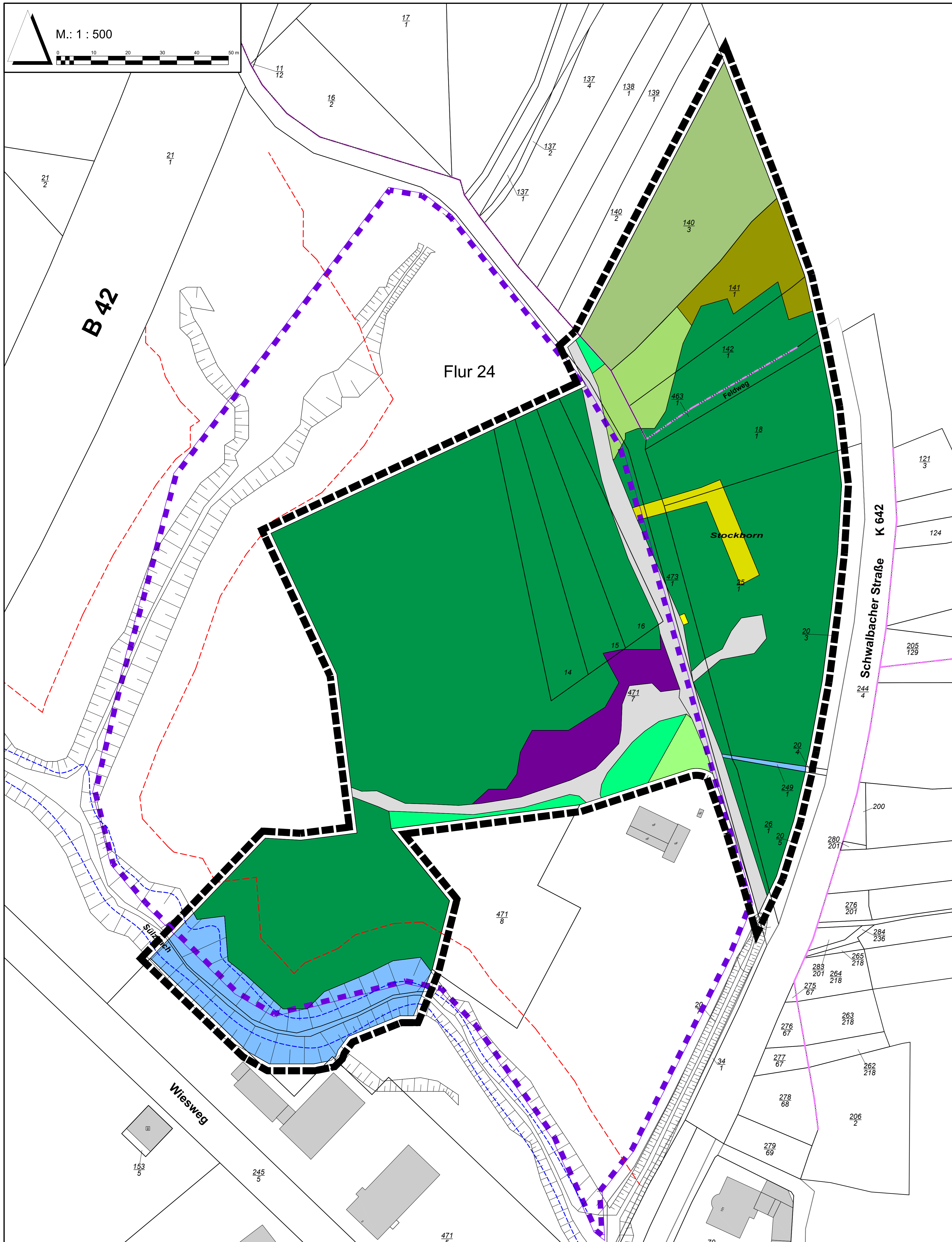
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 18.055 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies betrifft die Wegeflächen, Gebäude, Park- Hofflächen, die Trafostation und das Regenrückhaltebecken. Davon sind bereits für Wirtschaftswege und Trafo im Bestand ca. 1.510 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Schotterflächen) bzw. versiegelt. Damit kommt es zusätzlich zum Verlust an ca. 16.545 m<sup>2</sup> belebtem Boden. Auf ca. 3.218 m<sup>2</sup> sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im engeren und erweiterten Geltungsbereich kommt es bei keinem Schutzgut zu einer Beeinträchtigung.

## Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt, 2011
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Eltville
- (Lit. 3) Geoportal Hessen, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, 65195 Wiesbaden
- (Lit.4) Natureg-Viewer, Hrsg: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),
- (Lit.5) Naturschutz und artenschutzfachliche Bewertung, Stadt Eltville am Rhein, Standort für eine Maschinenhalle der Staatsweingüter, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, 02.11.2017
- (Lit. 6) Faunistische Untersuchung, Standort Maschinenhalle der Staatsweingüter, Eltville, Rheingau-Taunus-Kreis, Beuerlein und Baumgartner, Landschaftsarchitekten, Frankfurt, November 2017
- (Lit. 7) BodenViewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- (Lit. 8) Gutachten Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchung, Neubau von Maschinenhallen der hessischen Staatsweingüter, Eltville am Rhein, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 08.12.2017.
- (Lit. 9) Gutachten Baugrunderkundung, Angaben zur generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Untersuchung, Liegenschaft Gewerbe Stockborn in 65343 Eltville, Bauinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, 29.11.2019.
- (Lit. 10) Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),Herausgeber, Halm-Viewer
- (Lit.11) Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Juli 2014
- (Lit. 12) Stadt Eltville: Geplantes Gewerbegebiet „Stockborn - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim, 03.09.2020 / 23.04.2021
- (Lit. 13) Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), 2018

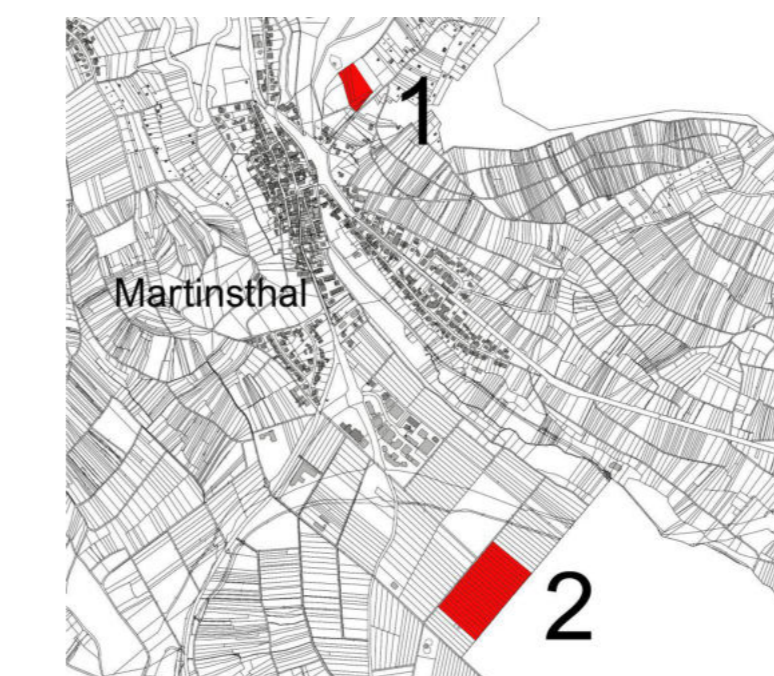




**Planzeichenerklärung Bestandsplan**

- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude gemäß Katastergrundlage
- Böschung
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Trafostation
- Gehölz durch Sukzession, waldartig
- Lichtung, anthropogen verursacht
- Brombeergebüsch
- Rebkulturen
- Wege, Schotter schotterartig
- Gehölz strauchdominiert, aus Sukzession
- Hundeübungsplatz, Rasen
- Begleitgrün, Wiese intensiv
- Wiese
- Wasserfläche
- Grenze der Altablagung Nr. 439 003 010 020
- Überschwemmungsgebiet
- Gewässerschutzstreifen

**Ausgleichsflächen Übersichtsplan**



**Ausgleichsfläche Maßnahme 1**



**Ausgleichsfläche Maßnahme 2**



**Planzeichenerklärung Ausgleichsflächen 1-2**

- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude gemäß Katastergrundlage
- Grenze der Ausgleichsflächen
- Wirtschaftsweg
- Ackerbrache
- Rebkulturen aufgelassen



**STADT ELTVILLE AM RHEIN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**NR. 98 "GEWERBEBEBIET IM STOCKBORN TEIL B"**

**BESTANDSPLAN**

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500 / 1.000	AZ. S 756	© 198 - Zeichnungen: Bestand 1:0 198/001/08
<b>DATUM</b>	<b>BEARBEITER</b>	<b>PLANFERTIGSTELLUNG</b>	
16.01.2020	RA		
<b>DATUM</b>	<b>BEARBEITER</b>	<b>PLANÄNDERUNG</b>	
28.02.2020	CU		
07.04.2020	CU		
23.04.2021	CU / RA	Änderung Geltungsbereich, Ausgleichsflächen	
04.08.2021	UH	Änderung Ausgleichsflächen	





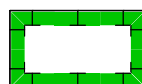
## Planzeichenerklärung

Für Bebauung vorgesehene Flächen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

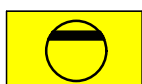


Gewerbliche  
Baufläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB



Flächen für die Abwasserbeseitigung  
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Abwasser

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs der  
FNP-Änderung

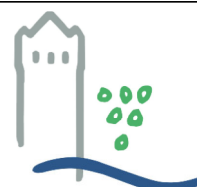
# 22. Änderung Flächennutzungsplan

im Bereich "Gewerbe im Stockborn - Teil B"

April 2021

Bearbeitet/gezeichnet: Steins

M. 1:5000



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT



## B E G R Ü N D U N G

### zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B", Eltville

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im Juni 2017, einen Teil des städtischen Grundstücks im Stockborn an die Hessische Staatsweingüter GmbH zur Errichtung einer Maschinenhalle zu veräußern. Auf das entsprechende Verfahren zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen („Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn – Teil A“) wird verwiesen.

Mit vorgenanntem Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, Planungsrecht für weitere landwirtschaftliche Hallen zu schaffen (ca. 9.500 m<sup>2</sup>).

Für eine verhältnismäßige Ausnutzung der Erschließung bieten sich weitere Flächen an, um ein Gewerbegebiet zu entwickeln (rund 10.000 m<sup>2</sup>).

Die Grundstücke liegen in einem Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling" als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt ist.

Es handelt sich weitgehend um eine verbrachte Fläche, die einstmals als Erweiterung für das Sportzentrum am Wiesweg geplant war. Außerdem werden angrenzende Weinberge (Lage „Unter Hanach“) beansprucht.

Da landwirtschaftliche Einrichtungen auch in Gewerbegebieten zulässig sind und um eine möglichst flexible Handhabe zu erreichen, wird der zur Bebauung vorgesehene Bereich insgesamt als Gewerbefläche ausgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP/Änderung von 2007) stellt "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft" dar. Ein kleinerer Bereich ist – gemäß den damaligen städtebaulichen Zielen – im FNP (1984) als „Grünfläche, hier: Sportplatz, Spielplatz, Parkanlage“ ausgewiesen.

Da der B-Plan von den Darstellungen des FNP abweicht, ist letzterer zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 BauGB.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 98 "Gewerbegebiet im Stockborn“. Um Wiederholungen in der Erläuterung zu vermeiden, wird auf die Begründung des B-Plans verwiesen.



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-3/2022

Datum: 20. Januar 2022

Aktenzeichen	610-20/34
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

#### Beratungsfolge

#### Termin

Magistrat	25. Januar 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	09. Februar 2022
Ortsbeirat Erbach	17. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022

#### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöller Weg – 2. Änderung“, Erbach  
– Satzungsbeschluss und Beschluss über die Teiländerung des Flächennutzungsplans

#### **Beschlussvorschlag:**

#### I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:  
- Anlagen 1 und 2 -

#### II.

Die 23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bachhöller Weg - 2. Änderung“ in der Fassung vom Januar 2022 (Anlage 3) und die Begründung hierzu (Anlage 4) werden beschlossen.

#### III.

Der Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöller Weg - 2. Änderung" in der Fassung vom Januar 2022 (Anlagen 5 und 6) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 7) beschlossen.

#### **Sachverhalt:**

Die Bauleitplanung für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bachhöller Weg“ lag im Dezember 2021/Januar 2022 öffentlich aus. Die StVV hatte im Oktober 2021 die Offenlegung beschlossen (VL-126/2021).

Einzig relevante Änderung gegenüber dem Entwurf ist die Erweiterung der Fläche für den Wohnmobilstellplatz nach Südosten, um die Lücke zur gewerblichen Fläche zu schließen (267 m<sup>2</sup>). Dies erfordert keine erneute Auslegung, sodass die Bauleitplanung nun final beschlossen werden kann.

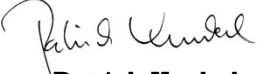
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Nachhaltige städtebauliche Regelung des Planbereichs; Förderung des Fremdenverkehrs

**Anlage(n):**

- (1) B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä. Stellungnahmen
- (2) B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä. Abwägung
- (3) Teiländ. FNP Bachhöller Weg 2. Änderung
- (4) B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä. Textl. Fests. Satzung
- (5) Teiländ. FNP Bachhöller Weg 2. Ä. Begründung
- (6) B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä. Textl. Fests. Satzung
- (7) B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä. Begründung

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister



SA 17.11.



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Stadt Eltville am Rhein  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

per E-Mail an  
[claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)

**TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis**

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

**22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#026**

Dienststelle Nr. 0620  
Bearbeiter/in Weisbarth Laura (HVBG)  
Telefon (06431) 9105 – 6241  
E-Mail [laura.weisbarth@hvbg.hessen.de](mailto:laura.weisbarth@hvbg.hessen.de)

Datum 17.11.2020

Bebauungsplan: **Nr. 34-2 "Bachhöllerweg 2. Änderung"**  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **16.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

#### **Bereich: Ländliche Bodenordnung**

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die betroffenen Flurstücke in der Gemarkung Erbach, Flur 16, Flurstücke 37/17 und 37/18 im Flurbereinigungsverfahren F 978 Eltville – Erbach befinden.

#### **Hinweis:**

Für den angegebenen Bereich besteht ein genehmigter Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG. Wie in der Karte der Anlage 1 zu erkennen, war die Maßnahme mit der Nummer 513, ein Neubau der Rohrleitung, geplant. Die Maßnahme wurde nicht umgesetzt, da die vorhandene Rohrleitung mit der Nummer 512 den Anforderungen entsprach. Somit ist zu beachten, dass die vorhandene Rohrleitung nicht beschädigt oder entfernt wird, damit eine Entwässerung des nördlichen Gebiets erfolgen kann.

Der aktuelle Wege- und Gewässerplan wird zurzeit überarbeitet und zur Genehmigung vorbereitet. Der Neubau der Rohrleitung mit der Nummer 513 wird dort entfallen. Der geplante Bebauungsplan wird nachrichtlich in unsere Planung mit einfließen.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen somit unsererseits keine weiteren Bedenken.

Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG. Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise wird die Zustimmung nach § 34 FlurbG erteilt.

Für Rückfragen steht Ihnen neben meiner Person auch mein für das Flurbereinigungsverfahren zuständiger Kollege Herr Hentschel (Telefon: (06431) 9105 - 6238, E-Mail: [dirk.hentschel@hvbg.hessen.de](mailto:dirk.hentschel@hvbg.hessen.de)) zur Verfügung.



## Bereich: Städtische Bodenordnung


Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

## Bereich: Liegenschaftskataster

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

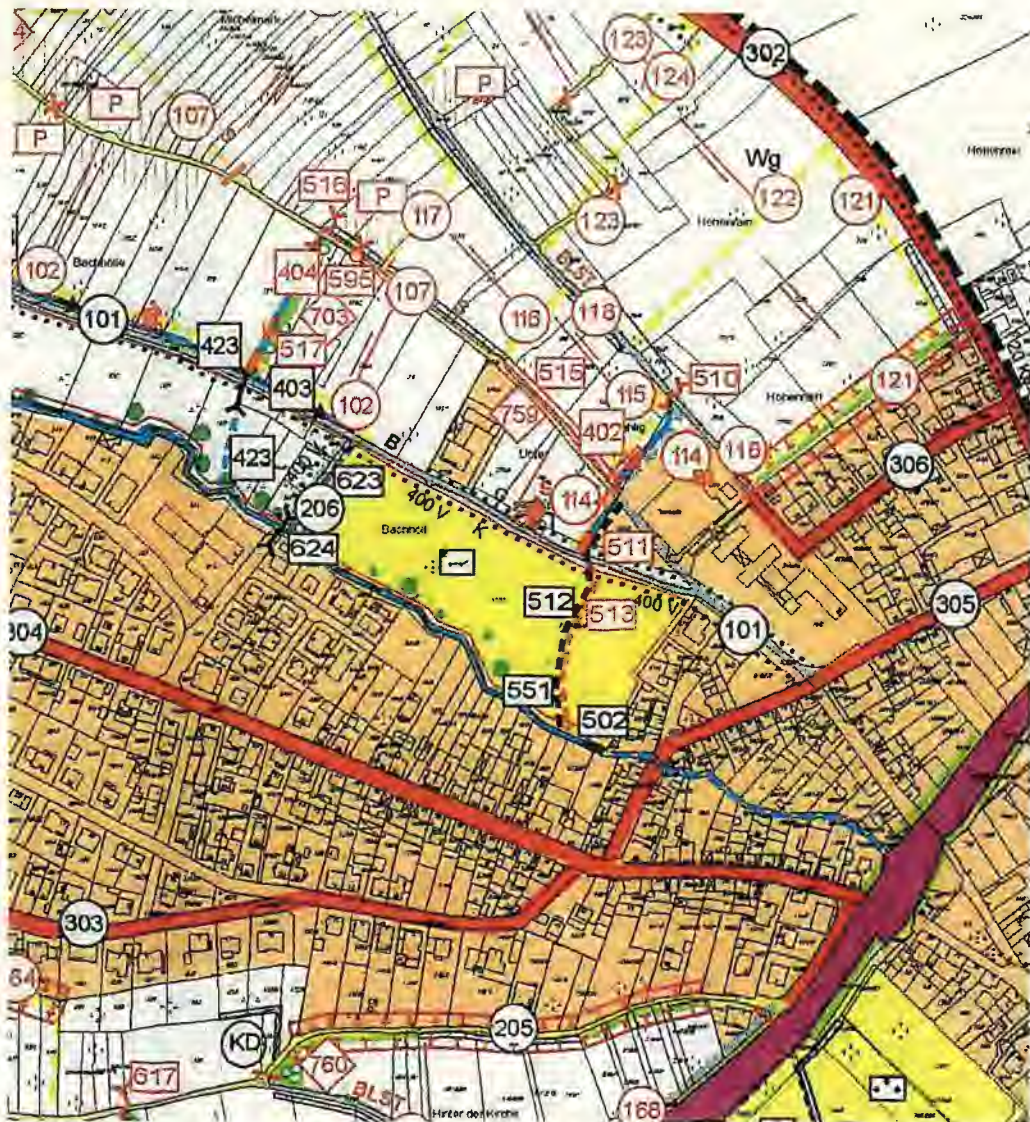
Im Auftrag



(L. Weisbarth)

### Anlage 1:

Ausschnitt aus dem genehmigten Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG





Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Stadt Eltville am Rhein  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

vorab per E-Mail an  
[claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)

**TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis**

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

**22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#069**

Dienststelle Nr. 0620  
Bearbeiter/in Weisbarth Laura (HVBG)  
Telefon (06431) 9105 – 6241  
E-Mail [laura.weisbarth@hvbq.hessen.de](mailto:laura.weisbarth@hvbq.hessen.de)

Datum 30.12.2021

Vorhaben: **"Bachhöllerweg" 2. Änderung - FNP Änderung**

Stadt: Eltville am Rhein

Gemarkung: Erbach

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **25.11.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

**Bereich: Ländliche Bodenordnung**

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich das Vorhaben im Flurbereinigungsverfahren Eltville - Erbach (Az.: F 978) befindet. Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG. Die Zustimmung nach § 34 FlurbG wird hiermit erteilt.

