

Anlage 1

Vorläufige 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 (*liegt noch nicht schriftlich vor*). Etwaige Empfehlungen fließen in den B-Plan ein.



- Die – soweit mögliche – naturnahe Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes wird dem Betreiber auferlegt.
- Die (vorhandene) Eingrünung des Gewerbegrundstücks ist festgesetzt.

Untere Wasserbehörde:

- Die Breite des Bachuferschutzstreifens (Gewässerrandstreifen) 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.

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.
- MI: Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche ist ausreichend.
- 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.

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 m² (Sondergebiet), die zudem direkt an die bebaute Ortslage grenzt. Daher ist nicht von einer Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ auszugehen. Dennoch wird die Stadt Eltville bei der Neu-



abgrenzung 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.

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.

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 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).

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).

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 ist berücksichtigt: Das Verfahren zur Neuaufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel durchgeführt.

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

keine Bedenken

8. Amt für den ländlichen Raum

keine Bedenken