Für Rückfragen steht Ihnen neben meiner Person auch mein für das Flurbereinigungsverfahren zuständiger Kollege Herr Hentschel (Telefon: (06431) 9105 - 6238, E-Mail: [dirk.hentschel@hvbq.hessen.de](mailto:dirk.hentschel@hvbq.hessen.de)) zur Verfügung.

**Bereich: Städtische Bodenordnung**

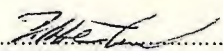
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

**Bereich: Liegenschaftskataster**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(D. Hentschel)









SA

Stadt Eltville am Rhein				I
23. Nov. 2020				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	±	V
				+

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

1. Verteiler
2. Magistrat Eltville

**DER KREISAUSSCHUSS**

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
 Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-03718/20**

Datum: 17.11.2020

Grundstück **Eltville, ~**  
 Gemarkung **Erbach Erbach**  
 Vorhaben **Bauleitplanung der Stadt Eltville**  
**02 EB 06.3 B-Plan "Bachhöllerweg", 2. Änderung in Erbach**

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

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

**Fachdienst KE**  
Kreientwicklung und Wirtschaftsförderung

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

**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung

**Fachdienst III.2** Umwelt

**Fachdienst III.3** Brandschutz

**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalschutz

**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

**Fachdienst III.6** Verkehr

**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

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

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

**Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ( ):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die gemischte Nutzung problematisch, weil für die unterschiedlichen Nutzungen verschiedene immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind und insgesamt die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden dürfen. Wir empfehlen daher vorab ein schalltechnisches Fachgutachten bei einem gemäß § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz zugelassenen Fachgutachter in Auftrag zu geben um eine Kontingentierung für die einzelnen Emissionsquellen mit den unterschiedlichen Betreibern (Sportverein, Gastronomie, sonstige Betriebe) vorzunehmen. Auf jeden Fall sollten folgende relevante Punkte in die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Bedingungen einfließen:

- Während der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) sind jeglicher Betrieb von Sportanlagen, gastronomische Aktivitäten und sonstige gewerbliche Tätigkeiten auf dem Gelände auszuschließen.
- Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der jeweils zutreffenden immissionsschutzrechtlichen Norm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), Freizeitlärmschutzrichtlinie und bzgl. des Verkehrs der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) dürfen nicht überschritten werden.
- Bei Beschwerdefällen durch betroffene Anlieger, hat der oder die jeweiligen Verursacher (Sportverein, Gastronomiebetrieb, sonstige Verursacher) die Verpflichtung, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch geeignete fachgutachterliche Messungen/Berechnungen (einschließlich der Verkehrsbelastung) nachzuweisen. Beim Auftreten gleichzeitiger Emissionsquellen, die nach verschiedenen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu beurteilen sind, muss das Gutachten eine Beurteilung gemäß Kontingentierung für die einzelnen Anlagen aufzeigen.
- Musik im Außenbereich ist auszuschließen und im Innenbereich von Gebäuden auf Zimmerlautstärke zu begrenzen.
- Offene Feuerstellen, Grillanlagen und Öfen mit Rauchentwicklung sind im Außenbereich auszuschließen.

## 2. Untere Naturschutzbehörde:

Die Planung sollte um eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ergänzt werden. Zur Verbesserung des Lebensraums für Amphibien und z. B. Äskulapnatter wäre es wünschenswert wenn planungsbezogene Empfehlungen einfließen könnten.

Der Wohnmobilparkplatz mit Weingartenwirtschaft sollte naturnahe gestaltet werden.

Für das Gewerbegrundstück bitten wir Sie, eine Eingrünungsfestsetzung zu treffen.

## 3. Untere Wasserbehörde:

### Zum Lageplan:

Die Breite der als „Bachuferschutzstreifen“ bezeichneten Fläche ist einzutragen. Hinsichtlich der Breite bitten wir auch die textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen, worauf nachfolgend noch näher eingegangen wird.

Der Maßstab im Lageplan ist anzugeben.

### Zu den textlichen Festsetzungen:

Es fehlen Vorgaben für den gesetzlich geschützten **Gewässerrandstreifen**. Ferner sind die Vorgaben für das amtlich festgestellte **Überschwemmungsgebiet** zu ungenau. Die sich jeweils daraus ergebenden Anforderungen müssen wir differenziert betrachten.

### *Zum Gewässerrandstreifen:*

Da es sich hierbei um die Änderung eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans handelt (Anwendung von § 30 BauGB), ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG mindestens ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von fünf Meter auszuweisen.

Unter Bezugnahme auf § 23 Abs. 3 HWG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG kann für die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Gewässerrandstreifen nur dann eine Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde lassen sich Befreiungsgründe für die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich privater Freizeitgärten bzw. eines öffentlichen Spielplatzes nicht herleiten. **D.h. der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen ist vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten; Einfriedungen sind davon nicht ausgenommen.**

### *Empfehlung der Unteren Wasserbehörde:*

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Plangebiet eine ca. fünf Meter breite „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen etc.“ festgeschrieben. Daran angrenzend schließt sich eine drei Meter breite „Freihaltefläche für Unterhalt des Gewässers“ an.

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt, weiterhin die Freihaltefläche für den Unterhalt des Gewässers beizubehalten und auch gegenüber den Pächtern der Freizeitgärten durchzusetzen.

Bei einem Außendienst in diesem Jahr konnte sich die Untere Wasserbehörde davon überzeugen, dass die Freizeitgärten bis in den gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen hineinreichen. Die Untere Wasserbehörde bittet zu bedenken, dass direkt unterhalb des BP-Gebietes die Bachverrohrung beginnt und daher eine regelmäßige Unterhaltung dieses Gewässerabschnitts sichergestellt sein muss (hier: verstärkte Räumung von Treibgut).

### *Zum Überschwemmungsgebiet:*

Das Überschwemmungsgebiet beschränkt sich nicht nur auf die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; insbesondere im Bereich der öffentlichen Spielplatzfläche dehnt sich das Überschwemmungsgebiet noch weit darüber hinaus.



Daher reicht es nicht aus, wenn Vorgaben zum Überschwemmungsgebiet nur unter Ziffer 2 (Vorgaben für Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aufgeführt werden.

**Für das gesamte Überschwemmungsgebiet sollte der allgemeine Hinweis erfolgen, dass grundsätzlich die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG zu beachten sind; insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhöehens der Erdoberfläche. Jede davon abweichende Maßnahme bedarf einer Genehmigung oder Zulassung durch die Untere Wasserbehörde**

### **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.
- 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 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.

### **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 (GE) 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.

### **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 vorgelegten Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

### **Folgendes wird empfohlen:**

- Die Flächen und die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Freizeitgärten / Spielplatz / Wohnmobilstellplatz) sollten maßlich genau definiert werden.
- Die Gebietsbereiche GE und MI sollten maßlich genau definiert werden.
- Die Baugrenze im GE sollte maßlich genau definiert werden.
- Im MI sollte ein Baufeld angegeben und maßlich genau definiert werden.
- Die Begriffe Gartenwirtschaft / Weingarten sollten in der Nutzung genau definiert werden.
- Die textliche Festsetzung unter Nr. 1.1 mit maximal 20 m<sup>3</sup> einschließlich Dachüberständen ist nicht eindeutig. Es sollte genau angegeben werden, wie die max. Größe zu ermitteln ist.
- Unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen sollte zur Gebäudehöhe der Bezugspunkt genauer definiert werden.

- Unter Nr. 2 der textlichen Festsetzungen sollten zusätzlich Angaben zur Befestigung der Wohnmobilstellplätze gemacht werden.
- Nach Nr. 4.1.2 der textlichen Festsetzungen sind Vordächer nicht zulässig. Dies steht im Widerspruch zu Nr. 1.1 (überdachte Terrassen).
- Unter Nr. 4.4 (Freifläche) der textlichen Festsetzungen sollte das „dauerhafte Abstellen“ zeitlich genau definiert werden.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

i.V.   
(Schuy)





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

1. Verteiler
2. Magistrat Eltville

## DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
 Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-03718/20**

Datum: 10.01.2022

Grundstück **Eltville, ~**  
 Gemarkung **Erbach Erbach**  
 Vorhaben **02 EB 06.3 B-Plan "Bachhöllerweg", 2. Änderung in Erbach**

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

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

### Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

### Fachdienst I.7

Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

### Fachdienst II.7

Gesundheitsverwaltung

### Fachdienst III.2

Umwelt

### Fachdienst III.3

Brandschutz

### Fachdienst III.4

Bauaufsicht/Denkmalschutz

### Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

### Fachdienst III.6

Verkehr

### Fachdienst II.JHP

Jugendhilfeplanung

### Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

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

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

**Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (1014149-20):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Keine Anregungen und Bedenken

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**3. Untere Wasserbehörde:**

Zu den textlichen Festsetzungen:

Ziffer 1.4:

Laut Planzeichnung betrifft das Sondergebiet, in dem Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen, nur die Fläche für das Künstleratelier. Die Untere Wasserbehörde vermutet, dass auch auf der Fläche für Gemeinbedarf für sportliche Zwecke Abwasser anfällt. Dies sollte nochmal überprüft und ggf. in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden.

Ziffer 2.2:

Die Angabe (hier: „Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.“) ist nicht präzise genug, da nach wie vor nicht auf die Thematik „Gewässerrandstreifen-schutz“ eingegangen wird. Dies ist umso problematischer, da das Überschwemmungsgebiet nach Nordwesten hin immer schmaler wird und „ausläuft“; aber auch dort besteht ein hoher Schutz für den Gewässerrandstreifen (siehe Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 17.11.2020). Es ist gerade im Bereich der Freizeitgärten wichtig die Rechtslage umfassend zu kommunizieren, um möglichst illegale Baulichkeiten zu vermeiden.

Zu den Hinweisen:

Ziffer 2.:



Die Untere Wasserbehörde bittet darum, den Hinweis mit der Überschrift „Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet“ zu versehen, da der Bürger erwartungsgemäß keine unmittelbare Vorstellung davon hat, was sich hinter § 78 / 78a Wasserhaushaltsgesetz verbergen könnte.

### **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.
- 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 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.

### **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) 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 (GE) 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.



### **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 vorgelegten Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

#### **Folgendes wird empfohlen:**

- Die Flächen und die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Freizeitgärten / Spielplatz / Wohnmobilstellplatz) sollten maßlich genau definiert werden.
- Die Gebietsbereiche GE und MI sollten maßlich genau definiert werden.
- Die Baugrenze im GE sollte maßlich genau definiert werden.
- Im MI sollte ein Baufeld angegeben und maßlich genau definiert werden.
- Die Begriffe Gartenwirtschaft / Weingarten sollten in der Nutzung genau definiert werden.
- Die textliche Festsetzung unter Nr. 1.1 mit maximal 20 m<sup>3</sup> einschließlich Dachüberständen ist nicht eindeutig. Es sollte genau angegeben werden, wie die max. Größe zu ermitteln ist.
- Unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen sollte zur Gebäudehöhe der Bezugspunkt genauer definiert werden.
- Unter Nr. 2 der textlichen Festsetzungen sollten zusätzlich Angaben zur Befestigung der Wohnmobilstellplätze gemacht werden.
- Nach Nr. 4.1.2 der textlichen Festsetzungen sind Vordächer nicht zulässig. Dies steht im Widerspruch zu Nr. 1.1 (überdachte Terrassen).
- Unter Nr. 4.4 (Freifläche) der textlichen Festsetzungen sollte das „dauerhafte Abstellen“ zeitlich genau definiert werden.

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

Die Unteren Denkmalschutzbehörde hat keine Bedenken oder weitere Anregungen im Rahmen der vorgeschriebenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

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

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentl. Belangen des Bodendenkmalschutzes u. der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes u. der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

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

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

Im Auftrag

(Pohl)





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Magistrat der Stadt

Eltville am Rhein

Gutenbergstraße 13

65343 Eltville am Rhein

<b>Stadt Eltville am Rhein</b>			
30. Nov. 2020			
b. R.	b. A.	I. StR.	+

Unser Zeichen:

RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/51-2020/1

Ihr Zeichen:

steins

Ihre Nachricht vom:

15. Oktober 2020

Ihre Ansprechpartnerin:

Karin Schwab

Zimmernummer:

3.018

Telefon/ Fax:

06151 12 6321/ +49 611 327642295

E-Mail:

karin.schwab@rpda.hessen.de

Datum:

26. November 2020

## Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis

### Bebauungsplanvorentwurf Nr. 34/2 "Bachhollerweg - 2. Änderung", ST Erbach

#### Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Fläche von ca. 1,8 ha liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird der Geltungsbereich von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgeschriebenen Ziele und Grundsätze für diese ausgewiesenen Gebiete, sind im Zuge der Planung und der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesene Fläche ist entsprechend dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen (Drs. Nr. VIII / 55.0) vom 1. März 2013 (Drucksache Nr.: VIII / 55.1 „Kompensation Regionaler Grünzüge“) unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren. Dementsprechend ist in dem von Ihnen aufzustellenden Bebauungsplan eine Ersatzfläche vorzuschlagen, die im Zuge der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Regionalplanaufstellung aufgenommen wird.

Sofern die o. g. Vorranggebiete und deren Funktionen in angemessener Weise berücksichtigt werden, bestehen zu dem Vorhaben, einen Wohnmobilstellplatz zu errichten und

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
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





die vorhandenen Kleingärten als Kleingartengebiet festzusetzen, aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Dem Ansatz hier zur Legalisierung einer Lagerhalle ein Gewerbegebiet festzusetzen, kann ich nicht zustimmen. Es wäre ein isolierter neuer Siedlungsansatz an dieser Stelle, der hier so keinesfalls verfestigt werden soll. Für neue Gewerbeflächen wäre eine Auseinandersetzung im Rahmen der Flächennutzungsplanung notwendig.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** teile ich mit, dass von der Änderung des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete berührt werden. Bezüglich naturschutzfachlicher Anregungen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

Aus **weinbaufachlicher Sicht** gibt es zu o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.

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

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei) nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Der vorsorgende Bodenschutz ist anzusprechen, anderenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.



Gegenwärtiger Wissensstand und allgemein anerkannte Prüfmethode sind in der Arbeitshilfe: „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf der Webseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz heruntergeladen werden:

[https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUJELV/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_langfassung.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUJELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf)

### **Grundwasser**

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

#### Auflage: Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

### **Oberflächengewässer**

Es wurden nicht alle von mir zu prüfenden Punkte vollständig oder ausreichend beschrieben. Die Schutzgebiete Überschwemmungsgebiet und Gewässerrandstreifen sind ausgiebiger zu erläutern für eine abschließende Stellungnahme.

#### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 3. Dezember 2007 festgesetzten und im StAnz. 49/07 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Kesselbach/Erbach.

Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Kesselbachs/Erbach sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Gemäß § 78a Abs. 1 WHG ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, auch temporäre, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78a Abs. 2 WHG die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.

Hier verweise ich auf die Stellungnahme von der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis, bzw. die gebündelte Stellungnahme vom Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet geht weit über die Fläche in der „textlichen Festsetzung“ Ziffer 2.2 hinaus, die Darstellung ist demgemäß zu



korrigieren. Auch die wasserdurchlässigen Einfriedungen und Spielgeräten sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, bzw. zulassungsbedürftig.

#### Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. In Ihrem Bebauungsplan wurde ein Bachuferstreifen ohne Angabe einer Breite eingetragen. Der Gewässerrandstreifen mit einem Abstand von 5,00 Meter zum Gewässer Kisselbach/Erbach einzutragen. Statt der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der 5-Meter Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB auszuweisen. Die Verbotstatbestände aus dem § 23 Abs. 2 HWG und dem § 38 Abs. 4 WHG sind einzuhalten, d.h. der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen ist vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten; Einfriedungen sind davon nicht ausgenommen. Hier verweise ich ebenfalls auf die Stellungnahme von der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis, bzw. die gebündelte Stellungnahme vom Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises. Sollte es so sein, dass ein fünf Meter Gewässerrandstreifen plus eine drei Meter breite „Freifläche für Unterhalt des Gewässers“ ausgewiesen werden wird, dann wird dies von mir sehr begrüßt. Wobei mindestens die ersten fünf Meter nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu schützen sind.

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Eine gesicherte Abwasserentsorgung kann auf Basis der vorgelegten Unterlagen im Abgleich mit weiteren mir vorhandenen Unterlagen derzeit nicht angenommen werden.

#### Schmutzwasser allgemein

In der Begründung ist aufgeführt, dass (außer der Gasleitung) alle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung vorlägen. Dies passt nicht mit den mir vorliegenden Unterlagen überein. Der Planungsbereich ist laut Lageplan des Einzugsgebiets nicht in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) enthalten, obwohl hier häusliches Schmutzwasser anfällt (vom Gewerbebereich, vom späteren Wohnmobilplatz, evtl. auch von den Hütten der Kleingärten).

Es ist erforderlich, dass das Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation ableitet. Hierzu sind entsprechende Ergänzungen und Konkretisierung der Angaben in der Begründung und den planerischen Unterlagen erforderlich.

Auf die notwendige Entsorgung des Schmutzwassers von den Gebäuden des nördlich des Plangebiets gelegenen Weinguts (zu dem Betreiber des Wohnmobilplatzes) in den öffentlichen Kanal wird zudem hingewiesen.

Auf eine erforderliche Abdeckung der geänderten Einleitung aus dem Mischwassersystem in den Erbach über eine wasserrechtliche Erlaubnis (SMUSI als eine Grundlage erforderlich) wird hingewiesen.



### Kleingärten-Schmutzwasser

Bezüglich der Planung mit Kleingärten mit ebenfalls zulässigen Gebäuden sind 2 Fälle zu unterscheiden.

- Falls hier keine Trinkwasserleitung zu dem Gartengebiet vorliegt und nicht ohnehin ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen ist bzw. vorliegt, ist es erforderlich, in den Festsetzungen vorzugeben, dass keine Einrichtungen mit Abwasseranfall (Toiletten, Waschbecken, und Ähnliches) betrieben werden dürfen. Eine Überprüfung der Situation durch Sie (Kommune ist die abwasserbeseitigungspflichtige Stelle) im Vorfeld zur Überprüfung, ob nicht solche Anlagen in dem jetzigen (illegalen) Gebäudebestand (zum Beispiel gespeist durch Bachwasser) bereits vorliegt, wird als notwendig erachtet, auch z.B. um spätere Probleme/ Aufwand zur Behebung nicht rechtskonformer Zustände zu vermeiden. Die Angaben zur Trinkwasserversorgung und vorgefundenen Situation sind in der Begründung darzustellen.
- Falls eine Wasserleitung besteht oder geplant sein sollte, ist gekoppelt daran, der Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Hier ist aufgrund der zulässigen Größe der Gebäude dann davon auszugehen, dass Stellen mit Schmutzwasseranfall existieren (Küche, Kochnische, Toilette). Die Planungsunterlagen sind in diesem Fall entsprechend zu konkretisieren.

### Niederschlagswasser:

Für die gegenüber der ursprünglichen Satzung/Festsetzungen neu versiegelbaren Flächen ist der § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Demnach 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. Inwieweit es versickert werden kann und sollte, ist im Zulassungsverfahren (Einleiterlaubnis) durch die Abwasserbeseitigungspflichtige (Kommune) zu klären.

Auf die generelle Erlaubnispflicht der Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen (Versickerung auf Privatgrundstück: Untere Wasserbehörde zuständig; Versickerung kommunalen Abwassers (hier Regenwasser): Obere Wasserbehörde).

Ist die Versickerung nicht möglich, ist die Möglichkeit der Ableitung in den Erbach zu prüfen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer ist i.d.R. eine Zulassung (Einleiterlaubnis) erforderlich. Die Zulassungspflicht vom Einzelfall ab und sollte mit der Oberen Wasserbehörde frühzeitig geklärt werden.

Zur Prüfung, ob die o.g. Aspekte berücksichtigt wurden, sind weitere Angaben in der Begründung erforderlich. Im Bebauungsplan ist eine Konkretisierung (wie wird der § 55 Abs. 2 WHG umgesetzt / ihm Genüge getan). Die erforderlichen abwassertechnischen Anlagen sind im Bebauungsplan darzustellen.



Ich weise darauf hin, dass die vorgenannten Hinweise und Anforderungen sinngemäß aufgrund der unveränderten Rechtslage bezüglich des Niederschlagswassers meinerseits bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplans (mit einhergehender Vergrößerung der abflusswirksamen versiegelten Flächen) formuliert wurden. Die damalige Fläche liegt im hier überplanten Bereich. Ob eine Beachtung / Umsetzung / ausreichende Würdigung erfolgte, ist mir unbekannt. Ich konnte in meinen Unterlagen keine Erlaubnisse bezüglich einer Versickerung oder Regenwassereinleitung für die neu versiegelten Bereiche vorfinden. Eine Berücksichtigung der Entwässerung dieser Flächen wird daher ggf. bei der Konzeption der Entwässerung des Plangebiets der 2. Änderung als notwendig erachtet.

### **Immissionsschutz**

In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sollten keine lärmintensiven Tätigkeiten im Gewerbegebiet (Lagerhalle Schreinerei) und am Wohnmobilstellplatz stattfinden, da diese zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen könnten.

### **Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die bergrechtliche 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.

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.



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.

Der **Kampfmittelräumdienst** wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann von mir beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

**Planungsrechtlich** weise ich darauf hin, dass es nicht möglich ist, für eine notwendige Flächennutzungsplanänderung als Voraussetzung, auf ein in fernerer Zukunft von der Stadt zu ändernden Plan hinzuweisen. Wenn die Planung nicht als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB entwickelt gelten kann, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

**Hinweis:**

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

E. 7.1.22



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

per E-Mail

Der Magistrat der  
Stadt Eltville  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/51-2020/2
Dokument-Nr.:	2021/1579699
Ihr Zeichen:	Claus-Jürgen Steins
Ihre Nachricht vom:	25. November 2021
Ihre Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.018
Telefon:	06151 12 6321
E-Mail:	karin.schwab@rpda.hessen.de
Datum:	22. Dezember 2021

## Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein im Rheingau-Taunus-Kreis

### Bebauungsplanentwurf „Bachhollerweg – 2. Änderung“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, Stadtteil Erbach

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen zu dem Gartenland, dem Wohnmobilstellplatz und der Gemeinbedarfsfläche für die sportlichen Anlagen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Eine Festsetzung als Gewerbegebiet für die genehmigte Lagerhalle, wie auch die Festsetzung eines SO wird von mir kritisch gesehen und ich habe regionalplanerische Bedenken. Einer Zersiedelung wird damit Vorschub gegeben, auch wenn es sich nur um sehr kleinteilige Flächen handelt.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Umfang von 1 ha sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert. Für die Kompensation der Inanspruchnahme des nach dem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Grünzuges soll in die Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 eine Fläche aufgenommen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
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





Aus **naturschutzfachlicher Sicht** nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Im gültigen Flächennutzungsplan wird der Planbereich als Spiel- und Freizeitgelände – öffentliche Grünfläche dargestellt. Tatsächlich wird nur ein Teilbereich als solches genutzt; der restliche Teilbereich stellt sich als Gartengebiet „Freizeit- und Nutzgärten“ dar. Aufgrund der existierenden Gemengelage bestehen gegen die geplante Änderung, die sich entlang des Bachhöller Weges auf eine Bautiefe von ca. 20 m beschränkt und dabei sowohl den Gewässerrandstreifen als auch das Überschwemmungsgebiet unberührt lässt, keine Bedenken.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises verwiesen.

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

#### **Grundwasser**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken. Wasserwirtschaftliche Belange wurden angemessen berücksichtigt. Eine Bestätigung über die ausreichende Wasserversorgung wurde von der Rheingauwasser GmbH eingeholt.

#### **Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

#### Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.

#### **Oberflächengewässer**

Es gibt keine Bedenken.

#### Überschwemmungsgebiet:

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 3. Dezember 2007 festgesetzten und im StAnz. 49/07 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet vom Kisselbach/Erbach.



Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Kesselbachs/Erbach sichergestellt sind.

Die §§ 76 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Gemäß § 78a Abs. 1 WHG ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, auch temporär, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 78a Abs. 2 WHG die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.

#### Gewässerrandstreifen:

Die Verbotstatbestände aus dem § 23 Abs. 2 HWG und dem § 38 Abs. 4 WHG sind einzuhalten. Des Weiteren verweise ich auf die Stellungnahme von der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreises, bzw. die gebündelte Stellungnahme vom Kreis-ausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises. Die Anmerkungen sind abzuarbeiten.

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Meine vorige Stellungnahme hat keine Gültigkeit mehr. Nunmehr habe ich einen Hinweis: Für die Entleerung der (chemischen) Toiletten der Wohnmobile muss eine geeignete Annahmestelle vorliegen, um evtl. illegaler Entsorgung vorzubeugen.

#### **Abfallwirtschaft**

Es bestehen keine Bedenken.

#### **Immissionsschutz**

Mein Hinweis in der ersten Beteiligungsrunde hat weiterhin Bestand:

„In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sollten keine lärmintensiven Tätigkeiten im Gewerbegebiet (Lagerhalle Schreinerei) und am Wohnmobilstellplatz stattfinden, da diese zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen könnten.“

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird begrüßt, wenn **kein** Gewerbegebiet festgelegt wird.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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.

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.

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

### **Planungsrechtliche Hinweise**

Die Darstellung S der FNP Änderung und die Festsetzungen für das SO und das GE/MI oder eGE sind unklar.

Da es sich bei GE/MI um verschiedene Gebietstypen handelt ist es nicht möglich eine solche offen gehaltene Festsetzung zu treffen. Das würde jegliche in diesem Gebietstyp zulässige Nutzung möglich machen. Zudem wird in der Begründung ausgeführt, es sei eGE festgesetzt. So steht es auf dem BBP, aber nicht in den getrennt vorgelegten Textlichen Festsetzungen.

Ich bitte auf diese Darstellung /Festsetzung zu verzichten, und lediglich den Bestand abzubilden, zumal ausgeführt ist, dass es sich um eine genehmigte Lagerhalle handeln würde. Auch zur Eingrünung um die Fläche für das geplanten eGE findet sich nichts auf der Legende. Es wurde die gleiche Signatur verwendet, wie zur Erhaltung Gewässerstrandstreifen. Darum kann es sich aber nicht handeln.

Sollten Sie auf die Darstellung/ Festsetzung nicht verzichten wollen, bitte ich außer der zulässigen Höhe auch die zulässige Masse und die Nutzung gemäß der Baugenehmigung festzusetzen. Es muss ganz klar sein, dass hier außer diesem Bestand als Lager in der jetzigen Kubatur, keinerlei andere gewerbliche Nutzung künftig möglich sein soll.

Grundsätzlich wäre eine Darstellung S (Sonderbaufläche) im FNP immer mit einer Nutzungsbenennung zu versehen, die sich aus dem § 11 BauNVO ableitet. Des Weiteren unterliegt die Darstellung/Festsetzung eines S/SOs bestimmten Voraussetzungen, die hier nicht gegeben sind.

Ein Künstleratelier ist eine einfache nicht störende gewerbliche Nutzung, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Demzufolge wäre die Fläche als W darzustellen und als WA festzusetzen, entsprechend der angrenzenden Nutzung, und alle ausschließbaren Nutzungen, außer dem Künstleratelier auszuschließen. Nur die Festsetzung von Grundfläche erscheint mir nicht ausreichend, mindestens ist das gesamte mögliche Maß der späteren Bebauung festzulegen. Auch hier ist in der Begründung etwas beschrieben, was sich weder auf dem Plan, noch in den Festsetzungen wiederfindet.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

**Hinweis:**

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

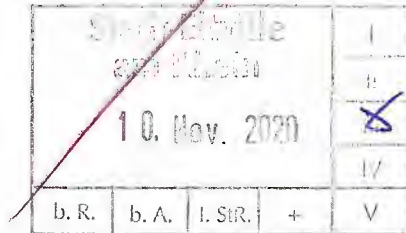


Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der  
Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein



Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinsthal

**RSDT-A-NI**

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

Martinsthal, 6. November 2020

**Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöller Weg - 2. Änderung“  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahme der Syna GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.10.2020 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bachhöller Weg - 2. Änderung“ in der Fassung vom Oktober 2020 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 besonders auf die vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlagen im Geltungsbereich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche hin. Im eigentlichen Plangebiet befindet sich aktuell nur der Stromnetzanschluss des Anwesens „Bachhöller Weg 7“. Vorsorglich weisen wir jedoch noch auf die zahlreich vorhandenen Strom- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen in den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin.

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

Aufgrund der vorhandenen Stromversorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die grundsätzliche und weitere spezifische Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches gesichert.

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

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



Hinsichtlich einer möglichen Gasversorgung verweisen wir auf den Punkt 5.2 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung und bestätigen diesen.

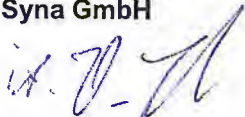
Bezüglich der eventuell erforderlichen Ersatz- bzw. Neupflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.


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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
**Syna GmbH**

  
Volker Jahn

  
Markus Racke



## Steins, Claus-Jürgen

---

**Von:** Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>  
**Gesendet:** Freitag, 7. Januar 2022 09:39  
**An:** Steins, Claus-Jürgen  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 34/2 Bachhöllerweg - 2. Änderung in Eltville Erbach

Sehr geehrter Herr Steins,

grundsätzlich begrüßen wir die Änderungen zu dem Bebauungsplan „Bachhöllerweg“ in Eltville-Erbach.

Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob auf dem Grundstück - welches für die Wohnmobilmutzung ausgewiesen werden soll - die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Strom gegeben sind. Der Wohnmobilstellplatz soll das Angebot in Eltville erweitern. In der Regel gehört zur Grundausstattung eines Wohnmobilstellplatzes auch ein Angebot für Strom.

Um dem Weinhof eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen regen wir an, ein Leerrohr durch die Straße zu verlegen. Durch dieses Leerrohr könnte zu diesem Grundstück z.B. eine Starkstromleitung (Bedarf Wohnmobile und/oder Bedarf mobiler Ausschank während der Pandemie) oder ein Wasserschlauch zur Garten-/ Geländepflege geführt werden. Dadurch würden auch die Voraussetzungen geschaffen, adäquat auf künftige Entwicklungen in Bezug auf das Angebot für Wohnmobilsten reagieren zu können.

Weiterhin regen wir die zügige Abwicklung des Verfahrens an.

Freundliche Grüße

**Christine Fritsch**

Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik + International

**IHK Wiesbaden** | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden  
T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de



Besuchen Sie uns online unter [ihk-wiesbaden.de](http://ihk-wiesbaden.de), nehmen Sie an unseren Veranstaltungen teil oder abonnieren Sie unsere Newsletter.

+++ Ihre IHK hat zu den üblichen Öffnungszeiten (Mo-Do 8-17 Uhr, Fr 8-16 Uhr) wieder geöffnet. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, vorab einen Termin mit Ihrem Ansprechpartner/Ihrer Ansprechpartnerin zu vereinbaren. Wir bitten Sie, eine medizinische Maske zu tragen und auf die allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln zu achten. Desinfektionsmittel haben wir selbstverständlich für Sie bereitstehen. Wir unterstützen Unternehmen bei allen Fragen rund um die Pandemie: [ihk-wiesbaden.de/coronavirus](http://ihk-wiesbaden.de/coronavirus). +++

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zu unserem Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie in unseren Pflichtinformationen nach der DSGVO und Datenschutzhinweisen.



## Steins, Claus-Jürgen

---

**Von:** claudia.schenk@rheingauwasser.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Mai 2021 12:27  
**An:** Steins, Claus-Jürgen  
**Cc:** mario.schellhardt@rheingauwasser.de  
**Betreff:** B-Plan "Bachhöllerweg - 2. Änderung", hier: Stellungnahme des AVOR zur Situation der Abwasserentsorgung  
**Anlagen:** 210520\_CAIGOS\_RW-Kanal Bachhöller Weg.pdf

Sehr geehrter Herr Steins,

mit E-Mail vom 06.05.2021 haben Sie uns die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.04.2020 zugesendet, mit der Bitte um Stellungnahme zu den Ausführungen zum Thema "Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz".

Die Obere Wasserbehörde sieht eine geordnete Abwasserentsorgung aus dem Planungsbereich als nicht gesichert an. Zu den einzelnen Punkten können wir Ihnen die folgende Rückmeldung geben:

### Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI):

Nach unserer Kenntnis sowie nach Rücksprache mit Ihnen fällt im Planungsbereich (Kleingärten, Lagerhalle des Schreinereibetriebs, Wohnmobilstellplatz/Gartenwirtschaft) kein häusliches Schmutzwasser an. Eine Trinkwasserleitung für die Kleingärten existiert nicht und ist nach Aussagen der Rheingauwasser GmbH auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich und somit auch die Erfordernis der Berücksichtigung in der SMUSI nicht gegeben. Wir empfehlen eine Konkretisierung in den Begründungen und Vorgabe in den Festsetzungen, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen.

Das häusliche Schmutzwasser aus dem nördlich des Platzes gelegenen Weinguts ist nach unserer Ansicht über die Erfassung der EW-Zahlen in der SMUSI erfasst. Wir werden dies aber im Rahmen der Abstimmung der derzeit in Aktualisierung befindlichen SMUSI noch einmal mit Frau Pauli von der Oberen Wasserbehörde abstimmen.

### Niederschlagswasser:

Gemäß Ihrer Aussage soll das auf der zusätzlich befestigten Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes/Gartenwirtschaft anfallende Abwasser im umliegende Bereich breitflächig versickert werden, so dass kein zusätzliches Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden soll. Dies sollte im B-Plan konkretisiert werden. Wir empfehlen eine Überprüfung, wie das Niederschlagswasser der Lagerhalle derzeit abgeleitet bzw. versickert wird.

### Versiegelte Fläche aus 1. Änderung des Bebauungsplans:

Das Niederschlagswasser der Dachfläche des TGS-Vereinsheims leitet in den Regenwasserkanal "Entwässerung Kahligsweg" ein, insofern wird hier dem Grundsatz nach § 55 Abs. 2 WHG Genüge getan. Die Einleiterlaubnis der "Entwässerung Kahligsweg" liegt dem Abwasserverband Oberer Rheingau nicht vor. Wir hatten hierzu schon einmal im Jahr 2017 Kontakt mit der Stadt Eltville aufgenommen und wir haben den bis dahin nicht in der Kanaldatenbank erfassten RW-Kanal mit Einleitung in den Kisselbach im Bestand aufgenommen und ins CAIGOS eingepflegt (Plan siehe Anlage). Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation empfehlen wir erneut, die Einleiterlaubnis zu prüfen und ggf. mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen, ob evtl. eine Änderung der Einleiterlaubnis erforderlich wird. Gerne können wir Sie hierbei auch bei Bedarf unterstützen.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen weitergeholfen zu haben und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Claudia Schenk  
Abwässeringenieurin





RHEINGAUWASSER

Rheingauwasser GmbH • Große Hub 9 • 65344 Eltville

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

per E-Mail: [claus-juergen.steins@eltville.de](mailto:claus-juergen.steins@eltville.de)

Große Hub 9 • 65344 Eltville  
Telefon: 06123 70278-0  
Telefax: 06123 70278-99  
[www.rheingauwasser.de](http://www.rheingauwasser.de)

Ansprechpartner:  
Mario Schellhardt

Telefon: 06123 70278-20  
[mario.schellhardt@rheingauwasser.de](mailto:mario.schellhardt@rheingauwasser.de)  
Datum: 27. Mai 2021

## **Bebauungsplan „Bachhöllerweg – 2. Änderung hier: Stellungnahme zur Wasserversorgung**

Sehr geehrter Herr Steins,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben nehmen wir Stellung bezüglich der Entwicklung der Wasserversorgung in Folge der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans für den Bachhöllerweg.

### Grundlagen

Die Versorgung des Bachhöllerwegs im Ortsteil Erbach erfolgt über den Hochbehälter in Erbach. Der Hochbehälter hat ein Volumen von 1.000 m<sup>3</sup>. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt zu 48 % durch den Wasserbezug von dem Hochbehälter Siebenmorgen in Eltville und zu 52 % durch Fremdwasserbezug vom Wasserbeschaffungsverband Rheingau – Taunus (WBV). Im Jahr 2020 wurde durchschnittlich eine Trinkwassermenge von 434 m<sup>3</sup> / d abgeben, was einem durchschnittlichen Wasserverbrauch in Höhe von 129 Liter / d und Einwohner entspricht.

#### 1. Löschwasserversorgung

Das Speichervolumen des Hochbehälters Erbach beträgt 1.000 m<sup>3</sup>. Gemäß den DVGW – Regelwerk ist eine Brandreserve in Höhe von 250 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Unterberücksichtigung der durchschnittlichen Trinkwasserabgabe in Höhe von 434 m<sup>3</sup> / d ergibt sich ein genutztes Behältervolumen in Höhe von 684 m<sup>3</sup>. Es verbleibt eine Reserve in Höhe von 316 m<sup>3</sup>.

Die Netzmessung an dem Endhydranten auf dem Flurstück 177 / 5 hat eine Entnahmemenge in Höhe von 108 m<sup>3</sup> / h ergeben. Gemäß dem DVGW – Regelwerk sind mindestens 48 m<sup>3</sup> / h zur Verfügung zu stellen.

Im Ergebnis bestätigen wir die Sicherstellung der Löschwasserversorgung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik.

#### 2. Wasserbedarfsnachweis

Bei der 2. Änderungen des Bebauungsplans für den Bachhöllerweg handelt es sich um eine Änderung der Nutzung der Grünfläche. Die bestehende Lagerhalle verfügt über keinen Wasserhausanschluss und eine Änderung der Bestandssituation ist uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Eine Berücksichtigung in der Mengenermittlung ist somit nicht erforderlich.

Rheingauwasser GmbH  
Geschäftsführer:  
Christoph Lasek, Mario Schellhardt  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Marco Eyring  
Zertifiziert nach ISO 50001

Sitz der Gesellschaft: Eltville  
Amtsgericht Wiesbaden  
HRB: 23364  
USt-IdNr.: DE 257 417 075

Deutsche Bank  
BIC: DEUTDE33XXX IBAN: DE22 5507 0040 0043 5123 00  
Nassauische Sparkasse  
BIC: NASSDE55XXX IBAN: DE80 5105 0015 0555 0001 40

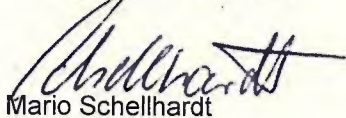
Der geplante Wohnmobilstellplatz hat eine Größe von rund 895 m<sup>2</sup> und soll keinen separaten Trinkwasseranschluss erhalten. Nach aktuellem Wissenstand können die Wohnmobileigentümer bei Bedarf die Wasserbehälter bei dem angesiedelten Weingut mit Trinkwasser befüllen.

Im Durchschnitt verfügen Wohnmobile über einen Wassertank mit einem Volumen von 150 Litern. Für die Bedarfsermittlung wird angenommen, dass auf die Fläche maximal 20 Wohnmobile stehen können und einmal pro Tag der Wassertank gefüllt wird. Somit ergibt sich ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf in Höhe von 3 m<sup>3</sup> /d. Über das bestehende Versorgungssystem kann diese zusätzliche Trinkwassermenge bereitgestellt werden.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rheingauwasser GmbH



Mario Schellhardt  
Geschäftsführer

## Anlage 1

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

#### *1. Amt für Bodenmanagement*

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

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

#### *2. Hessen Archäologie*

keine Bedenken

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

##### Immissionsschutz:

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

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

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

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

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

##### Untere Naturschutzbehörde:

Die Anregungen sind berücksichtigt:





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

#### Untere Wasserbehörde:

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

#### Brandschutz:

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

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

#### Bauaufsicht:

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



Denkmalschutz:

Baudenkmale sind nicht betroffen.

*4. Regierungspräsidium Darmstadt*

Regionalplanung:

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

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

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

Nachsorgender Bodenschutz:

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

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

Den gesetzlichen Anforderungen nach § 8 HAltBodSchG ist somit entsprochen.

Vorsorgender Bodenschutz:

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



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

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

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

#### Grundwasser:

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

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

#### Oberflächengewässer:

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

Die Anregungen – auch der Unteren Wasserbehörde – sind berücksichtigt:

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

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

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

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

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

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



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

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

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

#### Immissionsschutz:

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

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

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

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

#### Bergaufsicht:

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

#### Kampfmittelräumdienst:

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

#### Planungsrecht:

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

Die Festsetzung MI ist entfallen.

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

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



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

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

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

Die Bedenken hinsichtlich der Gebietsausweisung werden daher nicht geteilt.

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

#### *5. Syna*

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

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

#### *6. Handwerkskammer*

keine Bedenken

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

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





ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

*8. Amt für den ländlichen Raum*

keine Bedenken

*9. Abwasserverband Oberer Rheingau*

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen.

*10. Rheingauwasser*

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen.

# Planzeichenerklärung

Für Bebauung vorgesehene Flächen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Gewerbliche Baufläche



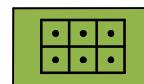
Sonderbaufläche: Künstleratelier

Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Sportlichen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Freizeitgärten

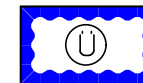


Wohnmobilstellplatz



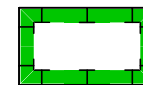
Sport- und Spielplatz

Flächen für den Hochwasserschutz  
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB



Überschwemmungsgebiet

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB



Gewässerrandstreifen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs der  
FNP-Änderung



## 23. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich "Bachhöller Weg - 2. Änderung"

Januar 2022

Bearbeitet/gezeichnet: Steins

M. 1:5000





## **Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhollerweg – 2. Änderung", Erbach**

### **Textliche Festsetzungen**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zulässige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16c BauGB)**
  - 1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist nur als Lagerfläche zulässig.
  - 1.2 Auf den Privaten Grünflächen (Freizeitgärten) ist je Nutzungseinheit eine Gerätehütte/Gartenlaube von maximal 20 m<sup>3</sup> einschließlich Dachüberständen, überdachten Terrassen etc. zulässig. Dies bedeutet, dass die Fläche, die überdeckt wird (also einschließlich „fiktiver“ Seitenwände) für die Größe maßgeblich ist.
  - 1.3 Die maximale Höhe der Hütten/Lauben beträgt 2,25 m (Traufhöhe) bzw. 3,25 m (First bzw. Oberkante (jeweils über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäudeseiten)
  - 1.4 GE/SO: Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,0 m über der Erschließungsstraße.
  - 1.5 Anlagen mit Abwasseranfall dürfen nicht betrieben werden (ausgenommen Sonstiges Sondergebiet).
  
- 2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 2.1 Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke hergestellt werden. Versiegelungen sind auf das äußerst Notwendige zu begrenzen.
  - 2.2 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
  - 2.3 Die Private Grünfläche (Wohnmobilstellplatz) darf maximal als Wiese oder mit Schotter angelegt werden.
  - 2.4 Die Ausgleichsmaßnahme „Bahnhofstraße“ in der Gemarkung Erbach, Flur 27, Flurstück 499 (teilweise) gemäß Kapitel 6 der Begründung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.



### 3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### 3.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Hecken und Sträucher sind - soweit standortgerecht und heimisch - dauerhaft zu erhalten. Ebenso sind vorhandene Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Bei notwendigen Ersatzpflanzungen oder bei Neupflanzungen sind Arten der Listen nach den Festsetzungen Ziffern 1.4.4.1 bis 1.4.4.5 zu verwenden.

#### 3.2 Artenlisten

##### 3.2.1 Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus /serotina	- Traubenkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Betula pendula	- Weißbirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Ulmus carpinifolia	- Feldulme

##### 3.2.2 Obstbäume:

Alte, lokale Sorten gemäß Liste des Landschaftspflegeverbandes Rheingau-Taunus e.V. (Hochstämme)

##### 3.2.3 Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn	Salix daphnoides	- Schimmelweide
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix triandra	- Mandelweide
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Salix aurita	- Ohrweide
Coryllus avellana	- Hasel	Salix viminalis	- Korbweide
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Rhamnus frangula	- Faulbaum

##### 3.2.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspedata Veitchii	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

sowie Kletterrosen



## **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **4.1.1 Dächer**

Grünflächen (Freizeitgärten): Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Anlagen zur passiven (privaten) Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Allgemein: Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkle Farben (dunkelbraun bis schwarz) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

#### **4.1.2 Baukörper und Fassaden**

Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfachster Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Feuerstätten sind unzulässig. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion auszubilden. Die Fundamente dürfen in Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

### **4.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Holzzaun (natur, imprägniert) oder Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Flechtzaunelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht ist ebenfalls unzulässig.

### **4.3 Beleuchtung**

Außenlichtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eng begrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.

### **4.4 Freiflächen**

Treppen sind nur in Naturstein oder Holz, Stützmauern nur als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und einzugraben. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie Zisternen sind zulässig. Andere bauliche Anlagen - soweit sich deren Zulässigkeit nicht aus Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt - sind unzulässig.

Schottergärten sind unzulässig.

Stellplätze sind nur im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.



## Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie und Paläontologie – oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet:  
  
Die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG sind zu beachten; insbesondere das Verbot der Er-richtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhöhen der Erdoberfläche. Jede davon abweichende Maßnahme bedarf einer Genehmigung oder Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.
3. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans “Bachhöllerweg“ einschließlich der 1. Änderung nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.



## BEGRÜNDUNG

### zur 23. teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bachhöllerweg – 2. Änderung", Erbach

#### 1. Vorbemerkungen

Das Spiel- und Freizeitgelände „Bachhöller Weg“ ist - mit dieser spezifischen Nutzung - als Grünfläche in dem seit 1984 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt. Tatsächlich wurde der Spiel- und Bolzplatz nur auf einer Teilfläche (ca. zwei Drittel des ausgewiesenen Bereichs) realisiert. Das westliche Areal wird als Gartenland genutzt, das von der Stadt an verschiedene Freizeitgärtner verpachtet wird. Es ist nicht mehr vorgesehen, die Sport- und Spielfläche dorthin zu erweitern.

Weiterhin besteht Interesse eines in der Nachbarschaft angesiedelten Weingutes, innerhalb der Grünfläche einen Wohnmobilstellplatz einzurichten. Außerdem ist eine Fläche, auf der eine Lagerhalle einer ortsansässigen Schreinerei steht, an den Bestand anzupassen. Ferner hat der Eigentümer des Anwesens Bachhöller Weg 5 Interesse bekundet, eine angrenzende Fläche innerhalb der dargestellten Grünfläche zu erwerben. Hier steht eine freiberufliche Nutzung zur Diskussion.

#### 2. Regionalplanung

Zum vorliegenden Standort gibt es keine Alternativen:

- Der ausgewiesene Standort für Wohnmobilstellplätze liegt gegenüber dem Aussiedlerhof des potentiellen Betreibers.
- Die gewerbliche Fläche überplant eine bestehende (legale) Lagerhalle.
- Der Standort für das Sondergebiet liegt unmittelbar angrenzend an dem Wohnhaus des potentiellen Käufers.
- Die Freizeitgärten bestehen bereits seit Jahrzehnten und sollen nicht verlagert werden.

Varianten waren daher nicht zu untersuchen.

Die Tabellenwerte des RPS 2010 werden eingehalten (Anlage: Nachweis Siedlungszuwachsflächen seit 1.1.2002).



### 3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame FNP stellt für den beplanten Bereich „Grünfläche, hier: Spiel- bzw. Sportplatz“ dar. Die Planung widerspricht dieser Darstellung; somit ist der FNP zu ändern (im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Gemäß den beabsichtigten künftigen Nutzungen wird der zu ändernde Bereich dargestellt als „Grünflächen, hier: Wohnmobilstellplatz bzw. Freizeitgärten“, gewerbliche Fläche und Sonderbaufläche, hier: Künstleratelier. Außerdem ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Gewässerrandstreifen) und die Fläche für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet) dargestellt.

Die Änderung im Bereich des Vereinsheims der TGS Erbach („Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) von 2017 wird nachrichtlich übernommen.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöl-lerweg – 2. Änderung“. Für nähere Erläuterungen wird auf die Begründung des B-Plans verwiesen.

Bauamt der Stadt Eltville  
Im Auftrag  
Steins

Januar 2022

Anlage  
Nachweis Siedlungszuwachsf lächen seit 1.1.2002

## Anlage

### Regionalplan Südhessen 2010

- Zuwachs Siedlungs-, Gewerbe- und sonstige Flächen seit 1.1.2002

Bebauungsplan/Satzung	Jahr	Nutzung	Fläche (in ha)		
			Siedlung	Gewerbe	Sonstige
"Wilhelm-Kreis-Straße"	2003	Wohnen, Gemeinbedarf	0,2		0,3
"Alter Sportplatz"	2003	Gewerbe		1,1	
"Auf der großen Straße II"	2003	Wohnen	1,9		
"Hinterwiesweg - 1. Änderung"	2004	Freizeitgärten			0,6
"Unter Setzling - 1. Änderung"	2004	Wohnen	0,3		
"Ober Setzling"	2004	Wohnen, Grünflächen	3,7		0,6
"Sülzbach"	2005	Freizeitgärten			0,2
"Am Domänenweg"	2005	Freizeitgärten			1,5
"Osterberg"	2005	Freizeitgärten			1,8
"Siebenmorgen II"	2005	Freizeitgärten			3,4
"Beim großen Wolf"	2006	Freizeitgärten			2,1
"Leimersbach II"	2006	Freizeitgärten			0,6
"Leimersbach III"	2006	Freizeitgärten			0,4
"Am neuen Friedhof - Teil A"	2006	Gewerbe, Grünflächen, Gemeinbedarf		1,2	0,2
"Im Seß"	2007	Freizeitgärten			3,6
"Im Kleimettal"	2007	Freizeitgärten			7,0
"An der Walluf"	2007	Freizeitgärten			1,6
"Gebück"	2007	Freizeitgärten			1,6
"Leimersbach I"	2007	Freizeitgärten			0,4
"Klosterwiesen"	2007	Freizeitgärten			1,2
"An der Schiersteiner Straße"	2007	Freizeitgärten			0,8
"Sülzbachspange/Erschließung OS"	2007	Straße, Ausgleichsfläche, Grünflächen			1,0

"Linsenacker"	2008	Freizeitgärten			1,5
"Kühnhohl/Kisselbach"	2008	Freizeitgärten			10,2
"Schaafswiese"	2008	Freizeitgärten			0,7
"Hetzelweid"	2008	Freizeitgärten			0,2
"Bachhöller Weg II"	2008	Freizeitgärten			4,5
"Gutenbergstraße - 5. Änderung"	2008	Wohnen	0,1		
"Eichberg"	2008	Sonderbaufläche	0,1		
"Effert - 3. Änderung"	2009	Gewerbe, Ausgleichsfläche, Gemeinbedarf		1,9	1,4
"Villa Elvers"	2009	Gewerbe		0,5	
"Ober Setzling - 1. Änderung"	2009	Wohnen	0,2		
"Große Hub - 1. Änderung"	2009	Gewerbe		0,1	
"Steinchen"	2011	Freizeitgärten			0,7
"Nordost-Tangente"	2011	Straße, Ausgleichsfläche, Grünflächen			1,1
"Boden"	2011	Freizeitgärten			1,8
"In der Rothheck"	2011	Freizeitgärten			2,6
"Kalteborn"	2011	Freizeitgärten			1,5
"Kinderdorf Marienhöhe"	2013	Gemeinbedarf, Ausgleichsfläche			0,6
"In der Rothheck II"	2013	Freizeitgärten			0,3
"Ober Setzling - 3. Änderung"	2013	Wohnen	0,1		
"Weinbergstraße"	2014	Grünflächen, Parkplatz			0,7
"MM-Platz/Gelände Rheingauhalle"	2014	Sonderbaufläche	1,0		
"Kita an der Kloderwand"	2014	Gemeinbedarf			0,3
"Lohweg"	2014	Wohnen	0,3		
"Sportplatz im Hinterboden"	2015	Gemeinbedarf			3,8
"Stockborn - 2. Änderung u. Ergänzung"	2015	Gewerbe		0,3	
"Kirchstraße/Rheinallee - 2. Änderung"	2016	Wohnen	1,3		
"Bachhöller Weg - 1. Änderung"	2017	Gemeinbedarf			0,1
Nr. 35/4 "Kappelhof - 4. Änderung"	2019	Wohnen	0,1		
Nr. 97 "Park- und Spielplatz Rheinallee"	2020	Grünfläche, Parkplatz			0,4
Nr. 33/2 "Petersweg - 2. Änderung"	2020	Private Verkehrsfläche			0,1
S 10 "Nordwestlich der B 42"	2020	Wohnen	0,1		



Nr. 75/2 "Eichberg - 2. Änderung"	2021	Sondergebiet: Klinik			0,4
Summe			9,2	4,0	61,8

Stand: November 2021



## **Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhollerweg – 2. Änderung", Erbach**

### **Textliche Festsetzungen**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zulässige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16c BauGB)**
  - 1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist nur als Lagerfläche zulässig.
  - 1.2 Auf den Privaten Grünflächen (Freizeitgärten) ist je Nutzungseinheit eine Gerätehütte/Gartenlaube von maximal 20 m<sup>3</sup> einschließlich Dachüberständen, überdachten Terrassen etc. zulässig. Dies bedeutet, dass die Fläche, die überdeckt wird (also einschließlich „fiktiver“ Seitenwände) für die Größe maßgeblich ist.
  - 1.3 Die maximale Höhe der Hütten/Lauben beträgt 2,25 m (Traufhöhe) bzw. 3,25 m (First bzw. Oberkante (jeweils über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäudeseiten)
  - 1.4 GE/SO: Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,0 m über der Erschließungsstraße.
  - 1.5 Anlagen mit Abwasseranfall dürfen nicht betrieben werden (ausgenommen Sonstiges Sondergebiet).
  
- 2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 2.1 Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke hergestellt werden. Versiegelungen sind auf das äußerst Notwendige zu begrenzen.
  - 2.2 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
  - 2.3 Die Private Grünfläche (Wohnmobilstellplatz) darf maximal als Wiese oder mit Schotter angelegt werden.
  - 2.4 Die Ausgleichsmaßnahme „Bahnhofstraße“ in der Gemarkung Erbach, Flur 27, Flurstück 499 (teilweise) gemäß Kapitel 6 der Begründung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.



### 3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### 3.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Hecken und Sträucher sind - soweit standortgerecht und heimisch - dauerhaft zu erhalten. Ebenso sind vorhandene Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Bei notwendigen Ersatzpflanzungen oder bei Neupflanzungen sind Arten der Listen nach den Festsetzungen Ziffern 1.4.4.1 bis 1.4.4.5 zu verwenden.

#### 3.2 Artenlisten

##### 3.2.1 Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus /serotina	- Traubenkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Betula pendula	- Weißbirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Ulmus carpinifolia	- Feldulme

##### 3.2.2 Obstbäume:

Alte, lokale Sorten gemäß Liste des Landschaftspflegeverbandes Rheingau-Taunus e.V. (Hochstämme)

##### 3.2.3 Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn	Salix daphnoides	- Schimmelweide
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix triandra	- Mandelweide
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Salix aurita	- Ohrweide
Coryllus avellana	- Hasel	Salix viminalis	- Korbweide
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Rhamnus frangula	- Faulbaum

##### 3.2.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspedata Veitchii	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

sowie Kletterrosen



## **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **4.1.1 Dächer**

Grünflächen (Freizeitgärten): Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Anlagen zur passiven (privaten) Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Allgemein: Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkle Farben (dunkelbraun bis schwarz) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

#### **4.1.2 Baukörper und Fassaden**

Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfachster Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Feuerstätten sind unzulässig. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion auszubilden. Die Fundamente dürfen in Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

### **4.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Holzzaun (natur, imprägniert) oder Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Flechtzaunelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht ist ebenfalls unzulässig.

### **4.3 Beleuchtung**

Außenlichtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eng begrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.

### **4.4 Freiflächen**

Treppen sind nur in Naturstein oder Holz, Stützmauern nur als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und einzugraben. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie Zisternen sind zulässig. Andere bauliche Anlagen - soweit sich deren Zulässigkeit nicht aus Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt - sind unzulässig.

Schottergärten sind unzulässig.

Stellplätze sind nur im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.

## Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie und Paläontologie – oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet:  
  
Die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG sind zu beachten; insbesondere das Verbot der Er-richtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhöhens der Erdoberfläche. Jede davon abweichende Maßnahme bedarf einer Genehmigung oder Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.
3. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans “Bachhöllerweg“ einschließlich der 1. Änderung nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.





## Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöllerweg – 2. Änderung", Erbach

### B E G R Ü N D U N G

#### **1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Das Spiel- und Freizeitgelände „Bachhöller Weg“ (Flurstück 37/12) ist – mit dieser spezifischen Nutzung – als öffentliche Grünfläche in dem seit 1984 rechtswirksamen B-Plan "Bachhöllerweg" ausgewiesen. Tatsächlich wurde der Spiel- und Bolzplatz nur auf einer Teilfläche (ca. zwei Drittel des ausgewiesenen Bereichs) realisiert. Das westliche Areal wird als Gartenland genutzt, das von der Stadt an verschiedene Freizeitgärtner verpachtet wird. Es ist nicht mehr vorgesehen, die Sport- und Spielfläche dorthin zu erweitern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig März 2017) wurde ein rund 1.000 m<sup>2</sup> großer Teil als Fläche für den Gemeinbedarf, auf der sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind (Funktionsgebäude der TGS Erbach), und eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Das am Bachhöller Weg angesiedelte Weingut wandte sich im Juli 2017 an die Stadt mit dem Ziel, auf einer Parzelle des oben genannten Gartenlandes einen Stellplatz für Wohnmobile einzurichten und zu betreiben. Die Anfrage passt in das Konzept der Stadt, diesen wachsenden Teil der Touristik zu bedienen.

Die Stadt betreibt derzeit nur einen, zudem relativ unattraktiven Stellplatz für Wohnmobile an der Weinhohle. Parallel zu diesem bieten einige Winzer Stellplätze auf dem eigenen Weingut für Kunden/Touristen an. Die Winzer haben mit dieser zusätzlichen Dienstleistung einen attraktiven Weg zur Kundenbindung geschaffen. Die Gäste nehmen das Angebot offensichtlich gerne an, wie die Rückmeldungen gegenüber der Stadt zeigen.

Da die Wohnmobilisten für Eltville ein interessantes Gästeklientel darstellen, soll die Idee „Übernachten im Weingut“ weiter intensiviert werden. Die Nachfrage ist derzeit größer als das Angebot.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ist auch der Bereich, der als Gartenland genutzt wird, planungsrechtlich anzupassen und die Fläche, auf der eine Lagerhalle der ortsansässigen Schreinerei steht, an den Bestand anzupassen. Ferner hat der Eigentümer des Anwesens Bachhöller Weg 5 Interesse bekundet, die Fläche zwischen



seinem Grundstück und dem Funktionsgebäude der TGS zu erwerben. Hier steht eine freiberufliche Nutzung zur Diskussion.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss aus den vorgenannten Gründen im Dezember 2017 für den Bereich "Bachhöller Weg" eine Teiländerung des Bebauungsplans und stimmte im Februar 2020 dem Nutzungskonzept zu.

## **2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse, Nachbarschaftslagen und Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erbach und wird begrenzt

- im Nordosten durch den Bachhöller Weg,
- im Südosten durch die Anwesen Bachhöller Weg 5 und Ringstraße 11 - 19,
- im Südwesten durch den Kisselbach,
- im Nordwesten durch die städtischen Gartengrundstücke am Bachhöller Weg und umfasst somit die Grundstücke 37/17 und 37/18 der Flur 16.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 1,8 Hektar. Das Gelände fällt von Norden nach Süden zum Kisselbach hin ab.

Im Norden grenzt Außenbereich (Weingut und landwirtschaftliche Fläche - Weinbau) an. Die Umgebung ist weiter im Norden und Osten durch den Bebauungsplan „Bachhöllerweg“ überplant. Dort findet man die Erbacher Grundschule mit der Turnhalle (festgesetzt als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen) und im Osten Wohnbebauung (WA) bzw. die Erbacher Feuerwehr (ebenfalls „Fläche für den Gemeinbedarf“).

Südlich befindet sich ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Im Flächennutzungsplan ist dort Wohnbaufläche dargestellt. (Der Bebauungsplan Eberbacher Straße/Wiesenweg“ wird aufgrund offensichtlicher Rechtsmängel nicht mehr angewendet.)

Im Westen liegt das planfestgestellte Gartengebiet „Bachhöllerweg II“.

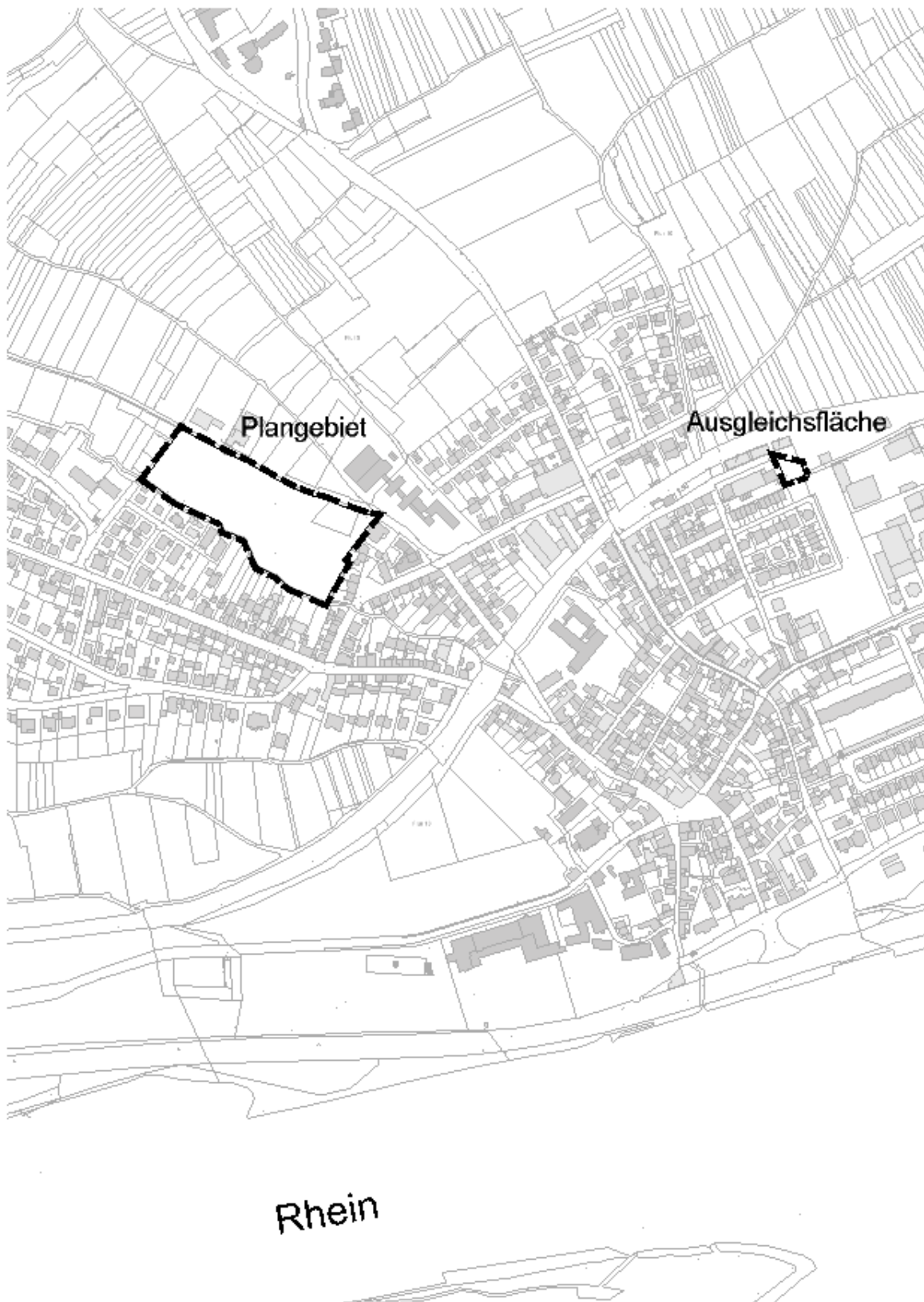
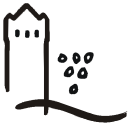


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

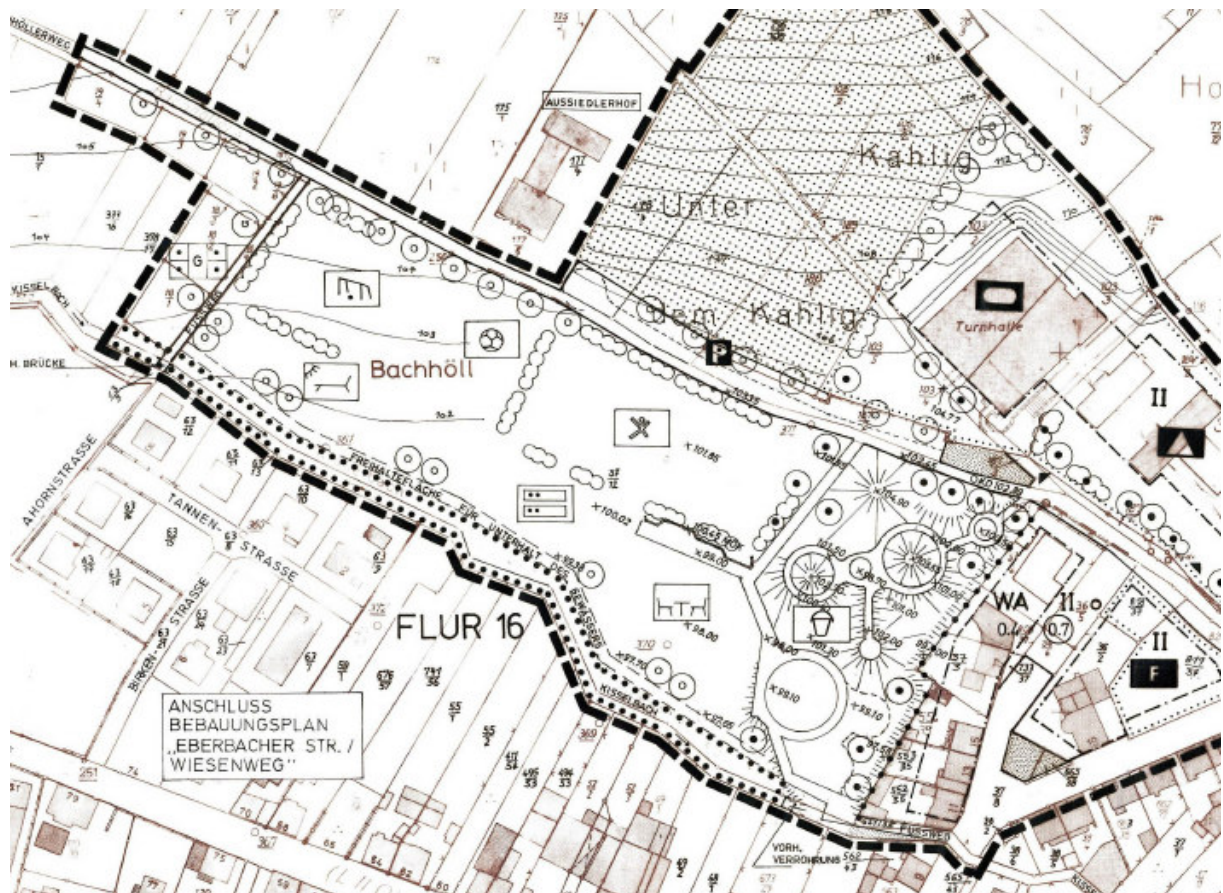


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan „Bachhöllerweg“ (unmaßstäblich)

### 3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben, Schutzgebiete

#### 3.1 Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan (RPS 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus.

Da der Geltungsbereich direkt an die Siedlungsfläche angrenzt und mit dem Bebauungsplan nur unwesentlich zusätzliche Bebauung erfolgt, ist keine Abweichung von den Inhalten des RPS 2010 zu vermuten.

Das Regierungspräsidium stellt jedoch eine Inanspruchnahme des „Vorranggebietes regionaler Grünzug“ fest. Daher wird die Stadt Eltville bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans eine Kompensation vorschlagen.



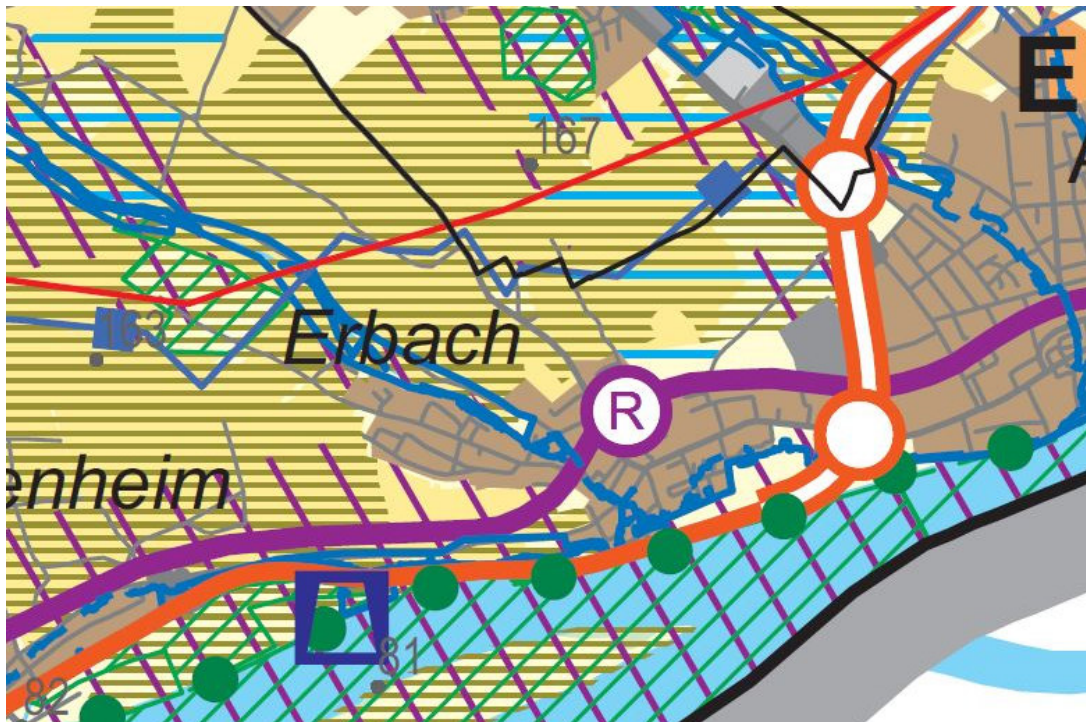


Abbildung 3: Auszug RPS 2010 (unmaßstäblich)

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der rechtswirksame FNP „Grünfläche, hier: Sport- bzw. Spielplatz“ dar. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht teilweise dieser Darstellung. Daher ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

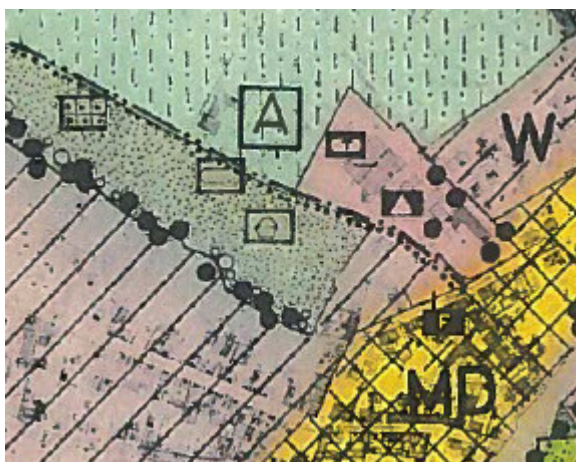


Abbildung 4: Auszug FNP der Stadt Eltville (unmaßstäblich)





### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 2002 weist als Maßnahme „standortangepasste Nutzung und naturnahe Gestaltung von Gärten in Talauen“ dar. Die Festsetzungen auf den „Grünflächen, hier: Freizeitgärten“ unterstützen dieses Ziel.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Siedlungsschranke dargestellt.

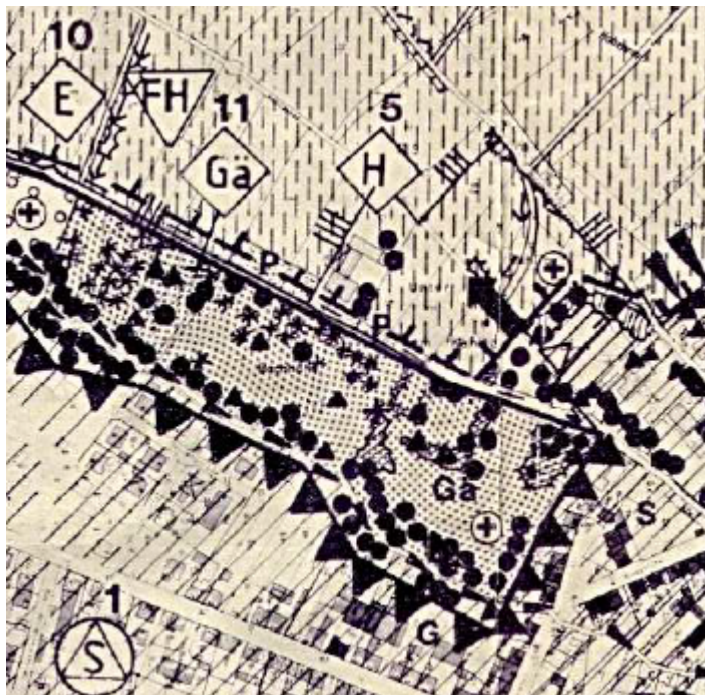


Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan der Stadt Eltville (unmaßstäblich)

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kisselbachs. Dieses ist nachrichtlich im Plan übernommen.

## 4. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Lagerhalle (Bestand) ist „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt; es ist nur als Lagerhalle/-platz zulässig. Für das private Vorhaben (Planung) angrenzend an das Haus Bachhöller Weg 5 ist „Sonstiges Sondergebiet; hier: Künstleratelier“ (SO) festgesetzt.



Die jeweilige Zweckbestimmung ist aus immissionsrechtlichen Erwägungen so eng gefasst, da sich in unmittelbarer Nähe umfangreiche Wohnbebauung befindet.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche**

Im Sonstigen Sondergebiet ist nur eine zulässige Grundfläche (50 m<sup>2</sup>) festgesetzt, da hier noch keine konkrete Planung vorliegt.

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den Bestand der Lagerhalle im Gewerbegebiet sowie den Standort für die Wohnmobile.

Zur Einfügung in die Umgebung und zur Schonung des Landschaftsbildes ist die Höhe etwaiger Gebäude auf 4,0 Meter (Gerätehütten 3,25 m) begrenzt.

#### **4.3 Grünflächen**

Dem Bestand entsprechend ist das Spiel- und Freizeitgelände als „Öffentliche Grünfläche, hier: Sport- bzw. Spielfläche“ festgesetzt. Dort ändert sich faktisch nichts.

Der westliche Bereich ist als „Freizeitgärten“ festgesetzt. Hier wird der Bestand künftig bauleitplanerisch korrekt dargestellt.

Die bisher als Freizeitgarten genutzte Einheit, die an das benachbarte Weingut verpachtet ist, ist in der vorliegenden Änderung als „Private Grünfläche, hier: Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen.

#### **4.4 Fläche für den Gemeinbedarf/Öffentlicher Parkplatz**

Die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachhöller Weg“ sind – quasi nachrichtlich – im vorliegenden Plan übernommen. Näheres regeln die Festsetzungen der 1. Änderung.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist über den Bachhöller Weg voll erschlossen. Da die Bauleitplanung weitgehend bestehende Nutzungen erfasst, ist mit nur geringem zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Für den Abschnitt des Weges zwischen Ringstraße und Spielplatz ist ein Umbau bzw. eine Umgestaltung vorgesehen, der insbesondere Kinder und Ju-



gendliche mehr vor dem motorisierten Verkehr schützt. Die entsprechenden Planungen laufen noch.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen die Bahn (vom Bachhöller Weg ca. 400 – 650 m Fußweg zum Haltepunkt Erbach) und die Buslinie 171 der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft (verkehrt zwischen Lorchhausen/Rüdesheim und Wiesbaden) zur Verfügung. Die nächste Haltestelle der Linie 171 (Erbach Marktplatz) liegt ca. 450 – 700 m entfernt.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Im Bachhöller Weg sind mit Ausnahme einer Gasleitung alle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung gegeben.

Nach Angabe des Versorgungsträgers (Syna GmbH) im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Bachhöllerweg“ ist eine Gasversorgung grundsätzlich möglich. Da sich der nächstliegende Anschlusspunkt jedoch erst im Kreuzungsbereich „Bachhöller Weg/Ringstraße“ befände, unterliege die Realisierung der „nachweislichen Gesamtwirtschaftlichkeit“. Eine abschließende Aussage könne erst nach Angabe des Bedarfs der Gesamtleistung getroffen werden.

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

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

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet).

## **6. Landschaftsplanung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bachhöller Weg“ übernimmt weitgehend den Bestand – mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes, in dem maximal 50 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen und der Fläche für die Wohnmobile. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist insofern gering. Daher wird auf eine ausführliche Darstellung des Bestandes und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde dennoch ein Gutachten zum Artenschutz erstellt (BG Natur dbR, Oberwallmenach). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der



Überplanung keine konkreten negativen Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere erkennbar sind.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Fläche (430 m<sup>2</sup>) in der Bahnhofstraße in Erbach vorgesehen (Abbildung 6), die teils renaturiert, teils von Brombeersträuchern befreit werden soll und auf der eine naturnahe Wieseneinsaat und die Anpflanzung von Bäumen geplant ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Kisselbach. Zum Schutz des Gewässers und der Böschung ist der Bachuferstreifen als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Außerdem reicht das Überschwemmungsgebiet weit in die Spielfläche. Hier und im Bachuferstreifen ist jegliche Bebauung unzulässig.



Abbildung 6: Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)



## 7. Immissionsschutz

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

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

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

## 8. Bodenordnung

Die geplante Fläche ist komplett im Eigentum der Stadt. Mit Ausnahme des gewerblichen Grundstücks angrenzend an die Liegenschaft Bachhöller Weg 5 (dies wird herausparzelliert) ändert sich daran nichts. Insofern sind keine weiteren Regelungen, die Grund und Boden betreffen (z. B. Umlegung), erforderlich.

## 9. Flächenbilanz (Planung)

Gewerbegebiet		325 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet		372 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf		801 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplatzfläche		155 m <sup>2</sup>
Grünflächen		
- Freizeitgärten	5.126 m <sup>2</sup>	
- Wohnmobilstellplatz	1.163 m <sup>2</sup>	
- Spiel-/Bolzplatz	7.107 m <sup>2</sup>	13.396 m <sup>2</sup>
Gewässerrandstreifen		2.358 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bepflanzung und Anpflanzung		268 m <sup>2</sup>
		17.675 m <sup>2</sup>

### Anlage:

Umweltbericht

Bauamt der Stadt Eltville  
Im Auftrag: Steins

Stand: Januar 2022





## Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöllerweg – 2. Änderung", Erbach

### Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Regelung, insbesondere geringfügige Bebauung (Sonstiges Sondergebiet) zu ermöglichen bzw. Absicherung eines Wohnmobilstellplatzes und der Legalisierung von Freizeitgärten.

Der Bebauungsplan sieht insbesondere folgende Festsetzungen vor:

<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Art</b>	<b>Fläche</b>
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet	372 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO	Gewerbegebiet, eingeschränkt	325 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Fläche für den Gemeinbedarf: Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Vereinsheim) - nachrichtlich -	801 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche - nachrichtlich -	155 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Grünfläche: Freizeitgärten	5.126 m <sup>2</sup>
	Grünfläche: Wohnmobilstellplatz	1.163 m <sup>2</sup>
	Grünfläche: Spiel- und Bolzplatz	7.107 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6a BauGB	Fläche für den Hochwasserschutz	3.711 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Gewässerrandstreifen	2.358 m <sup>2</sup>
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB	Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzung	268 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet ist insgesamt 17.675 m<sup>2</sup> groß.

##### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Maßgeblich für die Belange des Umweltschutzes im vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die umweltschützenden Inhalte des Baugesetzbuches (BauGB), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Hessi-



sche Wassergesetz (HWG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der Landschaftsplan der Stadt Eltville.

Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definierten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Kapitel 2.1 behandelt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Die gesetzlichen Regelungen hierzu finden sich insbesondere in § 1 a BauGB und § 18 BNatSchG.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch Bebauungspläne ermöglicht werden, sind durch geeignete Festsetzungen zu vermeiden, zu vermindern, im Planbereich auszugleichen oder zu ersetzen bzw. innerhalb eines sonstigen Geltungsbereiches zu kompensieren.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in der vorliegenden Bauleitplanung durch geeignete bauplanungsrechtliche Festsetzungen auszugleichen (siehe hierzu Kapitel 2.3).

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) 1 BauGB ermittelt wurden**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet besteht aus einem Freizeitgelände mit Spiel- und Bolzplatz, Freizeitgärten, einer Lagerhalle und einem Vereinsheim.

Umweltmerkmale (zu prüfende Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB):

#### **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Der Bebauungsplan bzw. die Bauvorhaben greifen mäßig in den Naturhaushalt ein. Es ist eine weitgehend durchgrünte Fläche betroffen, die teilweise Bebauung bzw. Teilversiegelung weichen muss.

Durch die zu erwartende Bebauung wird die Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen quantitativ gemindert.

Es liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung vor (BG Natur dbR, Oberwallmehach). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Überplanung keine konkreten ne-



gativen Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere erkennbar sind.

Die bebaute und teilversiegelte Fläche trägt durch Erwärmung und Ausstrahlung des Baukörpers und durch den veränderten Wasserhaushalt dazu bei, dass sich das Lokalklima verändert. Die Auswirkungen sind allerdings als sehr gering zu beurteilen.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch die zusätzliche Versiegelung verursacht wird, kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist daher eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Aufgrund der Zielsetzung des Bundesbodenschutzgesetzes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist im B-Plan festgesetzt, dass wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden sind bzw. Versiegelungen auf das äußerst Notwendige zu begrenzen sind.

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

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich des Kesselbachs. Dort und im Gewässerrandstreifen (10 m) sind die entsprechenden Ge- und Verbote des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

Verdachtsflächen auf Altlasten sind nach Aussage der Abteilung Umwelt des Regierungspräsidiums nicht bekannt.

**b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt**

Durch die zusätzliche Infrastruktur (Sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet, Wohnmobilstellplatz) werden geringe zusätzliche Emissionen (Verkehr) verursacht. Dies kann sich auf die Gesundheit der Anwohner auswirken.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.



**e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Umsetzung der Planung sind geringfügige zusätzliche Emissionen durch Kfz-Verkehr zu erwarten. Diese können vor Ort nicht vermieden werden.

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

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

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

Lärmemissionen durch den Wohnmobilstellplatz und die Lagerfläche sind durch ordnungsbehördliche Auflagen in den Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) auszuschließen.

Im Planbereich fällt kein häusliches Schmutzwasser an. Für die Kleingärten, den Wohnmobilstellplatz und die Lagerhalle existiert keine Trinkwasserleitung und ist auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich.

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet).

**f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Entfällt bei der vorgesehenen Flächennutzung.

**g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der Landschaftsplan von 2002 weist als Maßnahme „standortangepasste Nutzung und naturnahe Gestaltung von Gärten in Talauen“ dar. Die Festsetzungen auf den „Grünflächen, hier: Freizeitgärten“ unterstützen dieses Ziel.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Siedlungsschranke dargestellt.

Für den an das Plangebiet angrenzenden Kisselbach sind auf der Basis einer Starkregensimulation Maßnahmen für dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz geplant. Diese Maßnahmen befinden sich zwar weiter oben im Bachlauf, wirken sich jedoch indirekt auf das Plangebiet aus (Überschwemmungsgebiet).



- h) **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

- i) **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

- j) **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Entfällt

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Kompensation des geringfügigen Eingriffs in Natur und Landschaft entfällt im Plangebiet, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Fläche (430 m<sup>2</sup>) in der Bahnhofstraße in Erbach vorgesehen, die teils renaturiert, teils von Brombeersträuchern befreit werden soll und auf der eine naturnahe Wieseneinsaat und die Anpflanzung von Bäumen geplant ist.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Bauleitplanung legalisiert bzw. übernimmt zum einen die bereits seit langem vorhandene Nutzung (Freizeitgärten). Zum anderen liegt der Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe zu Anliegern (Weingut bzw. Privatperson), die für Grundstücke in ihrer Nachbarschaft ein Interesse für eine gewerbliche Nutzung angemeldet haben. Daher waren keine anderen Möglichkeiten zu untersuchen.





## **2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) 7j BauGB**

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung basiert auf Bestandserhebungen (örtliche Aufnahme) und auf Gutachten (Artenschutz, Schall).

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme ist laufend zu überprüfen; eventuelle Mängel sind zu beheben.

Für die vom Regierungspräsidium festgestellte Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges ist bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen eine gleichwertige Kompensation (1,8 Hektar) im selben Naturraum durch die Stadt Eltville zu finden.

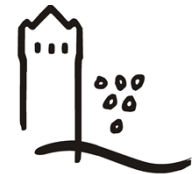
## **3.3 Zusammenfassung**

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als mäßig, die Auswirkungen auf die Umwelt als gering zu beurteilen. Daher sind Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gering angesetzt.

Der Eingriff wird durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

## **3.4 Referenzliste**

- SLE Consult: Landschaftsplan der Stadt Eltville, März 2002
- Ruiz Rodriguez - Zeisler - Blank/Planergruppe ASL: Umsetzung dezentraler Hochwasserschutzmaßnahmen im Einzugsgebiet des Kesselbachs, August 2019
- TÜV Hessen: Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021
- BG Natur: Artenschutzrechtliche Untersuchung, November 2021



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Fraktionsantrag FA-50/2021

Datum: 17. Juni 2021

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	28. Juni 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	30. Juni 2021
Stadtverordnetenversammlung	12. Juli 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	20. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	07. Februar 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	09. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022

### **Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 15.06.2021 (PE) betreffend "Radverkehrsführung zwischen Eltville und Martinthal"**

#### Anlage(n):

- (1) Antrag Radweg Eltville Martinthal Endversion



**Die GRÜNEN Eltville**

Guntram Althoff  
Hohenrainstr. 16  
65 346 Eltville-Erbach

15.06.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Ingo Schon  
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

**Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung**

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten  
Stadtverordnetenversammlung.

In Bezug auf die Ausschuss-Beratung im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung bitten wir um  
Aufnahme in den HFAN und STEA.

Mit '90 bündnisgrünen Grüßen

Fraktionsvorsitzender B '90 / Die Grünen

Dirk Dohn

## **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:**

### 1. Gleichberechtigte Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums

1.2 Magistrat und Verkehrskommission werden gebeten, das Folgende zu prüfen:  
Radfahrfreundliche Umgestaltung der Radverkehrsführung zwischen Eltville und Martinsthal in beide Richtungen mit dem Ziel einer attraktiveren, weil sicheren und flüssigen Nutzungsmöglichkeit.

Bis zur Umsetzung der Umgestaltung ist das zur Nutzung verpflichtende blaue Verkehrszeichen zumindest bergab in Richtung Eltville zu entfernen.

In die Umgestaltung soll der Einmündungsbereich Wiesweg einbezogen werden. Ziele sind hier:

- sichere Verkehrsführung für Schüler der angrenzenden Schule bei Nutzung von Fahrrad und ÖPNV
- sichere und fließende Überführung in den gemeinsamen Rad-/Auto-Verkehr in beide Richtungen

Verkehrsversuche werden bei der Umgestaltung explizit begrüßt.

Eine solche kurzfristig umsetzbare (Zwischen-)Lösung könnte für die Bergabfahrt beispielsweise ein farblich abgesetzter Schutzstreifen als Pop-Up-Radweg im Verkehrsversuch sein.

## **Begründung:**

Der Zweirichtungsrad- und -fußweg erfüllt nicht die Mindestbreite gemäß StVO.

Der faktisch auf dem Gehweg verlaufende Weg ist in schlechtem Zustand und für eine normale Bergabfahrt deutlich zu schmal. Die Benutzung des Weges ist für Radfahrende gefährlich, es kommen regelmäßig Bergauffahrende entgegen, die vom Gegenverkehr überrascht sind.

Zudem fehlt ein sicherer und flüssiger Zuweg für Fußgänger und Radfahrende aus Richtung Eltville-Stadt kommend. In Martinsthal fehlt umgekehrt die entsprechende Überführung in den fließenden Verkehr in Richtung Martinsthal-Ortskern.

Die Situation an der Einmündung Wiesweg ist insbesondere für Schülerinnen und Schüler nicht nur in Verbindung mit den sog. Elterntaxis gefährlich. Zudem endet der Gehweg von der Haltestelle „Jonas“ kommend nach wenigen Metern ohne jegliche Weiterführung für Zufußgehende.



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Fraktionsantrag FA-88/2021

Datum: 17. November 2021

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	29. November 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	01. Dezember 2021
Stadtverordnetenversammlung	13. Dezember 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	07. Februar 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	09. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022

**Antrag der Fraktion B`90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 (PE) betreffend „Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“**

Anlage(n):

- (1) Antrag Grüne\_Foerderrichtlinie Grau zu Grün
- (2) Vorschlag Grüne\_Förderrichtlinie Grau zu Grün
- (3) Synopse Förderrichtlinie (am 02.02.2022 hinzugefügt)





**Die GRÜNEN Eltville**

Guntram Althoff  
Hohenrainstr. 16  
65 346 Eltville-Erbach

15.11.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Ingo Schon  
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

**Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung**

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

In Bezug auf die Ausschuss-Beratung im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung bitten wir um Aufnahme in den HFUN und STEA.

Mit '90 bündnisgrünen Grüßen

Fraktionsvorsitzender B '90 / Die Grünen

## **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:**

Der Magistrat wird gebeten

1. die bestehende „*Förderrichtlinie zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen*“ aus 06/2020 um nachfolgende Punkte zu ergänzen:
  - Förderung von Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung von Flächen,
  - Förderung von Dachbegrünungen bei Bestands- und Neubauten,
  - Förderung von Fassadenbegrünungen bei Bestands- und Neubauten.Die Förderrichtlinie gilt insoweit für Privatpersonen wie Gewerbetreibende.
2. die Fördersumme der unter 1 genannten Richtlinie auf 100.000.-€ per Anno zu erhöhen, mit einer maximalen Förderhöhe von 2.500.-€ pro (natürlicher oder juristischer) Person/Jahr.
3. sich bei der unter 1 beantragten Überarbeitung an beigefügtem Entwurf einer Förderrichtlinie zu orientieren.

### **Begründung:**

Zitat aus „*Zukunftsfähige Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung - Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein*“, Ziffer 2.4.1.4 „*Stadtklima und Klimaanpassung im Stadtgebiet*“:

*„Weite Flächen unserer Städte präsentieren sich heute in bebautem und versiegeltem Zustand. Auch in Eltville am Rhein sind Kernstadtzentrum sowie die historischen Ortskerne dicht bebaut und von asphaltierten Flächen geprägt. Luftkühlende und -reinigende Grünflächen und Vegetation gibt es kaum. Die natürliche Bodenoberfläche ist durch undurchlässige Materialien wie Beton und Asphalt nahezu vollständig bedeckt und versiegelt.[...] Die baulichen Spielräume in gewachsenen Ortschaften sind natürlich gering. Ziel kann und muss es somit sein, weitere Versiegelung zu verhindern und die wenigen potentiellen Standorte für Grünflächen und Bäume zu nutzen. Jede Rasenfläche, jeder Busch weist gegenüber bebauten Arealen einen deutlich höheren Kühlungsfaktor durch Verdunstung und Filtereffekt für Feinstäube und Luftschadstoffe auf. Allen voran Bäume, die über ihre großen Blattflächen mit ihren hohen Verdunstungsleistungen und großer Absorptionsfähigkeit erhebliche Abkühlung und Reinhaltung des Stadtklimas beitragen können.“*

Die gesetzten Klimaziele der ‚nachhaltigen Kommune‘ Eltville aufgreifend, sollten deutliche Anreize für Privatpersonen und Gewerbetreibende geschaffen werden, bereits versiegelte Flächen zu entsiegeln und zudem ungenutzte oder wenig frequentierte Bereiche der bebauten Flächen zu begrünen. Die vorgenannten kühlenden und luftreinigenden Effekte können insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünungen massiv gefördert werden. Dies selbst in Ortskernen und dicht bebauten Bereichen, die für Baumpflanzungen ungeeignet erscheinen. Die bereits existente Baumförderrichtlinie der Stadt Eltville sollte insoweit um die im Antragstext erwähnten Elemente ergänzt werden um einen Trend hin zu erforderlichen Klimaanpassungsmaßnahmen im privaten wie unternehmerischen Sektor einzuleiten.

# Förderrichtlinie „Grau zu Grün“ der Stadt Eltville am Rhein

## Präambel

Eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung ist eines der wesentlichen Ziele der Stadt Eltville. Entsiegelte und begrünte Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine Erweiterung des Baumbestandes leisten einen Beitrag zur Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen, verbessern die Luftqualität indem Luftverunreinigungen gebunden und herausgefiltert werden, tragen zum Artenschutz und Erhalt der Biodiversität bei, nehmen Regenwasser auf und können Energiebedarfe senken. Sie leisten somit nachhaltige, wirtschaftliche, ökologische und klimatische Funktionen. Aus einem stetig wachsenden Bedarf an Flächen für unterschiedliche Nutzungszwecke resultiert eine zunehmende Bodenversiegelung. Trotz vielfältiger Nutzungsansprüche können entsiegelte und begrünte Flächen sowohl die Funktionalität von Gebäuden und Plätzen sichern als auch einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt leisten.

Potentiale für eine ökologisch wertvolle Gestaltung bieten insbesondere nicht stetig genutzte Flächen wie beispielsweise Randstreifen, Vorgärten, Dächer und Fassaden, darüber hinaus aber auch Weg- und Parkflächen. Mit einer Entsiegelung und Begrünung dieser Flächen können Privateigentümer wie Gewerbetreibende einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung eines Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten leisten, Verantwortung zeigen, mit einem Gründach die Energiekosten senken und gleichzeitig eine Anpassung an klimatische Veränderungen vornehmen. Bäume sind wegen ihrer Schönheit, natürlichen Eigenart, ihrer Bedeutung für das Ortsbild und den Umweltschutz, insbesondere das Kleinklima und die Luftreinhaltung sowie als Lebensraum für Tiere wesentlich für die Lebensqualität in der Stadt und deshalb besonders zu fördern.

Ziel der Förderrichtlinie „Grau zu Grün“ ist es, Grund- und Gebäudeeigentümer in der Stadt Eltville bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen zu unterstützen, die einer positiven ökologischen Entwicklung von eigenen Flächen dienen und damit einen nachhaltigen Beitrag für einen erhöhten Grünanteil leisten und einer zunehmenden Versiegelung entgegenwirken. Insbesondere werden Maßnahmen unterstützt, die den Baumbestand in der Stadt Eltville nachhaltig entwickeln und damit die Wohlfahrtswirkungen von Bäumen fördern.

### § 1 Zuwendungszweck

Die Stadt Eltville am Rhein unterstützt nach Maßgabe dieser Richtlinie und im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden zweckgebundenen Haushaltsmittel die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, die Herstellung von Dach- und/oder Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen sowie besondere Schutz- und Pflegemaßnahmen an erhaltenswerten Bäumen. Förderfähig sind alle freiwilligen Maßnahmen, die nicht aufgrund rechtlicher Vorgaben hergestellt werden müssen (z.B. durch Festsetzungen in Bebauungsplänen).

### § 2 Gegenstand der Zuwendung

Zuwendungsfähig sind

1. Maßnahmen, bei denen versiegelte Flächen ohne Begrünung (z.B. Pflaster, Beton, Asphalt) dauerhaft zurückgebaut und vollständig mit vegetationsfähiger Oberfläche versehen werden sowie die Entsiegelung zur Herstellung einer teilentsiegelten Fläche (z.B. mit Rasengittersteinen). Förderfähig sind zusätzlich Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung von Freiflächen (z.B. Vorgärten, Eingangsbereiche, Innenhöfe) mit heimischen Pflanzen oder Saatgut.

2. die Anlage von extensiven Dachbegrünungen bei Neubauten und Bestandsgebäuden. Darunter fallen alle Herstellungs- und Materialkosten, die in einem direkten Zusammenhang mit der Dachbegrünung entstehen. Niederschlagswasser aus Dachabläufen ist der Versickerung zuzuführen, wenn die Bodenverhältnisse dies ermöglichen.
3. Fassadenbegrünungen an Bestandsgebäuden und Neubauten mit boden- oder wandgebundenen Begrünungen. Dazu zählen sowohl Kletter- oder Rankpflanzen als auch modulare Begrünungssysteme. Förderfähig sind alle Material- und Baukosten, die in direktem Zusammenhang mit der Fassadenbegrünung entstehen.
4. Pflanzungen standortgerechter, einheimischer Laub- und hochstämmiger Obstbäume sowie der Ersatz von Bäumen, die durch natürliche Einwirkungen dauerhaft geschädigt sind und innerhalb der letzten zwölf Monate gefällt wurden.
5. Pflegemaßnahmen an naturschutzfachlich wertvollen Bäumen, bei denen besondere, über das übliche Maß hinausgehende Aufwendungen für den Erhalt sinnvoll bzw. erforderlich sind, einschließlich der Erstellung von Gutachten und Planungen zu diesem Zweck.

### **§ 3 Allgemeine Zuwendungsbedingungen**

- (1) Maßnahmen gemäß § 2 Nr. 1-3 sind nur bei erstmaliger Ausführung zuwendungsfähig, Sanierungen vorhandener Anlagen fallen nicht unter diese Förderrichtlinie.
- (2) Maßnahmen, mit denen vor der Bewilligung der Förderung bereits begonnen wurde, werden nicht bezuschusst (ausgenommen Planungsarbeiten), ebenso wenig in Eigenleistung erbrachte Arbeitsaufwendungen.
- (3) Zuwendungen für Baumpflanzungen gem. §2 Nr. 4 können nur erfolgen, wenn der langfristige Erhalt der Pflanzungen gewährleistet ist (im Regelfall 25 Jahre) und wenn es sich nicht um eine Ersatzpflanzung für Bäume handelt, die auf dem gleichen Grundstück innerhalb der letzten zwölf Monate gefällt wurden.
- (4) Baumpfleßmaßnahmen gem. §2 Nr. 5 sind nur dann zuwendungsfähig, wenn sie als naturschutzfachlich sinnvoll zu bewerten sind.
- (5) Die maximale Gesamtförderung für eine natürliche oder juristische Person beträgt 2.500.- € im Förderjahr.
- (6) Eine Kumulierung mit Förderprogrammen Dritter ist erlaubt, sofern in diesen kein Kumulierungsverbot festgesetzt ist und der verbleibende Eigenanteil des Antragsstellers mind. 10% der förderfähigen Kosten beträgt.
- (7) Der Fördertopf beträgt 100.000.- € pro Jahr.

### **§ 4 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung**

- (1) Im Rahmen der Entsiegelung und Begrünung von Flächen sind Maßnahmen
  1. der Beratung und Vorplanung einer zu entsiegelnden und zu gestaltenden Fläche in einer Höhe von maximal 500.-€,
  2. zur Herstellung einer vollständig entsiegelten Vegetationsfläche in einer Höhe von maximal 10.- €/m<sup>2</sup>,
  3. zur Entsiegelung einer Fläche mit anschließender Teilversiegelung (z.B. mit Rasengittersteinen) in einer Höhe von maximal 5.-€/m<sup>2</sup>,
  4. zur naturnahen Gestaltung von vormals versiegelten oder teilversiegelten Flächen mit heimischen Pflanzen oder Saatgut in einer Höhe von maximal 5.-€/m<sup>2</sup> zuwendungsfähig.
- (2) Bei Maßnahmen der Dachbegrünung sind Herstellungs- und Materialkosten, die ab Oberkante Dachabdichtung entstehen, in Höhe von 50% der tatsächlichen Kosten zuwendungsfähig, maximal jedoch in Höhe von 20.- €/m<sup>2</sup>.

(3) Bei Maßnahmen der Fassadenbegrünung sind Herstellungs- und Materialkosten boden- oder wandgebundener Fassadenbegrünungen in einer Höhe von maximal 10.- € je angefangenen laufenden Meter zuwendungsfähig.

(4) Baumpflanzungen, inklusive der Fertigstellung und 2-jährigen Entwicklungspflege, sowie Pflegemaßnahmen an naturschutzfachlich wertvollen Bäumen sind in Höhe der tatsächlichen Kosten zuwendungsfähig, je Laubbaum jedoch maximal in Höhe von 100.- €. Obsthochstämme werden mit maximal 50.- € je Baum bezuschusst.

## § 5 Verfahren

(1) Die Zuwendung ist unter Verwendung eines Formulars schriftlich zu beantragen.

(2) Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Zuwendung.

(3) Die Gewährung der Zuwendung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel in der Reihenfolge der eingehenden schriftlichen Anträge und unter Berücksichtigung bereits gewährter Förderungen aus diesem Förderprogramm. Ein Antrag gilt als eingegangen, wenn alle für die Beurteilung der Zuwendungsvoraussetzungen erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorliegen.

(4) Nach Prüfung aller eingereichten Unterlagen entscheidet die Stadtverwaltung Eltville am Rhein durch förmlichen Bescheid an den Zuwendungsempfänger über den Antrag. Aus dem Bewilligungsbescheid geht die maximale Höhe der Zuwendung hervor. Liegt eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Antragsstellers vor, so bemisst sich die Zuwendungshöhe auf Basis der förderfähigen Nettokosten der Maßnahme.

(5) Der Bewilligungszeitraum beträgt 6 Monate und beginnt mit dem Datum des Bewilligungsbescheides. Die beantragte Maßnahme ist innerhalb dieses Zeitraumes umzusetzen. Ein Anspruch auf Zahlung der Zuwendung erlischt mit Ablauf der Frist. In begründeten Fällen kann diese Frist auf Antrag einmalig um 3 Monate verlängert werden.

(6) Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, der Stadt Eltville am Rhein einen Nachweis über die entstandenen Kosten vorzulegen und alle vollständigen Abrechnungsunterlagen beizufügen. Nach Überprüfung dieser Nachweise und deren Anerkennung erfolgt die endgültige Festsetzung und Auszahlung der Zuwendung.

(7) Die Zuwendung ist zurückzuzahlen,

1. wenn gegen die Bestimmungen des Bescheides verstoßen wird,
2. wenn durch unsachgemäßes Handeln bei der Pflanzung oder Pflege ein geförderter Baum geschädigt wird,
3. wenn ein geförderter Baum vor Ablauf der Frist nach § 3 Abs. 3 beseitigt wird.

## § 6 Inkrafttreten

Die Förderrichtlinie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eltville am Rhein, [Datum]

Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein



SYNOPSIS  
zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend  
„Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

<p><b>Förderrichtlinie zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen</b></p>	<p><b>Förderrichtlinie „Grau zu Grün“ der Stadt Eltville am Rhein</b></p>
<p><b>Präambel</b></p> <p>Bäume sind wegen ihrer Schönheit, natürlichen Eigenart, ihrer Bedeutung für das Ortsbild und den Umweltschutz, insbesondere das Kleinklima und die Luftreinhaltung sowie als Lebensraum für Tiere wesentlich für die Lebensqualität in der Stadt und deshalb besonders zu fördern. Die vorliegende Richtlinie hat das Ziel, den Baumbestand in der Stadt Eltville nachhaltig zu entwickeln und damit die vorgenannten Wohlfahrtswirkungen von Bäumen zu fördern. Sie ergänzt die Angebote der Stadt, die bereits jetzt die Initiative der Stadt und die Spendenaktion zum EinheitsBuddeln, die Unterstützung der Stiftungsinitiative rund um das Aufforsten unserer Wälder und eine fachliche Beratung durch den Betriebshof umfasst.</p>	<p><b>Präambel</b></p> <p>Eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung ist eines der wesentlichen Ziele der Stadt Eltville. Entsiegelte und begrünte Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine Erweiterung des Baumbestandes leisten einen Beitrag zur Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen, verbessern die Luftqualität indem Luftverunreinigungen gebunden und herausgefiltert werden, tragen zum Artenschutz und Erhalt der Biodiversität bei, nehmen Regenwasser auf und können Energiebedarfe senken. Sie leisten somit nachhaltige, wirtschaftliche, ökologische und klimatische Funktionen. Aus einem stetig wachsenden Bedarf an Flächen für unterschiedliche Nutzungszwecke resultiert eine zunehmende Bodenversiegelung. Trotz vielfältiger Nutzungsansprüche können entsiegelte und begrünte Flächen sowohl die Funktionalität von Gebäuden und Plätzen sichern als auch einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt leisten. Potentiale für eine ökologisch wertvolle Gestaltung bieten insbesondere nicht stetig genutzte Flächen wie beispielsweise Randstreifen, Vorgärten, Dächer und Fassaden, darüber hinaus aber auch Weg- und Parkflächen. Mit einer Entsiegelung und Begrünung dieser Flächen können Privateigentümer wie Gewerbetreibende einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung eines Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten leisten, Verantwortung zeigen, mit einem Gründach die Energiekosten senken und gleichzeitig eine Anpassung an klimatische Veränderungen vornehmen. Bäume sind wegen ihrer Schönheit, natürlichen Eigenart, ihrer Bedeutung</p>

## SYNOPSIS

zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend

„Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

	<p>für das Ortsbild und den Umweltschutz, insbesondere das Kleinklima und die Luftreinhaltung sowie als Lebensraum für Tiere wesentlich für die Lebensqualität in der Stadt und deshalb besonders zu fördern.</p> <p>Ziel der Förderrichtlinie „Grau zu Grün“ ist es, Grund- und Gebäudeeigentümer in der Stadt Eltville bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen zu unterstützen, die einer positiven ökologischen Entwicklung von eigenen Flächen dienen und damit einen nachhaltigen Beitrag für einen erhöhten Grünanteil leisten und einer zunehmenden Versiegelung entgegenwirken.</p> <p>Insbesondere werden Maßnahmen unterstützt, die den Baumbestand in der Stadt Eltville nachhaltig entwickeln und damit die Wohlfahrtswirkungen von Bäumen fördern.</p>
<p><b>§ 1 Zweck</b></p> <p>Die Stadt Eltville am Rhein unterstützt nach Maßgabe dieser Richtlinie und im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden zweckgebundenen Haushaltsmittel Baumpflanzungen sowie besondere Schutz- und Pflegemaßnahmen an erhaltenswerten Bäumen.</p>	<p><b>§ 1 Zweck</b></p> <p>Die Stadt Eltville am Rhein unterstützt nach Maßgabe dieser Richtlinie und im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden zweckgebundenen Haushaltsmittel die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, die Herstellung von Dach- und/oder Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen sowie besondere Schutz- und Pflegemaßnahmen an erhaltenswerten Bäumen. Förderfähig sind alle freiwilligen Maßnahmen, die nicht aufgrund rechtlicher Vorgaben hergestellt werden müssen (z.B. durch Festsetzungen in Bebauungsplänen).</p>
<p><b>§ 2 Gegenstand der Zuwendung</b></p> <p>Zuwendungsfähig sind</p>	<p><b>§ 2 Gegenstand der Zuwendung</b></p> <p>Zuwendungsfähig sind</p>

## SYNOPSIS

zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend

„Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

<p>1. die Pflanzung standortgerechter, einheimischer Laub- und hochstämmiger Obstbäume,</p> <p>2. der Ersatz von Bäumen, die durch natürliche Einwirkungen dauerhaft geschädigt sind, innerhalb der letzten zwölf Monate gefällt wurden,</p> <p>3. Pflegemaßnahmen an naturschutzfachlich wertvollen Bäumen, bei denen besondere, über das übliche Maß hinausgehende Aufwendungen für den Erhalt sinnvoll bzw. erforderlich sind, einschließlich der Erstellung von Gutachten und Planungen zu diesem Zweck.</p>	<p>1. Maßnahmen, bei denen versiegelte Flächen ohne Begrünung (z.B. Pflaster, Beton, Asphalt) dauerhaft zurückgebaut und vollständig mit vegetationsfähiger Oberfläche versehen werden sowie die Entsiegelung zur Herstellung einer teilentsiegelten Fläche (z.B. mit Rasengittersteinen). Förderfähig sind zusätzlich Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung von Freiflächen (z.B. Vorgärten, Eingangsbereiche, Innenhöfe) mit heimischen Pflanzen oder Saatgut.</p> <p>2. die Anlage von extensiven Dachbegrünungen bei Neubauten und Bestandsgebäuden. Darunter fallen alle Herstellungs- und Materialkosten, die in einem direkten Zusammenhang mit der Dachbegrünung entstehen. Niederschlagswasser aus Dachabläufen ist der Versickerung zuzuführen, wenn die Bodenverhältnisse dies ermöglichen.</p> <p>3. Fassadenbegrünungen an Bestandsgebäuden und Neubauten mit boden- oder wandgebundenen Begrünungen. Dazu zählen sowohl Kletter- oder Rankpflanzen als auch modulare Begrünungssysteme. Förderfähig sind alle Material- und Baukosten, die in direktem Zusammenhang mit der Fassadenbegrünung entstehen.</p> <p>4. Pflanzungen standortgerechter, einheimischer Laub- und hochstämmiger Obstbäume sowie der Ersatz von Bäumen, die durch natürliche Einwirkungen dauerhaft geschädigt sind und innerhalb der letzten zwölf Monate gefällt wurden.</p> <p>5. Pflegemaßnahmen an naturschutzfachlich wertvollen Bäumen, bei denen besondere, über das übliche Maß hinausgehende Aufwendungen für</p>
--	--

## SYNOPSIS

zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend  
„Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

	den Erhalt sinnvoll bzw. erforderlich sind, einschließlich der Erstellung von Gutachten und Planungen zu diesem Zweck.
<b>§ 3 Voraussetzungen der Zuwendung</b>  (1) Die Pflegemaßnahmen sind nur dann zuwendungsfähig, wenn sie als naturschutzfachlich sinnvoll zu bewerten sind.  (2) Eine Zuwendung kann nur erfolgen, wenn der langfristige Erhalt der Pflanzungen gewährleistet ist (im Regelfall 25 Jahre) und wenn es sich nicht um eine Ersatzpflanzung für Bäume handelt, die auf dem gleichen Grundstück innerhalb der letzten zwölf Monate gefällt wurden.  (3) Pflanzungen sind nur zuwendungsfähig, wenn sie nicht rechtlich (zum Beispiel durch einen Bebauungsplan) erforderlich sind oder anderweitig gefördert werden. [Sinngemäß in §1 S.2 der Förderrichtlinie „Grau zu Grün“ der Stadt Eltville am Rhein]	<b>§ 3 Allgemeine Zuwendungsbedingungen</b>  (1) Maßnahmen gemäß § 2 Nr. 1-3 sind nur bei erstmaliger Ausführung zuwendungsfähig, Sanierungen vorhandener Anlagen fallen nicht unter diese Förderrichtlinie.  (2) Maßnahmen, mit denen vor der Bewilligung der Förderung bereits begonnen wurde, werden nicht bezuschusst (ausgenommen Planungsarbeiten), ebenso wenig in Eigenleistung erbrachte Arbeitsaufwendungen.  (3) Zuwendungen für Baumpflanzungen gem. §2 Nr. 4 können nur erfolgen, wenn der langfristige Erhalt der Pflanzungen gewährleistet ist (im Regelfall 25 Jahre) und wenn es sich nicht um eine Ersatzpflanzung für Bäume handelt, die auf dem gleichen Grundstück innerhalb der letzten zwölf Monate gefällt wurden.  (4) Baumpflegemaßnahmen gem. §2 Nr. 5 sind nur dann zuwendungsfähig, wenn sie als naturschutzfachlich sinnvoll zu bewerten sind.  (5) Die maximale Gesamtförderung für eine natürliche oder juristische Person beträgt 2.500.- € im Förderjahr.  (6) Eine Kumulierung mit Förderprogrammen Dritter ist erlaubt, sofern in

## SYNOPSIS

zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend

„Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

	<p>diesen kein Kumulierungsverbot festgesetzt ist und der verbleibende Eigenanteil des Antragsstellers mind. 10% der förderfähigen Kosten beträgt.</p> <p>(7) Der Fördertopf beträgt 100.000.- € pro Jahr.</p>
<p><b>§ 4 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung</b></p> <p>Die Zuwendung für Pflanzungen, inklusive der Fertigstellung und 2-jährigen Entwicklungspflege, erfolgt grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Kosten.</p> <p>Der maximale Satz je Laubbaum beträgt jedoch höchstens 100 €. Obsthochstämme werden mit maximal 50 € je Baum bezuschusst.</p> <p>Der Fördertopf pro Jahr beträgt 10.000 €. [§ 3 Abs. 7 der Förderrichtlinie „Gru zu Grün“ der Stadt Eltville am Rhein]</p>	<p><b>§ 4 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung</b></p> <p>(1) Im Rahmen der Entsiegelung und Begrünung von Flächen sind Maßnahmen</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. der Beratung und Vorplanung einer zu entsiegelnden und zu gestaltenden Fläche in einer Höhe von maximal 500.-€,</li><li>2. zur Herstellung einer vollständig entsiegelten Vegetationsfläche in einer Höhe von maximal 10.- €/m<sup>2</sup>,</li><li>3. zur Entsiegelung einer Fläche mit anschließender Teilversiegelung (z.B. mit Rasengittersteinen) in einer Höhe von maximal 5.-€/m<sup>2</sup>,</li><li>4. zur naturnahen Gestaltung von vormals versiegelten oder teilversiegelten Flächen mit heimischen Pflanzen oder Saatgut in einer Höhe von maximal 5.-€/m<sup>2</sup></li></ol> <p>zuwendungsfähig.</p> <p>(2) Bei Maßnahmen der Dachbegrünung sind Herstellungs- und Materialkosten, die ab Oberkante Dachabdichtung entstehen, in Höhe von</p>



## SYNOPSIS

zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend

„Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

	<p>50% der tatsächlichen Kosten zuwendungsfähig, maximal jedoch in Höhe von 20.- €/m<sup>2</sup>.</p> <p>(3) Bei Maßnahmen der Fassadenbegrünung sind Herstellungs- und Materialkosten boden- oder wandgebundener Fassadenbegrünungen in einer Höhe von maximal 10.- € je angefangenen laufenden Meter zuwendungsfähig.</p> <p>(4) Baumpflanzungen, inklusive der Fertigstellung und 2-jährigen Entwicklungspflege, sowie Pflegemaßnahmen an naturschutzfachlich wertvollen Bäumen sind in Höhe der tatsächlichen Kosten zuwendungsfähig, je Laubbaum jedoch maximal in Höhe von 100.- €. Obsthochstämme werden mit maximal 50.- € je Baum bezuschusst.</p>
<p><b>§ 5 Verfahren</b></p> <p>(1) Die Zuwendung ist unter Verwendung eines Formulars (Anlage) schriftlich zu beantragen.</p> <p>(2) Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Zuwendung.</p> <p>(3) Die Auszahlung erfolgt, nachdem die im Antrag bzw. Bescheid aufgeführten Nachweise vorgelegt wurden. [Sinngemäß in §5 Abs. 3 – 6 der Förderrichtlinie „Grau zu Grün“ der Stadt Eltville am Rhein]</p> <p>(4) Die Zuwendung ist zurückzuzahlen, - wenn gegen die Bestimmungen des Bescheides verstoßen wird,</p>	<p><b>§ 5 Verfahren</b></p> <p>(1) Die Zuwendung ist unter Verwendung eines Formulars schriftlich zu beantragen.</p> <p>(2) Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Zuwendung.</p> <p>(3) Die Gewährung der Zuwendung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel in der Reihenfolge der eingehenden schriftlichen Anträge und unter Berücksichtigung bereits gewährter Förderungen aus diesem Förderprogramm. Ein Antrag gilt als eingegangen, wenn alle für die Beurteilung der Zuwendungsvoraussetzungen erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorliegen.</p>

## SYNOPSIS

zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend

„Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

- wenn durch unsachgemäßes Handeln bei der Pflanzung oder Pflege **der** Baum geschädigt wird,

- wenn **der** Baum vor Ablauf der Frist nach § 3 Abs. 2 beseitigt wird.

(4) Nach Prüfung aller eingereichten Unterlagen entscheidet die Stadtverwaltung Eltville am Rhein durch förmlichen **Bescheid** an den Zuwendungsempfänger über den Antrag. Aus dem Bewilligungsbescheid geht die maximale Höhe der Zuwendung hervor. Liegt eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Antragsstellers vor, so bemisst sich die Zuwendungshöhe auf Basis der förderfähigen Nettokosten der Maßnahme.

(5) Der Bewilligungszeitraum beträgt 6 Monate und beginnt mit dem Datum des Bewilligungsbescheids. Die beantragte Maßnahme ist innerhalb dieses Zeitraumes umzusetzen. Ein Anspruch auf Zahlung der Zuwendung erlischt mit Ablauf der Frist. In begründeten Fällen kann diese Frist auf Antrag einmalig um 3 Monate verlängert werden.

(6) Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, der Stadt Eltville am Rhein einen Nachweis über die entstandenen Kosten vorzulegen und alle vollständigen Abrechnungsunterlagen beizufügen. Nach Überprüfung dieser Nachweise und deren Anerkennung erfolgt die endgültige Festsetzung und **Auszahlung** der Zuwendung.

(7) **Die Zuwendung ist zurückzuzahlen,**

1. **wenn gegen die Bestimmungen des Bescheides verstoßen wird,**

2. **wenn durch unsachgemäßes Handeln bei der Pflanzung oder Pflege ein geförderter Baum geschädigt wird,**

SYNOPSE  
 zum Antrag der Fraktion B'90/DIE GRÜNEN vom 16.11.2021 betreffend  
 „Ergänzung der Förderrichtlinie aus 06/2020 zur Pflanzung und zu Sondermaßnahmen zur Pflege von Bäumen“ - FA-88/2021

	3. wenn ein geförderter Baum vor Ablauf der Frist nach § 3 Abs. 3 beseitigt wird.
<b>§ 6 Inkrafttreten</b> Die Förderrichtlinie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.	<b>§ 6 Inkrafttreten</b> Die Förderrichtlinie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Eltville am Rhein, im Juni 2020 Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein	Eltville am Rhein, [Datum] Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Fraktionsantrag FA-100/2021

Datum: 06. Dezember 2021

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung	01. Dezember 2021
Stadtverordnetenversammlung	13. Dezember 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	09. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022

### **Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 1. Dezember 2021 (PE) betreffend "Geschwindigkeitsmessung in der Schwalbacher Straße"**

#### Anlage(n):

- (1) Antrag Grüne\_Blitzer Schwalbacher Straße



**Die GRÜNEN Eltville**

Guntram Althoff  
Hohenrainstr. 16  
65 346 Eltville-Erbach

12.11.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Ingo Schon  
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

**Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung**

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten  
Stadtverordnetenversammlung.

In Bezug auf die Ausschuss-Beratung im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung bitten wir um  
Aufnahme in den HFuN.

Mit '90 bündnisgrünen Grüßen

Fraktionsvorsitzender B '90 / Die Grünen



## **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:**

Der Magistrat / Verkehrskommission wird gebeten, alle erforderlichen Schritte zum Aufstellen einer Anlage zur Geschwindigkeitsmessung (Blitzer) in der Schwalbacher Straße (zwischen Friedhof und Ampel) einzuleiten sowie die hierzu notwendigen Gespräche mit anderen Behörden (da es sich um eine Kreisstraße handelt, insbesondere mit der Kreisverwaltung des RTK) zu führen.

## **Begründung:**

Schon häufig ist die Verkehrssicherheit in der Schwalbacher Straße Gegenstand von Diskussionen in der Stadtverordnetenversammlung gewesen. Während jedoch die Debatten der letzten Jahre sich überwiegend mit dem Weg vom bzw. zum Schulzentrum befassten, sehen wir Handlungsbedarf in Bezug auf die Freiherr-vom-Stein-Schule.

Ein wesentlicher Faktor für die Verkehrssicherheit ist die gegenseitige Rücksichtnahme der unterschiedlichen Verkehrsgruppen.

Für den Streckenabschnitt vom Schulzentrum Richtung Innenstadt gibt es ein Tempolimit von 30 km/h.

Leider ist festzustellen, dass diese Geschwindigkeit häufig nicht eingehalten wird; insbesondere im Bereich der Einmündung „Balduinstraße“, also im Bereich um die Ampel ist häufig erhöhte Geschwindigkeit zu beobachten, was dort zu Gefahrensituationen führt; selbiges gilt auch für die Einmündung „Blücherstraße“ und andere.

Durch einen „Blitzer“ oder geeignete andere verkehrsberuhigende Maßnahmen könnten diese Situationen entschärft werden. Zahlreiche Studien belegen einen engen Zusammenhang von Verkehrssicherheit und Geschwindigkeitsüberwachung mit möglichen Bußgeldern!

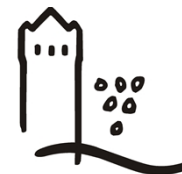
Wenngleich es sich um eine Kreisstraße handelt, sollte eine entsprechende Initiative von der Stadt Eltville ausgehen – das Beispiel der o. g. Geschwindigkeitsbegrenzung auf einem Teilabschnitt der Schwalbacher Straße zeigt, dass von Eltville angestoßene Veränderungen des „status quo“ möglich sind.

Für 2024 sind nach Absprache mit dem Kreis wohl Veränderungen im Erscheinungsbild der Schwalbacher Straße geplant wie der Verkehrsdezernent mitteilte; *die aktuelle Gefährdungslage jedoch erlaubt es nicht, bis zu diesem Zeitpunkt abzuwarten.*



Guntram Althoff

Christina Müller



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Mitteilungsvorlage

### Drucksache MI-8/2022

Datum: 20. Januar 2022

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Stabsstelle Kommunikation und Transformation
Vorlagenerstellung	Andrea Schüller

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	25. Januar 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	09. Februar 2022
Ortsbeirat Eltville	17. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022
Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit, Energie, Umwelt	07. März 2022

#### **Betreff:**

Studienprojekt zur Begleitung der Sperrung der Rheingauer Straße

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Magistrat damit beauftragt, ein Verkehrskonzept vorzulegen, welches zum Ziel hat, dass der Kernstadtbereich von Eltville in der Rheingauer Straße zwischen Kiliansring und Bahnhofstraße an Wochenenden vom Durchgangsverkehr befreit wird.

Nachdem die ursprüngliche Planung zur Zählung im März 2020 wegen der beginnenden Corona-Pandemie abgesagt werden musste, will die Hochschule University of Applied Sciences in Frankfurt im kommenden Sommersemester 2022 (11. April bis 15. Juli) einen neuen Anlauf nehmen, um das Ansinnen der Stadtverordnetenversammlung wissenschaftlich zu begleiten.

Um einen echten Erkenntnisgewinn aus einer versuchsweisen Sperrung zu ziehen, führt die Frankfurt University of Applied Sciences, Fachgruppe Neue Mobilität, im Sommersemester ein Studienprojekt begleitend durch. Es wird der Verkehr ohne Sperrung der Rheingauer Straße gezählt und die Studierenden zählen den Verkehr an einem Wochenende mit Sperrung. Frau Professor Petra Schäfer empfiehlt uns dringend, die versuchsweise Sperrung auf vier Wochenenden auszudehnen, um aussagekräftige Zahlen zu erhalten. Diese Termine für die versuchsweise Sperrung liegen im Mai und Juni: 14./15., 21./22., 28./29. Mai und 4./5. Juni. Am ersten Juni-Wochenende liegen die Rosentage. Finden sie statt, würde die Rheingauer Straße ohnehin gesperrt. Zuvor zählen die Studierenden im April ein „normales“ Wochenende ohne Sperrung.

Anfang/Mitte Juli 2022 wird es eine Abschlusspräsentation der Ergebnisse vor den Mitgliedern städtischer Gremien geben. Danach legt die Universität einen Projektbericht vor.

Mit diesem Studienprojekt und der wissenschaftlichen Begleitung durch Fachleute will sich der Magistrat einen umfassenden Eindruck davon verschaffen, wie Verkehrsströme umzuleiten sind, wie

aber auch gleichzeitig der Durchgangsverkehr nachhaltig reduziert werden kann. Außerdem erheben die Studierenden, wie sich die Sperrung auf das Einkaufsverhalten und die Geschäfte auswirkt.

Die Rheingauer Straße ist damit beispielgebend für alle Überlegungen zum Verkehr in Eltville und seinen Stadtteilen. Als Nachhaltigkeitsstadt geht Eltville am Rhein an dieser Stelle im Rheingau beispielgebend voran.

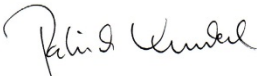
Erst, wenn die Anwohner und Geschäftsleute der Rheingauer Straße und die Gäste in Eltville die heute noch nicht vorstellbaren Vorteile einer solchen Sperrung für den Durchgangsverkehr wahrgenommen haben, kann im Anschluss ernsthaft über Alternativen diskutiert werden.

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

Keine.

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Die Nachhaltigkeit ergibt sich aus der Reduktion von Abgasen und Lärm und der ganz neuen „Verbindung“ zwischen der Altstadt und den Bereichen nördlich der Rheingauer Straße. Mit diesem Studienprojekt, den Ergebnissen und den in der Folge zu treffenden politischen Entscheidungen zum Verkehr übernimmt die Stadt Eltville am Rhein Verantwortung für den Klimaschutz und die Gesundheit ihrer Bürgerinnen und Bürger.

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister