

## Ingenieurbüro Marcellus Schönherr



**Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung**

Fichtenhof 1  
35796 Weinbach  
Telefon: 06474 / 88 37 257  
Fax: 06474 / 88 37 259  
Email: mail@sleschoenherr.de

Planungsbüro **ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
Email: info@planungsbuero-zettl.de

## Flächennutzungsplan

**Stadtgebiet Eltville  
Rheingau-Taunus-Kreis**



## Begründung

### **Frühzeitige Beteiligung gemäß**

§ 4 Abs. 1 BauGB Träger öffentlicher Belange  
§ 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

**März 2023**



## Inhaltsangabe

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.0   | Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan .....  | 1  |
| 1.1   | Allgemeines.....   | 1  |
| 1.2   | Merkmale bisheriger Siedlungsentwicklung .....   | 2  |
| 1.3   | Aufgaben der Flächennutzungsplanung .....  | 4  |
| 1.4   | Rechtsgrundlagen .....   | 5  |
| 1.5   | Inhalte des Flächennutzungsplanes .....  | 6  |
| 1.6   | Veranlassung der Neuaufstellung.....   | 7  |
| 1.7   | Verfahren .....  | 8  |
| 2.0   | Grundlagen, Rahmenbedingungen, Bestand.....  | 9  |
| 2.1   | Planerische Vorgaben .....   | 9  |
| 2.1.1 | Raumpolitische Grundsätze (Leitbild) für die Entwicklung der<br>Planungsregion Südhessen (Auszug)..... | 9  |
| 2.1.2 | Landesentwicklungsplan Hessen LEP 2000 .....   | 10 |
| 2.1.3 | Regionalplan Südhessen 2010.....   | 13 |
| 2.1.4 | Landschaftsplan .....  | 15 |
| 2.1.5 | Städtische Konzepte.....   | 15 |
| 2.2   | Verwaltungskooperationen .....   | 15 |
| 2.2.1 | Zweckverband.....  | 15 |
| 2.2.2 | Die 3 im Rheingau.....   | 16 |
| 2.2.3 | Regionalpark im Rheingau .....   | 16 |
| 2.3   | Naturräumliche Gliederung.....   | 17 |
| 2.4   | Bevölkerung .....  | 18 |
| 2.4.1 | Bevölkerungsentwicklung .....  | 18 |
| 2.4.2 | Prognose Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 .....   | 21 |
| 2.5   | Bauen und Wohnen.....  | 21 |
| 2.6   | Beschäftigung und Wirtschaft.....  | 22 |
| 2.7   | Grünflächen.....   | 25 |
| 2.8   | Flächennutzung.....  | 25 |
| 2.9   | Wasserversorgung .....   | 26 |
| 2.9.1 | Abwasserbeseitigung .....  | 28 |
| 2.9.2 | Kanalsanierung und Wasserleitungserneuerung .....  | 29 |
| 2.9.3 | Abfallbeseitigung .....  | 29 |
| 2.9.4 | Altflächen, Altstandorte:.....   | 29 |
| 3.0   | Ziele und Leitbilder .....   | 30 |
| 3.1   | Planungsziele, Planungsinhalte und Flächenausweisung.....  | 30 |
| 3.2   | Siedlungsstrukturelles Leitbild .....  | 34 |
| 3.2.1 | Siedlungserweiterungsflächen.....  | 35 |
| 3.2.2 | Freiraumstruktur .....   | 35 |
| 3.2.3 | Innenentwicklung.....  | 36 |
| 3.2.4 | Geschlechtergerechte Planung .....   | 36 |
| 4.0   | Planung .....  | 36 |
| 4.1   | Allgemeine Grundlagen, Flächendarstellungen [§ 5 Abs. 2 Nr. 1<br>BauGB].....                           | 37 |
| 4.1.1 | Wohnen.....  | 37 |
| 4.1.2 | Gewerbe.....   | 39 |
| 4.1.3 | Einzelhandel / großflächiger Einzelhandel .....  | 40 |
| 4.1.4 | Tabellarische Auflistung Erweiterungsflächen gesamt .....  | 42 |
| 4.2   | Soziale Infrastruktur [§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB].....  | 42 |
| 4.2.1 | Brandschutz .....  | 43 |
| 4.2.2 | Vereine.....   | 44 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 4.2.3   | Gesundheitswesen.....  | 44 |
| 4.2.4   | Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen .....   | 45 |
| 4.2.5   | Pfarrämter, sonstige religiöse Einrichtungen .....   | 48 |
| 4.3     | Verkehr [5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB].....  | 50 |
| 4.3.1   | Individualverkehr .....  | 50 |
| 4.3.2   | Buslinien .....  | 50 |
| 4.3.3   | Bahnstrecke .....  | 50 |
| 4.3.4   | Schifffahrt.....   | 51 |
| 4.4     | Ver- und Entsorgung [§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB] .....   | 51 |
| 4.4.1   | Elektrische Energieversorgung / Gasversorgung.....   | 52 |
| 4.4.2   | Telekommunikationseinrichtungen .....  | 52 |
| 4.4.3   | Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung / Abfallbeseitigung .....   | 52 |
| 4.5     | Grünflächen / Freizeit, Erholung / Tourismus [§ 5 Abs. 2 Nr. 5<br>BauGB] .....                                     | 53 |
| 4.5.1   | Städtische Grünflächen .....   | 53 |
| 4.5.2   | Rad- und Wanderwege .....  | 54 |
| 4.6     | Nutzungsbeschränkungen [§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB] .....  | 56 |
| 4.7     | Wasserwirtschaft [§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB] .....  | 57 |
| 4.7.1   | Fließgewässer .....  | 57 |
| 4.7.2   | Stillgewässer .....  | 57 |
| 4.7.3   | Retentionsraum.....  | 57 |
| 4.8     | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von<br>Bodenschätzen [§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB].....          | 58 |
| 4.9     | Landwirtschaft und Wald [§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB] .....   | 58 |
| 4.10    | Berücksichtigung des Landschaftsplanes.....  | 60 |
| 4.10.1  | Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.....   | 61 |
| 4.11    | Teilregionalplan Erneuerbare Energien 2019 .....   | 62 |
| 4.12    | Klima .....  | 63 |
| 5.0     | Sonstige nachrichtliche Übernahmen [§ 5 Abs. 4 BauGB].....   | 63 |
| 5.1     | Anlagen der Deutschen Flugsicherung und Richtfunktrassen.....  | 63 |
| 5.2     | Wasser- und Bodenschutz .....  | 64 |
| 5.2.1   | Flächen mit Erforderlichkeit für bestimmte bauliche Vorkehrungen /<br>Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten..... | 64 |
| 5.2.2   | Wasserschutzgebiete .....  | 64 |
| 5.2.3   | Bodenschutz .....  | 64 |
| 5.2.3.1 | Bergbau, Rohstoffsicherung .....   | 65 |
| 5.2.3.2 | Altlasten, Altstandorte .....  | 65 |
| 5.3     | Denkmalschutz.....   | 66 |
| 6.0     | Entwicklung der Stadtteile .....   | 67 |
| 6.1     | Eltville Kernstadt .....   | 67 |
| 6.2     | Erbach.....  | 72 |
| 6.3     | Hattenheim.....  | 75 |
| 6.4     | Martinsthal .....  | 79 |
| 6.5     | Rauenthal.....   | 81 |
| 7.0     | Bedarfsermittlung: Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen ..  | 86 |
| 7.1     | Fachprogramm für Natur und Landschaft als Integrationsbestandteil<br>aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan ..... | 90 |
| 7.1.1   | Leitbild und Zielkonzeption für das Plangebiet.....  | 90 |
| 7.1.2   | Gebiete, Flächen und Maßnahmen für den Biotopverbund und die<br>Biotopvernetzung .....                             | 93 |
| 8.0     | Vorgesehener Detaillierungsgrad des Umweltbericht .....  | 96 |
| 8.1     | Ziele und Inhalte.....   | 96 |
| 8.2     | Methodik .....   | 96 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 8.3   | Umfang und Detaillierungsgrad .....  | 97 |
| 8.3.1 | Flora, Fauna, Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und biologische Vielfalt ..... | 98 |
| 8.3.2 | Natura 2000 Gebiete .....  | 98 |
| 8.3.3 | Menschen, Gesundheit, Bevölkerung incl. Immissionsschutz .....                 | 98 |
| 8.3.4 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....                                       | 98 |
| 8.3.5 | Wechselwirkungen .....   | 99 |
| 8.4   | Entwicklungsprognose .....   | 99 |
| 8.5   | Alternativenprüfung .....  | 99 |
| 8.6   | Monitoring .....   | 99 |

- Anlage 1: Auflistung Altflächen, Altstandorte
- Anlage 2: Gemeindedatenblatt Hessen Agentur
- Anlage 3: Literaturverzeichnis / Quellen
- Anlage 4: Rechtsgrundlagen

## Abbildungen

|  |    |
|--|----|
| Abb. 1: Auszug Regionalplan Südhessen 2010. Ohne Maßstab .....   | 14 |
| Abb. 2: naturräumliche Gliederung nach Klausning .....   | 17 |
| Abb. 3: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis zum Jahr 2035 in Eltville im Verhältnis zum RTK ..... | 20 |
| Abb. 4: Wassergewinnungsanlagen Stadtgebiet, eigene Darstellung .....  | 27 |

## Tabellen

|   |    |
|---|----|
| Tab. 1: Regionalplan Südhessen – relevante Vorgaben .....                               | 13 |
| Tab. 2: Einrichtungen der Stadt Eltville .....  | 15 |
| Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung .....   | 18 |
| Tab. 4: Ab-/Zunahme der Bevölkerung .....   | 19 |
| Tab. 5: Altersstruktur im Gebietsvergleich (Anteil der Altersgruppen in %): .....       | 20 |
| Tab. 6: Bestand Wohnungen / Gebäude stand jeweils 31.12. des Jahres .....               | 21 |
| Tab. 7: Baugenehmigungen .....  | 22 |
| Tab. 8: Anzahl fertig gestellter Wohnungen je 1.000 Einwohner im Gebietsvergleich ..... | 22 |
| Tab. 9: Kennzahlen Wirtschaft .....   | 24 |
| Tab. 10: Flächennutzung .....   | 25 |
| Tab. 11: Betriebliche Kennzahlen Wasserversorgung .....                                 | 26 |
| Tab. 12: Wasserverbrauch im Jahre 2020 .....  | 27 |
| Tab. 13: Geplante Erweiterungsflächen in den Stadtteilen .....                          | 42 |
| Tab. 14: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Stand Dezember 2016 / Dezember 2020 ..... | 59 |
| Tab. 15: Leitbilder für Teillandschaften des Plangebietes .....                         | 90 |



## 1.0 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

### 1.1 Allgemeines

Eltville am Rhein ist eine traditionsreiche Stadt, eingebettet in einer der bekanntesten deutschen Weinbaulandschaften, den Rheingau, und bietet ihren Einwohnern eine außerordentlich hohe Wohn- und Lebensqualität. Begünstigt durch die Nähe zu den Rhein-Main-Zentren Wiesbaden und Frankfurt am Main zählt Eltville zu den attraktivsten Wirtschafts- und Dienstleistungsstandorten in der Region. Trotz der städtebaulichen Entwicklung hat sich die Stadt ihren historischen Charme bewahrt, nicht zuletzt durch die malerische Altstadt und die reizvollen dörflichen Strukturen der Stadtteile Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Rauenthal. Eltville hat neben vielen kulturellen Einrichtungen wie der Kurfürstlichen Burg, ergänzende Funktionen, beispielsweise für die Bereiche Bildung die größte Mediathek im Rheingau, ein Mehrgenerationenhaus mit drei Standorten und engagierte Bürger-Stiftungen. Das Stadtgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 46,77 km<sup>2</sup> mit ca. 17.700 Einwohnern gesamt mit Stand vom März 2023 und bildet in der Gesamtheit das Plangebiet für den Flächennutzungsplan.

Im Verhältnis der Flächengröße zur Einwohnerzahl ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von ca. 379 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

5 Stadtteile: Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Rauenthal

Eltville liegt im Südwesten des Bundeslandes Hessen im südöstlichen Teil des „Rheingau-Taunus-Kreises“ und unterliegt der Regionalen Raumordnungsplanung des Regierungsbezirkes Südhessen. Das Stadtgebiet befindet sich innerhalb der touristisch stark frequentierten Region „Rheingau-Taunus“. Der Naturpark „Rheingau-Taunus“ erstreckt sich von Norden her bis zur Linie Kloster Eberbach-Kiedrich-Martinsthal.

Eltville ist einbezogen in verschiedene vorhandene bzw. geplante Wanderwegenetze (siehe auch Masterplan Regionalpark im Rheingau) und verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot.

Rheingau-Taunus-Kreis;  
Regierungsbezirk Südhessen;  
Naturpark Rhein-Taunus

Als älteste Stadt im Rheingau und größte Weinbaugemeinde im Rheingau-Taunus-Kreis lässt sich die Siedlungsgeschichte des Stadtgebietes bis weit vor den Erhalt der Stadtrechte der Kernstadt Eltville im Jahr 1332 verfolgen. Eltville am Rhein ist die älteste und größte Stadt des Rheingaus und liegt etwa 15 Kilometer westlich von Wiesbaden. Mit den Stadtteilen Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Rauenthal verkörpert sie die Rheingauer Weinbautradition. Weltruf erlangte auch die Sektherstellung seit dem 19. Jahrhundert (Matheus Müller). Im Mittelalter war die Stadt Residenz der Mainzer Erzbischöfe und Kurfürsten. Aus dieser Zeit sind die Pfarrkirche St. Peter und Paul, mehrere Adelshöfe in der historischen Altstadt und die Kurfürstliche Burg am Rheinufer mit dem aus dem 14. Jahrhundert stammenden Burgturm sehenswert. Die Burganlage ist heute Schauplatz der Eltviller Burghofspiele, der Veranstaltungsreihe *Castle Concert Eltville* mit Schwerpunkt Jazz, Blues, Soul und Comedy-Kabarett und vielfältigen anderen kulturellen Veranstaltungen. Kunstausstellungen in der Galerie im Turm der Kurfürstlichen Burg runden das kulturelle Angebot ab. Oberhalb des Stadtteils Hattenheim liegt das ehemalige Zisterzienserkloster Eberbach. Die weitläufige Anlage aus der Gründerzeit des Ordens (12. bis 14. Jahrhundert) ist eine der besterhaltenen Deutschlands und gilt mit ihren romanischen und frühgotischen Bauten als bedeutendes Kulturdenkmal von europäischem Rang. Neben weiteren Veranstaltungsorten im Rheingau ist Kloster Eberbach einer der Mittelpunkte des jährlich im Sommer stattfindenden "Rheingau Musik Festivals". Vom Verein Deutscher

Älteste Stadt des Rheingaus  
Kloster Eberbach;  
Weinbau traditionell

Rosenfreunde wurde der Stadt Eltville 1988 das Prädikat Rosenstadt verliehen. In den städtischen Anlagen erblühen jedes Jahr 22.000 Rosenstöcke in über 350 Sorten. Eltville ist überdies Station an der Regionalstrecke West- und Mittelhessen der Deutschen Fachwerkstraße.

Mittelzentrum im Ordnungsraum

Eltville ist Mittelzentrum im Ordnungsraum und hat neben kulturellen Einrichtungen ergänzende Funktionen - beispielsweise für die Bereiche Bildung, Soziales oder dienstliche Verwaltung. Die Stadt verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule sowie eine Weinbauschule. In Eltville befindet sich eine Ausbildungsstätte der Deutschen Bundesbank.

Gegenüber 1987 stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich vgl. Ziff. 2.4.1. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Ballungsraum Frankfurt, einer günstigen Verkehrsanbindung und der hohen Wohnqualität dürfte sich in einem absehbaren Zeitraum eine weitere, kontinuierliche Bevölkerungszunahme ergeben, sofern ein adäquates Angebot an Baulandflächen verfügbar ist. Der Anschluss an die regionalen Zentren und die überregionalen Verkehrswege erfolgt durch die Nordumgehung B 42, die nach knapp sieben Kilometer in die A 66 Richtung Frankfurt einmündet. Durch die drei Bahnstationen (Eltville, Erbach und Hattenheim) und den Buslinienverkehr auf der Strecke Wiesbaden-Rüdesheim ist die Stadt Eltville am Rhein gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Ferner bestehen Busverbindungen zu allen Stadtteilen sowie nach Kiedrich, Kloster Erbach und Schlangenbad. Wiesbaden ist in kürzester Zeit über die Busverbindungen sowie über den Schienenverkehr zu erreichen.

Weitgehend mittelständig in Weinbau- und Technik Bereichen

Weitgehend mittelständig in Weinbau- und Technik Bereichen

Die in Eltville am Rhein ansässigen Unternehmen sind weitgehend mittelständisch ausgerichtet. Hierzu zählt unter anderem auch die bekannte Sektkellerei Schloss Vaux. Zu den größeren Unternehmen gehören die Matheus Müller Sektkellereien (Rotkäppchen, Freyburg in Sachsen-Anhalt) und die medatixx GmbH & Co. KG sowie die Hessischen Staatsweingüter. Als High-Tech-Unternehmen ist die MCS-AG marktführend bei Kommunikationssystemen im Gesundheitswesen. Nach neuesten Erhebungen sind weitere 35 Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie in Eltville am Rhein ansässig. Etwa 200 Mitarbeiter beschäftigt die EFEN Elektrotechnische Fabrik und die ALGI Alfred Giehl KG (Hydraulische Anlagen und Aufzughydraulik). Größtes Unternehmen mit etwa 600 Beschäftigten ist die Jean Müller GmbH Elektrotechnische Fabrik. Hier werden Schaltanlagen und Schaltgerätekombinationen für den Weltmarkt produziert.

Kontinuierliche Steigerung der Beschäftigtenzahlen

Von 2014 bis heute erhöhte sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um ca. 1.500 Menschen (vgl. Ziff. 2.6).

## 1.2 Merkmale bisheriger Siedlungsentwicklung

Im Folgenden soll stichwortartig ein entsprechender Überblick über die Siedlungsgeschichte und die einhergehende Kulturlandschaftsentwicklung gegeben werden:

- Eltville - Erste Siedlungsspuren in der Jungsteinzeit.  
(Kernstadt): - Kontinuierliche Besiedlung vom 4. Jh. an durch Fränkische Stämme (Eltville als Fränkisches Haufendorf aus Einzelhofsiedlung entstanden).  
Davor Besiedlung durch Römer und Alemannen.  
- 10. Jh.: Rheingau wird dem Erzstift Mainz zugeordnet und wird Herzstück des Mainzer Territoriums mit dem Hauptort „Eltville“.

Der Name „alta villa“ (Hochhof, Hochdorf) wird zum ersten Mal erwähnt.

- Ab 12. Jh. wird durch Rodung freies Land gewonnen und die ersten Gemarkungen entstehen.
- 1330: Errichtung der kurfürstlichen Burg als Residenz der Kurfürsten von Mainz. Eltville wächst wesentlich. Die Stadtmauer wird errichtet.
- 1332: Verleihung der Stadt- und Marktrechte.
- im 14. Jh.: Errichtung der Stadtpfarrkirche St. Peter und Paul. Um Burg und Kirche entstehen eine Reihe von Adelshöfen → heutige Altstadt mit wertvoller historischer Bausubstanz.
- 19. Jh.: Starkes Wachstum der Stadt mit Beginn der Industriensiedlung. Bebauung dehnt sich über die Stadtmauer in Bachtäler aus. Wertvolle Weinbergslagen werden zunächst freigehalten.
- Das Hochufer des Rheines zwischen Eltville und Niederwalluf wird vor dem ersten Weltkrieg sehr locker im Landhausstil bebaut; heute: villenartiges Stadtquartier mit parkartigen Grünbeständen.

Erbach:

- erstmalige urkundliche Erwähnung: 954.
- erste Besiedlung bereits in vorgeschichtlicher Zeit.
- 1754 Errichtung von Schloss Reinhartshausen.
- 1848 Errichtung der psychiatrischen Klinik Eichberg.
- der alte Ortskern wurde früher vom Eberbach offen durchflossen.

Hattenheim:

- erste Besiedlung bereits lange vor dem 10. Jh.
- erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1040.
- ältestes erhaltenes Bauwerk: Hattenheimer Burg als Turmburg.
- nördlich von Hattenheim: Kloster Eberbach - 1135 gegründet und von Zisterziensern übernommen - seit 1803 staatliche Weinbaudomäne.

Martinsthal:

- jüngster Stadtteil: Gründung 1363 (damals Neudorf genannt) durch Bewohner ehemaliger Ortschaften im Walluftal, im Schutz des Rheingauer Gebücker, Vorgängersiedlungen: Rode, Tiefenthal, Glimmenthal.
- durch die späte Gründung und die nahe Grenze des Mainzer Erzstiftes blieb die Gemarkungsfläche klein.
- Martinsthal sollte das Rheingauer Gebücker stärken. Die Walluf war damals der Grenzbach des Rheingaus.

Rauenthal:

- relativ späte Siedlung aus 13. / 14. Jh. in Höhenlage oberhalb des tief eingeschnittenen Walluftales.
- Lage an ehemaligem Fernweg „Gemeyner Weg“ (Vorläufer der heutigen Bäderstraße).
- heute: Weindorf von Weltruf → Bergweine auf sandigen bis tonigen Böden.

Aufgrund der örtlich für den Weinbau günstigen naturgeographischen Faktoren (fruchtbare Lößboden, Klimagunst des Rheingaus durch Föhneffekte, strahlungsbegünstigte Süd/Südwestlagen/Wärmereflexion des Rheines) entstanden die

Erste Weinberge in der Karolingerzeit in Walluf (779) und in Johannisberg (817).

ersten Weinberge im Rheingau bereits in der Karolingerzeit in Walluf (779) und in Johannisberg (817).

In Eltville manifestierte sich der Weinbau mit der Gründung des Kloster Eberbachs, welches im Jahr 1163 bereits einen Weinkeller in Köln besaß. Auch wurde die Entwicklung des Weinbaus durch das Schloss Johannisberg wesentlich gefördert. Weinmärkte: seit Mitte des 13. Jh. in Hattenheim und Rauenthal.

**Wein:**  
Süd- und Südwestlagen  
Insbesondere auf den Süd- und Südwestlagen entwickeln sich die ertragsstärksten Rebflächen bis auf 300 m ü. NN.

**Obst und Ackerbau:**  
Ost- und Nordlagen  
Auf den ungünstigeren Ost- und Nordlagen, der durch die vorhandenen Bachläufe zerriedelten Hänge, wurde Obstbau oder auch Feldbau bzw. Ackerbau betrieben. Letzterer diente hauptsächlich der ernährungsmäßigen Selbstversorgung. Wein- und Obstverkauf ergaben das Bareinkommen.

**Grünlandnutzung und Gartenbau in Tälern**  
In den durch Feuchte und Kaltluft geprägten Talräumen (Talböden) wurden schon seit jeher Grünlandnutzung und Gartenbau betrieben.

**Landschaftliche und wirtschaftliche Prägung durch den Weinbau**  
Das heutige differenzierte Bild der offenen Kulturlandschaft um Eltville ist also das Ergebnis der unterschiedlichen Ausprägung der örtlichen Naturfaktoren. Die entscheidende Prägung erhält Eltville aber durch den Weinbau, sodass die vorhandene offene Kulturlandschaft als Weinbaulandschaft in attraktiver Rheingelage zu bezeichnen ist.

### 1.3 Aufgaben der Flächennutzungsplanung

**Kommunale Planungshoheit**  
Durch die im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland verankerte Selbstverwaltungsgarantie wird den kommunalen Gebietskörperschaften die Planungshoheit zugesprochen. Dies umfasst das Recht, die jeweilige städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich zu gestalten. Dabei sind die kommunalen Planungen, als raumbedeutsame Planungen, an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

**Instrumente der kommunalen Bauleitplanung**  
Die Bauleitplanung, geregelt im Baugesetzbuch (BauGB, §§ 5 bis 10) stellt das Werkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Kommune dar. Der vorbereitenden Bauleitplanung für das gesamte Gemeindegebiet, dem Flächennutzungsplan, folgt die verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebietes.

**Steuerungsfunktion des FNP – Koordinierung verschiedener Raumansprüche**  
Der Flächennutzungsplan hat somit eine Steuerungsfunktion für nachfolgende Planungen. Der Flächennutzungsplan (FNP) beschreibt in Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet „... die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde...“ gemäß § 5 BauGB. Die Planungshoheit besitzt die Kommune. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung des FNP trägt zur Wahrung dieses kommunalen Privilegs bei.

**FNP als verbindliches Planungsinstrument für die konkrete Bodennutzung**  
Für die Verwaltung und Behörden stellt der FNP ein verbindliches Planungsinstrument dar, das für die konkrete Bodennutzung vorbereitend den Rahmen setzt. Dabei erzeugt der FNP als öffentlicher Belang keine Auswirkungen auf die Nutzung einzelner Grundstücke, d.h., es ergeben sich keine unmittelbaren Rechte und Pflichten für den Bürger oder gegenüber Dritten - diese Regelungen trifft erst der aus dem FNP abgeleitete Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung, trifft die Stadt erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Stadtgebietes. Die Aussagen der Stadt beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde.

Der Prognose- und Planungshorizont des FNP beläuft sich in der Regel auf eine Dauer von 10 bis 15 Jahren. Jedoch besteht eine Anpassungspflicht für den FNP, sofern sich die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ändern und dann die Ziele des ursprünglich aufgestellten FNP nicht mehr kompatibel sind.

Prognose- und Planungshorizont bis ca. 15 Jahre; Anpassungspflicht

Mit dem Flächennutzungsplan haben die Kommunen ein planerisches Instrument zur Verfügung, mit dem sie ihre räumlichen Leitvorstellungen öffentlich artikulieren und Prioritäten hinsichtlich der künftigen sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung setzen können.

Der Flächennutzungsplan ist daher als zentrales Element zur Koordinierung unterschiedlicher Flächenansprüche zu sehen.

Neben dem Recht zur Planung besteht die Planungspflicht für Kommunen, sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Dies ist beispielsweise gegeben, wenn die Kommune dem Mangel an Wohnbauflächen durch die Ausweisung eines Wohngebietes entgegen treten will oder die Wirtschaftskraft durch das Vorhalten von Gewerbegebietsflächen angekurbelt werden soll.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt für alle nach § 4 BauGB oder § 13 BauGB am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ein planungsbindendes Programm dar. Der § 7 BauGB bestimmt, dass sie ihre Planungen dem FNP insoweit anzupassen haben, als sie diesem Plan nicht bis zum Beschluss der Stadt widersprochen haben.

Planungsbindend für Behörden

Ein rechtswirksamer FNP entfaltet jedoch, im Gegensatz zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan, keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber dem Bürger. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind demnach weder Rechtsansprüche (Erteilung von Baugenehmigungen) noch Entschädigungsansprüche herzuleiten.

Keine Rechtswirkung für Bürger

Unmittelbar rechtliche Folgen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Stadt und den Trägern öffentlicher Belange. Für die Stadt stellt der Flächennutzungsplan eine rahmensetzende Selbstbindung dar, was durch § 8 Abs. 2 BauGB dokumentiert ist, indem ihre Bebauungspläne aus den im FNP dargestellten Planungsvorstellungen zu entwickeln sind.

Entwicklungsgebot für Bebauungspläne als Rechtsfolge für die Kommune

Vorhaben, die den Darstellungen des FNP widersprechen sind daher in aller Regel nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für Bürger im Rahmen von Genehmigungen gem. § 35 BauGB.

Daraus ergibt sich eine zentrale Bedeutung bei der Steuerung von Außenbereichsvorhaben, insbes. Anlagen für regenerative Energien (Windkraft, Solarpark) die im Außenbereich grundsätzlich zulässig sind. Durch positive Standortzuweisung kann hier der verbleibende Planungsraum von diesen Nutzungen freigehalten werden.

Wirksamkeit im Außenbereich

Abweichungen von den Darstellungen des FNP sind jedoch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung zulässig, um die geordnete Städtebauliche Weiterentwicklung nicht zu beeinträchtigen. Der FNP ist hier im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufstellungsbeschluss  
gemäß §§ 2 ff Baugesetzbuch: 14.10.2002

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein hat am 14. Oktober 2002 beschlossen, den seit April 1984 rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen einer Neuaufstellung gemäß §§ 2 ff Baugesetzbuch (BauGB) inhaltlich fortzuschreiben.

Der Planbereich umfasst das ganze Stadtgebiet mit den Gemarkungen Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinthal und Rauenthal.

### 1.5 Inhalte des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des FNP beziehen sich auf die vorgesehene Bodennutzung, geregelt durch § 5 BauGB. Daneben sind im FNP Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen enthalten.

Die in einem Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen sind grundsätzlich nicht parzellenscharf; im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung erst in den aus dem FNP zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplänen getroffen. Auf dieser zweiten Planungsebene werden für alle im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücke konkrete planungsrechtliche Aussagen, wie beispielsweise über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, für jedermann rechtsverbindlich festgesetzt.

Handlungsspielräume  
im Rahmen der Darstellungen des FNP

Üblicherweise werden, aufgrund des größeren Maßstab des FNP, Flächendarstellungen erst ab einer Größe von etwa 5.000 m<sup>2</sup> getroffen. Kleinere Bereiche sind in die strukturbestimmenden angrenzenden Darstellungen einbezogen. Daraus lassen sich im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Handlungsspielräume ableiten.

Anhand der getroffenen Darstellungen bestimmt die Kommune die angestrebte Nutzung und dokumentiert damit ihre Entwicklungsvorstellungen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

Der Katalog unter § 5 Abs. 2 BauGB ist hier beispielhaft zu sehen und kann entsprechend modifiziert werden.

Berücksichtigung anderer gesetzlicher Vorschriften

Anders verhält es sich bei Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen gem. § 5 Abs. 3 und 4 BauGB, die verpflichtend in den FNP aufzunehmen sind und nicht dem planerischen Willen der Kommune unterliegen.

Neben der Planzeichnung enthält die FNP Planung eine Begründung, welche die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung darlegen soll. Als gesonderter Teil der Begründung ermittelt, bewertet und beschreibt der zugehörige Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltwirkungen bezüglich der zu berücksichtigenden Schutzgüter. Die Grundlagen und der Detaillierungsgrad des Umweltberichts sind im Rahmen des scoping als Bestandteil der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem § 4 Abs 1 BauGB unter Mitwirkung der verschiedenen Fachbehörden zu ermitteln.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Verfahren der Umweltbericht unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erst zum nächsten Verfahrensschritt, der förmlichen Offenlage erarbeitet.

## 1.6 Veranlassung der Neuaufstellung

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur Aufstellung und Fortschreibung des FNP ergibt sich aus der Anforderung an die Kommune, für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für nachfolgende Bebauungspläne vorzugeben.

Planerfordernis zur Aufstellung von Bauleitplänen

Für das Stadtgebiet Eltville liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1984 vor. Dieser kann entsprechend seines Alters seine wesentlichen Aufgabenstellungen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Eltville nicht mehr erfüllen.

wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1984 inhaltlich und räumlich überholt

Die damals erarbeiteten Planungsziele sind sowohl inhaltlich als auch räumlich im Hinblick auf künftige Entwicklungen als überholt anzusehen.

Die vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen wurden weitgehend realisiert; verschiedene FNP-Änderungen sind in den Gesamtplan einzuarbeiten.

Weiterhin haben sich die gesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen grundlegend geändert und es sind aktuelle naturschutzrechtliche, wasserrechtliche und denkmalpflegerische Vorgaben, Schutzgebiete und Schutzobjekte zu beachten.

Aktualisierung gesetzlicher Vorgaben, übergeordneter Planungen, Grundlagen und Zielvorstellungen

Unter Einbeziehung der zurzeit geltenden bodenrelevanten Entwicklungsziele für das Stadtgebiet sollen mögliche Änderungen/Ergänzungen für die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung im Sinne der bauleitplanerischen Grundsätze des BauGB erfasst und dargestellt werden – auch unter Berücksichtigung und Integration der wesentlichen Zielvorschläge des städtischen Landschaftsplanes.

Es wird daher erforderlich zur Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung die Grundlagen neu zu ermitteln und Zielvorstellungen neu zu definieren. Die Prognose zum Wohnbaulandbedarf ist vor dem Hintergrund der künftigen Bevölkerungsentwicklung sowie zum künftigen Gewerbeflächenbedarf zu aktualisieren und die künftigen Standorte für Siedlungserweiterungsflächen sind zu untersuchen und festzulegen.

Das Erfordernis der Planaufstellung begründet sich auch durch die Betrachtung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.

Die statistischen Zahlen belegen ein stetes Wachstum innerhalb des Gemeindegebietes und es besteht eine hohe Nachfrage sowohl nach Bauland und Wohnimmobilien als auch nach Gewerbeflächen

Vor dem Hintergrund der weitgehend ausgeschöpften diesbezüglichen Potenziale wäre eine Angebotsverknappung mit einhergehend steigenden Preisen sowohl im Mietsektor als auch im Bereich von Kaufobjekten (Gebäude und Bauflächen) die Folge.

Lage an übergeordneten Straßen und Schienentrassen

Ein angespannter Wohnungsmarkt oder die fehlende Möglichkeit zur Eigentumbildung in Form von Wohnungsbau ist als negativer Standortfaktor zu sehen, der die Attraktivität einer Destination deutlich mindert. Es ist davon auszugehen, dass

Berücksichtigung negativer/positiver Standortfaktoren

hiervon vorwiegend junge Familien in der Familiengründungsphase betroffen sein dürften, die dann in das Umland abwandern würden.

Dies hätte Einnahmeverluste der Stadt zur Folge, die bei gleich bleibender Ausgaben für bestehende kommunale Infrastruktur die Handlungsspielräume der Stadt beschränkt.

Eine aus Abwanderungen resultierende Folge wäre sicher auch ein steigendes Verkehrsaufkommen aus dem Umland in die städtischen Bereiche.

Potenzielle Zuwanderer werden darüber hinaus in günstigeren Gegenden ansässig werden.

Nicht zuletzt wird die Gesamtfortschreibung des FNP der Stadt Eltville auch durch die bisher 20 rechtswirksam gewordenen räumlichen Teilfortschreibungen erforderlich.

Der Magistrat hat das Planungsbüro SLE-Consult, Rudolf-Dietz-Straße 13, 65520 Bad Camberg mit der Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes beauftragt, welches zwischenzeitlich in das Ingenieurbüro SLE Schönherr integriert wurde.

## 1.7 Verfahren

|  |   |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss                                  | 14. Oktober 2002  |
| Verfahren gem.<br>§ 3 Abs. 1 BauGB<br>§ 4 Abs. 1 BauGB | Bürgerinfoveranstaltungen<br>in den Ortsteilen<br>TöB Frühjahr 2023 |
| Beschluss zur öffentlichen Auslegung                   |   |
| Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB          |   |
| Feststellung der Flächennutzungsplanänderung           |   |

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

*"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."*

- Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)  
Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell (k)ein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.  
Die Beteiligung erfolgt über einen Zeitraum von -folgt- Tagen.

Erste Konzepte wurden bereits im Februar / März 2019 in den städtischen Gremien beraten.

Auf Grundlage der so formulierten Ziele und zugrunde gelegten Bedarfsabschätzungen unter Berücksichtigung der gegebenen Standortpotenziale wurden die künftigen wohnbaulichen und gewerblichen Erweiterungen der Kommune erarbeitet.

## 2.0 Grundlagen, Rahmenbedingungen, Bestand

### 2.1 Planerische Vorgaben

Die Flächennutzungsplanung vollzieht sich prinzipiell auf verschiedenen Ebenen.

Grundsätzlich soll sich der zu erstellende Flächennutzungsplan an den Aussagen und Vorgaben der nächsthöheren Planungsebene anpassen, in diesem Fall dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Südhessen 2010. Auf diesen Planungsebenen werden die gesetzlich formulierte Leitvorstellung und die Grundsätze der Raumordnung konkretisiert und festgelegt. Die darin enthaltenen Ziele sind in der kommunalen Bauleitplanung verbindlich zu beachten. Sie sind nicht mehr der planerischen Abwägung zugänglich. Die Grundsätze der Raumordnung sind dagegen bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

#### 2.1.1 Raumpolitische Grundsätze (Leitbild) für die Entwicklung der Planungsregion Südhessen (Auszug)

##### Ausgangssituation

Die Region Südhessen umfasst eine Fläche von ca. 7.445 km<sup>2</sup>, das entspricht etwa einem Drittel der hessischen Landesfläche. Mit einer Bevölkerungszahl von 3,79 Millionen, bei rund 6 Mio. Einwohnern in Gesamt Hessen, leben hier etwa 63 % aller Einwohnerinnen und Einwohner Hessens, etwa 67 % der Arbeitsplätze befinden sich in der Region. Etwa 70 % des hessischen Bruttosozialproduktes wird in Südhessen erwirtschaftet. Etwa 65 % der Beschäftigten arbeitet im Dienstleistungsbereich, die Wirtschaft der Region weist damit den höchsten Tertiärisierungsgrad in Deutschland auf. Dieser Bereich erbringt fast  $\frac{3}{4}$  der gesamten Wertschöpfung.

Hessen gehört vor allem mit seinem südlichen Landesteil, dem Regierungsbezirk Darmstadt (Südhessen) zu den am dichtesten besiedelten und wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands.

Definition: Tertiärisierungsgrad, Quelle STATISTIK-BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

Zähler = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach dem Arbeitsortprinzip im Tertiären Sektor (Wirtschaftsabschnitte G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, H Verkehr und Lagerei, I Gastgewerbe, J Information und Kommunikation, K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, L Grundstücks- und Wohnungswesen, M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, P Erziehung und Unterricht, Q Gesundheits- und Sozialwesen, R Kunst, Unterhaltung und Erholung, S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen, T Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt, U Exterritoriale Organisationen und Körperschaften)

Nenner = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (nach dem Arbeitsortprinzip)

Der Tertiärisierungsgrad zeigt die Bedeutung des Dienstleistungssektors in der regionalen Beschäftigungsstruktur. Ein hoher Tertiärisierungsgrad kann darauf hindeuten, dass der Sektorenwandel weit vorangeschritten ist. Nach der Sektorenthorie dominiert in Volkswirtschaften zunächst die Landwirtschaft, danach die Industrie, später der Dienstleistungssektor. Dieser Wandel lässt sich in Deutschland und in den anderen Industrieländern in den letzten zwei Jahrhunderten belegen. Wichtige Einflussfaktoren sind Anstiege der Einkommen und der Arbeitsproduktivität, die zu gewandelter Nachfrage und zu verändertem Arbeitskräftebedarf in den Sektoren führen. Zusätzliche jüngere Gründe für Zuwächse im Dienstleistungssektor können zum einen eine steigende Nachfrage des produzierenden Sektors etwa nach Transport-, Kommunikations-, Forschungs- und Beratungsdiensten sowie die Auslagerung von Unternehmensfunktionen an spezialisierte Dienstleistungsunternehmen sein. Zum anderen diversifizieren Dienstleister ihr Angebot, erschließen neue Märkte und entwickeln innerhalb ihres Sektors aufeinander aufbauende Aktivitäten.

Überdurchschnittliche  
Einwohnerdichte in  
Südhesse n

Die Region Südhessen ist von einer hohen Nutzungsintensität der Fläche gekennzeichnet. So liegt die Einwohnerdichte mit 513 E/km<sup>2</sup> erheblich über dem Kreisdurchschnitt (231 E/km<sup>2</sup>). Mit 14,5 % ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Südhessen um ca. 1,5 % höher als im Kreisdurchschnitt.

Als „Europäische Metropolregion“ zählt die Region zu den europäischen Standorten, deren herausgehobene Funktionen im großräumigen Maßstab international und interkontinental ausstrahlen. Der Süden der Region verbindet den Rhein-Main-Raum mit der Region Neckar; die regionalwirtschaftlichen Verflechtungen zwischen beiden Regionen verstärken sich.

Wirtschaftliche Spitzen-  
position

Im deutschen und europäischen Vergleich ist die Region Südhessen einer der wirtschaftsstärksten Räume. Die wirtschaftliche Leistungskraft liegt weit über dem Bundesdurchschnitt.

Die Gründe für diese Spitzenposition sind in positiven Standortfaktoren zu suchen. Dazu zählen:

- die durch den Finanz- und Dienstleistungsbereich, zentrale Unternehmensfunktionen und innovative Branchen gekennzeichnete Wirtschaftsstruktur;
- vielfältige Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, qualifizierte Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten, hochwertige kulturelle, wissenschaftliche und Freizeiteinrichtungen;
- die maßgeblich durch den Flughafen Frankfurt/Main geprägte verkehrlich äußerst günstige Lage und Erreichbarkeit in europäischem Maßstab;
- das Vorhandensein vielfältig strukturierter, ökologisch wertvoller und landschaftlich attraktiver Freizeiträume.

### Siedlungsdruck

Attraktiver Zuwanderungsraum

Nach den vorliegenden Prognosen der Regionalplanung ist davon auszugehen, dass die Region ein attraktiver Zuwanderungsraum bleiben wird. Die aus den anhaltenden Veränderungen der Haushaltsstruktur resultierende Wohnungsnachfrage trägt dazu bei, dass der Bedarf nach Wohnraum und der Druck auf Baulandausweisungen bestehen bleibt. Infolge der Zuwanderung nimmt die Nachfrage nach Arbeitsplätzen weiter zu.

### Freiraum und Erholungsqualität

Vor dem Hintergrund des Siedlungsdrucks, des notwendigen Infrastrukturausbaus und der Erfordernisse einer nachhaltigen Regionalentwicklung gewinnt die Freiraumsicherung und -gestaltung ein besonderes Gewicht. Sie ist Voraussetzung für die Erhaltung der günstigen siedlungsstrukturellen Ausgangsposition mit attraktiven Freiräumen zwischen Siedlungsgebieten und für die Verbesserung ihrer Erholungseignung.

## **2.1.2 Landesentwicklungsplan Hessen LEP 2000**

(LEP 2000)

Mit der Vorlage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 entspricht die Landesregierung dem Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundesrechts. In Wahrnehmung seiner Rahmenkompetenz nach Art. 75 Nr. 4 GG hat der Bundesgesetzgeber im Raumordnungsgesetz (ROG) die Länder verpflichtet, für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne aufzustellen. Für die Landesplanung vollzieht dies der LEP 2000, der damit im hessischen Planungssystem das wichtigste Steuerungsinstrument für die Landespolitik darstellt.

Darstellungen des LEP 2000 für das Stadtgebiet Eltville:

Strukturraum: Ordnungsraum  
Verbindungsachse: großräumige Verbindungsachse  
Grenzen: Regierungsbezirk Südhessen  
Rheingau-Taunus-Kreis

Zentralörtlichkeit (Abstufung Ober- bis Mittelzentrum): Mittelzentrum

Überregional bedeutsame Freiräume:

Ökologische Verbundräume: Waldbereiche nördlich Kloster Eberbach und Eichberg, westlich Rauenthal

Ökologische Vorzugsräume: Waldbereiche nördlich Kloster Eberbach und Eichberg, westlich Rauenthal

Ökologische Schwerpunkträume: östlich Kloster Eberbach:  
NSG A 5 – 200 ha Größe

Forstliche Vorzugsräume: siehe „ökologische Verbundräume“

Agrarische Vorzugsräume: südlich Kloster Eberbach und Eichberg, östlich Rauenthal

Überregional bedeutsame Infrastruktur:

Bundesfernstraßen: zweistreifig und vierstreifig (B 42)

Bahnlinien: Hauptverkehrsstrecke

Wasserstraße: Rhein

Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im Januar 2001 ist dieser in insgesamt vier Änderungsverfahren komplett neu gefasst worden. Die letzte und 4. Neufassung erfolgte 2021 (GVBl. S. 394, 589).

Der LEP ist das zentrale Instrument der Landesplanung. Er ist die Grundlage der Regionalpläne, die beispielsweise Wohn- und Gewerbegebiete sowie Industrieflächen festlegen und von den Regionalversammlungen beschlossen werden. Die vorgesehenen Änderungen betreffen insbesondere:

4. Neufassung

- Raumgliederung

Bislang unterscheidet der LEP je nach Einwohner- und Arbeitsplatzdichte zwischen ländlichem Raum, Ordnungsraum und Verdichtungsraum. Künftig soll eine vierfache Unterteilung gelten: Dünnbesiedelter ländlicher Raum, ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen, Verdichteter Raum und Hochverdichteter Raum. „Dem wird die neue Einteilung besser gerecht.“ Insgesamt sind mehr hessische Städte und Gemeinden dem ländlichen Raum zugeordnet als bisher. „Es gibt heute nicht nur Stadt und Land, sondern immer mehr Zwischenformen“, sagte der Minister. „Dem wird die neue Einteilung besser gerecht.“ Auf die beiden vorgesehenen Kategorien des ländlichen Raums entfallen 66 Prozent der Landesfläche, 56 Prozent der Städte und Gemeinden und 26 Prozent der Bevölkerung.

- Zentrale Orte

Die bisherige und für die finanzielle Ausstattung der Kommunen und Landkreise (kommunaler Finanzausgleich) wichtige Einteilung in 318 Grund-, 95 Mittel- und 10 Oberzentren bleibt bestehen. Die Mittelzentren – die auch Versorgungsaufgaben für umliegende Orte erfüllen – werden jedoch stärker differenziert. Ausschlaggebend sind die jeweilige Infrastrukturausstattung und die Größe des Versorgungsbereichs. Wo beides wenig ausgeprägt ist, soll die neue Kategorie „Mittelzentrum in Kooperation“ gelten. Solche Orte sollen enger miteinander beziehungsweise mit benachbarten Orten zusammenarbeiten, sich mit ihren Angeboten gegenseitig ergänzen oder bestimmte Aufgaben wie Wohnungsbau und ÖPNV gemeinsam wahrnehmen.

Nach den Offenlageunterlagen „Strukturräume in Hessen“ liegt Eltville im verdichteten Raum innerhalb einer überregionalen Verdichtungsachse, die dem Leistungsaustausch zwischen europäischen Metropolregionen, Oberzentren und unter weitestgehender Berücksichtigung der Mittelzentren dienen.

Begründung LEP zu 3.2-3 (G):

*Zur Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen sollen die folgenden regionalplanerischen Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha zu Grunde gelegt werden:*

*Verdichteter Raum: Basiswert: 30; Mittelzentrum: 35*

*Verdichtungsräume weisen eine Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte über 300 pro km<sup>2</sup> auf. Verdichtungsräume umfassen den*

- Hochverdichteten Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 700 pro km<sup>2</sup> sowie den*
- Verdichteten Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 300 und kleiner 700 pro km<sup>2</sup>.*

Die Differenzierung des Mittelzentrum Eltville lautet: V II MZ in Kooperation mit dem Oberzentrum Wiesbaden.

Begründung LEP zu 5.2.2-7:

*Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum (V II) sind charakterisiert durch die räumliche Lage, eine schwache zentralörtliche Ausprägung, die geringe Entfernung zum meist direkt benachbarten Mittelzentrum und einem tendenziell schwachen bis durchschnittlichen Mitversorgungsgrad. Hier sind die Möglichkeiten der interkommunalen Aufgabenteilung bzw. des Verbundgedankens zu nutzen und formalisierte Kooperationsvereinbarungen zu schließen. Dabei spielen die Verflechtungen untereinander und die funktionale Arbeitsteilung in den verschiedenen Aufgabenbereichen eine zentrale Orientierungsgröße bei der Bedarfsdeckung. Der daraus abgeleitete landesplanerische Unterstützungsbedarf liegt in der Förderung des Kooperationsprozesses. Darüber hinaus besteht auf Grundlage der festgelegten Kooperationsfelder ein Entwicklungsauftrag, insb. in dem Auf- und Ausbau der zentralörtlichen Infrastruktur und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Öffentliche Fördermittel und (Behörden-) Standortentscheidungen sind hier möglichst zu konzentrieren. Seitens des Landes ist beabsichtigt, die Kooperationen im Rahmen von Modellprojekten zu begleiten und zu unterstützen.*

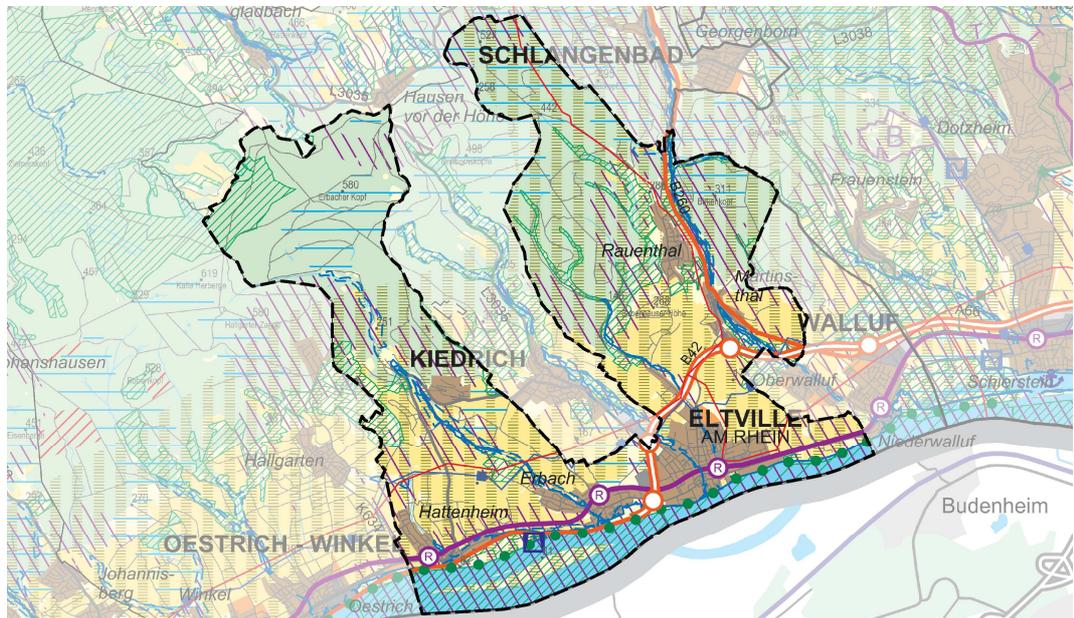
### 2.1.3 Regionalplan Südhessen 2010

Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 enthält für das Stadtgebiet Eltville folgende relevanten Vorgaben:

Tab. 1: Regionalplan Südhessen – relevante Vorgaben

|  |   |
|--|---|
| Zentralität:   | Mittelzentrum   |
| Strukturraum:  | Ordnungsraum auf der Regionalachse  |
| Regionalachse:   | Frankfurt-Wiesbaden-Rüdesheim-(Koblenz)   |
| Überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse:                  | Wiesbaden-Rüdesheim   |
| Vorranggebiet Abbau oberflächennaher Lagerstätten:             | keine   |
| Vorranggebiet Abbau oberflächennaher Lagerstätten bis zu 10 ha | keine   |
| Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten:                | keine   |
| Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten bis zu 10 ha:   | keine   |
| Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft:                          | keine   |
| Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:                           | Rauenthal und marginal um alle Stadtteile   |
| Vorranggebiet für die Landwirtschaft:                          | Um alle Stadtteile außer Rauenthal  |
| Vorranggebiet Regionalparkkorridor:                            | Am Rhein  |
| Vorranggebiet für Natur und Landschaft:                        | NSG, FFH und weitere naturschutzfachlich wertvolle Bereiche v.a. entlang der Fließgewässer  |
| Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft:                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nordwestlich von Erbach zw. Heiligenberg - Honigberg</li> <li>- Nördlich Hattenheim-Rebhang bei Hallgarten</li> <li>- Gemarkung Rauenthal und Eltville Großer Buchwaldgraben, Sülzbach</li> <li>- Gemarkung Rauenthal, Rothenberg</li> </ul>                                     |
| Vorranggebiet Regionaler Grünzug:                              | gesamtes Stadtgebiet und tw. nördlich vom Kloster Eberbach (ausgenommen Bebauung)   |
| Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen Hattenheim und Erbach</li> <li>- der Rhein mit Mariannenaue</li> <li>- östlich von Eltville</li> <li>- um das Krankenhaus und Kloster Eberbach</li> <li>- sowie um Rauenthal und Martinsthal</li> <li>- nördlich Rauenthal</li> <li>- nördlich Erbacher Kopf</li> </ul> |
| Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz:                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nördlich Kloster Eberbach (Erbacher Kopf)</li> <li>- nördlich von Rauenthal</li> </ul>   |
| Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz:               | Rhein, Sülzbach, Leimersbach (Anfg. Hattenheim)   |
| Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz:            | Rhein, Eberbach, Erbach, Kiedricher Bach, Walluf  |
| Vorranggebiet Siedlung Planung:                                | Zuwachsfläche wird nördlich von Eltville dargestellt  |
| Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung:                   | keine   |
| Max Wohnsiedlungsflächenbedarf Eltville bis 2020 max.:         | 20 ha   |
| Flächen für Gewerbe  | 7 ha  |

Abb. 1: Auszug Regionalplan Südhessen 2010. Ohne Maßstab



### 2.1.4 Landschaftsplan

Vgl. Ziff 4.10

### 2.1.5 Städtische Konzepte

Folgende städtische Konzepte liegen vor bzw. sind in Bearbeitung

- Klimaschutzteilkonzept, welches städtische Liegenschaften betreffen soll, in Bearbeitung
- Starkregensimulation Stadtteil Erbach
- Baulandoffensive: hier Prüfkonzepte sozialer Wohnungsbau durch Nassauische Heimstätte

## 2.2 Verwaltungskooperationen

Quelle: STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT RHEINGAU

Es bestehen folgende Einrichtungen, denen die Stadt Eltville angegliedert ist:

Tab. 2: Einrichtungen der Stadt Eltville

| Einrichtung                                      | Aufgaben  |
|--|---|
| Zweckverband Rheingau                            | Regionalpark, Stadtumbau, Regionalentwicklung                         |
| Abwasserverband Oberer Rheingau                  | Abwasserentsorgung  |
| Rheingauwasser GmbH                              | Wasserversorgung  |
| Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft (RTV)       | Öffentlicher Personennahverkehr                                       |
| Abfallverband Rheingau                           | Abfallentsorgung  |
| Rheingau-Taunus Kultur und Tourismus GmbH (RTKT) | Tourismusförderung  |
| Initiative "Die 3 im Rheingau"                   | Tourismusförderung  |
| Zweckverband Rheingau-Bad                        | Betrieb des Rheingau Bades  |
| Zweckverband Hinterlandswald                     | Unterhaltung der Straße durch den Wald                                |
| Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal      | Erhaltung und Maßnahmen im Rahmen des Welterbes Oberes Mittelrheintal |
| Kommunale Wohnungsbau Rheingau-Taunus (KWB)      | Wohnungsbau- und Vermietung   |

### 2.2.1 Zweckverband

Mit dem Zweckverband Rheingau wurde eine Organisation gegründet, die im Bereich des Regionalparks, des Städtebaus und der Regionalentwicklung Maßnahmen plant und durchführt.

Zweckverband Rheingau

- Kommunale Arbeitsgemeinschaft Rheingau  
2007 Gründung des Zweckverbandes, Erarbeitung Entwicklungskonzept mit den Handlungsfeldern: Anpassung von Infrastrukturen, von Wirtschaftsstandorten, von Wohnstandorten sowie bestandsorientiertes Gebäude- und Flächenmanagement. Umsetzung der Maßnahmen bis 2016  
Maßnahmen: u.a. Abbruch Rheingauhalle Eltville (2009), Fertigstellung der Residenz Rheingauer Tor (Wohnungen für gehobene Ansprüche mit unterschiedlichen Größen, die sich vornehmlich an ältere Menschen richten) und Rheinufergestaltung Eltville (2016)

### 2.2.2 Die 3 im Rheingau

Tourismuskonzept mit  
Kiedrich und Walluf

Unter der Bezeichnung „Die drei im Rheingau“ arbeitet die Stadt Eltville mit den Kommunen Kiedrich und Walluf im Tourismus über die Gemeindegrenzen hinweg zusammen. Die Kooperation besteht seit Anfang des Jahres 2003. Die Zusammenarbeit mündet in eine Werbekooperation mit gemeinsamer Werbelinie und gemeinsamen Pauschalangeboten. Damit erhöht sich die Aufmerksamkeit für die Tourismusangebote, die Werbewirksamkeit und die Kosten/Nutzen-Relation.

### 2.2.3 Regionalpark im Rheingau

Für das Instrumentarium eines gemeindeübergreifenden Regionalparks Rheingau soll in der Region eine zukunftsfähige Struktur entwickelt und aufgebaut werden, als Initiative aller wichtigen Akteure im Rheingau (Kommunen, Weinbau, Hotellerie, Gastronomie, Handel, Handwerk und Gewerbe, Vereine, Verbände und Initiativen).

Alleinstellungsmerkmal  
und Identitätsstruktur

Der Rheingau als Kulturlandschaft ist durch seine Siedlungsstruktur zwischen Rhein und waldreichem Gebirge, seine traditionelle und international bekannte Weinkultur sowie seine 2000-jährige Geschichte mit berühmten Klöstern, Burgen und Kirchen geprägt. Diese Alleinstellungsmerkmale und Identitätsstrukturen sind zu sichern und attraktiv zu entwickeln. Die freie Landschaft um die Ortslagen soll durch Gestaltungsmaßnahmen in Wert gesetzt und miteinander vernetzt werden. Detaillierte Beschreibungen sind dem Masterplan Regionalpark im Taunus zu entnehmen. Der Masterplan formuliert die planerische Zielsetzung für den Regionalpark sowie Maßnahmen zur Umsetzung.

Masterplan Regional-  
park im Taunus

Ziele der Entwicklung sind:

- die Aktivierung und Aufwertung von Flächen für die Naherholung und den Tourismus
- der Schutz von regionalen Grünzügen vor Zersiedelung
- die Standortverbesserung für Wohnen und Gewerbe
- der Erhalt der vom Weinbau geprägten Kulturlandschaft und
- ein Beitrag zur Entwicklung regionaler Identität im Rheingau

Für Eltville am Rhein werden nachfolgende Bewertungen vorgenommen:

#### Qualitäten:

- Hoher freiraumgebundener Erholungswert in der offenen Landschaft
- Erholungsinfrastruktur durch Wege ist ausreichend vorhanden
- Sämtliche Aussichtspunkte sind gut erreichbar
- Prägnante Hohlwege sind vorhanden
- Ausgeprägte artenreiche, ruderales Kräutersäume sind vorhanden

#### Defizite:

- In weiten Teilen gibt es ausgeräumte Agrarfluren und Weinbergslagen
- Wege- und Grabenraine, Busch- und Heckengruppen, Einzelbäume sowie Trockenmauern auf größeren Teilflächen sind nicht mehr vorhanden
- Zunehmend Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich von Grenzertragsstandorten
- Ortsränder mit erheblichen Gestaltungsdefiziten (mangelhafte Einbindung in die Landschaft mit negativen Sichtbeziehungen)
- Unschöne Ortseinfahrten (Ortseingangssituationen)
- Bauliche Einzelobjekte mit Defiziten hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung

### 2.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet ist insgesamt fünf unterschiedlich strukturierten naturräumlichen Haupteinheiten zuzuordnen (vgl. auch entsprechendes Kapitel im Umweltbericht). Von Süden nach Norden abfolgend sind dies:

5 Naturräumliche Haupteinheiten im Stadtgebiet

1. Ingelheim Mainzer Rheinebene (Rhein und Grünaue)
2. Westlicher Rheingau mit Untergliederungen (Weinbaulandschaft)
3. Rheingau-Vortaunus - Schwerpunkt im östlichen Plangebiet (Rauenthal/Martinsthal - Weinbau/Obstbestände/Wald)
4. Hoher Taunus - untergliedert in Rheingau-Taunus und Erbacher Schuttfuß - (Waldbereiche)
5. Westlicher Hintertaunus - nordwestlichste Spitzen des Plangebietes in Wisper-Taunus und Oberarmulde hineinragend - (Waldbereich)

Großräumig betrachtet liegt das Stadtgebiet von Eltville in der Übergangszone vom Taunusgebirge hin zum Mainzer Becken und befindet sich damit am Südrand des Taunusgebirges im südöstlichen Grenzbereich des Rheinischen Schiefergebirges.

Übergangszone Taunusgebirge / Mainzer Becken

Das Plangebiet wird hierbei durch die parallel zueinander von Nordost nach Südwest verlaufenden Landschaftsleitlinien „Hochtaunusrücken bzw. Taunuskamm“ und „Rhein“ begrenzt.

Der geologische Untergrund wird sowohl von Gesteinen des devonischen Taunus-Grundgebirges (devonische und vordevonische Festgesteine) als auch des tertiären Mainzer Beckens (Schotter, Kalke, Tone, Mergel, Sande) gebildet und wird dabei von eiszeitlichen Bildungen (Löß, Lößlehm, Schuttdecken, Terrassenschotter) überdeckt.

Geologie

Vereinzelte sind oberflächlich noch Relikte der den Rheingau prägenden eiszeitlichen Rheinterrassen (pleistozäne Schotter etc.) vorhanden.

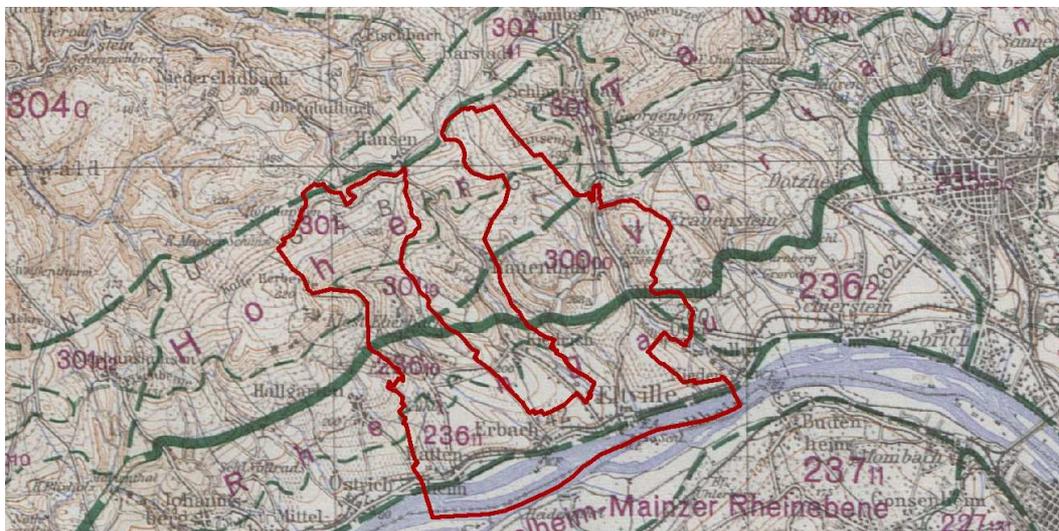
Das Relief des Plangebietes zeigt in der topographischen Grundstruktur einen nach Südosten verlaufenden Geländeabfall vom Hochtaunuskamm (Erbacher Kopf: 579,8 m ü. NN; Sauerwasserpfad 576,5 m ü. NN) hin zur Rheinaue (81 - 83 m ü. NN) und wird damit durch einen erheblichen Höhenunterschied geprägt.

Topografie

Durch die von NW nach SO verlaufenden Fließgewässer wird die Landschaft in Bergriedel gegliedert, welche die örtliche Reliefvielfalt bedingen.

Relief

Abb. 2: naturräumliche Gliederung nach Klausling



## 2.4 Bevölkerung

Planungsinstrument:  
Bevölkerungsprognosen

Der Flächennutzungsplan ist ein in die Zukunft gerichtetes Planungsinstrument, welches die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune darstellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aus dieser gesetzlichen Vorschrift ergibt sich, dass die Kommune ihren Flächennutzungsplan auf Grundlage von Prognosen bzw. Bedarfsabschätzungen für einen voraussehbaren Planungszeitraum erarbeiten muss.

Eine wesentliche Kenngröße für die weitere Entwicklung einer Stadt stellt dabei die künftige Bevölkerungsentwicklung dar. Dies betrifft insbesondere die Planung von Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen.

Grundlage für eine Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung ist ein Rückblick in die Vergangenheit und die Betrachtung der entwicklungsbestimmenden Faktoren. Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und durch Zu- und Fortzüge (Wanderungsbewegungen) über die Gemeindegrenzen.

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahlen 1992-2023 / Stand jeweils 31.12./Jahr bzw. 14.03.2023

Quelle: EINWOHNERMELDEAMT STADT ELTVILLE, EIGENE DARSTELLUNG, EKOM

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung

| 1992    | Eltville | Erbach | Hattenheim | Martinsthal | Rauenthal | GESAMT |
|---------|----------|--------|------------|-------------|-----------|--------|
| HW (I)  | 7.354    | 3.394  | 1.947      | 1.266       | 1.796     | 15.757 |
| NW (II) | 543      | 352    | 168        | 76          | 102       | 1.241  |
| GESAMT  | 7.897    | 3.746  | 2.115      | 1.342       | 1.898     | 16.998 |

| 1998    | Eltville | Erbach | Hattenheim | Martinsthal | Rauenthal | GESAMT |
|---------|----------|--------|------------|-------------|-----------|--------|
| HW (I)  | 7.939    | 3.313  | 1.968      | 1.311       | 1.729     | 16.260 |
| NW (II) | 592      | 338    | 209        | 96          | 118       | 1.353  |
| GESAMT  | 8.531    | 3.651  | 2.177      | 1.407       | 1.847     | 17.613 |

| 2004    | Eltville | Erbach | Hattenheim | Martinsthal | Rauenthal | GESAMT |
|---------|----------|--------|------------|-------------|-----------|--------|
| HW (I)  | 8.084    | 3.345  | 1.952      | 1.251       | 1.714     | 16.346 |
| NW (II) | 681      | 337    | 239        | 101         | 119       | 1.477  |
| GESAMT  | 8.765    | 3.682  | 2.191      | 1.352       | 1.833     | 17.823 |

| 2010    | Eltville | Erbach | Hattenheim | Martinsthal | Rauenthal | GESAMT |
|---------|----------|--------|------------|-------------|-----------|--------|
| HW (I)  | 8.684    | 3.325  | 2.072      | 1.254       | 1.745     | 17.080 |
| NW (II) | 688      | 313    | 202        | 106         | 135       | 1.444  |
| GESAMT  | 9.372    | 3.638  | 2.274      | 1.360       | 1.880     | 18.524 |

| 2016          | Eltville     | Erbach       | Hattenheim   | Martinsthal  | Rauenthal    | GESAMT        |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| HW (I)        | 8.809        | 3.456        | 2.167        | 1.259        | 1.714        | 17.405        |
| NW (II)       | 126          | 63           | 19           | 20           | 30           | 258           |
| <b>GESAMT</b> | <b>8.935</b> | <b>3.519</b> | <b>2.186</b> | <b>1.279</b> | <b>1.744</b> | <b>17.663</b> |

| 2020          | Eltville     | Erbach       | Hattenheim   | Martinsthal  | Rauenthal    | GESAMT        |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| HW (I)        | 8.892        | 3.313        | 2.165        | 1.256        | 1.725        | 17.351        |
| NW (II)       | 112          | 47           | 18           | 16           | 24           | 217           |
| <b>GESAMT</b> | <b>9.004</b> | <b>3.360</b> | <b>2.183</b> | <b>1.272</b> | <b>1.749</b> | <b>17.568</b> |

| 14.03.2023    | Eltville     | Erbach       | Hattenheim   | Martinsthal  | Rauenthal    | <b>GESAMT</b> |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| HW (I)        | 8.918        | 3.430        | 2.185        | 1.272        | 1.693        | <b>17.498</b> |
| NW (II)       | 119          | 45           | 18           | 9            | 24           | <b>215</b>    |
| <b>GESAMT</b> | <b>9.037</b> | <b>3.475</b> | <b>2.203</b> | <b>1.281</b> | <b>1.717</b> | <b>17.713</b> |

HW = Hauptwohnsitz NW = nur Nebenwohnsitz

Tab. 4: Ab-/Zunahme der Bevölkerung

QUELLE: HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT: HESSISCHE GEMEINDESTATISTIK DER JEWEILIGEN JAHRE  
EIGENE DARSTELLUNGEN

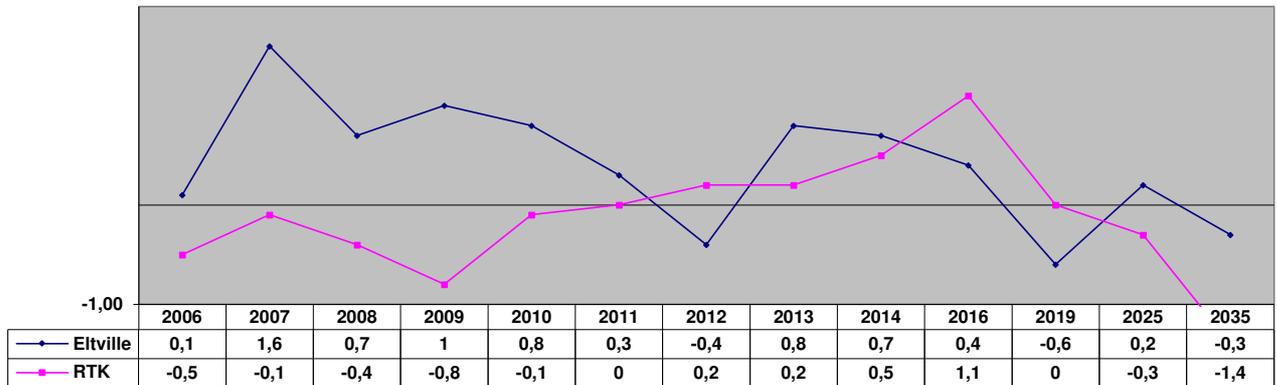
Bevölkerungsentwicklung

je 31.12.      Eltville %      RTKkreis

|              |      |      |
|--------------|------|------|
| 2006 zu 2007 | 1,6  | -0,1 |
| 2008 zu 2009 | 1,0  | -0,8 |
| 2010 zu 2011 | 0,3  | 0,0  |
| 2012 zu 2013 | 0,8  | 0,0  |
| 2014 zu 2015 | 0,4  | 1,1  |
| 2015 zu 2016 | -0,6 | 0,1  |
| 2016 zu 2017 | 0,7  | 0,5  |
| 2017 zu 2018 | -0,3 | 0,3  |
| 2018 zu 2019 | -0,6 | 0,0  |
| 2019 zu 2020 | -0,1 | 0,1  |
| 2020 zu 2021 | -0,6 | -0,2 |

2021 zu 2022 Statistik liegt noch nicht vor

Entwicklung Tendenz Abb. 3: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis zum Jahr 2035 in Eltville im Verhältnis zum RTK  
Quelle: Gemeindedatenblatt Eltville



Die hier gezeigte Abbildung zeigt, dass die prozentuale Zunahme der Bevölkerung in Eltville (mit einem Ausreißer im Bemessungsjahr 2012) bis ca. 2014 deutlich über dem Kreisdurchschnitt liegt, was sich auch auf die, wie vor bereits beschriebene Gunstsituation der Stadt Eltville zurückführen lässt. Die abnehmende Tendenz seit 2014 wird seitens der Kommune auf das fehlende Angebot von Bauland mit den entsprechenden Folgen für Eigentumsbildung in Form von Wohnbautätigkeit aber auch auf die Schaffung von Mietflächen und bezahlbarem Mietwohnraum zurückgeführt.

Altersstruktur Tab. 5: Altersstruktur im Gebietsvergleich (Anteil der Altersgruppen in %):

Quelle: HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT: HESSISCHE GEMEINDESTATISTIK 2015  
EIGENE DARSTELLUNG

| Jahre     | Eltville | Walluf | Kiedrich | Oestrich-Winkel | RTKkreis |
|-----------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| unter 15  | 13,9     | 11,9   | 13,9     | 12,3            | 13,2     |
| 15 bis 65 | 62,8     | 63,0   | 65,0     | 64,4            | 64,7     |
| über 65   | 23,3     | 25,1   | 21,1     | 23,3            | 22,1     |

Quelle: HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT: HESSISCHE GEMEINDESTATISTIK 2022  
EIGENE DARSTELLUNG

| Jahre     | Eltville | Walluf | Kiedrich | Oestrich-Winkel | RTKkreis |
|-----------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| unter 15  | 12,9     | 11,8   | 12,3     | 12,0            | 13,5     |
| 15 bis 65 | 62,0     | 59,8   | 64,1     | 63,8            | 62,7     |
| über 65   | 25,0     | 28,4   | 23,6     | 24,2            | 23,8     |

Veränderung in % von 2015 bis 2022 wie folgt (eigene Darstellung)

| Jahre     | Eltville | Walluf | Kiedrich | Oestrich-Winkel | RTKkreis |
|-----------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| unter 15  | -7       | -1     | -2       | -2              | +2       |
| 15 bis 65 | -2       | -5     | -1       | -1              | -3       |
| über 65   | +8       | +13    | +12      | +4              | +8       |

### 2.4.2 Prognose Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030

QUELLE: HESSISCHE AGENTUR GMBH DATEN STADT ELTVILLE AM RHEIN, STAND NOV. 2016

Nach § 5 Abs. 1 BauGB haben sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune zu richten. Ein wichtiger Ausgangspunkt für die Bedarfsermittlung sind Zukunftsprognosen.

Entsprechende Prognosen wurden durch die Hessen Agentur GmbH im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung für die hessischen Kommunen zusammengestellt.

Anhand der entsprechenden Modellrechnung wurde ein Entwicklungskorridor bis zum Jahr 2035 aufgestellt.

Im Regionalvergleich liegt nach diesen Modellrechnungen die Zunahme der Bevölkerung für Eltville sowohl über dem Durchschnitt des Rheingau-Taunus-Kreis als auch über der prognostizierten Zunahme des Landes Hessen. Siehe dazu auch Anlage Nr. 2 Gemeindedatenblatt: Hessen Agentur GmbH.

Modellrechnung: Regionalvergleich

Die Zunahme der Einwohnerzahlen von Eltville wird hier von ca. 17.000 Einwohnern im Jahr 2015 auf ca. 17.500 Einwohner im Jahr 2030 angegeben.

Die hier durchgeführte Prognose berücksichtigt auch eine Betrachtung der künftigen Altersstruktur. Nach den Modellrechnungen werden durch die demographische Entwicklung altersstrukturelle Verschiebungen entstehen. Vgl. hierzu die tatsächlichen Daten unter Ziff. 2.4.1.

Für Eltville wird davon ausgegangen, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung von 42,4 Jahren im Jahr 2000 auf errechnete 48,5 Jahre im Jahr 2031 ansteigt.

Steigendes Durchschnittsalter

Für den Wohnungsmarkt und damit die zukünftigen städtebaulichen Konzeptionen wird dieser demographische Wandel nicht ohne Folgen bleiben und wird zu berücksichtigen sein.

Kohärenz Durchschnittsalter – Wohnungsmarkt

Die bisher gelebte Praxis, dass private Haushalte zwischen dem 35. und 50. Lebensjahr im Rahmen der beruflichen Entwicklung und der Familienbildung eine bezüglich Haushaltsgröße, Einkommen und sonstigen Präferenzen optimale Wohnung beziehen und diese dann im weiteren Lebensverlauf auch bei bspw. Haushaltsverkleinerungen beibehalten wird, wird nach einer Studie des PESTEL INSTITUT 2013 zum Wohnungsmarkt für einen wachsenden Anteil der Haushalte der über 65-jährigen künftig nicht haltbar sein.

Aufgrund steigender Wohnkosten bei stagnierenden oder rückläufigen Einkommen ist davon auszugehen, dass ein Ausweichen auf kleinere Wohnungen erfolgen wird. Was sich in einem höheren Bedarf von Mehrfamilienhausbebauung ausdrücken dürfte.

## 2.5 Bauen und Wohnen

Der Wohnungsbestand der Stadt Eltville ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen.

Wohnungsbestand

Tab. 6: Bestand Wohnungen / Gebäude stand jeweils 31.12. des Jahres  
Quelle: HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT, EIGENE DARSTELLUNG

| Jahr | Bestand Wohnungen | Bestand Gebäude |
|------|-------------------|-----------------|
| 2006 | 7.552             | 3.721           |
| 2010 | 7.794             | 3.878           |
| 2014 | 8.185             | 4.063           |
| 2021 | 8.420             | 4.168           |

Folgende Anzahl an Baugenehmigungen wurde erteilt:

Tab. 7: Baugenehmigungen

Quelle: HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT, EIGENE DARSTELLUNG

| Jahr | Wohnungen | Gebäude |
|------|-----------|---------|
| 2012 | 19        | 17      |
| 2013 | 20        | 8       |
| 2014 | 66        | 8       |
| 2019 | 59        | 23      |
| 2021 | 35        | 15      |

Dabei wurden im Jahr 2019 von den genehmigten 59 Wohnungen schon 45 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hergestellt, was den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum auf Mietbasis dokumentiert.

Leerstandsquoten

Um Umzüge und Baumaßnahmen zu ermöglichen, sind Leerstandsquoten zwischen 2% und 3% als Fluktuationsreserven erforderlich (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG BBSR 2011B)

Tab. 8: Anzahl fertig gestellter Wohnungen je 1.000 Einwohner im Gebietsvergleich

nach Daten des HESSISCHEN STATISTISCHEN LANDESAMTS STAND 31.12. D. JAHRES, eigene Darstellung

| Jahr | Eltville | Kiedrich | Oestrich-<br>Winkel | Walluf | RTK |
|------|----------|----------|---------------------|--------|-----|
| 2006 | 3,9      | 2,0      | 1,2                 | 1,1    | 3,0 |
| 2008 | 6,2      | 0,5      | 4,0                 | 0,2    | 3,1 |
| 2010 | 3,8      | 0,5      | 0,5                 | 2,5    | 1,6 |
| 2012 | 2,6      | 1,5      | 3,8                 | 0,4    | 1,8 |
| 2014 | 1,8      | 3,0      | 0,9                 | 1,3    | 1,4 |
| 2018 | 1,3      | 1,3      | 0,7                 | 2,9    |     |
| 2021 | 1,8      | 0,25     | 7,2                 | 1,8    | 2,9 |

Insgesamt wurden im Jahr 2019 Deutschlandweit 255.900 Neubauwohnungen in Wohngebäuden fertig gebaut. Das ist ein Plus von 1,8 Prozent im Vergleich zu 2018. Die Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser konnte um ganze 6,0 Prozent zulegen, die der Einfamilienhäuser um 0,4 Prozent.

Laut STATISTISCHEM BUNDESAMT (PRESSEMITTEILUNG 2023/03) war deutschlandweit im Jahr 2022 der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser besonders stark. Mit 78.100 Genehmigungen für Einfamilienhäuser, waren das 16,8 % weniger als im Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern ging 2022 ebenfalls überdurchschnittlich stark zurück: Es wurden 27.700 Wohnungen genehmigt, das waren 13,8 % weniger als im Vorjahr. Etwa 63 % der Neubauwohnungen in Deutschland entstehen in Mehrfamilienhäusern.

## 2.6 Beschäftigung und Wirtschaft

Positive Standortfaktoren der Stadt Eltville sind die Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden, eine günstige Verkehrsanbindung v.a. auch zu den Ballungsgebieten und die sehr hohe Wohnqualität.

vorherrschend Mittel-  
ständische Unternehmen

Es ist eine vielfältige Wirtschaftsstruktur an produzierendem und nicht produzierendem Gewerbe vorhanden, so dass ein gutes Wohnortnahes Angebot an

Dienstleistung und Gütern des täglichen Bedarf besteht. Die Wirtschaftsstruktur ist weitgehend mittelständisch orientiert.

Zum 30.06.2014 waren insgesamt 5.195 ArbeitnehmerInnen am Arbeitsort beschäftigt.

Die Hessische Gemeindestatistik 2022, gibt zum Stichtag 06.2021 insgesamt 6.546 sozialversicherungspflichtig, beschäftigte ArbeitnehmerInnen am Wohnort an. Nach den angegebenen Pendlerströmen übersteigt die Anzahl der Auspendler die der Einpendler um ca. 329 (Im Jahr 2019 waren dies noch ca. 500). Dabei pendeln 4.719 (2019: 4.438) Menschen ein und 5.048 (2019: 5.007) pendeln aus. Diese Tendenz stetig steigender Beschäftigungszahlen belegt eindeutig den Bedarf an Bauflächen im Stadtgebiet aufgrund des anhaltenden Wirtschaftsaufschwung.

Steigende Beschäftigungszahlen

Dabei verteilt sich die Beschäftigung in der Hauptsache auf die Sektoren produzierendes Gewerbe: 27 %, Handel und Gastgewerbe und Verkehr sowie vor allem auf den Dienstleistungssektor der mit über 2.000 Menschen die Mehrzahl: 32%, aller Beschäftigten an sich bindet.

Dienstleistungssektor regional vorherrschend

Dies korreliert in etwa mit den Strukturen im Rheingau-Taunus Kreises, die ergeben, dass etwa 33 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor und ca. 26 % im produzierenden Gewerbe arbeiten.

Nach den damaligen Aussagen des STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES ZWECKVERBAND RHEINGAU 2007 ist für Eltville hinter Rüdesheim a.Rh. die zweithöchste Anzahl an Einzelhändlern im Rheingau genannt. Mit fast Dreiviertel der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe wurde ein herausragender Schwerpunkt hinsichtlich der Standortverteilung gesehen. Dabei befinden sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup>) im Bereich der Altstadt, sondern sind am Rand der Eltviller Innenstadt lokalisiert.

Die Stadtteile Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Rauenthal weisen vergleichsweise wenige und vor allem sehr kleine Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei) des täglichen Bedarfs auf.

Ausnahmen sind die großflächigen Märkte (Lebensmittel und Baustoffe) in Erbach und Eltville.

Laut des o.g. Entwicklungskonzeptes liegt die quantitative Verkaufsflächenausstattung bei 1,0 m<sup>2</sup>/EW und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 1,3 bis 1,4 m<sup>2</sup>/EW.

Die Kaufkraftkennziffer lag mit 109,9 über dem Bundesvergleich. Dem, im Entwicklungskonzept dargestellten Kaufkraftpotenzial von 95 Mio € standen Umsätze in Eltville von 65,3 Mio. € gegenüber was deutlich machte, dass Kaufkraft aus Eltville abfließt.

Im Strukturdatenblatt Eltville (Kreiswirtschaftsförderung Rheingau) wurde für 2011 eine Kaufkraft von 118,2 % (23,27 €/EW) ermittelt. Dadurch belegte sich der Trend. Eine hohe Zentralität weist Eltville in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktsortimente auf, während für die übrigen Warengruppen die eigenen Bedarfe nicht komplett gedeckt werden.

Wirtschaftliche Kenn-  
zahlen

**Kennzahlen: Quelle:**

STANDORTPROFILE IHK WIESBADEN - RHEINGAU-TAUNUS-KREIS – HOCHHEIM / MAIN, STAND 01/2020:

Tab. 9: Kennzahlen Wirtschaft

| <b>Daten:</b>                                | <b>2020</b>   | <b>5-Jahresvergleich %</b> |
|--|---|----------------------------|
| <b>Basisdaten:</b>                           |   |                            |
| Wohnbevölkerung                              | 17.077  | 1,8                        |
| Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>        | 365   |                            |
| Wanderungssaldo Zu-/Fortgezogene             | 37  | 662                        |
| Nat. Saldo Geborene/Gestorbene               | -81   | -362                       |
| Ausländeranteil %                            | 11,3  | 32,8                       |
| <b>Wirtschaftsleitung RTK:</b>               |   |                            |
| BIP je Einwohner €                           | 24.179  | 8,0                        |
| BIP je SVpflichtig Beschäftigten €           | 102.799   | -4,6                       |
| <b>Gewerbedaten:</b>                         |   |                            |
| Gewerbeanmeldungen                           | 186   | -4,6                       |
| Gewerbeabmeldungen                           | 192   | 16,4                       |
| Saldo  | -6  | -60                        |
| Mieten €/m <sup>2</sup>                      |   |                            |
| • Büroflächen                                | 6,00 – 11,50  |                            |
| • Einzelhandelsfläche 1A Lage                | 5,00 – 30,00  |                            |
| • Hallen, Lager, Produktionsflächen          | 5,00 – 7,00   |                            |
| Größte Unternehmen:                          | Jean Müller GmbH Elektrotechnische Fabrik<br>Rotkäppchen – Mumm Sektkellereien GmbH<br>ALGI Alfred Giehl GmbH und Co.KG |                            |
| <b>Arbeitsmarkt:</b>                         |   |                            |
| Sozialvers.pflichtig Beschäftigte Arbeitsort | 5.906   | 14,7                       |
| Beschäftigungsstruktur Anteile %             |   |                            |
| Land- und Forstwirtschaft:                   | 1,2   | 11,5                       |
| Produzierendes Gewerbe:                      | 29,1  | 17,9                       |
| Dienstleistungsbereiche:                     | 69,8  | -1,1                       |
| Handel, Gastgewerbe, Verkehr:                | 22,6  | 12,2                       |
| Unternehmensdienstleistung                   | 15,0  | 12,6                       |
| öffentliche und private Dienstleistung       | 32,2  | 14,9                       |
| Einpendler                                   | 4.438   | 17,8                       |
| Auspendler                                   | 5.007   | 6,6                        |
| Pendlersaldo                                 | -828  | -39                        |
| Arbeitslosigkeit                             | 247   | -16,8                      |
| Altenquotient %; %-Punkte                    | 38,7  | 1,8                        |
| <b>Einzelhandel</b>                          |   |                            |
| Kaufkraft Mio. €                             | 514   | 15,5                       |
| Kaufkraft je Einwohner €                     | 29.898  | 12,8                       |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Mio. €      | 141   | -                          |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft/Einwohner € | 8.176   | -                          |
| Einzelhandelskonzept                         | Nein  |                            |
| <b>Tourismus</b>                             |   |                            |
| Bettenkapazität Jahresdurchschnitt           | 843   | -9,0                       |
| Gästeankünfte                                | 65.220  | 0,3                        |
| Gästeübernachtungen                          | 113.772   | -0,8                       |
| Aufenthaltsdauer Tage                        | 1,7   | -5,6                       |
| Bettenauslastung %; %-Punkte                 | 37,0  | 3,1                        |
| <b>Infrastruktur km/Autominuten</b>          |   |                            |
| Nächste Autobahn                             | 6/6   |                            |
| Nächstes Oberzentrum                         | 14/16   |                            |
| Flughafen Frankfurt                          | 39/28   |                            |

|                                   |        |      |
|-----------------------------------|--------|------|
| Bahnhof                           | direkt |      |
| <b>Kommunalfinanzen</b>           |        |      |
| Gewerbsteuerhebesatz %; %-Punkte  | 390    | 0    |
| Grundsteuerhebesatz A %; %-Punkte | 600    | 240  |
| Grundsteuerhebesatz B %; %-Punkte | 520    | 20   |
| Steuereinnahmen 1.000€            | 26.856 | 60,1 |
| Steuereinnahmen € je Einwohner    | 1.456  |      |
| Einnahmen Gewerbesteuer 1.000 €   | 7.437  | 54,0 |
| Einnahmen Grundsteuer A 1.000 €   | 264    | 36,1 |
| Einnahmen Grundsteuer B 1.000 €   | 2.956  | 59,4 |
| Verschuldung 1.000 €              | 12.358 | -4,4 |
| Verschuldung € je Einwohner       | 720    |      |
| <b>Besonderheiten</b>             |        |      |
| Rosenstadt                        |        |      |
| Fair-Trade-Stadt                  |        |      |

Eltville zählt, nicht zuletzt durch die Nähe zu den Rhein-Main-Zentren Wiesbaden und Frankfurt zu den attraktivsten Wirtschafts- und Dienstleistungsstandorten der Region. Als Mittelzentrum verfügt Eltville über ein dementsprechendes Infrastrukturanangebot.

Dienstleistungs- und  
Wirtschaftsstandort

Neben zahlreichen Gaststätten, Restaurants und Cafés bieten Dienstleister, Handel und Handwerk vieler Bereiche ein umfassendes Angebot am Bedarf des täglichen Gebrauchs und darüber hinaus auch besondere Artikel aus den Bereichen Essen und Trinken, Schmuck und Geschenkartikel.

## 2.7 Grünflächen

Die Stadt Eltville verfügt in allen Stadtteilen über ausreichend Grünflächen für die Naherholung, das Naturerleben und sportliche oder spielerische Freizeitbeschäftigung.

Es sind neben klassischen Grünflächen wie Parkanlagen, sonstige öffentliche Grünflächen und Friedhöfen die verschiedensten Sport- und Spielanlagen, ein Freibad, Eigentümergeärten, sowie Grill- und Lagerfeuermöglichkeiten vorhanden.

## 2.8 Flächennutzung

Tab. 10: Flächennutzung

|                                  |                 |   |
|----------------------------------|-----------------|---|
| <b>Gesamtfläche</b>              | <b>4.677 ha</b> | <b>Quelle: HESSISCHE GEMEINDESTATISTIK 2022</b> |
| Siedlung                         | .443 ha =       | 9,5 %   |
| Verkehrsfläche                   | .255 ha =       | 5,5 %   |
| Landwirtschaftsfläche            | 1.536 ha =      | 32,9 %  |
| Waldflächen                      | 2.016 ha =      | 43,1 %  |
| Gewässer                         | .367 ha =       | 7,8 %   |
|                                  | 4.617 ha =      | 98,8 %  |
| Sonstige (Erholungsflächen etc.) | .60 ha =        | 1,2 %   |

## 2.9 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Rheingauwasser GmbH (früher Wasserverband Oberer Rheingau) sichergestellt.

Tab. 11: Betriebliche Kennzahlen Wasserversorgung Quelle: RHEINGAUWASSER GMBH

### Wirtschaftliche Zahlen 2021

|   |           |                |
|---|-----------|----------------|
| Einwohner am 30.06.2021                           | 42.615    | Personen       |
| Wasserförderung                                   | 813.586   | m <sup>3</sup> |
| Wasserbezug                                       | 1.222.320 | m <sup>3</sup> |
| Nutzbare Wasserabgabe                             | 2.181.247 | m <sup>3</sup> |
| Verbrauch für Rohrnetzspülungen, Brandschutz etc. | 37.000    | m <sup>3</sup> |
| Rechnerischer Netzverlust                         | 15.189    | m <sup>3</sup> |
| Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter         | 20        |                |

### Technische Zahlen 2021

|                                |        |                |
|--------------------------------|--------|----------------|
| Brunnen                        | 20     |                |
| Quellen, Schürfungen           | 6      |                |
| Stollen                        | 1      |                |
| Aufbereitungsanlagen           | 15     |                |
| Hochbehälter                   | 21     |                |
| Gesamtvolumen der Hochbehälter | 17.042 | m <sup>3</sup> |
| Rohrnetzlänge                  | 276    | km             |
| Hausanschlüsse                 | 11.558 |                |

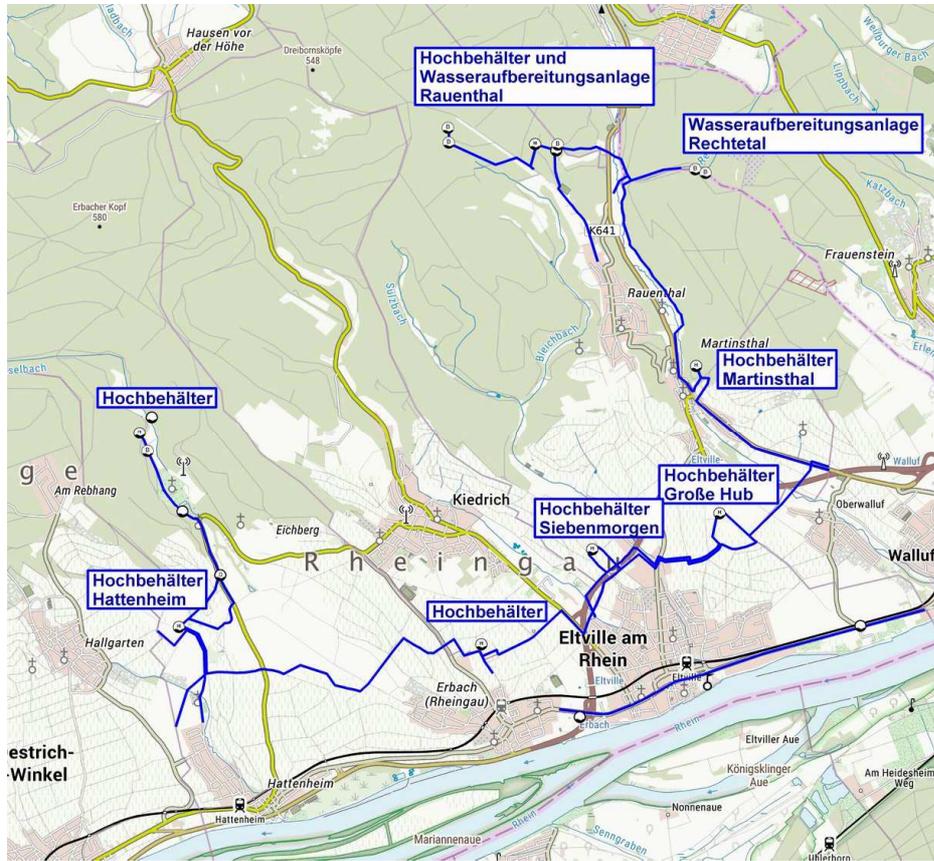
### Wassergewinnung im planungsrelevanten Versorgungsgebiet

| Ortsteil    | Brunnen | Schürfungen | Stollen |
|-------------|---------|-------------|---------|
| Eltville    | 3       | 0           | 0       |
| Martinsthal | 1       | 2           | 0       |
| Rauenthal   | 1       | 2           | 0       |

### Wassergewinnung im weiteren Versorgungsgebiet

|               |   |   |   |
|---------------|---|---|---|
| Oestrich      | 0 | 0 | 0 |
| Mittelheim    | 2 | 0 | 0 |
| Winkel        | 2 | 2 | 0 |
| Hallgarten    | 1 | 1 | 0 |
| Schlangenbad  | 3 | 5 | 1 |
| Wambach       | 1 | 0 | 0 |
| Bärstadt      | 3 | 1 | 0 |
| Hausen        | 1 | 0 | 0 |
| Obergladbach  | 1 | 0 | 0 |
| Niederglabach | 1 | 0 | 0 |

Abb. 4: Wassergewinnungsanlagen Stadtgebiet, eigene Darstellung



Tab. 12: Wasserverbrauch im Jahre 2020

|                   | Wasserförderung<br>Eigenanlagen in m <sup>3</sup> | Fremdbezug WBV<br>in m <sup>3</sup> | Wasserbereitstellung<br>in m <sup>3</sup> | Wasserverbrauch pro<br>Kopf in m <sup>3</sup> /a | Wasserverbrauch pro<br>Kopf in l/d |
|-------------------|---|-------------------------------------|---|--|------------------------------------|
| <b>Eltville</b>   | 336.270   | 274.404                             | 578.652                                   | 62,85  | 172,20                             |
| <b>Erbach</b>     | -   | 76.867                              | 164.028                                   | 47,09  | 129,00                             |
| <b>Walluf</b>     | -   | 274.797                             | 334.851                                   | 56,47  | 154,71                             |
| <b>Hattenheim</b> | -   | 87.347                              | 109.026                                   | 48,43  | 132,69                             |
| <b>Martinthal</b> | 73.450  | 0                                   | 65.727                                    | 50,04  | 137,08                             |
| <b>Rauenthal</b>  | 62.966  | 0                                   | 80.519                                    | 44,38  | 121,58                             |

Am 22. Juni 2022 fand die Regionalkonferenz zum Abschluss des Projekts „Kooperationen zur Klimaanpassung in Weinbau-Landschaften“ an der Hochschule Geisenheim statt. Diskutiert wurde, wie im Rheingau mit Wasserkonflikten (Versorgungsproblematik) hinsichtlich zunehmender Trockenperioden umgegangen werden soll.

Da die Ressource Wasser im Rheingau schon jetzt umfassend erschlossen und die Menge an verfügbarem Wasser ausgeschöpft ist, wird Nicht-Trinkwasser als sogenanntes Klarwasser für die Bewässerung bereitgestellt. Eine Klarwasser-Karte zum flächendeckenden Überblick für den Rheingau soll erstellt werden.

Um Niederschläge in den Hanglagen effektiv zurückzuhalten, erscheint die Querterrassierung in Steillagen als beste Lösung. Allerdings erweist sich die

Flurneuordnung aus Sicht der Kommunen sowie der Winzer aufgrund hoher Zeitspannen in der Umsetzung als wesentliche Herausforderung. im Rahmen eines vom Bundesumweltministerium geförderten Projekts zur Klimaanpassung im Weinbau am Beispiel des Rheingaus, KliA-Net, dessen Projektteam sich aus Mitarbeitern der Stadt Eltville, dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, dem Rheingauer Weinbauverband sowie der Hochschule Geisenheim zusammensetzt, sollen Maßnahmen zur Klimaanpassung in Kommunen des Rheingaus und vor allem im Weinbau umgesetzt werden.

### 2.9.1 Abwasserbeseitigung

Am 1. Juli 2014 haben die Mitgliedskommunen Eltville, Kiedrich, Schlangenbad und am 01.10.2014 Walluf den technischen Betrieb ihrer Ortsentwässerung auf den Abwasserverband Oberer Rheingau übertragen.

Durch die Bündelung der abwassertechnischen Kompetenz in dem Abwasserverband Oberer Rheingau ist langfristig sichergestellt, dass die steigenden rechtlichen und technischen Anforderungen an die Abwasserentsorgung und den Gewässerschutz eingehalten werden.

Kläranlage Grünau,  
65.800 EGW, Ein-  
leiteerlaubnis bis 2030

Die mechanisch-biologische Kläranlage Grünau ist ausgelegt auf 65.800 Einwohnergleichwerte (EGW) und hat eine Einleiteerlaubnis bis 2030.

In 27 km Sammelkanälen werden Haushalts- und Gewerbeabwässer größtenteils mit Regenwasser zusammen in der sogenannten Mischkanalisation zur Behandlung zur Kläranlage Grünau abgeleitet. Bei Regenereignissen wird das Mischwasser in Becken, die auch als Entlastungsanlagen bezeichnet werden, gesammelt, zum Teil zurückgehalten und verzögert der Kläranlage zugeleitet. Bei starken Regenereignissen wird das größtenteils aus Regenwasser bestehende Mischwasser teilweise über Entlastungskanäle direkt oder nach mechanischer Vorreinigung mittels Lamellenfeinsiebanlage dem Gewässer zugeleitet. Andere technische Einbauten im Verbandskanal sind z. B. Geschiebeschächte. Sie dienen zum gezielten Abfangen und Sammeln von Geröll, damit dieses sich nicht in Entlastungsbecken und Rohrleitungen ablagert.

Weitgehend Bestand  
von Mischkanalisation

In der Anlage wird eine Mischwassermenge von max. 470l/Sek. behandelt. Das gereinigte Abwasser wird in den Rhein eingeleitet, der Belebtschlamm, der die Mikroorganismen enthält, wird wieder in den Prozess als Rücklaufschlamm zurückgeführt. Ein kleiner Teil wird maschinell vorentwässert, in Faultürmen mit dem Rohschlamm aus der Vorklärung zusammen bei ca. 38 °C ausgefault und in einer Kammerfilterpresse entwässert. Der entwässerte Schlamm wird thermisch verwertet. Das bei der Schlammfäulung entstehende Methangas wird in einem Blockheizkraftwerk verwertet. Der so erzeugte Strom wird in das Betreibernetz eingespeist und die Wärme zur Faulturm- und Gebäudeheizung genutzt.

Die Anlage verfügt noch über ausreichende Kapazität.

Weinbauabwässer

Durch die Lage im Weinbaugebiet fallen im Einzugsbereich der Kläranlage Grünau regelmäßig zur Weinsaison Weinbauabwässer, Trub, Trester, Hefe, Heferückstände und sonstige Schlämme aus der Weinproduktion an. Bei einer kontrollierten Zugabe zum Reinigungsprozess in der Kläranlage können diese Rückstände mit dem häuslichen Abwasser zusammen behandelt werden.

Um Schlämme aus der Weinproduktion gezielt auf der Kläranlage verwerten zu können, plant der Abwasserverband Oberer Rheingau zukünftig Co-Substrate bei der Vergärung in der Faulung der Kläranlage Grünau einzusetzen. Als Co-Substrate gelten in diesem Fall Produkte aus der regionalen Sekt- und

Weinherstellung. Bei der Co-Vergärung werden die Weinbauschlämme zu dem aus der Abwasserbehandlung stammenden Schlamm in die Faulung zugegeben und gemeinsam vergoren. Durch die Zugabe der Co-Substrate zur Faulung kann zusätzliche Energie gewonnen werden.

Nach dem Erlass *"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelung für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und naturrechtlichen Vorschriften* vom 14. Mai 1997, StAnz. 25/1997, S. 1803, dürfen aus Neubaugebieten keine höheren Niederschlagsableitungen in ein Gewässer als das Maß des vorhandenen natürlichen Abfluss im Voreingriffszustand erfolgen. Dazu sind die Abflussbeiwerte im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vor und nach den Baugebietsausweisungen zu ermitteln. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind ggf. Regenrückhaltebecken vorzusehen, um einen gedrosselten Abfluss zu gewährleisten.

Beachtung von Abflussbeiwerten im Rahmen der Niederschlagsableitung.

### 2.9.2 Kanalsanierung und Wasserleitungserneuerung

Der Abwasserverband Oberer Rheingau und die Stadt Eltville sowie die Rheingauwasser GmbH haben in einer Gemeinschaftsmaßnahme, Kanal- und Wasserleitungsarbeiten in der „Matheus-Müller-Straße“ in Eltville (Kernstadt) ausgeführt. Auf einer Gesamtausbaulänge von rund 150 m sind sowohl die Trinkwasserleitung als auch der Mischwasserkanal erneuert worden. Darüber hinaus sind umfangreiche Teilsanierungsmaßnahmen in Erbach durchgeführt worden.

### 2.9.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallverband Rheingau sichergestellt. Die Abfuhrtermine für Eltville, Erbach, Hattenheim, Klinik Eichberg, Kloster Eberbach, Gaisgarten und Domäne Neuhof, Rauenthal und Martinthal können dem jeweiligen Abfallkalender entnommen werden. Für Sonderabfall, Kühlgeräteentsorgung und Sperrmüll können Sammeltermine ebenfalls einem Terminplaner entnommen werden.

Abfallverband Rheingau

### 2.9.4 Altflächen, Altstandorte:

Quelle: RP DARMSTADT, ABT. ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT WIESBADEN Stand März 2017

Eine Liste der bisher bearbeiteten und überprüften Altflächen und Altstandorte im Stadtgebiet Eltville ist als Anhang Nr. 1 der Begründung beigefügt.

Aktuell sind im Gemeindegebiet 46 noch ungeprüfte Verdachtsflächen, 3 sanierte Altlasten und 1 Altlast mit festgestelltem Sanierungsbedarf (Alte Mülldeponie, Eltville, Holzstraße 12) zu verzeichnen. Dargestellt in der Plankarte ist die Altlast mit festgestelltem Sanierungsbedarf in der Holzstraße, sowie östlich des Wertstoffhofes Eltville, Altablagerung Wiesweg, altlastenverdächtige Fläche.

## 3.0 Ziele und Leitbilder

### 3.1 Planungsziele, Planungsinhalte und Flächenausweisung

Die Notwendigkeit zur Definition von Entwicklungszielen in Bezug auf die Bodennutzung ergibt sich aus dem in § 5 Abs. 1 BauGB formulierten Auftrag zur Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan dient dabei als Instrument, um die Voraussetzungen zur Durchführung der mit der Bodennutzung verbundenen Maßnahmen zu schaffen, die mittel- oder langfristige zur Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlich sind.

Die Region Südhessen soll ihre führende Position als europäische Metropolregion unter den Bedingungen der Globalisierung, des europäischen Wettbewerbs und des wirtschaftlichen Strukturwandels stärken und ihre Qualitäten als Lebensraum sowie ihre natürlichen Lebensgrundlagen erhalten und weiterentwickeln.

Die Ziele sind unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, natürlichen Gegebenheiten oder Finanzkraft der Stadt), der Vorgaben übergeordneter Planungsebenen und der planerischen Vorgaben der Kommune zu formulieren:

**Attraktivitätssteigerung** Als übergeordnetes Ziel ist die Attraktivität der Stadt zu sichern und weiter zu fördern. Ein komplexes Beziehungsnetz besteht hier durch die Wohnqualität, das Vorhandensein von Arbeitsplätzen, die Qualität von städtischen Freiräumen und Landschaftsräumen, die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und durch Verkehrsanbindungen.

Die Prinzipien der Nachhaltigkeit müssen dabei in die Planung einfließen, um eine sozial verantwortliche, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche Planung zu erreichen.

**Standortverbesserung** Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen, wie Grundwasser, Boden und Klima (Projekt KliA-Net) sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt. Betrachtet werden soll daher die Verkehrssituation (weniger Lärm, bessere Luft) und die Sicherung/Entwicklung von Grünstrukturen, sowie die Aufwertung der Attraktivität der Altstadt.

Die Region Südhessen verfolgt eine Entwicklung, die unter Bewahrung ihrer unverwechselbaren Eigenart gleichermaßen sozial verantwortlich, umweltverträglich und wirtschaftlich erfolgreich ist. Sie orientiert sich dabei am Ziel der regionalen und globalen Verantwortung im Sinne der Agenda 21. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die soziale Verantwortung sind miteinander in Einklang zu bringen. Die im Zuge freiwilliger regionaler Kooperationen begonnenen regionalen Agenda 21-Prozesse leisten wichtige Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung der Region.

**Wettbewerbsfähigkeit/Strukturwandel** Die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit durch Schaffung eines differenzierten Angebots zukunftsfähiger Arbeitsplätze und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Ziele der regionalen Entwicklung.

Interkommunale Zusammenarbeit hinsichtlich der Entwicklung von Baugebieten, der Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie der Erweiterung und Verbindung des Fuß- und Radwegenetzes über die Stadtgrenzen hinaus, stellt hierzu ein adäquates Mittel dar.

Angebot und Attraktivität von Wohnraum und Wohnumfeld stellen die Voraussetzungen für eine gute Akzeptanz des Standortes durch die Bevölkerung.

Wohnattraktivität

Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik ist daher ein Wohnungsangebot zu gewährleisten, das allen Haushalten ermöglicht, eine jeweils angemessene Wohnung in einem entsprechenden Umfeld zu finden. Instrumente hierzu sind Maßnahmen der Stadterneuerung und bei der Entwicklung neuer Wohngebiete auf ein qualitativ hochwertiges und auch nachfragegerechtes Angebot hinzuwirken. Dabei soll das Augenmerk auf eine Durchmischung verschiedener Wohnformen, zur Förderung der Integration und der Internationalität, gelegt werden.

Eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung soll daher, auch unter Berücksichtigung des Faktors „Wohnkosten“ einem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken, um damit der Abwanderung von Bevölkerungsgruppen entgegenzutreten und zusätzlich potenzielle Zuwanderer zu erreichen. Nicht zuletzt sind bei einem angespannten Wohnungsmarkt die einkommensschwächeren Nachfragegruppen benachteiligt.

Baulandentwicklung

Neben den oben genannten Kriterien ist das Vorhandensein eines ausgewogenen und gut erreichbaren Angebots von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von sozialen Infrastruktureinrichtungen ein wichtiges Kriterium, nach dem sich die Attraktivität eines Wohnstandortes bemisst.

Standortsicherung von  
Infrastruktureinrichtungen  
und Versorgungsstrukturen

Die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen bestimmt ebenfalls wesentlich die Attraktivität eines Standortes. Vorhandene Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Industrie, Dienstleistung und Handel sind Voraussetzung für die adäquate Versorgung der Bevölkerung. Einkommensteuer und Gewerbesteuer stellen eine wichtige Einnahmequelle für die Kommune dar.

Erhalt und Förderung  
der Wirtschaftskraft

Die zukunftsfähige Weiterentwicklung bestehender Betriebe ist zu sichern, günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen, Neugründungen, Neuansiedlungen und arbeitsplatzinduzierende Investitionen sind zu schaffen. Durch Mobilisierung von Flächenreserven, Wiederaufbereitung brachliegender und Ausweisung neuer Flächen soll ein nachfragegerechtes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung stehen. Im Rahmen eines regional abgestimmten Flächenmanagements sollen erweiterungs- oder ansiedlungswilligen Unternehmen geeignete Flächen in der Region angeboten werden. Durch regional koordinierte Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, wie Stärkung des Technologie- und Wissenstransfers, Innovationsberatung, Hilfestellung bei Genehmigungsverfahren und Vermittlung von Ansprechpartnerinnen und -partnern werden die Standortbedingungen auch für kleine und mittlere Unternehmen verbessert.

Die Region setzt auf den Dienstleistungssektor, auf zukunftsfähige, innovative Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie auf die Profilierung der Region in neuen Aufgabenfeldern. Hierzu zählen die Biotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie der Logistik- und Distributionsbereich. Regional koordinierte Tourismusentwicklung ist zu verstärken. Sie trägt zur Schaffung zusätzlicher Erwerbsmöglichkeiten und zur Verbesserung des Regionsimages bei. Das mit dem Flughafen Frankfurt verbundene Arbeitsplatzangebot bleibt von entscheidender Bedeutung für die Region.

Stärkung des Dienstleistungssektor

Damit ist die Wirtschaftsförderung ein wichtiger Baustein für die Entwicklung. Instrumente dazu sind die Bereitstellung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Flächenangebotes, die Vermarktung und Ansiedlungswerbung und die Aufwertung bestehender Standorte.

Wirtschaftsförderung

**Mobilität** Die Sicherung der Mobilität für Bürger aber auch Güter durch stadt- und umweltverträgliche Angebote ist ebenso ein wesentliches Ziel zur weiteren Entwicklung. Wichtig ist dabei auch das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Individualverkehrs mit den damit einhergehenden negativen Folgen (Lärm- und Luftbelastung etc.). Dabei spielt die Qualität der Verkehrsabläufe eine zentrale Rolle.

**Städtische Identität** Als älteste Stadt im Rheingau blickt Eltville auf eine fast 700jährige Stadtgeschichte zurück. Die historische Altstadt und die Kurfürstliche Burg am Rheinufer, mit dem aus dem 14. Jahrhundert stammenden Burgturm prägen das Stadtbild und wirken identitätsstiftend für die Bewohner der Kernstadt. Die landschaftliche Prägung des Gesamtstadtgebietes, vor allem durch den Weinbau, sowie die reizvollen dörflichen Strukturen der Stadtteile Erbach, Hattenheim, Martinthal und Rauenthal unterstützen die Attraktivität und untermauern einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Weinkultur v.a. in Verbindung mit dem Kloster Eberbach ist daher auch für den Weintourismus von Bedeutung. Daneben ist als identitätsstiftendes Merkmal der Rhein besonders hervorzuheben. Wasserflächen dienen als Orientierungspunkte und Gliederungselemente in ihrer Umgebung und bieten einen besonderen Gegensatz zur anthropogen gestalteten Stadtlage von Eltville. Daneben haben öffentliche Räume, entlang von Gewässern, eine wichtige Bedeutung als Erholungsraum von Bürgern und als touristisches Ziel. Die weitere Entwicklung muss daher die städtebaulichen und landschaftsräumlichen Qualitäten und die daraus resultierende besondere Eigenart der Stadt Eltville und der Ortsteile erhalten und fördern.

**Freiraumsicherung und -entwicklung** Freiräume in Stadt und Landschaft erfüllen vielfältige Freizeit- und Erholungsbedürfnisse, haben innerhalb der Ortslagen gestalterische Wirkungen und übernehmen im Gesamten wichtige ökologische Funktionen. Unvermeidbare bauleitplanerische Eingriffe in Natur und Landschaft sind im erforderlichen Umfang an geeigneten Orten auszugleichen. Wenn möglich, können solche Kompensationsmaßnahmen in Schwerpunktbereichen gebündelt werden, um eine höhere ökologische Wirkung zu erzielen um darüber hinaus eine effizientere Organisation von Pflege, Unterhaltung und Erfolgskontrollen zu erreichen.

**ökonomische und ökologische Siedlungsentwicklung** Bestimmender Faktor der städtebaulichen Entwicklung einer Kommune ist die finanzielle Situation. Die Kosten für Planung, Erschließung, Kompensation sowie die Unterhaltungskosten für öffentliche Infrastruktur sind zu berücksichtigen. Dem sind die Erträge durch Steuereinnahmen entgegenzustellen. Ob ein Baugebiet zusätzliche Einnahmen generiert, hängt nach verschiedenen Meinungen in der Literatur (z. B. DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK "NEUE BAUGEBIETE, GEWINN ODER VERLUST FÜR DIE GEMEINDEKASSE?", BD. 3 EDITION DIFU - STADT, FORSCHUNG, PRAXIS, 2007) davon ab, ob dadurch Zuzüge von außen, d.h. zusätzliche Einwohner oder Gewerbetreibende erreicht werden können. Dennoch ist, auch bei Besiedelung durch Umzüge innerhalb der Kommune, eine Ausweisung neuer Siedlungsflächen erforderlich, um Abwanderungstendenzen entgegenzutreten und die Attraktivität der Kommune zu erhalten.

Wesentlicher Planungsinhalt des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville ist somit die Ausweisung von Siedlungserweiterungsflächen, die sowohl als Bedarfs- als auch als Angebotsplanung fungieren sollen.

Die vorliegende Planung umfasst rd. 14,6 ha Wohnsiedlungsflächen, welche sich

auf ca. 11,5 ha WA (Wohnbauflächen) ca. 3,1 ha anteilige Mischbauflächen.

Weiterhin sollen in den Stadtteilen Eltville, Erbach, Hattenheim und Rauenthal neue gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen werden. Denn für das gesamte Stadtgebiet herrscht seit Jahren eine große Nachfrage an Bauplätzen für eine Wohnbaunutzung durch Familien, die einerseits durch die Lage des Stadtgebietes am Rande bzw. in der Nähe der Ballungszentren (Wiesbaden, Mainz, Frankfurt, Darmstadt) und andererseits in einer walddreichen Kulturlandschaft mit einer familienfreundlichen Infrastruktur geprägt ist.

Konkret sind hier brutto 7,51 ha gewerbliche Bauflächen zzgl. 50% der gemischten Bauflächen, hier 3,1 ha, in der Summe 10,61 ha G zur Anrechnung zu bringen. Die hier angestrebte Flächenentwicklung zu gewerblichen Zwecken begründet sich zum einen aus der Grundlagenermittlung, wie sie unter Ziff. 2.6 dieser Begründung dargestellt ist und zum anderen aus der bereits absehbaren Nachfrage nach entsprechenden Flächen.

Die Städtebaupolitik der Kommune zielt also darauf ab, die positive Nachfrage angesichts des bereits eingeleiteten demokratischen Wandels der Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen auf ihrem Gemeindegebiet zu befriedigen.

Ausweisung Erweiterungsflächen vgl. Ziff. 4.1.1 Tab 13

Denn nach städtebaurechtlichen Maßstäben, nämlich

- anhand bauleitplanerischer Mittel nachzuverdichten, um effektive Maßnahmen der Innenentwicklung ohne die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen zu ergreifen (vgl. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB)
- und

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

entspricht die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einem positiv verstandenen Begriff der Erforderlichkeit der Planung.

Augenmerk liegt dabei daher auch darauf, die für eine Bebauung bisher verschlossenen Flächen (z.B. öffentliche Grünflächen) einer weiteren vertiefenden Überplanung hin zur Ausweisung von Bauplätzen zugänglich zu machen.

Hand in Hand, mit der Inanspruchnahme von Wohnflächen einhergehend, steigt naturgemäß die Nachfrage nach Arbeitsplätzen, Dienstleistungen und Versorgung etc.

**Das durch die Obere Landesplanungsbehörde festgelegte Kontingent der Flächenausweisung zu Wohnsiedlungszwecken liegt bei 20 ha.**

**Dieses Kontingent wird durch die vorliegende Planung nicht ausgeschöpft. Vielmehr werden lediglich knapp 15 ha als Wohnbauflächen vorgesehen. Damit dokumentiert sich der planerische Grundgedanke der Stadt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wo möglich, der Berücksichtigung der Innenentwicklung.**

**Die avisierte Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen, hier rd. 10 ha überschreitet jedoch die gesetzte 7 ha Marke. Die Intention hier soll der aktuellen Entwicklung Rechnung tragen. Vgl. dazu Ziff. 2.6 Strukturdaten Wirtschaft und Kaufkraft.**

Planungsspielraum im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Kein Baurecht durch  
FNP

Baurecht wird durch die Darstellung im FNP noch nicht geschaffen. Hierzu muss als weiterer Schritt ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Details der künftig möglichen Bebauung und Erschließung festsetzt und auch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung, Lage und Anordnungen von Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung etc. festlegt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind tlw. bestandsbezogen bzw. stellen nachrichtlich Übernahmen anderer Rechtsvorschriften dar. Dies betrifft insbesondere Schutzgebiete und Schutzobjekte.

Diese Bestandsdarstellungen haben keinen Planungscharakter.

Da die Planung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Grundzügen in der Regel immer dazu beiträgt, die Schutzgüter des Naturhaushaltes, mit z. T. unterschiedlicher Gewichtung, erheblich aufzuwerten, also positive Umweltauswirkungen zu erzeugen, kann sie auch dazu beitragen, negative Umweltauswirkungen zu kompensieren. Da hierfür in der Regel auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, wird jedoch die landwirtschaftliche Nutzung und Produktion in einem gewissen Maße beeinträchtigt. Dies scheint jedoch in Anbetracht der erheblichen Gunstfunktionen der geplanten Maßnahme angemessen und akzeptabel zu sein. Bezogen auf den Gesamtflächenanteil landwirtschaftlicher Nutzung innerhalb der Gemarkungen von Eltville sind diese Auswirkungen auch zu relativieren und halten sich in einem erträglichen Rahmen.

Umweltprüfung auf  
FNP Ebene

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist es daher erforderlich, die umweltbezogenen Auswirkungen der geplanten Siedlungserweiterungsflächen weitergehend zu prüfen.

### 3.2 Siedlungsstrukturelles Leitbild

Mit der Formulierung eines siedlungsstrukturellen Leitbildes soll dargelegt werden, welche grundlegenden und systematischen Überlegungen der weiteren Siedlungs- und Freiraumplanung zugrunde gelegt werden. Ausgangspunkt ist hierbei die vorhandene Struktur der Stadt Eltville, die weiter entwickelt werden soll.

Leitgedanke: nachhal-  
tige Stadtentwicklung

Dem siedlungsstrukturellen Leitbild der Stadt Eltville liegt im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung der Leitgedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit Augenmerk auf die Versorgung der Stadtteile mit geeigneten Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe.

- Vermeidung eines Angebotsüberhangs mit der Folge einer schleppenden Grundstücksentwicklung bzw. Leerständen
- Förderung und Berücksichtigung der Innenentwicklung unter Beachtung klimawirksamer und soziokultureller innerörtlicher Freiräume und ökologischer Besonderheiten
- Berücksichtigung wo möglich kostengünstiger Erschließungen durch sinnvolle Anbindungen und verkehrliche Lösungen

### 3.2.1 Siedlungserweiterungsflächen

Die topografischen Gegebenheiten, hier vor allem die Tallage entlang des Rheins, bestimmen zum Großteil die räumliche Entwicklung der Stadt Eltville. Mit Ausnahme der Siedlung von Rauenthal hat sich die Siedlungstätigkeit bislang auf die Tallagen bezogen.

Beachtung von Topografie und Erschließung.

Die Siedlungsstruktur ist auf diese Weise gegliedert durch die topografische Lage, die sich durch stadtnahes Wohnen bei guter verkehrlicher Anbindung und gleichzeitig hohem Landschaftsbezug auszeichnet.

Die gewerbliche Entwicklung (G) hat bislang mit Schwerpunkt entlang der Bundesstraße B 42 stattgefunden, in Eltville Ost auch entlang der Schienenverbindung. Einzelne Gewerbeflächen sind nördlich Rauenthal entlang der Bundesstraße B 260 entstanden, die in Walluf an die B 42 und darüber an die Autobahn A 66 anschließt.

Auch die künftige Siedlungsentwicklung sowohl für Wohnbauflächen als auch für Misch- und Gewerbeflächen muss sich an der Topografie und der Möglichkeit einer konfliktfreien verkehrlichen Anbindung orientieren.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) ist für neue Baugebiete eine potenziell hohe, aber dennoch verträgliche bauliche Verdichtung anzustreben. Im Ergebnis ist ein Ausnutzungsgrad der neu zu entwickelnden Flächen, bei guten Wohnqualitäten, anzustreben, der sowohl den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB als auch den § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

Angepasste Verdichtung

Es sollen nach Möglichkeit vorrangig Standorte entwickelt werden, die über eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung (ÖPNV und/oder Individualverkehr) verfügen.

Leistungsfähige verkehrliche Anbindung

Wo möglich werden Erweiterungsflächen so ausgewiesen, dass sie gewissermaßen eine „Ergänzung“ von Standorten im Sinne einer Integration in schon geprägte und vorhandene Siedlungstätigkeiten darstellen. In diesem Zuge können auch bereits vorhandene ÖPNV Potenziale und weitgehend auch Verkehrsflächen genutzt werden.

Insbesondere die Flächenpotenziale Ev-W 2 (Eltville), Eb-M1 und Eb-G1 (entlang der Schienen Trasse, Erbach), Mt-W1 (Martinsthal), und RT- W2 (Rauenthal) bilden hier die gewünschte Wirkfähigkeit gut ab.

Wo möglich Integration in bestehende Siedlungskörper

Die weiteren dargestellten Flächen in Hattenheim: Ha-W1 und Ha-G1, Eltville Ev-W 1, Ev-G1 sowie in Rauenthal: RT- W1; Rt-G1 fügen sich als ergänzende Bereiche gut an den bisherigen Ortsrand an, dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorgesehene Gewerbe-Standort in Rauenthal als erforderliche Erweiterung zur Standortssicherung einer bereits etablierten gewerblich genutzten Fläche anzusehen ist. Soweit möglich wurden die einzelnen Ortsteile hinsichtlich der Eigenentwicklung bei der Baulandausweisung berücksichtigt. Beachtet werden soll hier die Eigenart der einzelnen Stadtteile. Ein Verwischen und Zusammenwachsen der einzelnen Stadtteile sollen zugunsten des Erhalts der Identität der einzelnen Stadtteile verhindert werden. Die Ausnahme stellen hier Erbach und Eltville Kernstadt dar, die verkehrsgünstig an der B 42 gelegen bereits jetzt räumlich zusammengedrückt sind.

Eigenentwicklung der Ortsteile

### 3.2.2 Freiraumstruktur

Innerörtliche Freiräume stellen neben der Siedlungstätigkeit wesentliche Strukturelemente dar und übernehmen ökologische, raumbildende und gestalterische

Freiräume als Qualität bildende Basis

Funktionen, sowie Freizeit- und Erholungsfunktionen. Damit bilden sie ein Grundgerüst für hohe Wohnqualitäten.

Bei Flächenausweisungen ist daher darauf zu achten, dass Flächen für die Durchgrünung in die Planung mit einbezogen werden.

### 3.2.3 Innenentwicklung

Geringes Innenentwicklungspotenzial vorhanden

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs geraten vorhandene Potenziale in bestehenden Siedlungsflächen besonders in den Fokus. Dabei gilt es den Bestand zu sichern und durch Maßnahmen zur Erhöhung der Umgebungsqualitäten (städtebauliche Sanierung und Stadterneuerung) eine gute Akzeptanz zu schaffen.

Innenentwicklung umfasst aber auch eine nach Art und Maß angepasste und verträgliche Nachverdichtung. Dies aber unter der Prämisse, dass Grenzen durch ökologische oder klimatische Gründe, ebenso wie schwierige Eigentumsverhältnisse zu beachten sind.

Im Stadtgebiet von Eltville befinden sich keine Konversionsflächen, die zur Wiedereingliederung in die Siedlungsstrukturen umgenutzt werden könnten.

Insgesamt besteht im Stadtgebiet mit seinen Stadtteilen wenig Verdichtungsmöglichkeit, nicht zuletzt auch durch die Belange des Denkmalschutzes mit Umgebungsschutz.

### 3.2.4 Geschlechtergerechte Planung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Interessen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und unterschiedlicher Lebenssituationen zu beachten.

Zielsetzungen

In den Abwägungsprozess der vorliegenden Planung sind daher gem. § 1 Abs. 6 Satz 3 BauGB u.a. insbesondere eingegangen:

- die Bedürfnisse von Familien
- der jungen, alten und behinderten Menschen
- unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer
- die Belange des Bildungswesens und Sport, Freizeit und Erholung

Unter Berücksichtigung der Darstellungs- und Steuerungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes sind daher folgende Zielsetzungen relevant und von Beginn an in den Planungsprozess einbezogen worden:

- Nutzungsmischung im Sinne von "kurzen Wegen"
- Sicherung von wohnungsnahen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen
- gute Erreichbarkeiten ggf. auch ohne PKW, auch von Grünstrukturen

Die, wie vor genannten Zielsetzungen wirken sich hinsichtlich deren Verwirklichung in ihrer Summe deutlich auf die Standortattraktivität einer Kommune aus.

Es wurde daher bereits im Stadium der Vorüberlegungen geprüft, neue Wohnbauflächen vorrangig in städtebaulich gut integrierten Lagen zu entwickeln und dennoch eine hohe Wohnqualität zu bieten.

## 4.0 Planung

Abwägungsprozess unter Berücksichtigung des Umweltschutz

Bei der Flächennutzungsplanung sind die gemeinsamen Anliegen und individuellen Bedürfnisse der Bürger zu berücksichtigen sowie die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Dabei muss im weiteren Verfahren der Schutzgedanke stärker als bisher in die Planung einfließen. Hierzu gehört nicht nur die Immissionsbeschränkung, die Festlegung der Erhaltungsbereiche für Natur, Landschaft und Siedlung und die Sicherung von Wasserschutzgebieten, sondern auch die Freihaltung von Räumen für die Erholung aber auch für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB i. Verbindung mit § 2a BauGB ist dem Flächennutzungsplan als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, der abwägungsrelevant ist. Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt unter Berücksichtigung der im scoping eingegangenen Stellungnahmen mit Angaben zum angestrebten Umfang und Detaillierungsgrad erstellt. Vgl. Ziff. 8.0 ff dieser Begründung.

#### **4.1 Allgemeine Grundlagen, Flächendarstellungen [§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB]**

Für eine zielführende Realisierung muss die Planung folgende Grundlagen beachten:

- die Vorgaben übergeordneter Planung
- die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung
- die Ziele und Leitbilder von Bürgern, Stadtverwaltung und der politischen Vertreter

##### **4.1.1 Wohnen**

Wohngebiete prägen entscheidend die Struktur und Gestalt der Stadt. Als weitaus größter Teil aller bebauten Flächen bestimmt ihre Dichte und Ausdehnung auch die Verteilung der Einwohner, den Umfang des Straßennetzes, die Linien des ÖPNV sowie die lokale Nachfrage nach Versorgungseinrichtungen.

Infolge der positiven Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit der Verkleinerung der Haushalte ist der Wohnungsbedarf in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. In den letzten Jahren vollzog sich die Entwicklung neuer Wohnbauflächen schwerpunktmäßig im Stadtteil Eltville.

Der Regionalplan Südhessen 2010 legt für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung fest, der für die Darstellung von Siedlungsentwicklungsflächen zu beachten ist. Dabei ist darauf zu achten, dass Siedlungserweiterungen möglichst in Anbindung an Ortsteile ausgewiesen werden, die mit einer hinreichenden Infrastruktur ausgestattet sind (vgl. LEP 2000). Dabei ist insbesondere auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes und die Belange des Umweltschutzes und der Denkmalpflege zu achten.

Die Vorgabe des Regionalplan Südhessen 2010, als maximaler Bedarf an Siedlungsfläche bis zum Jahr 2020, beträgt 20 ha Wohnbaufläche. Zur Entwicklung für Gewerbestandorte wird 7 ha angegeben.

Steigender Wohnungsbestand, Schwerpunkt in Eltville und Erbach

Schwellenwerte:  
Wohnbauflächen: 20 ha  
Gewerbeflächen: 7 ha

#### **Ziele der Stadt Eltville**

Im Hinblick auf die Anziehungskraft der Stadt Eltville sind der Erhalt und die Förderung der Wohnattraktivität ein wesentliches Ziel.

Zielsetzung:  
Wohnattraktivität;  
Auslastung Infrastruktureinrichtungen

Abwanderungstendenzen soll, auch im Hinblick auf eine gesicherte weitere Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen entgegengewirkt werden.

Entwicklung Einfamilienhäusern: Geschosswohnungsbau 1:1

Der Bedarf liegt in Zukunft sowohl im Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau. Im Hinblick auf die Mischung beider Wohnformen soll, auf den Gesamtbedarf bezogen, ein Verhältnis von ca. 50 % Einfamilienhäuser und ca. 50 % im Mehrfamilienhausbau angestrebt werden.

Das jeweilige Verhältnis beider Bauformen soll bei der Konkretisierung der Planung in den einzelnen Baugebieten bestimmt werden. Bestimmende Aspekte dabei sind auch die sozialen und demographischen Ausgewogenheiten im jeweiligen Baugebiet.

Die Nachfrage im Mehrfamilienhausbau begründet sich seitens der Bürger aus der hohen Nachfrage von Eigentumswohnungen und des zunehmenden Anteils älterer Menschen mit entsprechenden Bedürfnissen nach kleineren Wohneinheiten, seitens der planenden Kommune aus der gesetzlichen Vorgabe eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund des stetigen Bedürfnisses der Bevölkerung nach Wohneigentum in Verbindung mit komfortablen Wohnflächen und hohen Umweltansprüchen, auch als Altersvorsorge, ist auch im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment von einer hohen Nachfrage auszugehen.

Bezahlbarer Wohnraum

Darüber hinaus ist auch ein Angebot im preiswerten Segment (z.B. Reihenhausbau) zu berücksichtigen, um so genannten Schwellenhaushalten attraktive Angebote zu liefern und Abwanderungen in Umlandgemeinden mit tendenziell günstigeren Bodenpreisen zu vermeiden.

Ein Fokus kann auch in der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes für die Wohnbelange besonderer Bevölkerungsgruppen (sozialer Wohnungsbau, seniorengerechte Angebote) liegen.

Verfügbarkeit von Baulandreserven bzw. Nachverdichtungspotenzialen

Im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Baulandreserven begründen sich weitere Bedarfe durch eine oftmals eingeschränkte Marktverfügbarkeit der Flächen aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse.

Im Bereich der Nachverdichtungspotenziale können sich Einschränkungen aus dem Aspekt des Eigentums, ggf. fehlendem Planungsrecht oder fehlender Erschließung, Erforderlichkeit von Bodenordnungen, oder der bestehenden Nutzung (z.B. Kleingärten) ergeben.

### **Plandarstellung**

Als bestehende Bauflächen wird der Innenbereich (im Zusammenhang bebaute Ortslagen gem. § 34 BauGB) verstanden, zuzüglich alle Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne (auch im Verfahren befindliche oder in Aufstellung befindliche) die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Durch die Darstellung bestehender Wohnnutzungen/gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt eine entsprechende Sicherung der Flächen.

Die Auswahl der neuen Standorte der Siedlungserweiterungsflächen ist das Ergebnis eines Prozesses, bei dem potenzielle Standorte auf ihre Eignung unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien untersucht wurden, wobei die wie vor definierten Ziele der Stadt Eltville Berücksichtigung fanden.

Die verbliebenen Flächen wurden wie folgt vertiefend betrachtet:

- Planerische Vorgaben
- Vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen
- Auswirkung des Eingriffs auf die Schutzgüter

Die zukünftigen Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung verteilen sich flächenmäßig in etwa gleichwertig auf alle Stadtteile. Eine Ausnahme bildet Martinsthal.

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung

Dabei handelt es sich bei den Neuausweisungen um zum Teil kleinflächige Ortsauffüllungen bzw. um sinnvolle Arrondierungen bestehender Ortslagen (vgl. Angaben Ziele Ziff. 3.0).

Teilweise handelt es sich bei den Neuausweisungen um Umnutzungen, bspw. eines Kleingartengebietes in Martinsthal (vgl. Ausführungen Ziff. 4.2).

#### 4.1.2 Gewerbe

Die Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen ist die Voraussetzung für die Schaffung und den Erhalt von Arbeitsplätzen sowie für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Bedarfs- und zeitgerecht auf konkrete Nachfrage von Betrieben reagieren zu können, ist daher ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung und der Flächennutzungsplanung.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eltville ist durch die Sektoren produzierendes Gewerbe, Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie vor allen durch den Dienstleistungssektor geprägt. Auf dem Arbeitsmarkt der Stadt zeigte sich in den letzten Jahren eine positive Entwicklung, profitiert hat insbesondere der Dienstleistungssektor.

Positive Entwicklung des Arbeitsmarktes generiert Bedarf

Alle Stadtteile besitzen flächenmäßig adäquate Gewerbegebiete und damit bestehende Arbeitsstätten, die zu sichern sind. Vorgesehene Neuausweisungen basieren überwiegend auf bereits vorgebrachten Anfragen nach entsprechenden Flächen.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2000 HESSEN gibt folgende Zielsetzung an: Auszug:

LEP 2000 Hessen, Zielsetzung

*"Im gewerblichen Bereich umfasst die nachhaltige Entwicklung neben dem Bedarf der ansässigen Betriebe auch die Neuansiedlung von Betrieben, die an Standortvoraussetzungen gebunden sowie zur örtlichen Grundversorgung (insbesondere Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe) oder zum Ausgleich von Arbeitsplatzverlusten (Ersatzarbeitsplätze) notwendig sind.*

*Teilträumlich ist das Gleichgewicht von Gewerbeflächen und dem daraus resultierenden Bedarf an Wohnflächen sicherzustellen."*

##### Begründung

*Für eine räumliche Entwicklung, die dem Ziel regional gleichwertiger Lebensbedingungen dient und mit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Einklang steht, kommt der Siedlungsstrukturpolitik eine besonders hervorgehobene Bedeutung zu. Sie soll - über die Regionalplanung und Bauleitplanung - sicherstellen, dass entsprechend dem Bedarf an Bauflächen, insbesondere zur Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen, eine Vorsorgepolitik an jenen Standorten erfolgt, die naturräumlich und raumordnungspolitisch dazu entsprechend geeignet sind."*

##### Ziele der Stadt Eltville

Verlagerungs- und erweiterungswillige Unternehmen sollen am Standort gehalten und ansiedlungswilligen Unternehmen soll ein ausreichendes Flächenangebot angeboten werden. Dabei soll bedarfs- und zeitgerecht auf die Nachfrage reagiert werden.

Standortsicherung und Standortangebote

Unternehmen und Investoren soll damit für ihre standortrelevanten Investitionsentscheidungen Kenntnis über die langfristig beabsichtigten Planentscheidungen gegeben werden. Engpässe in der Flächenbereitstellung sollen so weit als möglich vermieden werden.

- Ausweiskriterien** Besonderes Augenmerk bei der Ausweisung von Gewerbeflächen wurde auf folgende Kriterien gelegt:
- verkehrliche Anbindung
  - Vermeidung und Verminderung von Konflikten mit anderen Siedlungsansprüchen
  - Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
  - geeignete Topografie
  - Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe
  - Angebotsplanung für ansiedlungswillige Betriebe

### **Plandarstellung**

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind in ihrem Bestand zu sichern und entsprechend darzustellen. Erweiterungen und Neuansiedlungen sollen ermöglicht werden.

**Focus auf Eltville / Erbach**

Vornehmlich wird die Schnittstelle Erbach-Eltville mit ca. 4,3 ha Gewerbefläche entwickelt. Die Ausweisung in Hattenheim und Rauenthal mit ca. 1,2 bzw. knapp ca. 2 ha komplettieren das Angebot an Gewerbeflächen. Dabei ist die Fläche in Rauenthal als Erweiterung zur Standortsicherung eines bereits ansässigen und etablierten Betriebes zu sehen.

Im Hinblick auf die von Gewerbegebieten möglichen ausgehenden Lärmimmissionen sind bezüglich benachbarter Wohnbauflächen in den nachfolgenden Bebauungsplänen ggf. geeignete Nutzungsbeschränkungen umzusetzen, wie bspw. Einschränkungen hinsichtlich des Störgrades oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

### **4.1.3 Einzelhandel / großflächiger Einzelhandel**

Einzelhandelsbetriebe dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf.

Als Mittelzentrum soll hier der Standort für gehobene Einrichtungen u.a. im wirtschaftlichen und Dienstleistungsbereich, auch für großflächigen Einzelhandel, gesichert werden (vgl. Regionalplan Südhessen 2010 G3.2.2 -1 bis -5).

Einzelhandelsbetriebe sind nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO in den meisten Baugebieten zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder -zentren (> 800 m<sup>2</sup>) sind jedoch nur in dafür vorgesehenen Bereichen (Kerngebieten oder entsprechenden Sondergebieten) zulässig, da diese sich raumordnerisch, landesplanerisch oder städtebaulich nicht nur unwesentlich auswirken können.

**Konzentration auf Kernstadt**

Die Einrichtungen des Einzelhandels konzentrieren sich auf die Kernstadt Eltville. Hier konzentrieren sich die Angebote des mittel- und langfristigen Verbrauchs, wie auch die großflächigen Märkte wie Toom, Rewe und Lidl.

Hinsichtlich eines wohnortnahen Angebots unter Annahme eines Einzugsbereiches von ca. 1.000 m als fußläufig erreichbar, wird die Versorgung in der Summe als mittel eingestuft.

In Einzelfällen ist hier auch die Topografie als benachteiligender Faktor zu berücksichtigen und der Einzugsbereich geringer anzusetzen.

Nahversorgungsdefizite werden derzeit in den Ortsteilen Hattenheim und Rauenthal gesehen.

Nahversorgungsdefizite  
in Ortsteilen

Großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bündeln sich im Bereich der Schnittstelle Erbach-Eltville

#### Nicht zentrenrelevantes Sortiment:

Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör  
Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren  
Bodenbeläge, Teppiche  
Boote und Zubehör  
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse  
Büromöbel und -maschinen  
Erde, Torf  
Fahrzeuge aller Art und Zubehör (ohne Fahrräder)  
Farben, Lacke, Tapeten  
Fliesen  
Gartenhäuser, -geräte  
Installationsmaterial, Heizung, Öfen  
Möbel, Küchen  
Pflanzen und -gefäße  
Rollläden, Markisen  
Werkzeuge

#### Ziele der Stadt Eltville

Angesichts des demographischen Wandels mit einhergehend steigendem Alter der Bevölkerung sowie des mit der Versorgung einhergehenden KFZ-Aufkommens gewinnt die wohnortnahe Versorgung deutlich an Bedeutung.

Fachmärkte und großflächiger Einzelhandel dürfen sich darüber hinaus auf das wohnortnahe Angebot nicht negativ auswirken.

#### Plandarstellung

Auf eine Plandarstellung im FNP oder als Themenkarte wird verzichtet.

#### 4.1.4 Tabellarische Auflistung Erweiterungsflächen gesamt

Tab. 13: Geplante Erweiterungsflächen in den Stadtteilen

| Eltville         | Art der baulichen Nutzung | Lfd Nr. | Bruttobauland in ha ca. | Nettobauland (Bruttobauland abzgl. 15 % für Erschließung etc. in ha ca. | Einwohnerprognose: Zuwachs bei einer Verdichtungsspanne von 35-50 WE/ha und 2E/WE bezogen auf das Bruttobauland. Mischbauflächen werden zu 50% angerechnet |           |          |           |
|------------------|---------------------------|---------|-------------------------|---|--|-----------|----------|-----------|
|                  |                           |         |                         |   | 35 WE/ha   |           | 50 WE/ha |           |
|                  |                           |         |                         |   | WE   | Einwohner | WE       | Einwohner |
|                  |                           |         |                         |   |  |           |          |           |
| Eltville         | Wohnbaufläche             | Ev-W 1  | 1,99                    | 1,69  | 70   | 139       | 100      | 199       |
|                  | Wohnbaufläche             | Ev-W 1  | 2,43                    | 2,07  | 85   | 170       | 122      | 243       |
|                  | Gewerbefläche             | Ev- G1  | 2,09                    | 1,78  |  |           |          |           |
| Erbach           | Gewerbefläche             | Eb-G1   | 2,25                    | 1,91  |  |           |          |           |
|                  | Mischbaufläche            | Eb-M 1  | 3,27                    | 2,78  | 57   | 114       | 82       | 164       |
| Hattenheim       | Wohnbaufläche             | Ha-W 1  | 4,75                    | 4,04  | 166  | 333       | 238      | 475       |
|                  | Gewerbefläche             | Ha-G 1  | 1,25                    | 1,06  |  |           |          |           |
|                  | Fl f Gemeinbedarf         | Ha GB 1 | 1,7                     | 1,45  |  |           |          |           |
| Martinsthal      | Wohnbaufläche             | Mt-W 1  | 0,88                    | 0,75  | 31   | 62        | 44       | 88        |
| Rauenthal        | Wohnbaufläche             | Rt-W 1  | 1,97                    | 1,67  | 69   | 138       | 99       | 197       |
|                  | Wohnbaufläche             | Rt-W 2  | 1,47                    | 1,25  | 51   | 103       | 74       | 147       |
|                  | Gewerbefläche             | Rt-G 1  | 1,92                    | 1,63  |  |           |          |           |
|                  | Mischbaufläche            | Rt-M 1  | 2,94                    | 2,50  | 51   | 103       | 74       | 147       |
| <b>Summe WA</b>  |                           |         | <b>11,47</b>            | <b>9,75</b>   |  |           |          |           |
| <b>Summe MI</b>  |                           |         | <b>6,21</b>             | <b>5,28</b>   |  |           |          |           |
| <b>Summe GE</b>  |                           |         | <b>7,51</b>             | <b>6,38</b>   |  |           |          |           |
| <b>Summe FfG</b> |                           |         | <b>1,7</b>              |   |  |           |          |           |
| <b>Gesamt</b>    |                           |         | <b>26,89</b>            | <b>22,85</b>  |  |           |          |           |

#### 4.2 Soziale Infrastruktur [§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

Soziale Infrastruktur als Attraktivitätsfaktor

Einrichtungen des Bildungssystems, des Gesundheits- und Pflegesystems, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit sowie kulturelle Einrichtungen sind unter diesem Oberbegriff zusammengefasst und tragen in ihrer Summe wesentlich zur Erfüllung der Wohn- und Lebensqualität der Stadt Eltville bei. Eine Bündelung in der Kernstadt, aber auch dezentrale Einrichtungen in den Stadtteilen dienen der Kommunikation (Treffpunkt) und Vernetzung.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung kommt den Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur eine Standortvorsorge- und Standortsicherungsfunktion zu.

Im Stadtgebiet Eltville sind entsprechende Einrichtungen und Anlagen in ausreichendem Maß vorhanden.

#### 4.2.1 Brandschutz

Der Brandschutz ist durch das Vorhandensein entsprechender Einrichtungen der **Freiwillige Feuerwehren** Freiwilligen Feuerwehr in sämtlichen Stadtteilen gewährleistet.

##### Ziele der Stadt Eltville

###### Verkehrsanbindung

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunuskreises - Kreisbrandinspektor - Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
- Eine 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.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

###### Löschwasserversorgung

Die vorhandenen bzw. herzustellenden Straßen sowie die Anforderungen an die Löschwasserversorgung müssen den nachfolgenden Ausführungen entsprechen bzw. bei der Bebauungsplanung und dem Bau von neuen Straßen sowie der Löschwasserversorgung berücksichtigt werden.

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß 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 (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder  $GFZ > 0,7$  und  $\leq 1,2$  muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) größer einem Geschoss oder  $GFZ > 1,0$  und  $\leq 2,4$  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.
- Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14 230 entsprechen. Der Löschwasserbehälter muss mit einem Schild DIN 4066 – B 2 dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein. Zur Löschwasserentnahme aus der

unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14 244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle soll nicht mehr als 10 m betragen. Zur Löschwasserentnahmestelle ist von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Feuerwehrezufahrt zu erstellen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

#### Hydranten

Zur Löschwasserversorgung für sonstige Bebauungen wurden nur Richtwerte angegeben, da für jede geplante Nutzungsart bei einem Bauantrag der Objektschutz im Detail festgestellt bzw. festgelegt wird.

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte - wenn möglich - 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. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.
- 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.

#### **4.2.2 Vereine**

Weit über 100 Vereine bieten in Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Raumenthal eine Plattform für Sport, Freizeit, Hobby, Kultur, Geschichte, Wissenschaft und vieles mehr.

#### **4.2.3 Gesundheitswesen**

Als Mittelzentrum ist Eltville u.a. Standort für gehobene Einrichtungen im sozialen Bereich.

Von zentraler Bedeutung sind hier die ärztliche Versorgung und eine Facharztversorgung.

#### Kliniken

Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanfortschreibung (2017) verfügt Eltville über folgende Kliniken:

- Zentrum für Soziale Psychiatrie Rheinblick, Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie
- Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie des Kinder- und Jugendalters Rheinhöhe

und über nachfolgende ärztliche und fachärztliche Versorgung:

Niedergelassene Ärzte

- 8 Fachärzte für Allgemeinmedizin und praktische Ärzte
- 1 Facharzt für Schmerztherapie
- 1 Facharzt für Augenkrankheiten
- 1 Gemeinschaftspraxis für Orthopädie, Chirurgie
- 1 Facharzt für Frauenheilkunde
- 3 Gemeinschaftspraxen für Innere Medizin
- 2 Fachärzte für Hauterkrankungen
- 1 Facharzt für Kinderheilkunde
- 1 Praxis für Neurologie und Psychiatrie
- 9 Praxen für Psychotherapie
- 10 Praxen für Zahnmedizin und Kieferorthopädie
- 2 Fachärzte für Hals- Nasen und Ohrenheilkunde
- 3 Praxen für Tierheilkunde

Des Weiteren sind ärztliche Bereitschaftsdienste / Behindertenfahrdienst / Rettungsdienst ansässig:

Malteser,  
Rettungsleitstelle

- Malteser Hilfsdienst; Rettungsleitstelle

sowie Dienstleistungen im medizinisch therapeutischen Bereich:

Dienstleister

- 4 Apotheken
- 3 Alten- und Pflegeheime
- 7 Praxen für Physiotherapie
- 3 ambulante Pflegedienste / Hauskrankenpflege

#### **4.2.4 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen**

##### **Kindergärten/Kindertagesstätten**

Der gesetzliche Rahmen wird im SGB VIII § 24 (Anspruch auf Förderung in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege) grundgelegt. Demnach hat ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres einen Anspruch auf eine frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege (2) – unter gewissen Voraussetzung auch bereits vor der Vollendung des ersten Lebensjahres (1). Kinder, die das dritte Lebensjahr vollendet haben, besitzen bis zum Schuleintritt Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe haben darauf hinzuwirken, dass für diese Altersgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen zur Verfügung steht (3). Um dem Rechtsanspruch genügen zu können, bedarf es einer differenzierten Planung zur Feststellung des tatsächlichen Bedarfs, damit gerade zukünftigen demografischen wie städtebaulichen Veränderung frühzeitig Rechnung getragen werden kann.

Gesetzliche Rahmen-  
bedingungen

Standorte sind so auszurichten, dass anspruchsberechtigten Kindern in allen Stadtteilen innerhalb einer zumutbaren Entfernung ein, dem tatsächlichen Bedarf entsprechendes Angebot an Betreuungsplätzen vorgehalten werden kann.

Insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ist die lokal steigende Nachfrage nach Kindergartenplätzen zu berücksichtigen und Kapazitätsengpässe sind zu vermeiden.

Derzeit ausreichende Kapazitäten Kinderbetreuung, Tendenz positiv.

Eltville kann den Fehlbedarf bei den Plätzen für 3-6-jährige Kinder durch günstige Konstellationen in den AÜ-Gruppen und den Überhang an Plätzen für U3-Kinder ausgleichen, zumal noch einmal 36 Plätze in der Kindertagespflege hinzukommen. Abzuwarten bleibt, wie sich Neubauprojekte, wie beispielsweise die Neubebauung des Geländes der ehem. Staatsweingüter, auf den Bedarf auswirken. Aus diesem Grund ist der Belang der Kinderbetreuung in den nachgeschalteten Bauleitplanverfahren stets im Augenmerk zu halten.

Aus dem KINDERTAGESSTÄTTENENTWICKLUNGSPLAN FÜR DEN RHEINGAU-TAUNUS-KREIS 2022/2023 MIT PROGNOSE 2023/2024 geht folgendes hervor:

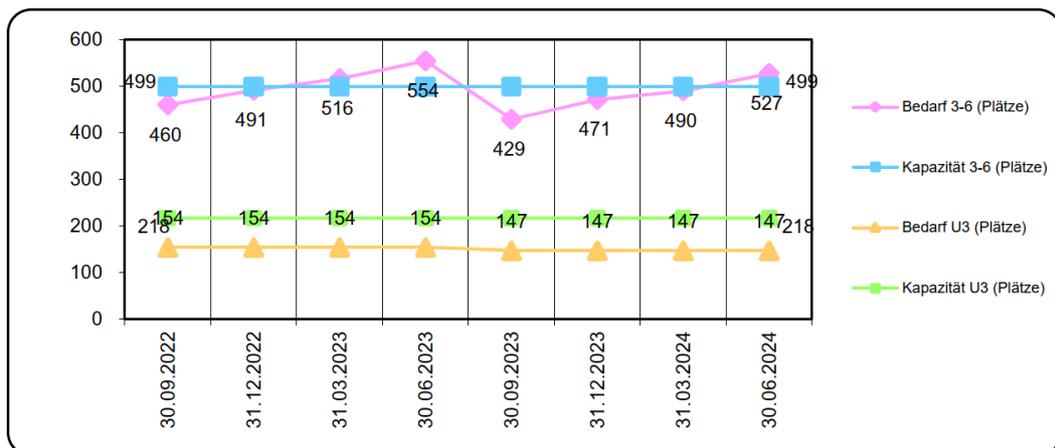
Gesamtzahl der:

mindestens vorhandenen Plätze für Kinder von 3 – 6 Jahren 499 Plätze  
höchstens vorhandenen Plätze für Kinder unter 3 Jahren 218 Plätze

Maximaler Bedarf an Plätzen:

| Bedarf | 30.06.2023 | 30.06.2024 | Steigerung 2023 - 2024 | In % |
|--------|------------|------------|------------------------|------|
| 3-6    | 554        | 527        | -27                    | -4,9 |
| U3     | 154        | 147        | -7                     | -4,5 |

Grafische Übersicht Maximalbedarf 2022-2024:



Die Versorgungsquote 2022/2023 für Kinder von 3 – 6 Jahren wird mit 92,8 % angegeben.

Die Versorgungsquote 2023/2024 für Kinder von 3 – 6 Jahren wird mit 97,7 % prognostiziert.

Prozentuale Abweichungen sind durch die zugrundeliegende, rein statistische Betrachtung des Einwohnerdaten-Entwicklungsplans der jeweilig zu betrachtenden Jahre zu erklären, der nicht den faktischen angemeldeten Bedarf berücksichtigen kann – gibt es doch auf der rein kommunalen Ebene keine verlässlichen demografischen Prognosen der zuständigen Statistischen Behörden. Ebenso fallen Wegzug und Entscheidung gegen eine Kinderbetreuung aus der Betrachtung. Daneben steige der angenommene Integrationsbedarf von Kindern mit erhöhten Förderbedarf kreisweit an, was rechnerisch zu einer Verringerung der Plätze führt.

Die Versorgungsquote 2022/2023 für Kinder unter 3 Jahren wird mit 58,7 % angegeben.

Die Versorgungsquote 2023/2024 für Kinder unter 3 Jahren wird mit 61,5 % prognostiziert.

Hervorzuheben ist die Rolle der zugrundeliegenden Berechnungsmethoden, die lediglich auf dem o.g. Daten des Einwohner-Entwicklungsplans sowie den damit in

Relation gesetzten Ergebnissen des Deutschen Jugendinstitutes von 2013 fußen, wonach bundesweit ein Betreuungsbedarf dieser Altersgruppe in Höhe von 41,5 % bestehe. Des Weiteren handelt es sich bei den Ergebnissen des Kindertagesstätten-Entwicklungsplan um eine Subsummierung aller Ergebnisse aus allen Ortsteilen. Dies lässt die Zumutbarkeitsgrenze außer Acht und geht ausschließlich davon aus, dass Kinder in demselben Ortsteil betreut werden, in dem sie gemeldet sind, was in der Realität durch die Mobilität der Eltern nicht der Fall sein muss – besonders bei der räumlichen Nähe aller Eltviller Stadtteile.

Das städtische Tagespflegebüro bietet darüber hinaus eine Tagespflegepersonenvermittlung an, die, zumindest für bestimmte Kindesaltersgruppen, das rechtliche Äquivalent zu einer Betreuung in einer Kindertagesstätte darstellt.

Im Rahmen des Kinderkrippenausbauprogramms wurden 2012 in Eltville, Erbach und Rauenthal bis Ende 2012 60 zusätzliche Krippenplätze geschaffen. Gemeinsam mit dem Bethanien Kinderdorf, wurde im November 2013 eine neue Kindertagesstätte (Krippe) auf der Marienhöhe in Erbach eröffnet, die 40 Krippenplätze für Kinder ab sechs Monaten anbietet.

| KiTa             | Stadt-/Ortsteil | Träger                          |
|------------------|-----------------|---------------------------------|
| ASB Farbenland   | Kern            | ASB                             |
| ASB Sonnenblick  | Kern            | ASB                             |
| St. Peter & Paul | Kern            | Kath. Pfarramt St. Peter & Paul |
| Kindergartenburg | Kern            | Stadt Eltville                  |
| Piratennest      | Kern            | Lahn Kinderkrippen              |
| Triangelis       | Kern            | ev. Kirchengemeinde Triangelis  |
| St. Markus       | Erbach          | Kath. Pfarramt St. Peter & Paul |
| Bethanien        | Erbach          | Bethanien Kinderdorf Marienhöhe |
| Wichtelhäuschen  | Hattenheim      | Stadt Eltville                  |
| St. Martin       | Martinthal      | Kath. Pfarramt St. Peter & Paul |
| St. Michael      | Rauenthal       | Kath. Pfarramt St. Peter & Paul |

Kindertagesstätten in  
Eltville und seinen  
Stadtteilen

## Schulwesen

Die Ausstattung der Stadt Eltville mit Grundschulen und weiterführenden Schulen ist ein wesentlicher Standortfaktor, der sich begünstigend auf die Siedlungstätigkeit auswirken kann.

Schulen

- **Grundschulen:**

Freiherr-vom-Stein-Schule, Eltville, Adolfstraße 22  
Grundschule Erbach, Sonnenblumen-Schule, Ringstraße 25  
Grundschule Hattenheim, Waldbachschule, Hallgartener Straße 2  
Grundschule Rauenthal, Hauptstraße 27

- **Haupt- und Realschulen:**

Gutenberg-Realschule Schulzentrum Eltville, Wiesweg 7,

- **Gymnasien:**

Gymnasium Eltville Schulzentrum Wiesweg 7, Eltville  
Rheingauschule, Gymnasiumstr. 1, Geisenheim  
St. Ursula Schule, Rüdeshheimer Str. 30, Geisenheim

- **Fachschulen:**

Weinbauschule Eltville, Wallufer Straße 19

## **Jugendarbeit**

Kinder- und Jugendfrei-  
zeitzentren, Begeg-  
nungsstätten

Kinder- und Jugendfreizeitzentren stellen neben dem Elternhaus, vor allem in städtischen Lagen, eine wichtige Begegnungsstätte zur Kommunikation mit Gleichaltrigen dar. Sie schaffen Entwicklungsräume und Beteiligungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche und sorgen dadurch nicht unwesentlich für einen Ausgleich sozialer Benachteiligung und Integration.

Entsprechende Einrichtungen können sowohl in Wohn- Misch-, Gewerbe- oder Sondergebieten eingerichtet werden.

- JugendTreff Eltville, Schwalbacher Str. 40, Eltville
- KinderTreff Erbach, altes Rathaus, Erbach
- KUBA, Hattenheimer Burg, Hattenheim

## **Einrichtungen für Senioren- und Pflegebedürftige**

Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung im entsprechenden Kapitel der Ziff 2.0 haben verdeutlicht, dass der Anteil der Personen über 60 Jahren in den kommenden Jahren stetig steigen wird.

Damit einhergehend sind die besonderen Bedürfnisse und Erforderlichkeiten in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen:

Steigende Nachfrage:  
ambulante, Tages-,  
Kurzzeit-, Dauerpflege

- Eltville unterhält ein sog. Seniorennetzwerk, ein Seniorenbüro im Haus St. Hildegard und Lesungen speziell für Senioren.
- Sowohl in Eltville selbst als auch in allen Stadtteilen werden Seniorenclubs angeboten, die vielfältige Programmpunkte anbieten.
- Weitere attraktive Angebote lassen sich im Mehrgenerationenhaus MÜZE in Eltville wahrnehmen.
- Alten- und Pflegeheim von Buttlar-Fransecky-Stift, Franseckystraße 4, Erbach
- Alten- und Pflegeheim „Haus Wilhelmine“, Eltviller Landstraße 2, Erbach
- Alten- und Pflegeheim „Haus St. Hildegard“, Sonnenbergstraße 45, Eltville

### **4.2.5 Pfarrämter, sonstige religiöse Einrichtungen**

Kirchliche Einrichtun-  
gen

Wesentliche religiöse Einrichtungen wie Kirchen etc. sind im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol lt. Legende gekennzeichnet.

Die Stadt besitzt mit der von Prinzessin Marianne von Preußen im Jahr 1861 gestifteten Johanneskirche die älteste evangelische Kirche im oberen Rheingau.

Jüdischer Friedhof

Seit dem 14. Jahrhundert waren in Eltville jüdische Einwohner bezeugt, wenn auch mit zeitlichen Unterbrechungen. Die Entstehung der neuzeitlichen jüdischen Gemeinde schlug sich in einer Synagogenordnung von 1787 nieder. 1831 wurde die Eltviller Synagoge eingeweiht. Die Gemeinde bestand bis in die Zeit des Nationalsozialismus 1938. Der Jüdische Friedhof Eltville von 1896/97 neben dem städtischen Friedhof der Kernstadt Eltville ist noch vorhanden.

- Katholisches Pfarramt Eltville, Kirchgasse 1
- Katholisches Pfarramt Erbach, Hauptstraße 37
- Katholisches Pfarramt Hattenheim, Hauptstraße 27
- Katholisches Pfarramt Martinthal, Kirchstraße 36
- Katholisches Pfarramt Rauenthal, Antoniusstraße 8

- Evangelisches Pfarramt Eltville-Erbach-Kiedrich, Eltviller Landstraße 20
- Evangelisches Pfarramt Walluf-Martinsthal-Rauenthal, Schöne Aussicht 12 (Walluf)
- Evangelische Kirchengemeinde Oestrich-Winkel, Hattenheim, Kloster Eberbach, Rheingaustraße 105, Oestrich-Winkel
  
- Kloster Tiefenthal, Schlangenbader Straße 165a

### **Ziele der Stadt Eltville**

- **Gesundheitswesen:**

Erhaltung eines entsprechenden Angebots im medizinischen Bereich.

Eine konzertierte Ansiedlung von Ärzten in unmittelbarer Nähe zueinander ist bereits vorhanden, es besteht ein Konzept zur Etablierung eines sogenannten Ärztehauses im Josepfskrankenhaus Wiesbaden.

- **Kindertagesstätten:**

Es ist zu berücksichtigen, dass in jedem Stadtteil in zumutbarer Entfernung ein, dem Bedarf entsprechendes, Angebot an entsprechenden Einrichtungen vorhanden ist.

Insbesondere bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten ist die lokal steigende Nachfrage an Betreuungsplätzen zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Maßnahmen mit einzuplanen.

- **Schulen:**

Sicherung und Förderung eines entsprechend attraktiven Angebots mit Ausrichtung an künftigem Bedarf.

Vor allem die Lage der Grundschulen in Bezug auf Wohnbauflächen (möglichst wohnungsnah) ist zu beachten. Des Weiteren zu beachten ist die Erreichbarkeit der Schulen durch den ÖPNV.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist daher auch die Auslastung vor allem bestehender Grundschulen zu beachten.

- **Jugendarbeit:**

Angebote für Kinder- und Jugendförderung mit dem Ziel Entwicklungsräume zu schaffen und einen Ausgleich sozialer Benachteiligung zu erreichen, sollten sich am Zielalter der Kinder und Jugendlichen insoweit orientieren, dass für die Altersgruppe unter 12 Jahren ein wohnortnahes Angebot zielführend ist, während für die älteren eine geforderte Mobilität innerhalb des Stadtgebietes bereits dazu dienen kann Selbstständigkeit zu erleben.

In Bereichen/Stadtteilen die sozialen Förderbedarf aufweisen, sollten entsprechende Angebote dagegen stets wohnortnah vorgesehen werden, da hier nach diversen Angaben diese Unterstützungsform besonders stark genutzt wird und sich positiv auf die Eingliederung auswirkt.

- **Senioreneinrichtungen:**

Zielsetzung muss hier sein, älteren Mitbürgern ein möglichst unabhängiges und selbstbestimmtes Leben, sowie Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Dazu gehört die Bereitstellung eines entsprechenden Dienstleistungsangebotes, gute öffentliche Verkehrsanbindung, bedarfsgerechte Kultur- und Freizeitangebote sowie ärztliche Versorgung.

Auf Ebene von Bebauungsplanungen kann hier durch entsprechende Festsetzungen, wie z.B. barrierefreies Wohnen und Berücksichtigung des ÖPNV Einfluss genommen werden.

### **Plandarstellung**

Flächen für Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

## **4.3 Verkehr [5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB]**

Im Flächennutzungsplan ist das Netz der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Vom Zentrum für integrierte Verkehrssysteme wird im Auftrag des Rheingau-Taunus-Kreises das integrierte Verkehrskonzept Rheingau-Taunus mit den wesentlichen Zielsetzungen und Maßnahmen aller Verkehre erarbeitet.

Im Bundesverkehrswegeplan BVWP 2030 ist die Ortsumgehung Martinsthal der Bundesstraße B 260, (Projektnr. B260-G10-HE) auf eine Länge von 3,3 km vorgesehen. Es besteht jedoch noch weiterer Bedarf. Die geplante TOU (Teilortsumgehung) ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Eltville besitzt keine Rheinbrücke. Die nächste Autofähre befindet sich rheinabwärts und verkehrt zwischen Ingelheim und Oestrich-Winkel. Die nächste Rad- und Personenfähre verkehrt rheinaufwärts zwischen Niederwalluf und Budenheim.

### **4.3.1 Individualverkehr**

Anschluss an die regionalen Zentren

Der Anschluss der Stadt Eltville an die regionalen Zentren und die überregionalen Verkehrswege erfolgt durch die Nordumgehung B 42, die nach knapp 7 km in die A 66 in Richtung Frankfurt einmündet. Die K 642 führt vom Ortskern Eltville zum Anbindungspunkt an die L 3036 bzw. hierüber an die B 42. Die B 260 verläuft von Martinsthal Richtung Schlangenbad. Über die K 641 ist hier der Stadtteil Rauenthal angebunden. Erbach und Hattenheim liegen ebenfalls im Anschlussbereich der B 42. Von Erbach führt die K 638 nach Kiedrich und zum Anschlusspunkt an die L 3321. Von Hattenheim führt die L 3120 nach Norden zum Kloster Eberbach.

### **4.3.2 Buslinien**

Buslinienstrecke Wiesbaden-Rüdesheim

Eltville, Erbach und Hattenheim liegen an der Buslinienstrecke Wiesbaden-Rüdesheim. Weitere Busverbindungen zu allen Stadtteilen sowie nach Kiedrich, Kloster Eberbach und Schlangenbad ergänzen das ÖPNV-Angebot.

### **4.3.3 Bahnstrecke**

Bahnhaltepunkte

Die Stadt Eltville verfügt über 3 Bahnhaltepunkte in den Stadtteilen Eltville, Erbach und Hattenheim.

Das Plangebiet liegt an der DB-Strecke:  
3507 Wiesbaden Ost-Niederlahnstein; von Bahn-km 46,25 bis Bahn-km 54,324.

Laut LÄRMSCHUTZBERICHT DER DEUTSCHEN BAHN 2019 „deutschebahn.com/laerm-schutzbericht“ investieren der Bund, die DB sowie die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz im Mittelrheintal in den nächsten Jahren zusätzlich in 35 Einzelprojekte. Diese haben ein Gesamtvolumen in Höhe von 130 Millionen Euro. Verbaut werden unter anderem Schienenstegdämpfer und Schallschutzwände. Entlastet werden Anwohner in der Weltkulturerbe-Region des Oberen Mittelrheintals zwischen Koblenz/Lahnstein und Bingen/Rüdesheim sowie in den Orten Weißenthurm, Leutesdorf, Oestrich-Winkel und Eltville.

#### 4.3.4 Schifffahrt

Die Rheinschifffahrt hat aufgrund der verkehrsstrategisch günstigen Lage des Rheins an und zwischen wichtigen Wirtschafts- und Industriegebieten Europas – nicht nur in der Neuzeit – eine lange und bedeutende Tradition. Heute gehört der Rhein zwischen Basel und seiner Mündung in die Nordsee zu den am stärksten befahrenen Wasserstraßen der Welt.

Rheinschifffahrt

Linienfahrten sind mit der Köln-Düsseldorfer Abfahrt Eltville, KD Anlegestelle, auf dem Rhein möglich.

#### Ziele der Stadt Eltville

Förderung bzw. Entwicklung eines mindestens gleichberechtigten Miteinanders der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer.

Die Stärkung und Förderung der Nahmobilität.

Die verkehrliche Erschließung eines Plangebietes ist im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren. Entsprechende Maßnahmen an klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs bedürfen immer einer Abstimmung mit Hessen Mobil und deren Zustimmung.

Bei Neubaugebieten außerhalb der OD ist die Bauverbotszone (20 m) und die Baubeschränkungszone (40 m) gem. HStrG bzw. FStrG zu beachten.

#### Plandarstellung

Im FNP wird das bestehende Netz der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege dargestellt.

Straßen

Soweit sie nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, werden Flächen für den ruhenden Verkehr erst ab einer Größe von rund 1.000 m<sup>2</sup> in der Planzeichnung dargestellt.

Die Darstellung des Rheins als klassifizierte Binnenwasserstraße nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 des BUNDESWASSERSTRAßENGESETZES erfolgt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.

Rhein

Die planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen unterliegen nicht der Planungshoheit der Stadt Eltville und werden demnach als nachrichtliche Übernahme abgebildet.

Bahn

#### 4.4 Ver- und Entsorgung [§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB]

Zu den Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung zählen alle Infrastrukturen, die zur punktuellen und flächendeckenden Versorgung der Siedlungsräume mit Wasser, Energie und Nachrichten sowie zur Entsorgung von Abwasser und Abfällen dienen.

Bei Umsetzung der Siedlungserweiterungsflächen durch Bebauungspläne und Erschließungsplanungen ist dafür Sorge zu tragen, dass in allen Straßen geeignete

und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Strom-, Gas- und Fernmeldeanlagen vorgesehen werden können.

#### **4.4.1 Elektrische Energieversorgung / Gasversorgung**

Der Grundversorger in Eltville am Rhein ist der Stromanbieter Süwag. Das Plangebiet wird von einigen Hochspannungsleitungen durchzogen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete, bei Aufschüttungen und Rekultivierungsmaßnahmen sowie bei Anpflanzungen bzw. Aufforstungen die vorhandenen 110-kV-, 20-kV-Leitungen und Gasleitungen unbedingt beachtet werden müssen. Entsprechende Bestandsunterlagen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern einzuholen. Die Gasversorgung für sämtliche Stadtteile erfolgt ebenfalls durch die Süwag.

#### **4.4.2 Telekommunikationseinrichtungen**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Einrichtungen zur Telekommunikation der deutschen Telekom. Aus Gründen der Aktualität wird auf Übernahme in den FNP verzichtet. Eine detaillierte Stellungnahme der Telekom wird in den Bebauungsplanverfahren abgegeben.

#### **4.4.3 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung / Abfallbeseitigung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Rheingauwasser GmbH. Die Abwasserbeseitigung wird durch den Abwasserverband Oberer Rheingau sichergestellt (siehe entspr. Kapitel im Grundlagenteil). Zuständig für die Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Rheingau-Taunus-Kreis. In Eltville wird ein Wertstoffhof betrieben.

#### **Ziele der Stadt Eltville**

Alte und neue Brunnensysteme sollen aktiviert und zur Brauchwasserentnahme für die Landwirtschaft und den Gartenbau ertüchtigt werden. Effektives Management zur Pflege von Ausgleichsflächen, Gräben und Bachläufen, sowie ein diesbezügliches Monitoring zur Dokumentation zur Erosionsverhinderung, Entlastung der offenen Fließgewässer, Stabilisierung des Grundwasserspiegels und zur Förderung der Biodiversität. Entwicklung neuer Wege- und Bewässerungspläne im laufenden Flurbereinigerungsverfahren.

#### **Plandarstellung**

Im Flächennutzungsplan sind aktuell die 110-kV Freileitungen nachrichtlich dargestellt. Im weiteren Verfahren werden die weiteren relevanten überörtlichen Versorgungsleitungen ergänzt. Die innerörtlichen Niederspannungs- und Gasleitungen sind aufgrund der Darstellungsmöglichkeiten bzgl. des Maßstabes in den Planunterlagen nicht enthalten.

#### 4.5 Grünflächen / Freizeit, Erholung / Tourismus [§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB]

Angebote für bewegungsorientierte und landschaftsorientierte Freizeit und Erholung sowie für Kultur und in diesem Zusammenhang das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten, müssen als bedeutender Baustein für die Attraktivität der Stadt Eltville als Wohnstandort und Reiseziel betrachtet werden.

Aussagen zu Gästeübernachtungen und Fremdenbettenangebot vgl. Ziff. 2.6, Tab. 9: Kennzahlen Wirtschaft, dieser Begründung

Als potenzielle Erholungsräume kommen grundsätzlich alle Freiräume in erreichbarer Entfernung und besonders das Umfeld des Rheins in Betracht.

Eine besondere Bedeutung für die Erholung und den Tourismus haben auch die überregionalen und regionalen Wanderwege und Radwege.

Förderung attraktiver Angebote für bewegungsorientierte und landschaftsorientierte Freizeit und Erholung sowie für Kultur

##### 4.5.1 Städtische Grünflächen

Infolge der Urbanisierung lebt ein steigender Teil der Bevölkerung in Städten. Grünflächen und andere naturorientierte Lösungsansätze bieten innovative Ansätze, um die Qualität städtischer Umfelder zu erhöhen, die Resilienz auf der lokalen Ebene zu stärken sowie nachhaltige Lebensstile zu fördern und auf diese Weise sowohl die Gesundheit als auch das Wohlbefinden von Stadtbewohnern zu verbessern. Parks, Spielplätze oder Vegetation an öffentlichen und privaten Orten sind zentrale Elemente dieser Ansätze und können dazu beitragen, sicherzustellen, dass:

- Stadtbewohner ausreichende Möglichkeiten haben, Kontakt mit der Natur zu haben;
- die Biodiversität in städtischen Gebieten erhalten und geschützt wird;
- Umweltgefahren wie Luftverschmutzung oder Lärmbelastung verringert werden;
- die negativen Auswirkungen extremer Wetterereignisse (Hitzewellen, Starkregen oder Hochwasser) abgeschwächt werden;
- die Qualität des Stadtlebens erhöht wird;
- die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner verbessert werden.

Positivwirkungen städtischer Grünflächen

Städtische Grünflächen sind als „grüne Infrastruktur“ ein wichtiger Teil der öffentlichen Freiräume und der gemeinsamen Angebote, die eine Kommune bereitstellt und die als ein gesundheitsförderndes Umfeld für alle Mitglieder der städtischen Gemeinschaft fungieren können. Deshalb muss sichergestellt werden, dass öffentliche Grünflächen für alle Bevölkerungsgruppen leicht zugänglich und innerhalb der Stadt gleichmäßig verteilt sind.

Im Rahmen der nachfolgender Bauleitplanungen, Stadtsanierungen etc. können folgende Maßnahmen zur Umsetzung geprüft werden:

- Grünstreifen und Vegetationssperren entlang Straßen und Gleisen;
- kleine städtische Grünflächen (wie Gärten oder sogenannte Pocket-Parks) und Spielplätze;
- Gründächer und -fassaden;
- Parks und städtische Wiesen;
- grüne Routen und Korridore (wie grüne Rad-/Fußwege);
- Flussuferwege als Verbindung von Grünflächen mit Wasserflächen;
- Freizeit- und städtische Kleingartenanlagen (wie Gemeinschaftsgärten, Sport- und Spielstätten und Schulhöfe);
- erleichterter Zugang zu städtischen Wäldern und Forsten sowie Naturschutzgebieten.

Umsetzungsmaßnahmen

Städtische Grünflächen können für sozial benachteiligte oder unterversorgte Gruppen der Gemeinschaften, die häufig weniger Zugang zu hochwertigen (eigenen) Grünflächen haben, besonders nützlich sein.

#### **4.5.2 Rad- und Wanderwege**

##### **Radwegenetz:**

Neben verschiedenen regionalen Radwegen liegt Eltville auch am Radfernweg R 3 mit einer Gesamtlänge von 258 km, beginnend in Rüdesheim am Rhein bis Fulda. Der Weg ist zu 83% asphaltiert und hat selten mehr als 3% Steigung. Es können folgende Anschlüsse erreicht werden:

- Zwischen Oestrich-Winkel und Mainz-Kostheim verläuft der R3 auf dem Rhein-Radweg.
- Die Variante über das Kloster Eberbach sowie auf dem Abschnitt Eltville – Hochheim am Main verläuft der R3 weitgehend gemeinsam mit der Rheingauer Rieslingroute.
- Auf dem Abschnitt Mainz-Kostheim – Offenbach-Rumpenheim verlaufen der R3, der Main-Radweg und die D-Route 5 (Saar-Mosel-Main) zum Großteil gemeinsam. In Mainz-Kostheim kreuzt außerdem der Hessische Radfernweg R6. Dieser führt über 404 km vom Waldecker Land ins Rheintal.
- In Frankfurt-Höchst kreuzt der Hessische Radfernweg R8. Er führt über 297 km vom Edertal durch den Westerwald und den Taunus zur Bergstraße.
- Der Bahnradweg Hessen und der R3 nutzen von Schloss Philippsruhe in Hanau nach Wächtersbach und von Fulda bis Tann die gleiche Route.
- Bei Erlensee im Main-Kinzig-Kreis kreuzt der Deutsche Limesradweg den R3.
- Bei Maintal kreuzt der Hessische Radfernweg R4 den R3. Dieser führt von Bad Karlshafen an der Weser über 415 km bis nach Hirschhorn am Neckar.
- In Wächtersbach trifft der Vogelsberger Südbahnradweg auf den R3. Damit stellt er eine 35 km lange Verbindung zwischen dem Vulkanradweg im Vogelsberg mit dem Kinzigtal her.
- Der Hessische Radfernweg R2 (Die Vier-Flüsse-Tour) startet in Biedenkopf und führt über 202 km durch die Flusstäler von Lahn, Lauter, Lüder und Fulda nach Sinntal im Spessart.
- Die D-Route 9 Weser-Romantische Straße führt von der Nordsee über Bremen, Kassel, Fulda und das Taubertal nach Füssen im Allgäu (1.197 km).
- Die regionale Themenroute Milseburgradweg ist zwischen Fulda und Hilders Teil des R3.
- Zwischen Tann und hessisch/thüringischen Grenze verlaufen R3, Rhönradweg und Ulstertalradweg auf derselben Strecke und gewährleisten den Anschluss in das thüringische Gebiet der Rhön.
- Siehe auch: Liste der Radfernwege in Deutschland und Radwegenetz Hessen.

##### **Wanderwegenetz:**

- Gutenbergweg: Rundwanderweg, überwiegend leicht, 21,1 km
- Von Eltville zum Kloster Eberbach: Rundwanderweg, überwiegend leicht, 15 km
- Von Erbach ins gotische Weindorf Kiedrich: 7,1 km, leicht
- Auf dem Leinpfad von Eltville nach Walluf: 8 km, leicht
- An der Rausch: 5,5 km, leicht bis moderat
- Rauenthaler Spange: 8 km, leicht bis mittelschwer
- Klosterrundweg Eberbach: 3 km
- Weinberg-Rundwanderweg Hattenheim: 8 km, leicht
- Rheinsteig

### **Ziele der Stadt Eltville**

Die Sicherung und Weiterentwicklung attraktiver und wohnumfeldnaher Erholungsmöglichkeiten ist eine der Zielsetzungen städtebaulicher Planung. Die Qualität des Landschaftsbildes ist durch adäquate Planungen zu sichern die Erreichbarkeit zu gewährleisten und es ist ein ausreichend dichtes Wegenetz vorzuhalten. Nicht zuletzt sind die städtischen Erholungsräume in Form von Parks und sonstigen Grünflächen zu sichern. Grünflächen sollen dabei als Kommunikationsräume nutzbar sein. Dazu gehört neben einer attraktiven Gestaltung auch ein entsprechendes Angebot an Sitzplätzen, aber auch Parkmöglichkeiten. Bei der Gestaltung sollen naturnahe Elemente berücksichtigt werden.

Sicherung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten

Insbesondere im Bereich des Rheinufer ist die Stärkung der Erholungs- und Freizeitfunktion für Bewohner und Touristen zu sichern. Entsprechende Maßnahmen für die Neugestaltung des Rheinufer sind im Rahmen des Stadtumbau-Programms vorgesehen. Das Rheinufer besitzt herausragende Entwicklungspotenziale und soll für Bewohner und Touristen besser erlebbar gemacht werden.

Neugestaltung des Rheinufer

Vor allem für Haushalte ohne Zugang zu eigenen Haus- oder Mietergärten, stellen Gärten in Kleingartenanlagen einen wertvollen privat nutzbaren Freiraum dar, in dem das Bedürfnis nach Aufenthalt oder Betätigung in der Natur befriedigt werden kann.

Kleingartenanlagen

Kleingärten können entweder als priv. Eigentümergeärten ohne gemeinschaftliche Einrichtungen oder nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zu einer Gesamtanlage zusammengefasst sein.

Im Bereich der Stadt Eltville gibt es derzeit 25 durch Bebauungspläne festgesetzte Gebiete (Festsetzung als Freizeitgärten) auf einer Fläche von insgesamt ca. 53 ha.

Eine Studie des Forschungsprogramms "allg. Ressortforschung" des BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG UND DES BUNDESAMTES FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG gibt als empfohlenen Richtwert eine Kleingartendichte von 10 bis 17 m<sup>2</sup> je Einwohner an, wobei dieser in ländlichen Räumen naturgemäß sinkt.

Zur Entwicklung von sozialen Verhaltensweisen und das Erlernen von kognitiven Fähigkeiten und technischen Fertigkeiten spielen Spiel- und Bolzplätze eine wesentliche Rolle. Geeignete Flächen (neben ausgewiesenen Spielflächen) sind nahezu alle öffentlich zugänglichen wohnungsnahen Freiräume, in denen sich Kinder und Jugendliche sicher und selbstständig bewegen können.

Spiel- und Bolzplätze

Für die Stadt Eltville lässt sich bezüglich entsprechender Flächen für Kinder ab 6 Jahren eine zufrieden stellende Versorgung mit Spielplätzen /Bolzplätzen feststellen.

Handlungsbedarf besteht jedoch im Bereich der Ausstattung mit Kleinkinderspielflächen. Dies ist in kommenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. In Hessen ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 HBO 2011 ab der 4. Wohnung eines Hauses ein Kleinkinderspielplatz vorzusehen.

Kleinkinderspielplätze

Förderung von Friedhöfen im Sinne der Sicherstellung ausreichender Bestattungspplätze unter Berücksichtigung der sich wandelnden Bestattungskultur und als Begegnungsstätten und Oasen der Ruhe und Artenvielfalt.

Friedhofskultur

### **Plandarstellung**

Räume mit besonderer Bedeutung für Freizeit und Erholung werden nicht als eigene Darstellung, sondern je nach Nutzungsart (Fläche für Wald, für die Landwirtschaft etc.) dargestellt.

Sportanlagen, Parks, Spielplätze und Friedhöfe sind im Plan als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Weitere kleinere Grünbereiche und -verbindungen innerhalb von Wohngebieten gelten als Bestandteile der Wohnbaufläche und werden nicht gesondert dargestellt.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan vorgesehene Ortsrandeingrünungen werden nicht als geplante Grünflächen dargestellt.

Dargestellt wird im weiteren Verfahren in begründeten Einzelfällen, d.h. bei Absehbarkeit von abgeschlossener Siedlungsentwicklung im zur Rede stehenden Bereich, der Bedarf einer Ortsrandeingrünung durch entsprechende Symbole.

Im Zusammenhang mit der Planung größerer Wohngebiete ist im Rahmen der Konkretisierung der Planung die Erforderlichkeit von Grünanlagen zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

## **4.6 Nutzungsbeschränkungen [§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB]**

### Ausschlussflächen

Bei der Neuausweisung von Bauflächen ergeben sich folgende Flächen als Tabuzonen für weitere Bebauung:

1. Ausschlussflächen nach
  - der geltenden Naturschutzgesetzgebung  
Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBatSchG
  - Wasserrecht  
Wasserschutzgebiete, Gewässerschutzstreifen (10 m im Außenbereich, 5 m im Innenbereich), ausgewiesene Überschwemmungsgebiete, Abflussgebiete, Quellbereiche, -horizonte
  - Abfallrecht  
Altlastenverdachtsstandorte
  - Immissionsschutz / Baurecht  
Abstandsflächen zu Aussiedlerhöfen; Sportanlagen und Gewerbebetrieben, Windkraftanlagen, Verkehrsanlagen etc.
  - Forstrecht  
Waldflächen; insbesondere Schutzwälder

### Ökologisch bedeutsame Flächen

2. Sonstige ökologisch bedeutsame Flächen wie Kaltluftabflussbahnen; steile Hanglagen; sichtexponierte Lagen und Kuppen, Biotopflächen des Landschaftsplanes, die auch im FNP dargestellt werden einschließlich Pufferzonen; Talauen

### Abstandsflächen

3. Abstandsflächen (rechtlich vorgegebene Abstandsrichtlinien) zu Sportplätzen; Kläranlagen; Aussiedlerhöfen; klassifizierten Straßen im Außenbereich (Bauverbotszonen, Baubeschränkungszone)

Die Formulierung von Zielen und Plandarstellung entfällt zu diesem Punkt, da in anderen Themenkomplexen enthalten.

## 4.7 Wasserwirtschaft [§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB]

Als Wasserflächen im Sinne des § 5 BauGB sind oberirdisch fließende und stehende Gewässer darzustellen.

Oberirdisch fließende  
und stehende Gewässer

### 4.7.1 Fließgewässer

- Rhein, Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße
- Kiedricher Bach, Sülzbach (Eltville).
- Walluf (Martinsthal)
- Leimersbach (Hattenheim)
- Kesselbach (Erbach)

Der Rhein, als Bundeswasserstraße unterliegt den Anforderungen der Schifffahrt. Entsprechend sind alle Eingriffe in den Fluss und seine Uferbereiche grundsätzlich so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Schifffahrt ausgeschlossen ist. Planungen entlang des Rheinufer sind mit der Wasser- und Schifffahrtsbehörde im Einzelfall abzustimmen.

### 4.7.2 Stillgewässer

Natürliche Stillgewässer liegen im Stadtgebiet nicht vor. Sonstige vorkommende Stillgewässer liegen flächenmäßig unterhalb der Darstellungsgrenze.

### 4.7.3 Retentionsraum

Durch bauliche Vorgänge verlorene Retentionsräume sind gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz WHG an geeigneter anderer Stelle wieder gleichwertig zu ersetzen. Die vorliegenden Siedlungsflächenausweisungen generieren keinen zusätzlichen Retentionsraumverlust.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Keine Inanspruchnahme von Retentionsflächen.

### Ziele der Stadt Eltville

Nach dem § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser 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.

"Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist".

- Im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz WHG i.V.m. dem Hessischen Wassergesetz HWG ist im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig, soweit es sich um die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen handelt, für die keine Befreiung erteilt werden kann. Die Entscheidung über die Ausweisung von Bauflächen in

Bauleitplänen im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten fällt nach § 1 Abs. 1 Ziffer 7. a Buchstabe c) der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden vom 13.05.2005 (GVBl. IS. 419) in den Aufgabenbereich des Staatlichen Umweltamtes beim Regierungspräsidium Darmstadt. Ebenfalls obliegt der vorbezeichneten Dienststelle nach den Vorschriften der vorgenannten Verordnung die Feststellung von Überschwemmungsgebieten.

- **Uferschutzstreifen**

Unabhängig von den im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bestehenden Überschwemmungsgebieten ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung (Aufstellung von Bebauungsplänen und Schließung von Baulücken) auszuführen, dass außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile der unter Hinweis auf § 23 HWG i.V. m. § 38 WHG durch den Gesetzgeber geforderten Mindestabstand in einer Breite von 10 m zu in der Örtlichkeit vorhandenen Gewässern einzuhalten ist. Der in vorgenannter Breite zu schützende Uferstreifen ist zudem von jeglicher Befestigung und Auffüllung freizuhalten.

#### **Plandarstellung**

Fließgewässer der dritten Ordnung sind im Plan weitgehend dargestellt. Aufgrund der Maßstäblichkeit werden offene Gräben etc. nicht dargestellt.

Da keine Retentionsflächen in Anspruch genommen werden erfolgt keine Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft.

#### **4.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen [§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB]**

Die Gewinnung von Bodenschätzen fällt unter die Vorgaben des § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben und kann eine wichtige Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung eines Raumes sein.

Abgrabungen und Aufschüttungen in größerem Umfang verändern das Landschaftsbild und auch die ökologischen Qualitäten eines Bereiches nachhaltig.

Es werden keine Zielvorgaben formuliert

#### **Plandarstellung**

Als entsprechende Flächen sind daher solche darzustellen, auf denen Boden, Abraum, Erde oder ähnliches für einen längeren Zeitraum gelagert werden oder auf denen länger andauernde Bodenvertiefungen zur Gewinnung von Bodenschätzen erfolgen. Dabei ist besonders das Volumen der o.g. Maßnahmen entscheidend für deren Bedeutung und damit einer Darstellung im Flächennutzungsplan.

Vorliegend sind solche Bereiche nicht in der Plankarte dargestellt.

Sollten in nachgeordneten Bauleitplanverfahren entsprechende Darstellungen erfolgen, wären die Bereiche auch entsprechend zu im Hinblick auf die Maßnahmen (Abbau, Lagerung, Art) zu konkretisieren.

#### **4.9 Landwirtschaft und Wald [§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB]**

##### **Landwirtschaft**

Neben der landwirtschaftlichen Produktion dienen die Flächen für die Landwirtschaft dem Erhalt der Kulturlandschaft, dem Boden- und Grundwasserschutz, dem Klimaschutz, dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und der Erholung.

In Eltville werden insgesamt 81 landwirtschaftliche Betriebe geführt, davon 79 Einzelunternehmen, davon 42 im Haupterwerb. (Quelle, HESS. GEMEINDESTATISTIK 2022, DATENGRUNDLAGE 2021) (14 Betriebe weniger als noch laut der Datengrundlage 2019)

Landwirtschaftliche Betriebe

LF der Betriebe gesamt 1.458 ha, entspricht ca. 32,8 % der Flächennutzung  
Acker 411 ha

In der Hauptsache wird Weinbau betrieben. Untergeordnet Ackerbau  
Lediglich 4 Betriebe bewirtschaften zwischen 100 bis 200 ha. Der Großteil der Betriebe bewirtschaftet bis zu 20 ha.

Insgesamt sind nur 7 (-2 gegenüber Daten 2019) Betriebe mit Viehhaltung registriert, mit einem Viehbestand von 260 GV (-35 gegenüber Daten 2019).

9 Betriebe sind als ökologisch wirtschaftende Betriebe mit, in der Summe, 252 ha LF gelistet. 2 Betriebe mehr und 134 ha mehr als noch laut der Datengrundlage 2019.

Aktuell beträgt der Waldanteil 2.016 ha, entspricht ca. 43 % der Flächennutzung.

Tab. 14: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Stand Dezember 2016 / Dezember 2020

Quelle: AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG

| Nutzungsart in ha             | 2016     | 2020     |
|-------------------------------|----------|----------|
| insgesamt                     | 1.537,37 | 1.536,35 |
| Dauergrünland incl. Streuobst | 148,66   | 149,07   |
| Ackerland                     | 450,37   | 450,37   |
| Weinbau                       | 848,59   | 848,13   |
| Brachen                       | 0,30     | -        |
| Restfläche (Gartenland)       | 89,45    | 88,78    |

Der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Gesamtfläche der Stadt Eltville ist, verglichen mit den Zahlen für Deutschland in den letzten Jahren nur marginal gesunken (Stand 2021: 32,8%, Stand 2014: 33%, Stand 2005: 33,5%). Dies bestätigt sich auch im Vergleich mit den Daten des Rheingau-Taunus-Kreis (Stand 2019: 28,9%, Stand 2005: 29,4%, Stand 2014: 29%).

Bislang marginale Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

**Ziele der Stadt Eltville**

Die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft im Hinblick auf den Erhalt der Kulturlandschaft und auf die Existenzsicherung der Landwirte und einer verbrauchernahen Direktvermarktung ist eine grundlegende Zielsetzung.

Vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit für die Funktionen Wohnen und Gewerbe und der damit verbundenen Flächenbereitstellung, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht gänzlich zu vermeiden.

Die Überplanung soll jedoch auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Durch die vorgesehenen Arrondierungen mit den damit verbundenen Flächeneinsparungen für bspw. verkehrliche Anlagen werden die Belange der Landwirtschaft schon auf FNP Ebene nach Abwägung mit den Belangen der Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

**Plandarstellung**

Auf eine differenzierte Darstellung von Flächen für den Weinbau und Flächen für die Landwirtschaft wird zugunsten der Lesbarkeit der Plankarte verzichtet.

**Waldwirtschaft**

Dem Wald kommt aufgrund seiner Multifunktionalität eine besondere Bedeutung zu. Neben wirtschaftlichen Aspekten (Holzproduktion) sind insbesondere die

ökologischen Funktionen in Bezug auf das Stadtklima, den Wasserhaushalt, den Bodenschutz, als Lebensraum sowie die soziale Funktion für die Bevölkerung zu beachten.

Verhältnismäßig hoher  
Waldanteil

Eltville sowie seine Umgebung ist geprägt durch einen verhältnismäßig hohen Waldanteil.

Waldflächen sind gegenüber anderen Nutzungsansprüchen besonders geschützt. Rodungen dürfen nur in unbedingt erforderlichem Umfang und nur unter Verwirklichung einer Ersatzaufforstung vorgenommen werden.

Die entsprechenden Forsteinrichtungskarten für das Gemeindegebiet wurden während des bisherigen Planungsprozesses angefordert, liegen jedoch noch nicht vor. Sie werden jedoch im weiteren Verfahren entsprechende Berücksichtigung finden.

### **Ziele der Stadt Eltville**

Im Vordergrund steht die Bestandssicherung der vorhandenen Waldanteile.

### **Plandarstellung**

Auf die Ausweisung von Waldmehrungsflächen soll aufgrund des hohen bestehenden Waldanteils und unter hoher Gewichtung der landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Ausnahmen stellen ggf. Kompensationsflächen dar.

Entsprechend dem Maßstab des FNP werden Waldflächen nur über der Darstellungsschwelle berücksichtigt.

## **4.10 Berücksichtigung des Landschaftsplanes**

In Hessen ist die Landschaftsplanung zweistufig aufgebaut:

Auf überörtlicher Ebene wird das Landschaftsprogramm als Bestandteil des Landesentwicklungsplans für das gesamte Land Hessen aufgestellt und von der Landesregierung beschlossen. Auf örtlicher Ebene stellen die Kommunen als Träger der Bauleitplanung Landschaftspläne für ihr Hoheitsgebiet als Bestandteile der Flächennutzungspläne auf. Die Erstellung erfolgt im Benehmen mit den Naturschutzbehörden.

Die im Landschaftsplan konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen können als Darstellungen in den FNP aufgenommen werden.

Die Einbeziehung landschaftsplanerischer Inhalte hat vorliegend bereits sehr frühzeitig im Vorfeld der Planung stattgefunden, indem entsprechende Informationen aus dem Landschaftsplan zur Beurteilung und Ermittlung der avisierten möglichen Baulandentwicklungsflächen in die Überlegungen eingeflossen sind.

Außerdem finden die Darstellungen des Landschaftsplanes Berücksichtigung bei der Darstellung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und der Grünflächen für Freizeit und Erholung.

Die landschaftsplanerischen Maßnahmenvorschläge aus dem Landschaftsplan wurden mit den verschiedenen zu berücksichtigenden Belangen abgewogen und die verbliebenen Ergebnisse werden in den FNP integriert.

Auf eine dezidierte Übernahme der Darstellungen des Landschaftsplanes in die hier vorgelegte Fortschreibung des FNP wird aufgrund des Alters des Landschaftsplanes und damit einhergehend teilweise überholten Darstellungen etc. verzichtet.

Der Flächennutzungsplan kann als Instrument des vorbeugenden Landschaftsschutzes eingesetzt werden. Entsprechend kann, unter Bezugnahme auf die

Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 1 BauGB, auch der Bodenschutz Gegenstand möglicher Darstellung werden.

Im Rahmen des weitergehenden Verfahrens fließen entsprechende Inhalte, soweit aktuell und erforderlich in die Umweltprüfung ein. Aus Gründen der Sinnhaftigkeit erfolgt die dezidierte Umweltprüfung dann, wenn im Verlauf des scoping der Rahmen der Prüfung und die zu betrachtenden Flächen dezidiert ermittelt sind.

#### **4.10.1 Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffsregelung mit den Grundsätzen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleichspflicht von nicht vermeidbaren Eingriffen ist zu berücksichtigen. Die Rechtsgrundlagen hierzu liefert das BNatSchG, wobei der § 18 BNatSchG die Schnittstelle zum Baurecht formuliert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Rahmen der erforderlichen Abwäge Prozesse gemäß § 1a BauGB und § 16 BNatSchG über die Kompensation von Eingriffen zu beraten.

Vor dem Hintergrund den städtebaulichen Charakter des Flächennutzungsplanes zu erhalten und eine zu starke ökologische Ausrichtung zu vermeiden, soll auf eine Ausweisung eines Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen im frühzeitigen Verfahren verzichtet werden, da dies nur als zielführend angesehen wird, wenn zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Quantität und Qualität der künftigen Eingriffe verifiziert werden kann.

Keine Ausweisung von Flächenpools für Kompensation im scoping.

Das Bestehen eines solchen Planungskonzeptes ist überdies nicht Voraussetzung für die Genehmigung eines FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde.

#### **Ziele der Stadt Eltville**

Im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung sind die zur Verfügung stehenden Mittel und Grundlagen auszuschöpfen, um vorhandene Minderungspotenziale und auch Kompensationspotenziale innerhalb der neu überplanten Bauflächen herauszuarbeiten und zu prüfen, inwieweit diese unter der Prämisse der Zielverwirklichung ausgenutzt werden können. Hier können die Formulierung ökologischer Mindeststandards und entsprechende grünordnerische Festsetzungen den Eingriffsumfang bereits deutlich senken.

#### **Bedarf**

Eine genaue Bedarfsermittlung ist auf Ebene der FNP Planung nicht möglich, da hier die künftige Bebauungsdichte und die gegebenen Minimierungsmaßnahmen noch nicht konkretisiert werden kann.

Es wird daher eine überschlägige Eingriffsbilanzierung im weiteren Verfahren, nach abschließender Ermittlung der zu entwickelnden Flächen, erarbeitet.

Überschlägige Eingriffsbilanzierung

#### **Plandarstellung**

Gegenwärtig erfolgt keine Darstellung von Flächenpotenzialen für künftig erforderliche Kompensationen.

Ebenso werden zugunsten der Lesbarkeit die laut Hessischer Biotopkartierung geschützten und wertvollen Biotope nicht dargestellt.

Vielmehr werden diese im weiteren Verfahren im Rahmen einer Themenkarte als Anhang Nr. 2 dem Umweltbericht beigelegt.

In der Planzeichnung werden alle Flächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen / Kompensationsflächen nachrichtlich dargestellt [§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB].

Darstellung von Flächen mit Bindung

## 4.11 Teilregionalplan Erneuerbare Energien 2019

### Windkraft

Die landschaftliche und kulturhistorische Ausprägung des Rheintales ist von hoher regionaler, überregionaler und globaler Bedeutung. Die landschaftsbildlichen Auswirkungen von Windkraftanlagen, insbesondere Windparks, sind erheblich und würden die Erhaltungsziele und das Freizeit- und Erholungspotenzial sowie den Tourismus beträchtlich beeinträchtigen. Das Rheintal ist daher kein Standort für Windkraftanlagen und Windparks. Die städtischen Gremien haben sich bereits mit der Thematik befasst und sprechen sich gegen die Nutzung von Windkraft aus, die Erhaltung des Landschaftsbildes wird aufgrund Lage und Topografie des Gemeindegebietes höher gewichtet.

Vorranggebiet für die  
Windenergienutzung

Im Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes 2010 ist im Stadtgebiet Eltville ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung enthalten.

### Wasserkraft

Es werden im Stadtgebiet keine Wasserkraftwerke zur Energiegewinnung betrieben, da keine geeigneten Ressourcen vorhanden sind.

### Solarnutzung

Die Auswirkungen von Freiflächenanlagen auf Natur und Umwelt unterliegen einer Einzelfall Prüfung. Sie stellen eine Veränderung der Landschaft und somit eine Beeinträchtigung für Arten bis hin zum Verlust von Lebensräumen dar. Zu nennen wäre hier eine punktuelle Versiegelung, außerdem Verschattung und Überschirmung von Flächen mit Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt und Lebensräume. Auf eine naturverträgliche Standortwahl und Ausgestaltung eventuell vorgesehener Anlagen ist zu achten.

Zur rechtlich sicheren Festsetzung von dezentralen Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen in Bebauungsplänen ist stets eine städtebauliche Rechtfertigung erforderlich.

### Ziele der Stadt Eltville

Die Förderung erneuerbarer Energienutzung soll geschehen durch:

Gezielte Beratung von Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen und Vereinen

Sensibilisierung durch Kampagnen und Pressearbeit

Stadtentwicklungsmaßnahmen: (Neu-)Gestaltung von Flächen und Verkehr, Auf- forstung etc.

Sanierung der eigenen (kommunalen) Liegenschaften

Förderung regenerativer Energien

Förderung regionaler und nachhaltig hergestellter Produkte.

### Plandarstellung

Für die Flächen die der Nutzung von erneuerbaren Energieformen dienen, sieht der § 5 BauGB keine eigene Darstellungskategorie vor, wobei der dort aufgeführte Katalog nicht abschließend zu betrachten ist.

Eine Konzentrationszone für Windkraftanlagen entsprechend der Darstellung des regionalen Teilplanes „Erneuerbare Energien“ wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Es sollen keine Flächen für Solarparks ausgewiesen werden.

#### 4.12 Klima

Quelle: INTEGRIERTES KLIMASCHUTZKONZEPT DES ZWECKVERBANDES RHEINGAU  
FEBRUAR 2013

Auszug:

*"Bei den spezifischen Entwicklungen in Eltville zwischen den Jahren 2000 und 2011 sind insbesondere das Anwachsen der Bevölkerung um ca. 5%, sowie der für deutsche Städte schon fast typische Rückgang beim produzierenden Gewerbe und die extreme Zunahme im Bereich Handel und Instandhaltung zu beachten. Insgesamt kommt es zwischen 2000 und 2011 nur zu geringfügigen Veränderungen der Erwerbstätigenzahlen.*

*Trotz leicht wachsender Bevölkerungszahlen ist insbesondere für die letzten Jahre ein Rückgang des Gesamtverbrauchs und damit der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erkennen. Der Verbrauch an Strom ändert sich nur geringfügig, weil die Gesamtzahl der Erwerbstätigen keinen großen Schwankungen unterworfen war. Ebenso fällt ein Rückgang des Verbrauchs an Erdöl auf, welcher vorwiegend durch den Ersatz von Erdöl durch andere Energieträger bedingt ist.*

Rückgang des Gesamtverbrauchs und damit der CO<sub>2</sub>-Emissionen

*Es zeigt sich ab dem Jahr 2003 ein deutlicher Trend zum Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen je Einwohner von ca. 10.6 t im Jahre 2003 auf ca. 9 t im Jahre 2011 ist, wie erwartet, noch stärker ausgeprägt, infolge der Berücksichtigung der Zunahme bei den Einwohnerzahlen.*

*Betrachtet man die Beiträge der Bereiche Wirtschaft, Verkehr und Haushalte an den gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen je Einwohner (inklusive Vorkette), so kommt hier der Wirtschaft für die ersten Jahre ein Anteil von ca. 50% zu. Nach dem Maximum der Emissionen im Jahr 2003 geht dieser Anteil jedoch bis 2011 auf ca. 45% zurück. Dies ist ein unter dem Gesichtspunkt der lokalen CO<sub>2</sub>-Emissionen ein positiver Effekt infolge der Umstrukturierung innerhalb der Wirtschaft (Verringerung des Anteils des produzierenden Gewerbes zugunsten von Handel und Instandhaltung) und trägt zum Gesamtrückgang des Energieverbrauchs bei."*

#### Ziele der Stadt Eltville

Verhinderung bzw. Rückbau von Versiegelung und (Wieder-)Begrünung  
Reduzierung Kfz-Verkehr/Förderung Nahmobilität und ÖPNV  
Klimagasausstoß aller Akteure in Eltville am Rhein senken  
Energieeinsparung und Reduzierung des Energiebedarfs  
Steigerung der Energieeffizienz  
Ersetzen fossiler durch erneuerbare Energieträger.

Reduzierung des Energiebedarfs durch: Kompaktes Bauen (günstiges A/V Verhältnis); Vermeidung von Kühlenergiebedarf; Einsatz effizienter Energiesysteme; Verdichtung im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV sowie dessen Stärkung

#### Plandarstellung

Keine

### 5.0 Sonstige nachrichtliche Übernahmen [§ 5 Abs. 4 BauGB]

#### 5.1 Anlagen der Deutschen Flugsicherung und Richtfunktrassen

Im Gebiet der Stadt Eltville sind keine Anlagenschutzbereiche für zivile Flugsicherungsanlagen angemeldet: Belange der DSF (Deutsche Flugsicherung GmbH) in Bezug auf diese damit nicht berührt.

Keine Anlagenschutzbereiche für zivile Flugsicherungsanlagen

### **Ziele der Stadt Eltville**

Die Formulierung von Zielen ist zu vorliegendem Thema nicht relevant.

### **Plandarstellung**

Keine

## **5.2 Wasser- und Bodenschutz**

### **5.2.1 Flächen mit Anforderlichkeit für bestimmte bauliche Vorkehrungen / Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

Keine Sicherungsflächen für Naturgewalt

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen solche Flächen nicht vor, so dass hier keine Plandarstellung erforderlich wird.

### **5.2.2 Wasserschutzgebiete**

Die durch Wasserhaushaltsgesetz amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete der Zonen I bis III werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Dabei gilt:

Zonen I bis III WSG

- Zone I: eigentliche Fassungsanlage (jegliche andere Nutzung und Betreten durch Unbefugte verboten)
- Zone II: engere Schutzzone (Nutzungsbeschränkungen laut Schutzgebietsverordnung)
- Zone III: Bebauung grundsätzlich möglich (Einschränkungen laut Schutzgebietsverordnung)

Es sind dies folgende Wasserschutzgebiete:

| <b>WSG ID</b> | <b>WSG KURZNAME</b>                                      |
|---------------|--|
| 439-030       | WSG Br.III-V Eltville, Eltville                          |
| 439-032       | WSG Qu. I+II, Zentrum f. soziale Psychiatrie, Eltville   |
| 439-115       | WSG Qu Pfaffenborn, Kiedrich                             |
| 439-116       | WSG Stillgraben, Kiedrich                                |
| 439-037       | WSG Sch. Hummel-Nord, Eltville                           |
| 439-035       | WSG Sch. Hummel-Ost, Eltville                            |
| 439-138       | WSG Sch. Im Tiergarten, Schlangenbad                     |
| 439-001       | WSG Sch. V Rechtebachtal                                 |
| 439-033       | WSG TB Erbach, Eltville                                  |
| 439-140       | WSG TB I Hausen, Schlangenbad                            |
| 439-144       | WSG TB I, II + III, Sch.I, III, IV, V+1929, Schlangenbad |
| 439-141       | WSG TB II Hausen, Schlangenbad                           |
| 439-034       | WSG TB Rechtebachtal, Eltville-Martinsthal               |
| 439-036       | WSG TB Teufelstränke, Eltville                           |

### **5.2.3 Bodenschutz**

Berücksichtigend § 5 Abs. 3 BauGB sind alle Flächen zu kennzeichnen, die bestimmte Vorkehrungen erfordern (Nr. 1), die durch Bergbau betroffen sind (Nr. 2) und die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Nr. 3).

Die umweltgefährdenden Belastungen müssen erheblich sein. Die Erheblichkeit kann abgeleitet werden aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Die entsprechenden Unterlagen und Angaben werden vorliegend im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (scoping) abgefragt und finden entsprechend Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

### 5.2.3.1 Bergbau, Rohstoffsicherung

Innerhalb des Stadtgebietes von Eltville liegen keine Betriebe unter Bergaufsicht. Konkrete Planungen für künftigen Bergbau sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden nicht bekannt.

Keine Betriebe unter Bergaufsicht

Das Gebiet wird von einigen Bergbauberechtigungen überdeckt, in welchen nach hier vorliegenden Informationen z. T. Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Es liegen keine Grubenbilder vor, daher ist eine Lokalisierung der ehemaligen bergbaulichen Aktivitäten nicht oder nur unzureichend möglich. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sollten Bereiche, die für bauliche Nutzung vorgesehen sind, im Einzelnen auf bergbauliche Aktivitäten hin überprüft werden.

Im Stadtgebiet von Eltville befinden sich gem. Regionalplan keine Bereiche für Rohstoffsicherung.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand soll kein Bergbau in der Stadt Eltville reaktiviert werden, so dass keine entsprechende Plandarstellung erfolgt.

Kein aktiver Bergbau

### 5.2.3.2 Altlasten, Altstandorte

Im Zusammenhang verschiedenster anthropogener Nutzungen können Bodenveränderungen durch Umbau, Abtrag, Verfüllung, Aufschüttung etc. vorliegen.

Mögliche umwelt- oder gesundheitsgefährdende Belastungen können insbesondere nach Nutzungen resultieren, die mit entsprechend umweltgefährdenden Stoffen verbunden waren.

Vgl. Begründung: Anlage 1 Altlasten, Altstandorte

Der § 2 des BBodSchG definiert den Begriff für schädliche Bodenveränderungen wie folgt:

Definition Bodenveränderung

- (3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- (4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.
- (5) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind
1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
  2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.
- (6) Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Verfügbare Informationen über entsprechende Flächen werden beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG gebündelt und fortgeschrieben.

### **Ziele der Stadt Eltville**

Hochwasserschutz durch Starkregensimulation, dezentrale Maßnahmen der Regenrückhaltung und der Renaturierung von Fließgewässern.

### **Plandarstellung**

Hinweisfunktion

Die entsprechenden bekannten Flächen sind im Flächennutzungsplan im Sinne einer Hinweis und Warnfunktion zu kennzeichnen.

Eine rein bestandsorientierte Darstellung erzeugt keinen abwägungsrelevanten Konflikt. Sofern eine Sanierung vorgenommen kann, kann eine bauliche Entwicklung oder Freiflächengestaltung auch auf entsprechend gekennzeichneten Flächen erfolgen.

Vom Bestand abweichende Neudarstellungen werden nicht vorgenommen.

## **5.3 Denkmalschutz**

Die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und Kultur sowie die Landschaft genießen den Schutz und die Pflege des Staates und der Gemeinden. Der Erhalt und die Pflege von Denkmälern ist Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Schutz von Kulturdenkmälern

### **Einzelkulturdenkmäler**

Ein Gegenstand ist Kulturdenkmal, wenn an seinem Erhalt aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ist eines dieser Kriterien erfüllt, handelt es sich um ein Kulturdenkmal und es ist schutzwürdig (§ 2 Abs. 1 HDSchG).

### **Gesamtanlagen**

Bei der Gesamtanlage stellt die ganze Anlage ein Kulturdenkmal dar. Die einzelnen Bestandteile der Gesamtheit können, müssen aber nicht auch einzeln Kulturdenkmale sein. Beispiele dafür sind Straßen-, Platz- und Ortsbilder einschließlich Pflanzen-, Frei- und Wasserflächen.

### **Baudenkmäler**

Baudenkmäler sind im öffentlichen Bewusstsein am präsentesten. Wird das Begriffspaar Bau-/Bodendenkmal verwandt, so zählen Gartendenkmäler, technische Denkmäler oder Kleindenkmäler zu den Baudenkmälern.

### **Bodendenkmäler**

„Bodendenkmäler sind Kulturdenkmäler, die Zeugnisse menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens von wissenschaftlichem Wert darstellen und die im Boden verborgen sind oder waren oder aus urgeschichtlicher Zeit stammen.“

Zufällige Funde von Bodendenkmälern sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen und bis zur Inaugenscheinnahme der Fachbehörde unverändert zu erhalten.

Eine Liste der archäologischen Fundstellen ist dem Umweltbericht als Anlage 1 beigefügt.

Die Baudenkmäler sind in der Denkmaltopografie des Rheingau-Taunus-Kreises dokumentiert und werden zurzeit im digitalen Verzeichnis DenkXweb des Landes Hessen erfasst. Sobald die Erfassung abgeschlossen ist, werden die Daten in den FNP übernommen und die Gesamtanlagen in der Planzeichnung nachrechtlich dargestellt.

### **Ziele der Stadt Eltville**

Es soll der Bevölkerung der Wert der erhaltenswerten Baukultur bewusst gemacht werden und ggf. durch Satzungen reglementiert werden.

**Plandarstellung**

Die entsprechender nachrichtliche Übernahme im FNP dient als Hinweis und Schutz.

**6.0 Entwicklung der Stadtteile**

Hinweis: Nach der Abstimmung über die endgültigen Flächen für ein anstehendes Beteiligungsverfahren wird für jede Fläche ein eigener Steckbrief mit den wesentlichen Merkmalen erstellt, d.h. die nachfolgenden Flächenkurzsteckbriefe werden entsprechend der fortschreitenden Planung ergänzt und vervollständigt.

Unter dem regionalplanerischen Ziel zu den Dichtevorgaben bezogen auf Bruttobaulandausweisungen sind in verstädterter Besiedlung und deren Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je ha einzuhalten.

Nachfolgend wird einerseits zur besseren Transparenz/Vergleichbarkeit mit einem Mittelwert 42 WE/ha gerechnet. Darüber hinaus wird für jede Fläche aber auch ein aus städtebaulichen Gründen anzustrebender Wert angegeben, der zu berücksichtigende Aspekte bspw. Landschaft/Umgebung, die Eigenart des Ortsteiles und topographische/ökologische/klimatologische Gegebenheiten berücksichtigt.

Die Anzahl der Wohneinheiten kann sich jedoch in allen Fällen deutlich nach oben verschieben, wenn vermehrt Mehrfamilienhäuser realisiert werden (vgl. dazu Ziff. 4.1.1 dieser Begründung).

Laut Haushaltsvorausberechnung 2020 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Flächenländern Westdeutschlands bzw. Ostdeutschlands zwischen 2019 und 2040 von 2,03 auf 1,94 bzw. von 1,91 auf 1,82 Personen sinken.

Es werden für die nachfolgenden Darstellungen durchschnittlich je 2 Personen je Wohneinheit, bezogen auf das Bruttobauland, angenommen.

Hinweise:

Die angegebene Nettogröße errechnet sich aus der Bruttogröße abzüglich 15 % für Erschließung etc. und bezieht sich nicht auf die Ausnutzung gem. GRZ.

Mischbauflächen sind rechnerisch zu 50% einbezogen.

Rechnerisch zugrunde  
gelegter Mittelwert  
Wohneinheiten WE=42;  
einzuhaltende Spanne:  
35 bis 50 WE

**6.1 Eltville Kernstadt**

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Einwohner Stand 14.03.2023</b> | <b>9.037</b> |
| <b>Fläche in km<sup>2</sup></b>   | <b>14,18</b> |

Eltville liegt am Südhang des Rheingaugebirges, dem Südwestteil des Taunus, an den Mündungen des Sülzbachs und Kiedricher Bachs in den dort in Ostnordost-West-südwest-Richtung fließenden Rhein.

Die Stadt weist etliche historische Adelshöfe auf, die Burg Craß und den Eltzer Hof. Die Kurfürstliche Burg wurde im Dreißigjährigen Krieg 1635 bis auf den Wohnturm zerstört.

Eltville ist touristisch erschlossen und bekannt für die Produktion von Wein und Sekt. Eltville ist Sitz der heute zu den Rotkäppchen-Mumm Sektkellereien gehörenden Matheus-Müller-Sektkellerei (Marke MM), der Hessischen Staatsweingüter Kloster Eberbach und der Sektmanufaktur Schloss Vaux sowie des größten industriellen Arbeitgebers im Rheingau, der Jean Müller Elektrotechnische Fabrik.

Durch das Stadtgebiet führt die B 42 als nahtlose Verlängerung der Bundesautobahn 66 nach Westen. Sie verläuft mit den drei Anschlussstellen Eltville-Nord, -Mitte

und -West als autobahnähnlich ausgebaute Umgehungsstraße nördlich der Kernstadt durch die Weinberge, wendet sich nach Süden und erreicht zwischen Eltville und Erbach das Ende des vier streifigen Ausbaus am Rheinufer, dem sie weiter nach Westen folgt. Auf diese Weise sind Erbach und Hattenheim durch eine verkehrsreiche Verkehrsader vom Rheinufer getrennt.

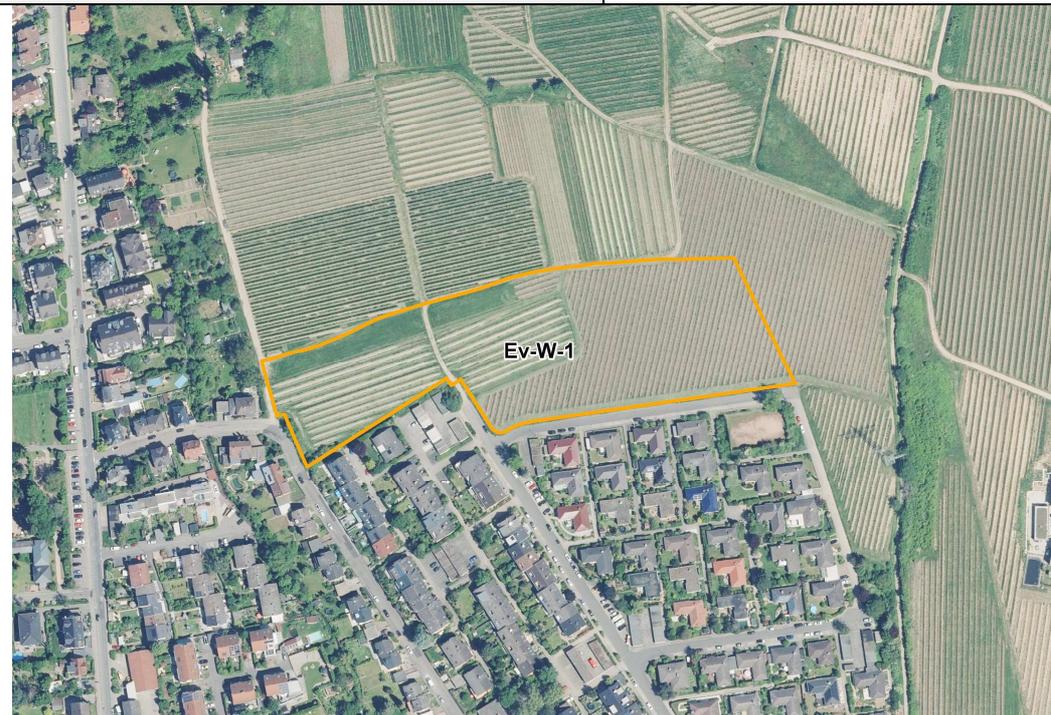
Von der B 42 zweigt gleich nach dem Ende der A 66 die ebenfalls verkehrsreiche B 260 nach Norden ab. Sie führt mit einer Ortsdurchfahrt durch den Stadtteil Martinthal und weiter Richtung Bad Ems und Nassau (Lahn). Zugleich verbindet sie Eltville mit der Kreisstadt Bad Schwalbach.

Die Stadt liegt innerhalb des Rhein-Main Verkehrsverbundes an der Rechten Rheinstrecke der Deutschen Bahn von Frankfurt/Main über Wiesbaden nach Koblenz, mit drei Bahnstationen in Eltville, Erbach und Hattenheim. Am Rheinufer existieren mehrere Anlegestellen, unter anderem von der Köln-Düsseldorfer Rheinschiffahrt, die Eltville im Linienverkehr ansteuert.

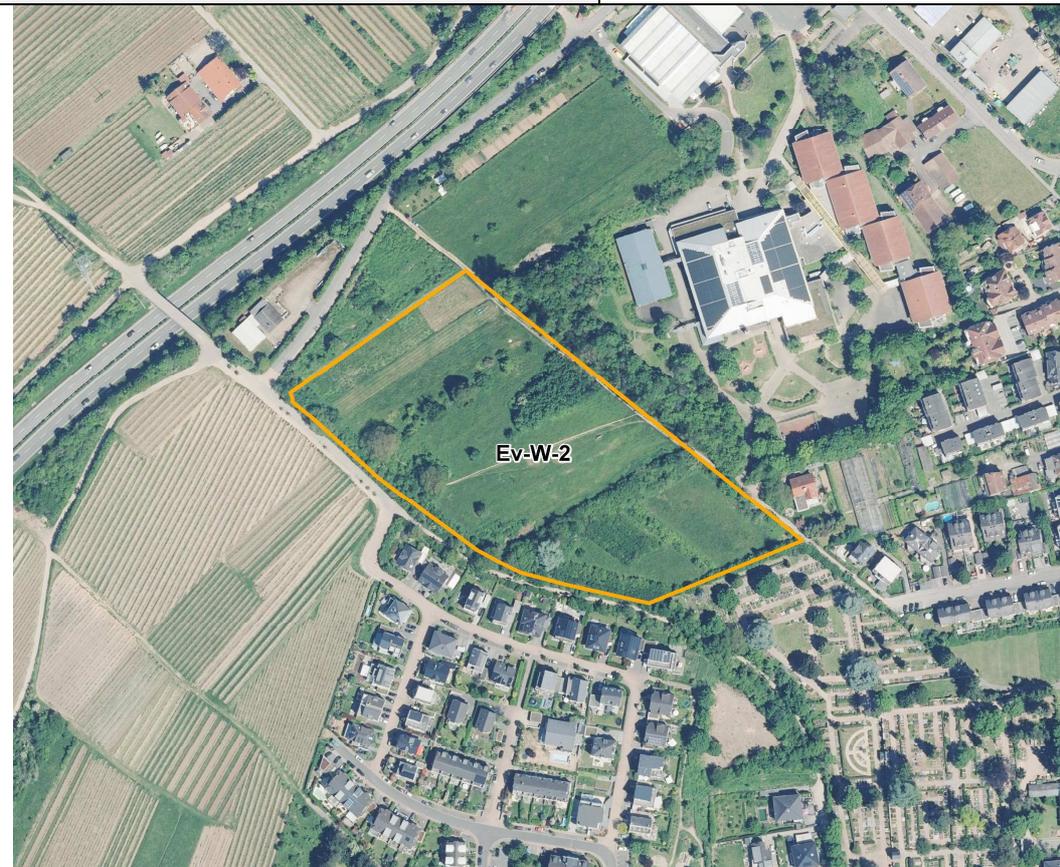
Hier konzentrieren sich die Angebote des mittel- und langfristigen Verbrauchs, wie auch großflächige Märkte wie Toom, Rewe und Lidl. Sowie ein Baumarkt an der Schnittstelle Eltville – Erbach.

Für künftige Siedlungserweiterung sieht der Flächennutzungsplan vor:

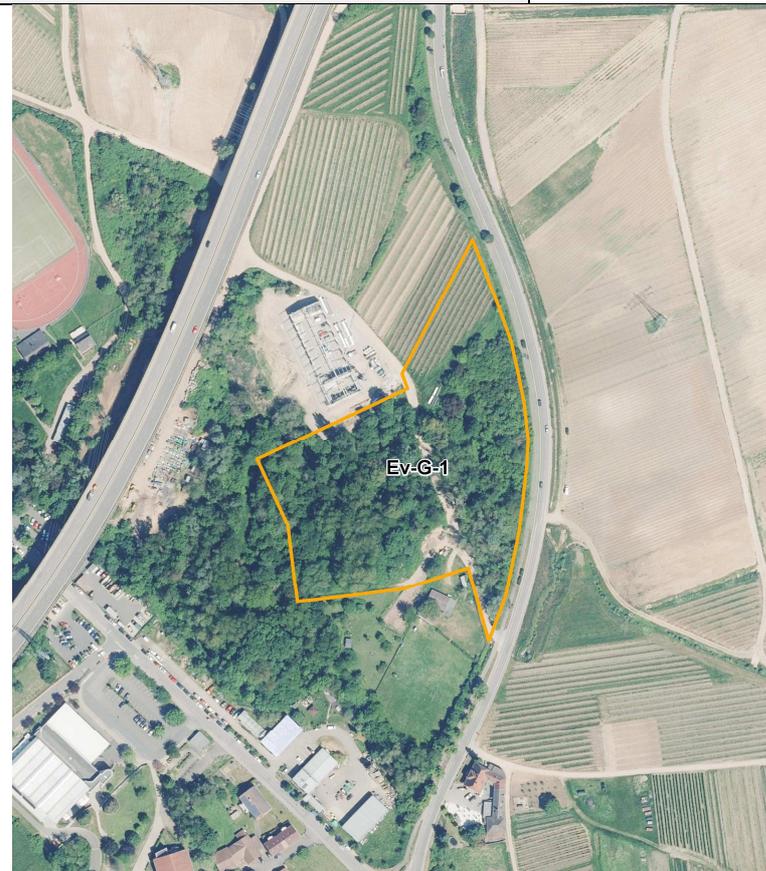
|                                     |                                |  |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Ev-W 1</b>                       |                                |  |
| Widmung                             |                                | Wohnbaufläche W  |
| Fläche Brutto m² ca.                |                                | 19.900   |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 100 - 125 / SW   |
| Nettobauland m²                     |                                | 16.915   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 45 | ca. 84 WE = 168 Einwohner<br>ca. 90 WE = 180 Einwohner |
| Schutzgebiete                       |                                | - keine  |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Siedlung Planung<br>- keine                          |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | - keine  |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Weinbau, Grünland                                      |
| BDF5L_M242                          |                                | nb (Nicht bewertet)                                    |



|                                     |                                |  |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Ev-W 2</b>                       |                                |  |
| Widmung                             |                                | Wohnbaufläche W  |
| Fläche Brutto m² ca.                |                                | 24.300   |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 120 - 130 / SO   |
| Nettobauland m²                     |                                | 20.655   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 45 | ca. 102 WE = 204 Einwohner<br>ca. 109 WE = 218 Einwohner |
| Schutzgebiete                       |                                | - keine  |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Vorranggebiet Landwirtschaft<br>- Regionaler Grünzug   |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | teilweise  |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Gärtnerei  |
| BDF5L_M242                          |                                | 5  |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Ev-G 1</b>                       |   |
| Widmung                             | Gewerbefläche G   |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    | 20.900  |
| Höhe m üNN / Exposition             | 110 / SW  |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         | 17.765  |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | - keine   |
| Schutzgebiete                       | - keine   |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft<br>- Vorbehaltsgebiet Klima |
| Hessische Biotopkartierung          | teilweise   |
| Aktuelle Nutzung                    | Feldgehölz, Sukzession, Weinbau                               |
| BDF5L_M242                          | 3, nb   |



## 6.2 Erbach

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Einwohner Stand 14.03 2023</b> | <b>3.475</b> |
| <b>Fläche in km<sup>2</sup></b>   | <b>12,69</b> |

Nach der Kernstadt ist Erbach, der mittlere der drei am Rhein gelegenen Stadtteile, der größte Stadtteil.

Der Ort hat sich an der alten in Ost-West-Richtung durch den Rheingau führenden Straße entwickelt. Der Ortskern liegt auf einer Höhe von ca. 90 Meter üNN.

Die Erbacher Gemarkung zieht sich als Streifen von ungefähr 2.000 bis 500 Meter Breite vom Rhein, wobei auch ein Teil der Mariannenaue in die Gemarkung einbezogen ist, mehr als acht Kilometer weit über den Eichberg und den Erbacher Kopf bis zum Waldrand bei Hausen vor der Höhe. Hinzu kamen bis zur Eingliederung noch zwei Exklaven drei Kilometer weiter nordwestlich, das Erbacher Forsthaus im Niederglabbacher Wald und westlich davon eine Parzelle im Hinterlands Wald in der Größenordnung 100 Hektar, und zwar die Waldungen im unteren Braubachtal, einem rechten Seitental des Ernstbachs.

Mit 269 Hektar Rebfläche nimmt der Weinbau in Erbach den größten Teil der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche ein. Die Erbacher Gemarkung ist Teil der Großlage Honigberg. Eine Besonderheit ist die Lage *Erbacher Rheinhell* auf der 68,5 Hektar großen Rheininsel Mariannenaue. Sie ist die größte der beiden Weinlagen auf der 23 Hektar großen Anbaufläche der Rheininsel. Durch das von den umliegenden Wasserflächen geprägte Mikroklima und auf den sand-, kies- und lehmhaltigen Böden gedeihen hier die Rebsorten Chardonnay und Sauvignon Blanc, die sonst im Rheingau nicht angebaut werden.

Erbach liegt zwar in der Nähe des Rheinuferes ist aber nach dem Ausbau der B 42 von diesem getrennt. Erbach ist über drei Anschlussstellen von der Bundesstraße aus erreichbar.

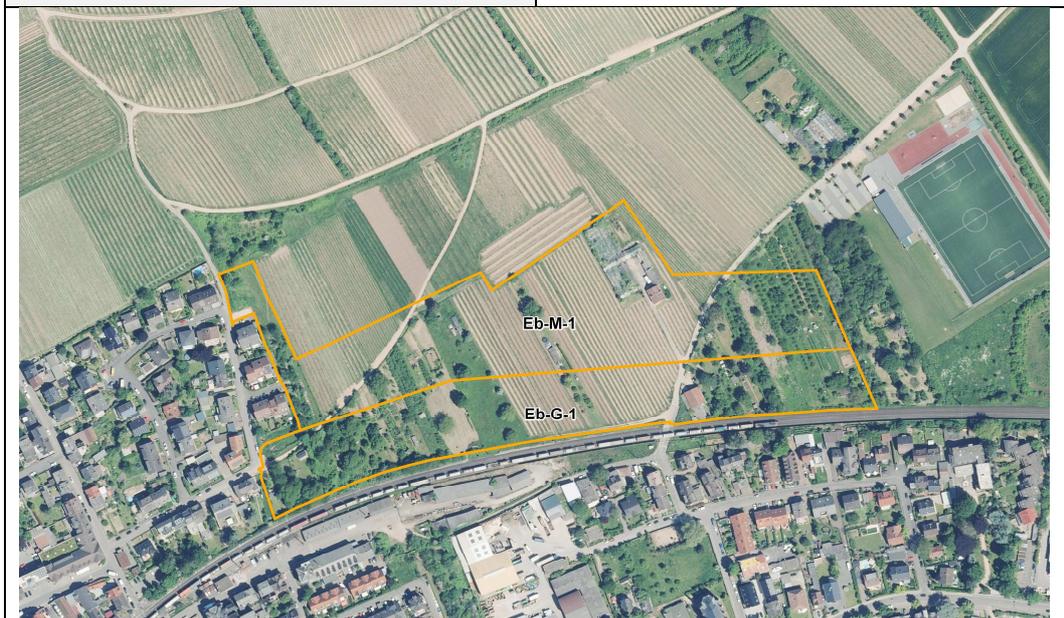
Erbach ist Haltepunkt für die Regionalbahnen auf der rechten Rheinstrecke zwischen Wiesbaden und Koblenz.

Für künftige Siedlungserweiterung sieht der Flächennutzungsplan vor:

|                                     |                                |  |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Eb-M 1</b>                       |                                |  |
| Widmung                             |                                | Mischbaufläche M   |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    |                                | 32.700   |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 100 / SO   |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         |                                | 27.795   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 45 | ca. 69 WE = 138 Einwohner<br>ca. 74 WE = 148 Einwohner   |
| Schutzgebiete Wasserwirtschaft      |                                | WSG III tlw.   |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,<br>Siedlung Bestand<br>- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz<br>tlw. |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | Teilweise  |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Weinbau, Kleingarten, Streuobst, Aus-<br>siedlerhof  |
| BDF5L_M242                          |                                | 5, nb  |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Eb-G 1</b>                       |  |
| Widmung                             | Gewerbefläche G  |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    | 22.500   |
| Höhe m üNN / Exposition             | 100 / SO   |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         | 19.125   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | - keine  |
| Schutzgebiete Wasserwirtschaft      | - WSG III tlw.   |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Siedlung Bestand<br>- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz tlw. |
| Hessische Biotopkartierung          | teilweise  |
| Aktuelle Nutzung                    | Weinbau, Kleingarten, Streuobst  |
| BDF5L_M242                          | 5, nb  |



### 6.3 Hattenheim

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Einwohner Stand 14.03 2023</b> | <b>2.203</b> |
| <b>Fläche in km<sup>2</sup></b>   | <b>12</b>    |

Um 954 wird Hattenheim erstmals schriftlich erwähnt. Es wurde zu diesem Zeitpunkt kirchlicher Filialort von Eltville, mit dem Recht seine Kapelle mit einem Priester zu besetzen. Im Jahr 1972 wurde es Stadtteil von Eltville.

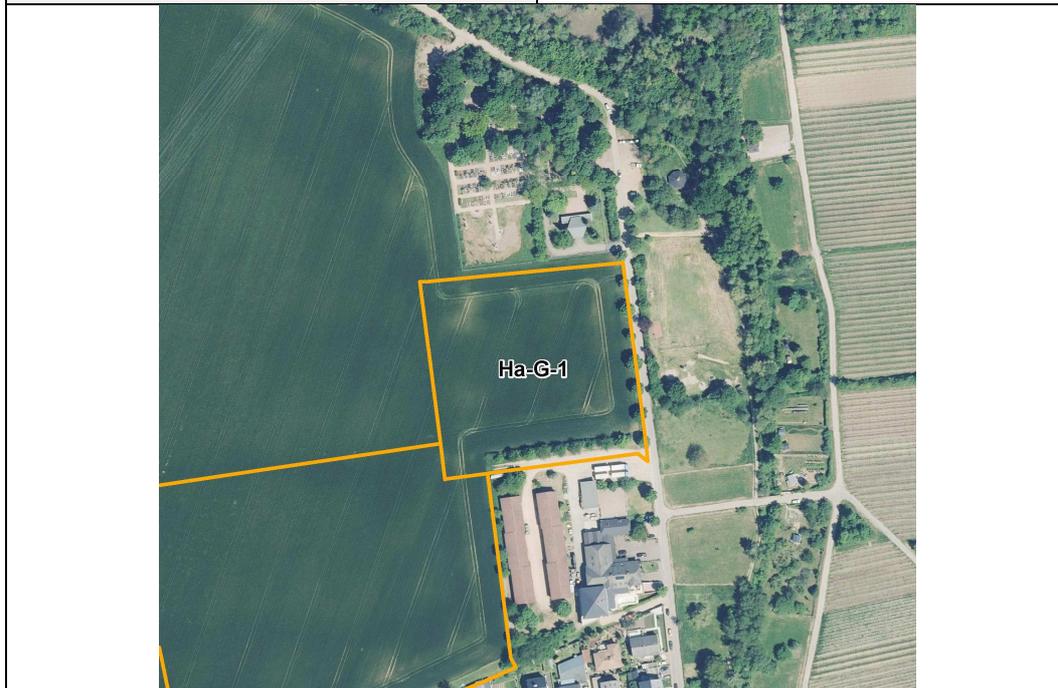
Hattenheim ist unter den Weinorten des Rheingaus durch die Güte des Bodens besonders bevorzugt. Mit 268 Hektar Rebfläche nimmt der Weinbau in Hattenheim den größten Teil der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche ein. Die Weinlagen der Hattenheimer Gemarkung sind in der Großlage Deutelsberg zusammengefasst. Mit dem „Steinberg“ liegt hier eine der besten Weinlagen im Rheingau. Hattenheim ist durch die Bundesstraße B 42 verkehrlich erschlossen.

Für künftige Siedlungserweiterung sieht der Flächennutzungsplan vor:

|                                     |                                |  |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Ha-W 1</b>                       |                                |  |
| Widmung                             |                                | Wohnbaufläche W  |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    |                                | 47.500   |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 115 - 135 / O  |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         |                                | 40.375   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 40 | ca. 200 WE = 400 Einwohner<br>ca. 190 WE = 380 Einwohner   |
| Schutzgebiete Wasserwirtschaft      |                                | - keine  |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Vorranggebiet Landwirtschaft<br>- Vorbehaltsgebiet Klima |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | teilweise  |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Acker, Feldgehölz  |
| BDF5L_M242                          |                                | 3, nb, 5   |



|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Ha-G 1</b>                       |                    |
| Widmung                             | Gewerbefläche G    |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    | 12.500             |
| Höhe m üNN / Exposition             | 115 - 120 / O      |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         | 10.625             |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | - keine            |
| Schutzgebiete Wasserwirtschaft      | - keine            |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion | - keine<br>- keine |
| Hessische Biotopkartierung          | - keine            |
| Aktuelle Nutzung                    | Acker              |
| BDF5L_M242                          | 5                  |



|  |   |
|--|---|
| <b>Ha-GB 1</b>                         |   |
| Widmung                                | Fläche für Gemeinbedarf GB                                    |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.       | 1.700   |
| Höhe m üNN / Exposition                | 128 / O   |
| Nettobauland m <sup>2</sup>            | - keine   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.             | - keine   |
| Schutzgebiete Wasserwirtschaft         | - keine   |
| Raumordnung<br>- Ziel<br>- Restriktion | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft<br>- Vorbehaltsgebiet Klima |
| Hessische Biotopkartierung             | - keine   |
| Aktuelle Nutzung                       | Acker, Weinbau  |
| BDF5L_M242                             | 5   |



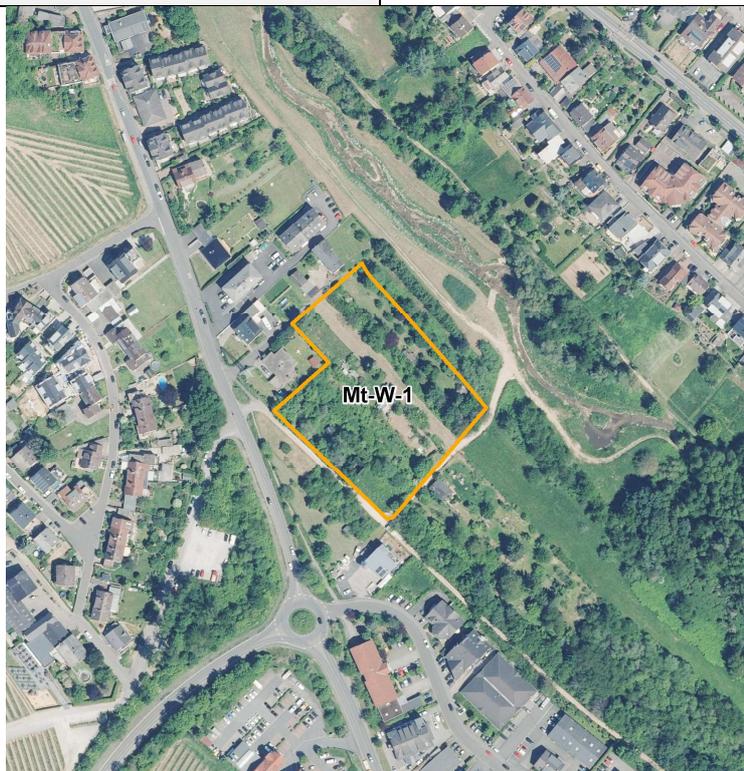
#### 6.4 Martinthal

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Einwohner Stand 14.03 2023</b> | <b>1.281</b> |
| <b>Fläche in km<sup>2</sup></b>   | <b>4,73</b>  |

Martinthal wurde am 1. Januar 1977 als Ortsbezirk in die Rheingauer Sekt- Wein- und Rosenstadt Eltville am Rhein eingegliedert und ist deren kleinster Stadtteil. Es liegt ca. drei Kilometer nördlich von Eltville auf ca. 154 Meter Höhe in dem hier engen und tief eingeschnittenen Walluf Tal inmitten von Weinbergen. Während der Ortskern westlich des Bachs errichtet wurde, liegt die unbebaute Gemarkung von Martinthal ausschließlich am Ostufer der Walluf. Deshalb sind die Weinlagen des Ortes, allen voran die Martinthaler Wildsau hier im Osten zu finden. Der größere Gemarkungsteil nördlich der Ortslage ist Waldgebiet. Hier liegt der Birkenkopf, mit 311 Meter die höchste Erhebung des Ortes. Der kleinere südliche Gemarkungsteil, wo sich das Walluf Tal zum Rhein hin öffnet, ist fast ausschließlich Weinbergländ. Für den Straßenverkehr ist der Ort durch die Bundesstraße 42 (Nordumgehung Eltville) erschlossen.

Für künftige Siedlungserweiterung sieht der Flächennutzungsplan vor:

|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Mt-W 1</b>                       |                                |   |
| Widmung                             |                                | Wohnbaufläche W   |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    |                                | 8.800   |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 140 - 150 / NO  |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         |                                | 7.480   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 35 | ca. 37 WE = 74 Einwohner<br>ca. 28 WE = 56 Einwohner  |
| Schutzgebiet Wasser                 |                                | - keine   |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft<br>- Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Klima, Vorranggebiet Natur und Landschaft |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | teilweise   |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Kleingarten   |
| BDF5L_M242                          |                                | 5   |



## 6.5 Rauenthal

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Einwohner Stand 14.03 2023</b> | <b>1.717</b> |
| <b>Fläche in km<sup>2</sup></b>   | <b>7,27</b>  |

Rauenthal ist der höchst gelegene Stadtteil Eltvilles und gelegen auf ca. 255 m Höhe der höchstgelegene Weinbauort im Rheingau. Rauenthal wurde 1274 erstmals urkundlich erwähnt. Für den Straßenverkehr ist der Ort durch die Kreisstraße K 641 erschlossen, die in der Nähe von Martinsthal von der Bundesstraße 260 abzweigt.

Nach Osten fällt die Gemarkung steil zum Walluf Tal ab. Sie umfasst gerade noch Kloster Tiefenthal und reicht bis vor die Ortslage von Martinsthal.

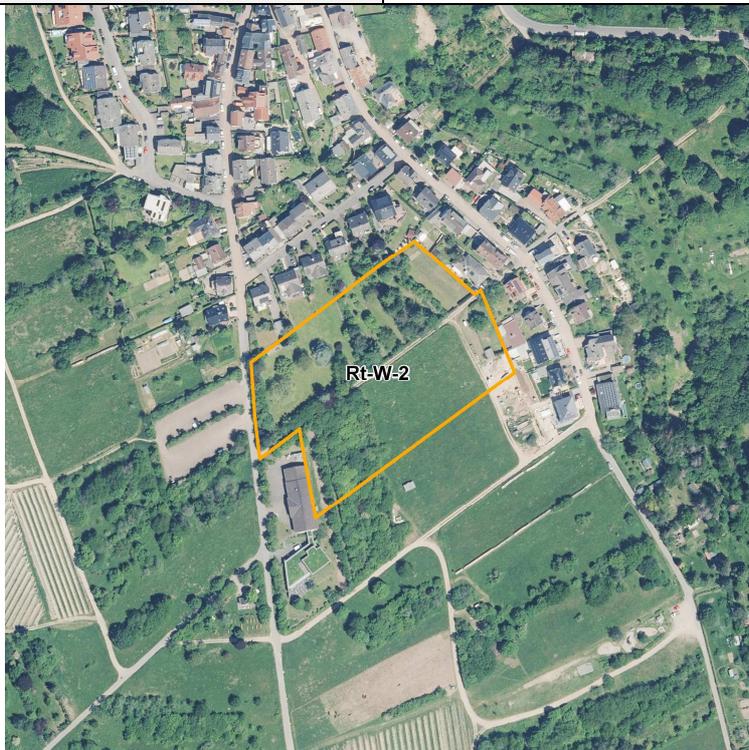
Im Westen fällt die Gemarkung steil zum Sülzbachtal ab. Die Rauenthaler Weinlagen konzentrieren sich auf die Abhänge der Bubenhäuser Höhe und schließen die im Südwesten der Gemarkung gelegene Domäne Rauenthal, der Hessischen Staatsweingüter Kloster Eberbach, mit ein.

Für künftige Siedlungserweiterung sieht der Flächennutzungsplan vor:

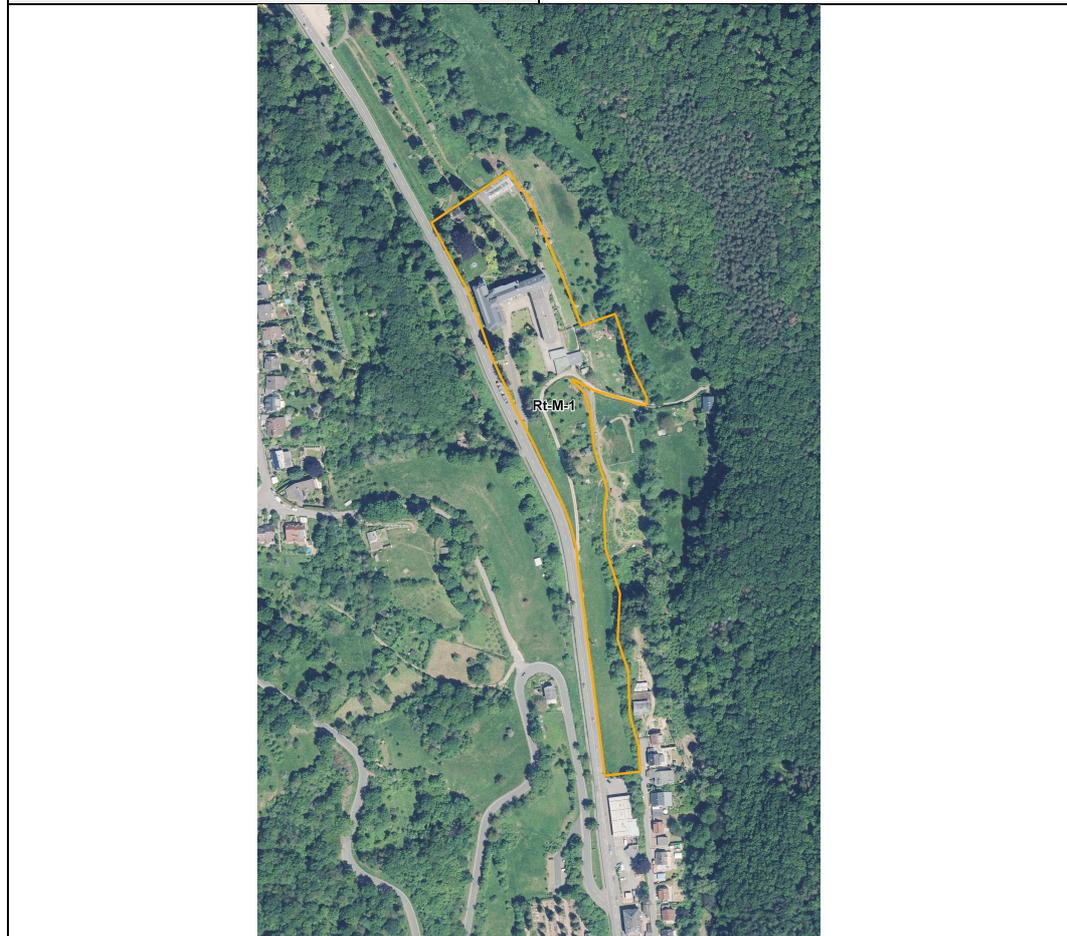
|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Rt-W 1</b>                       |                                |   |
| Widmung                             |                                | Wohnbaufläche W   |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    |                                | 19.700  |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 265 / S   |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         |                                | 16.745  |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 32 | ca. 83 WE = 166 Einwohner<br>ca. 63 WE = 126 Einwohner  |
| Schutzgebiete Wasser                |                                | - keine   |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Siedlung Bestand<br>- Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Klima, Vorranggebiet Natur und Landschaft |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | teilweise   |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Grünland, Streuobst   |
| BDF5L_M242                          |                                | 2,1   |



|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Rt-W 2</b>                       |                                |   |
| Widmung                             |                                | Wohnbaufläche W   |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    |                                | 14.700  |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 265 - 270 / O   |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         |                                | 12.495  |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 32 | ca. 62 WE = 124 Einwohner<br>ca. 47 WE = 94 Einwohner   |
| Schutzgebiete Wasser                |                                | - keine   |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft<br>- Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Klima, Vorranggebiet Natur und Landschaft |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | - keine   |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Kleingarten, Grünland, Feldgehölz   |
| BDF5L_M242                          |                                | 2   |



|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Rt-M 1</b>                       |                                |   |
| Widmung                             |                                | Mischbaufläche M  |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    |                                | 29.400  |
| Höhe m üNN / Exposition             |                                | 160 - 175 / O   |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         |                                | 24.990  |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | Mittelwert 42<br>Angestrebt 40 | ca. 62 WE = 124 Einwohner<br>ca. 59 WE = 118 Einwohner  |
| Schutzgebiete Wasser                |                                | - keine   |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion |                                | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Landwirtschaft<br>- Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Klima |
| Hessische Biotopkartierung          |                                | teilweise   |
| Aktuelle Nutzung                    |                                | Kloster Tiefenthal, Kleingarten, Grünland, Streuobst  |
| BDF5L_M242                          |                                | 3, 2, nb  |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Rt-G 1</b>                       |  |
| Widmung                             | Gewerbefläche G  |
| Fläche Brutto m <sup>2</sup> ca.    | 19.200   |
| Höhe m üNN / Exposition             | 275 - 280 / eben   |
| Nettobauland m <sup>2</sup>         | 16.320   |
| Künftige Einwohnerzahl ca.          | - keine  |
| Schutzgebiete Wasser                | - keine  |
| Raumordnung - Ziel<br>- Restriktion | - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Landwirtschaft<br>- Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Natur und Landschaft |
| Hess Biotopkartierung               | teilweise  |
| Aktuelle Nutzung                    | Grünland, Kleingarten, Feldgehölz, landwirtschaftliche Halle   |
| BDF5L_M242                          | 2  |



## 7.0 Bedarfsermittlung: Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

### Allgemeines

#### Eingriffsregelung

Mit der Eingriffsregelung durch das BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNatSchG in Verbindung mit dem HESSISCHEN AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ HAGBNatSchG gibt der Gesetzgeber ein Instrument an die Hand, das negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft regeln soll, indem danach Eingriffe möglichst vermieden bzw. minimiert und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen sind §§ 13 bis 18 BNatSchG, wobei der § 18 BNatSchG die Schnittstelle zum Baurecht darstellt.

Gem. § 1a BauGB und § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung über die Kompensation zu entscheiden.

Von der Ausgleichspflicht ausgenommen sind Verfahren, die gem. den Vorschriften der §§ 13 bzw. 13 a BauGB durchgeführt werden können.

Im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist dem Vermeidungsgebot frühzeitig Rechnung getragen, indem bei der Abwägung der erforderlichen Bauflächendarstellungen im Außenbereich die zu erwartenden Beeinträchtigungen erfasst wurden und geprüft wurde, ob und inwieweit die Eingriffe unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange der Wirtschaft vermeidbar sind.

Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterungsflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die Beeinträchtigungen im ökologischen Sinn nach sich ziehen. Entsprechend sind mögliche Ausgleichsmaßnahmen auf Flächennutzungsplanebene vorzubereiten, d.h., geeignete Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten. Dabei stehen jedoch den durch die Flächennutzungsplanung grundsätzlich ermöglichten Eingriffsumfängen zunächst die innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeitenden Minderungs- und Minimierungspotenziale gegenüber, die den Eingriffsumfang erheblich reduzieren können.

Der § 5 Abs. 2 a BauGB sieht vor, dass die Gemeinde bereits im Flächennutzungsplan Ausgleichsflächen für solche Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen kann, die durch später aufzustellende Bebauungspläne zu erwarten sind. Insofern können nunmehr, im weiteren Verfahren, wenn möglich Ausgleichsflächen als Flächenpool eruiert und dargestellt werden, so dass bereits die vorbereitende Bauleitplanung hier denkbare Maßnahmen für den Naturschutz berücksichtigt.

#### Berücksichtigung, Steuerung und bedarfsge- rechte Entwicklung öko- logischer

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen zur Kompensation auch an anderer Stelle als am Ort des Ausgleichs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung und des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Danach können Kompensationsmaßnahmen innerhalb des gesamten Stadtgebietes umgesetzt werden.

Es können so, die für einen sinnvollen Ausgleich von Eingriffen am besten geeigneten, Flächen genutzt und Maßnahmen in definierten Entwicklungsbereichen gebündelt werden, um so die bestmögliche Effizienz sowohl ökologisch als auch ökonomisch (Pflegetmaßnahmen, Unterhaltung, Kontrollen) zu erzielen.

Die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sollen als ökologische Potenzialflächen auch langfristig von Bebauung intensiver Erholungsnutzung freigehalten werden und bedarfsgerecht durch entsprechende Maßnahmen gepflegt werden.

### **Bedarfsermittlung**

Der Umfang und flächenmäßige Bedarf an geeigneten Flächen und Maßnahmen zur Kompensation richtet sich streng nach dem Umfang und der Intensität der vorbereiteten oder zu erwartenden Eingriffe und vor allem auch nach der Wertigkeit von Natur und Landschaft am Eingriffsort.

Da sich, analog zur vorgegebenen Planungstiefe, im Rahmen der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung die Eingriffe nicht differenziert berechnen lassen, da auf dieser Ebene für die Eingriffsberechnung wesentliche Faktoren wie Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad sowie Höhenentwicklung der Baukörper sowie mögliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht genau abschätzbar sind.

Eingriffsabschätzung und überschlägige Eingriffsbilanzierung.

Um nachzuweisen, dass die durch den Flächennutzungsplan vorbereitenden Eingriffe ausgeglichen werden können, kann eine überschlägige Eingriffsbilanzierung vorgenommen werden.

Für die Prognose bzw. Einschätzung des voraussichtlichen Eingriffs könnten folgende Faktoren zugrunde gelegt werden:

- Größe der entwickelbaren Siedlungsfläche
- Zu erwartende, überbaute und versiegelnde Flächen nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,4, Mischgebiete GRZ 0,6, Gewerbegebiete GRZ 0,8
- Voreingriffszustand: Nutzung bzw. Biotoptyp

Die Bedarfsermittlung erfolgt im weiteren Verfahren, vgl. hier auch Ausführungen unter Ziff. 4.10.1 dieser Begründung.

### **Plandarstellung**

Im Flächennutzungsplan werden im weiteren Verfahren Flächen zur möglichen Kompensation als Flächen für Kompensation dargestellt, soweit sie die Darstellungsschwelle von 0,5 ha überschreiten.

Die Darstellung umfasst auch die rechtskräftigen Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Bei der Einstufung als mögliche Kompensationsflächen soll auf die Inanspruchnahme besonders geeigneter land- und forstwirtschaftlicher Fläche entsprechend § 15 Abs. 3 BNatSchG weitgehend verzichtet werden.

Um der möglichen Bandbreite der anfallenden Ausgleichsverpflichtung entsprechen zu können, sollen Flächen mit unterschiedlichen Maßnahmenschwerpunkten dargestellt werden. Es erfolgt ausdrücklich keine Zuordnung von Maßnahmenflächen zu einzelnen Siedlungserweiterungsflächen.

Maßnahmenschwerpunkte

Um eine bestimmte Flexibilität zu erhalten, sollen jedoch auch Kompensationsflächenausweisungen für nachfolgende verbindliche Bauleitplanungen auch außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen möglich sein, sofern sie aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet sind.

Kompensation auch über die im FNP dargestellten Flächen hinaus

Im Übrigen sind auch landschaftsbildverbessernde Maßnahmen denkbar, die sich zeichnerisch auf Flächennutzungsplanebene nicht darstellen lassen, wie z.B. Verlegung von Hochspannungsleitungen in den Boden, soweit technisch machbar.

FNP Darstellung schafft kein Baurecht

Die Darstellung im Flächennutzungsplan schafft noch kein Baurecht, d. h. die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht unmittelbar umgesetzt werden. Dafür wird es in der Regel erforderlich, Bebauungspläne aufzustellen. Ggf. kann das Vorhaben auch über ein Bauantragsverfahren und/oder ein naturschutzrechtliches Genehmigungsverfahren zugelassen werden.

Auch in diesen nachfolgenden Verfahren ist die Eingriffsregelung zu beachten und die Themenbereiche Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung sowie Ausgleich (Kompensation) abzuarbeiten. Zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung sind für die ausgewiesenen Bauflächen nachfolgende Maßnahmen hinsichtlich ihrer Berücksichtigung zu beleuchten:

Vermeidung / Minimierung

- Schutzgut Wasserhaushalt:

Die Errichtung von Regenwasserzisternen ist wo möglich obligatorisch vorzuschreiben. Die sonstigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und Wasserhaushaltsgesetzes sind zu berücksichtigen. Vor allem darf die Einleitung von Oberflächenwassern aus neuen Baugebieten in Vorfluter das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten (siehe Leitfadenbetrachtung EKVO). Ggf. ist eine gedrosselte Rückhaltung vorzusehen.

Es kann eine Steigerung der Attraktivität von Dachbegrünung durch Koppelung mit vorzusehenden Regenwasserzisternen erreicht werden, indem bei nachweislicher Herstellung von Dachbegrünung die obligat vorgeschriebenen Zisternen optional werden. Dachbegrünung steht ggf. einer Nutzung von Sonnenenergie entgegen. Hier ist im Rahmen des Abwägungsprozesses entsprechend zu gewichten.

Sicherung von Baustellenfahrzeugen gegen Ölverlust etc. (-> Baubegleitung)

- Bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme:

Wo möglich versickerungsfähiges Material mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,5 festsetzen. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt.

Sinnhafte Erschließung (kurze Wege).

- Artenschutz und Landschaftsbild sowie Klima:

Es sind leistungsfähige Durchgrünung der künftigen Baugebiete sowie leistungsfähige Ortsrandeingrünungen vorzusehen.

Bei Baugebieten in Bereichen mit besonderen Klimafunktionen ist eine lockere Einzelhausbebauung mit einer verträglichen max. Firsthöhe festzulegen. Generelle Berücksichtigung der topografischen Bedingungen hinsichtlich der Höhenfestsetzungen. Einzelmaßnahmen zum Artenschutz generalisieren, wie z.B. Festsetzungen hinsichtlich der Durchgängigkeit für Kleinsäuger (Zäune mit entsprechendem Flurabstand), Artenhilfsmaßnahmen in Form von Nistkästen etc.. Festsetzungen bezüglich der zu verwendenden Lichtquellen (Blauanteile, Abstrahlungsrichtung etc.) und obligatorische Festsetzungen zur Verwendung von entspiegeltem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % (Vogeltod durch Scheibenanflug).

- Schutzgut Boden

Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen hinsichtlich Verdichtung, Vermischung unterschiedlicher Bodenschichten,

Verwendung externer Bodenmaterialien, Einträgen von Schadstoffen, Erosion und Festsetzung einer bodenkundlichen Baubegleitung incl. Baustellen-Einrichtungsplan. Ggf. kann ein Fachgutachten zum Schutzgut Boden erforderlich werden. Folgende Maßnahmen außerhalb der Geltungsbereiche der künftigen Bebauungspläne sollten als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen geprüft werden: Entsiegelung, Rekultivierung, Nutzungsextensivierung, Grünlandentwicklung, Bodenverbesserungen, Uferschutz, Wiedervernässung, Kalkung, Aushagerung, Einzelmaßnahmen zum Artenschutz, jeweils auf dafür prädestinierten Standorten.

**7.1 Fachprogramm für Natur und Landschaft als Integrationsbestandteil aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan**  
nachfolgende Ausführungen sind dem Landschaftsplan (2002) entnommen und dienen als Grundlage für das Kompensationsflächenkonzept. Eine genauere Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren.

Hinweis: Die nachfolgenden Hinweise auf gesetzliche Grundlagen sind, da Zitate, auf dem Stand 2002.

**7.1.1 Leitbild und Zielkonzeption für das Plangebiet**

Tab. 15: Leitbilder für Teillandschaften des Plangebietes

| Naturraum<br>Teillandschaft   | Funktionsschwerpunkt   | Konflikte  | Angestrebter Zustand<br>Leitbild  |
|---|--|--|---|
| <p><b>Ingelheim - Mainzer Rheinebene<br/>Unterer Rheingauhang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rhein mit Grünaue, Mariannaue und Siedlungsband</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• International und regional bedeutsame Arten- und Biotopschutzfunktionen (Auen, Europareservat)</li> <li>• Fremdenverkehr, Naherholung, Feierabenderholung, Wassersport</li> <li>• Wohn- und Gewerbestandorte</li> <li>• Siedlungsbezogene Lebensraumfunktion für Fauna und Flora</li> <li>• Rhein als Wasser- und Verkehrsstraße</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beanspruchung siedlungsnaher Acker- und Weinbergsflächen, also Produktionsflächen, durch Siedlungserweiterung</li> <li>• Defizite in der Ortsrandgestaltung</li> <li>• Biotopbeanspruchung durch Siedlungserweiterung</li> <li>• Verrohrte Fließgewässer</li> <li>• Konflikte zwischen Freizeitgestaltung und Auen- bzw. Uferschutz durch erheblichen Besucher- bzw. Nutzerdruck</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harmonisch in die Landschaft integrierte gut durchgrünte Siedlungen, mit attraktiven historischen Ortskernen und grünordnerisch positiven Übergängen in die freie Landschaft sowie landschaftsschonenden bzw. naturverträglichen Siedlungserweiterungen</li> <li>• Ökologisch intakte und funktionsfähige Auen- und Uferbereiche mit hohem Naturschutzwert, insbesondere für den Vogelschutz</li> <li>• An die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeiten der Landschaft angepasste Erholungs- und Freizeitnutzungen</li> <li>• Rhein mit naturraumtypischer Gewässergüte und Fischbesatz</li> </ul> |

| Naturraum<br>Teillandschaft  | Funktionsschwerpunkt   | Konflikte   | Angestrebter Zustand<br>Leitbild  |
|--|--|---|---|
| <p><b>Rheingauhang und Rheingau / Vortaunus</b></p> <p>Landwirtschaftlich geprägte mehr oder weniger vielfältige, durch Täler zerriedelte Hang- und Plateau(kuppen)lagen mit vorwiegend weinbaulicher Prägung, aber auch ackerbau-lichen Schwerpunkten. Im Bereich Rauenthal mosaikartige Nutzungsstruktur (Weinbau-Obst-Grünland)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traditionelle Weinbaulandschaft als Fremdenverkehrs- und Erholungsschwerpunkt</li> <li>• Infolge Besonderheit der Nutzung auf wärmegeprägten Standorten besonderes landschaftsspezifisches Arten- und Biotoppotenzial, auch bedingt durch Brachestadien</li> <li>• Weinbauliche Produktion, sekundär Acker- und Obstbau</li> <li>• Besondere Erholungsqualitäten südlich von Rauenthal durch Kleinteiligkeit und vielfältige Fern-Sichtbeziehungen zum Rhein und den Wäldern des Hochtaunus (Buchwaldgraben)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise Strukturarmut durch Intensivnutzung</li> <li>• Größere Flächen mit hoher Erosionsanfälligkeit</li> <li>• Verbrachung weniger ertragsfähiger oder nicht rationell nutzbarer Standorte</li> <li>• teilweise nicht standortgerechte Nutzung (Überweidung, Acker, Auen, etc.)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorwiegend offene, weinbaulich geprägte, ökologisch stabile und vielfältige Kulturlandschaft, angereichert mit den typischen Strukturelementen der traditionellen Weinbergs- und Obstbaulandschaft</li> <li>• Ausreichendes Lebensraumangebot für landschafts- bzw. naturraumtypische Tier- und Pflanzenarten hinsichtlich Art, Umfang und Vernetzung mit funktionsfähigem Bestand naturschutzfachlich hochwertiger Biotope im thermophilen Bereich</li> <li>• Standortangepasste, bodenschonende, erosionsvermeidende Landwirtschaft, insbesondere Weinbau, ohne Beeinträchtigungen von Grundwasser, Oberflächengewässern, Biotopen oder Arten</li> </ul> <p>Grundprinzip: Umweltverträglichkeit und nachhaltige Nutzbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimale Erholungsqualität durch Ausstattung mit typischen Gliederungselementen der Weinbergs Landschaft bei landschaftsschonender Erschließung für Freizeitaktivitäten</li> <li>• Die landschaftsgliedernden Gewässer-Auensysteme weisen eine naturraumtypische Eigenart auf und fungieren als naturraumübergreifende Biotopvernetzungslinien sowie als Leitlinien landschaftsbezogener Erholung.</li> </ul> |

| Naturraum<br>Teillandschaft   | Funktionsschwerpunkt   | Konflikte   | Angestrebter Zustand<br>Leitbild  |
|---|--|---|---|
| <p><b>Hoher Taunus / Vortaunus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zertalte Waldlandschaft im Bereich Erbacher Schuttfuß und Vortaunus mit Quellhorizonten</li> <li>• bewaldeter schwach reliefierter Höhenrücken des Rheingau-Taunus mit steilem Südabfall</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forstwirtschaft</li> <li>• Hohe naturlandschaftsbezogene Erholungseignung</li> <li>• Besonders Arten- und Biotoppotenzial in Talauen, in quellnassen Bereichen, an Steilhängen, in Nieder- und Mittelwaldbereichen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Areale mit ausgedehnten Nadelholzbeständen (Monotonie Effekt)</li> <li>• Partielle Fehlbestockung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenhängende Waldlandschaft, bestehend aus vielfältig ausgebauten ökologisch stabilen und gebietstypischen Waldbeständen bei naturgemäßer Waldbewirtschaftung</li> <li>• Hohe Erholungsqualität bei naturschonender Erschließung für Freizeitaktivitäten</li> <li>• Optimale Harmonisierung von forstlicher Holzerzeugung (Waldbau) und sonstigen Waldfunktionen</li> <li>• Naturschutzfachlich besonders bedeutsame Waldbestände auf Sonderstandorten ohne Bewirtschaftung</li> </ul> |

## 7.1.2 Gebiete, Flächen und Maßnahmen für den Biotopverbund und die Biotopvernetzung

### Gebiete für den Biotopverbund

#### **B 1 Sülzbachtal/Buchwaldgraben/Stockborn**

- naturraumübergreifendes, äußerst strukturreiches, naturnahes Fließgewässersystem mit wertvollen Biotopelementen der angrenzenden Talhänge
- besondere Habitat Funktion für die Äskulapnatter

#### Ziele/Maßnahmen:

- Erhaltung bzw. Sicherung sämtlicher nach BNatSchG geschützter Biotope
- Weitgehende Freihaltung der Talauie bei extensiver, standorttypischer Grünlandnutzung
- Naturnahe, auenverträgliche Nutzung vorhandener Gärten mit Extensiv Grünland als Folgenutzung
- Förderung der Äskulapnatter
- Verhinderung von Verbuschung, Waldentwicklung durch Pflege von Brachen
- Pflege besonderer Biotope (Nassstaudenfluren, Röhrichte, etc.)
- Erhaltung der Vernetzungslinie „Waldhohle“
- Entwicklung und Pflege von naturschutzfachlich wertvollen Hangschuttwäldern in Steilhangbereichen
- Vorhandene Weidenutzung feuchter Standorte nur als konsequent standortangepasste Nutzung ohne Biotopbeeinträchtigung

#### **B 2 Kleingliedriges Nutzungs mosaik und Hohlwegsystem im Umfeld der Ortslage von Rauenthal, tlw. hoher Brache Anteil**

#### **Äskulapnatter, sehr hohe Vogelartenvielfalt**

#### Ziele/Maßnahmen:

- Verhinderung der Verbuschung von wertvollen Grünlandbiotopen, insbesondere Magerrasen sowie Streuobstbrachen
- Waldentwicklung auf Gehölz betonten Sukzessionsstadien nur dort, wo eine Folgenutzung nicht bzw. eine Folgepflege nur mit sehr hohem Kostenaufwand realisierbar ist
- Erhaltung der Hohlwegstrukturen sowie der Trockenmauern mit Pflege der Gehölzsukzession
- Verringerung des Koniferen Anteils in Gärten

#### **B 3 Mittleres Walluf Tal mit Seitenbächen mit Äskulapnatter Vorkommen**

- Oberer mäandrierender Bereich bis Martinthal durch Beweidung und Nassstaudenfluren geprägt
- Unterer Bereich südöstlich von Martinthal durch Gärten, Auenwald und Brachen geprägt. Die Walluf ist hier ausgebaut.

Ziele/Maßnahmen:

- Standortangepasste extensive Beweidung
- Brachflächenpflege
- Auenwalderhaltung
- Gewässerrenaturierung
- Beseitigung von Neophytenfluren
- Förderung der Äskulapnatter

**B 4 Biotopkomplexe „Große Hub“ mit Umfeld, als räumlicher Zusammenhang der Biotopkomplexe Landschaftsplan Nr. 2; 3; 6, aus Themenkarte Nr. 14**

Ziele/Maßnahmen.

- Pflege von Brachflächen zur Fixierung von Verbuschungsstadien
- Umwandlung von Acker in Grünland und extensive Nutzung
- Ergänzung durch Gehölzpflanzungen

**B 5 Großer Streuobstkomplex „Rohrberg“**

Ziele/Maßnahmen.

- Erhaltung extensiver Streuobstbewirtschaftung
- Pflege von Brachflächen

**B 6 Strukturreiches Gartengebiet „Im Seß“ mit Umfeld Strukturen und angrenzende thermophile Waldrandbiotop, nordöstlich von Martinthal**

Ziele/Maßnahmen.

- Extensive, naturnahe Gartennutzung
- Pflege von Brachen
- Verminderung des Koniferen Anteils in Gärten
- Erhalt von Obstgärten mit Streuobstcharakter
- Erhalt und Pflege der Vorwaldstrukturen
- Erhaltung von Lehmwänden und Trockenmauern

**B 7 Gehölzgeprägtes Leimersbachtal mit Seitenbächen, östlich und nördlich von Hattenheim**

Ziele/Maßnahmen

- Erhalt von Ufergehölzen und Bachauenwald
- Gewährleistung/Entwicklung von Pufferzonen zur ackerbaulichen Nutzung hin
- Naturnahe, auenverträgliche Gartennutzung mit Extensiv Grünland als Folgenutzung
- Vorhandene Weidenutzung feuchter Standorte nur als konsequent standortangepasste Nutzung ohne Biotopbeeinträchtigung

**B 8 Möhrhölzchen und Bereich „Boß“**

**Magerrasen, Trockengebüsche, Brachen, Ausgleichsmaßnahmen südwestlich Kloster Eberbach**

Ziele/Maßnahmen:

- Erhaltung der hohen Strukturvielfalt sowie besonderer Tierarten (Ziegenmelker, Äskulapnatter) durch Beibehaltung der derzeitigen Pflegemaßnahmen
- Umsetzung und fachgerechte Pflege der vorgesehenen Streuobstbestände

**B 9 Erbach/Eberbach/Kisselbach mit angrenzendem kleinteiligem Nutzungsmosaik „In den Vierzehn Morgen“ - nordwestlich von Erbach**

Ziele/Maßnahmen:

- Erhaltung von Ufergehölzsäumen und Auenwäldern
- Gewährleistung/Entwicklung von Pufferstreifen im ackerbaulich genutzten Bereich
- Freihaltung der Talaue
- Standortangepasste, auenverträgliche Nutzung vorhandener Gärten mit Extensiv Grünland als Folgenutzung
- Erhaltung des Nutzungsmosaik „In den Vierzehn Morgen“ wo möglich
- Anpassung der Weidenutzung am Kisselbach an die Tragfähigkeit der feuchten bis nassen Talstandorte, wenn möglich

**Mögliche Gebiete für die Biotopvernetzung**

Gebiete für die Biotopvernetzung stellen aufgrund ihrer weitgehenden Strukturarmut Schwerpunktbereiche für die Neuanlage bzw. Entwicklung von landschaftstypischen Biotopstrukturen dar.

Grundsätzlich ist eine vielgestaltige Weinbergs-Kulturlandschaft mit typischer Artenausstattung als Entwicklungsmaßstab anzuhalten.

Weinbergs-kulturland-  
schaft  
Entwicklungsmaßstab

**BV 1 a - Sonnenberg/Rebflächen nordwestlich von Eltville**

Vernetzungsziel

Vernetzung zu/zwischen den Biotopen Große Hub, Stockborn, Weinhöhle, Streuobstbestände Walluf, ggf. Rohrberg, im L-Plan Biotopkomplex Nr. 4 (Feldholzinsel)

**BV 1 b - Steinheimer Hof / ackerbauliche Fläche**

Vernetzungsziel

Mindestmaß an linienhaften Gehölz- und Krautstrukturen als Vernetzungsrahmen für große zusammenhängende Ackerflächen

## **BV 2 - Südwestlicher „Rauenthaler Berg“**

### Vernetzungsziel

Vernetzung zu/zwischen Brachflächen/Nutzungsmosaik südwestlich der Ortslage, Sülzbachtal, Hohlwegsystem, Rohrberg

## **BV 3 - Nordöstlich des Eberbaches/nördlich von Erbach**

### Vernetzungsziel

Vernetzung zu/zwischen Eberbach und Maßnahmen der Flurbereinigung „Kiedrich“

## **BV 4 - Reb- und Ackerflächen zwischen L 3320 und dem Eberbach**

### Vernetzungsziel

Vernetzung zu/zwischen Leimersbach mit östlich angrenzenden Maßnahmen der Flurbereinigung Hattenheim, Fließgewässer Eberbach mit Nutzungsmosaik „Vierzehn Morgen“

## **8.0 Vorgesehener Detaillierungsgrad des Umweltbericht**

### **8.1 Ziele und Inhalte**

Einhergehend mit der Berücksichtigung der Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung entsprechend der Entwicklungsziele der Stadt Eltville sind ebenso die wichtigsten Ziele des Umweltschutzes zu den zu berücksichtigenden Schutzgütern, die in verschiedenen Fachgesetzen formuliert sind zu beachten.

Darüber hinaus sind überörtlichen Planungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) bezüglich relevanter Grundsätze und Zielvorgaben zu berücksichtigen sowie weitere einschlägige Fachgesetze und Novellierungen.

Als planungsrelevante Fachplanungen werden der Landschaftsplan Eltville (aufgrund seines Alters bedingt) sowie die vorliegenden städtischen Grundlagenerfassungen und Konzepte zugrunde gelegt.

### **8.2 Methodik**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich des aktuellen Zustandes der zu berücksichtigenden Schutzgüter

- Flora, Fauna, Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten
- Menschen, Gesundheit, Bevölkerung incl. Immissionsschutz
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Auswirkungen die ggf. für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.
- Die Wechselwirkungen untereinander

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen und zur Beschleunigung der Aufstellungsverfahren in der Bauleitplanung besteht bei der Umweltprüfung nach der Abschlusssatzungsklausel in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Möglichkeit, sich bei einem zeitlich nachfolgenden Verfahren auf die hierbei zusätzlich entstehenden oder andere Umweltauswirkungen zu beschränken. Diese als Abschlusssatzung bezeichnete Möglichkeit bezieht sich auf zeitliche Folgeplanungen.

Demnach kann eine Umweltprüfung auf der Ebene der Regionalplanung abschlusssatzungsbildende Wirkung auf die Flächennutzungsplanung haben. Die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann sich wiederum auf die daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen auswirken.

Die Bestandserfassung ermittelt Bedeutung und Empfindlichkeit und die besonderen Funktionen, ggf. auch die Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Schutzgüter.

Ergänzend zur Bestandserfassung und -bewertung werden schutzgutbezogen auch die voraussichtlichen Auswirkungen beschrieben, die durch die geplanten Vorhaben entstehen könnten. Berücksichtigt werden hier auch evtl. vorhandene Vorbelastungen.

Abschließend erfolgen Prognosen über den Umweltzustand bei Durchführung versus Nichtdurchführung der avisierten Vorhaben mit, wo möglich Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie eine Beschreibung der eruierten Flächenpools zur Durchführung von möglichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungspläne).

### **8.3 Umfang und Detaillierungsgrad**

Gem. § 2 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für ihre Bauleitplanungen den Umfang der Untersuchung und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest, die der Abwägungsentscheidung zugrunde gelegt wird.

Die Umweltprüfung koordiniert also das Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der relevanten Fakten. Sie ist jedoch nicht als Suchverfahren konzipiert, sondern es sind Annahmen zugrunde zu legen, die dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemeinen Prüfmethoden entsprechen (KOMMENTAR BAUGB KRÖNINGER, ASCHKE UND JEROMIN 2018).

Dabei wird auf die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen.

Ziel der Umweltprüfung und deshalb der Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung bedingt sein können (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB). Das bedeutet, dass der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad nur so weit reicht, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen bezogen auf die relevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

Gegenstand der Überprüfung der genannten Auswirkungen sind daher die

- vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen, die eine Änderung zum derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan bedingen.

Als nicht prüfpflichtig gelten folgende Maßnahmen:

- Planerische Maßnahmen im zugrunde liegenden Flächennutzungsplan die durch die vorliegende Neuaufstellung nicht weiter verfolgt werden.

- Anpassung der Plandarstellung an bestehende Situationen (erfolgte Bauleitplanungen mit FNP-Änderungen).
- Informelle Plandarstellungen (Maßnahmen im Straßennetz oder aus übergeordneten Planungen etc. innerhalb der Trägerschaft Dritter, nachrichtliche Darstellungen).
- Maßnahmen zur Innenentwicklung, dazu gehören auch kleinflächige Abrundungen oder Ergänzungen des Innenbereichs im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung.

### **8.3.1 Flora, Fauna, Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und biologische Vielfalt**

Der Schutz und Erhalt wildlebender Pflanzen und Tiere erfolgt wirkungsvoll nur über die Erhaltung ihrer Lebensräume (Biotopausstattung und Biotopvernetzung) Betrachtet werden sollen u.a.

- Flora- und Fauna-Vorkommen hinsichtlich artenschutzrelevanter Arten und die dafür erforderlichen Lebensräume zum langfristigen Erhalt für überlebensfähige Populationen.

Neben der Ertragsfunktion erfüllen Böden in Verbindung mit dem Wasserhaushalt noch folgende Funktionen, die ebenfalls bewertet werden sollen:

- Lebensraum für Bodenbewohner und Standort für Pflanzen
- Filter und Puffer für Schadstoffe aus Luft und Regenwasser
- Speicher für Bodenwasser
- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte

Die im Stadtgebiet vorhandenen landschaftlichen Qualitäten sind für die Eignung als Erholungsraum maßgebend.

Betrachtet werden sollen u.a.

- Erholungsräume, die sich i.d.R. decken mit entsprechenden Landschaftsräumen, hoher Eignung
- Stadtnahe Erholungsgebiete
- Lärmarme Räume

### **8.3.2 Natura 2000 Gebiete**

Erhaltungsziele entsprechender Bereiche sind zu berücksichtigen und Beeinträchtigung ist zu verhindern.

### **8.3.3 Menschen, Gesundheit, Bevölkerung incl. Immissionsschutz**

Durch Bauleitplanung können verschiedene Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen. Hier sind im Wesentlichen die Wirkfaktoren

- Lärm und Luftschadstoffe und Klima zu berücksichtigen.

Auswirkungen hinsichtlich Boden, Wasser, Landschaft etc. werden in den jeweiligen Kapiteln beleuchtet.

### **8.3.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturdenkmäler sind wichtige Zeitzeugen und aus verschiedenen Gründen erhaltenswert. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind dann zu betrachten, wenn sich entsprechende Objekte im Bereich von Bauflächendarstellungen oder ihrem direkten Umfeld befinden.

Bewertet werden müssen dann

- Funktionale oder ästhetische Beeinträchtigungen.

### **8.3.5 Wechselwirkungen**

Entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselbeziehungen der einzelnen Umweltfaktoren zu berücksichtigen.

Darunter sind solche Wirkbeziehungen erfasst, die bei isolierter Beurteilung eines einzelnen Wirkfaktors auf ein einzelnes Schutzgut nicht erfasst werden.

Als relevante Rechtsbereiche dazu sind Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz und Wasserhaushalt zu betrachten.

Für das Schutzgut der Wechselwirkungen zwischen den zu berücksichtigenden Schutzgütern sind keine eigenen Maßnahmen zum Schutz oder zum Ausgleich zu definieren. Im Rahmen der Wechselwirkungen geht es eher darum, den Zustand der Schutzgüter insgesamt zu optimieren oder nicht vermeidbare Verminderungen in der Summe der Schutzgüter zu minimieren, ohne dabei einzelne Schutzgüter über Gebühr zu schädigen.

## **8.4 Entwicklungsprognose**

Die Beschreibung der Entwicklungsprognose soll sich nach gesetzlicher Vorgabe auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Dabei soll die Beschreibung zudem die festgelegten Umweltschutzziele von der europäischen bis zur kommunalen Ebene berücksichtigen.

## **8.5 Alternativenprüfung**

Bei der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativen Prüfung) bilden die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans die Grenzen der Prüfung. Es wird in diesem Kontext keine Prüfung großräumiger Alternativstandorte oder der Notwendigkeit der Planung gefordert.

## **8.6 Monitoring**

Das Monitoring ist Aufgabe der Gemeinde als Träger der Planungshoheit; sie überwacht „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“ (§ 4c Satz 1 BauGB). Dabei nutzt die Gemeinde die zuvor von ihr in der Begründung (Teil Umweltbericht) des betreffenden Bauleitplans beschriebenen Maßnahmen und bezieht weiterführende Informationen der bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung am Verfahren beteiligten Fachbehörden ein.

Es geht explizit um die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Bei der Durchführung eines Bauleitplans können durchaus indirekte oder für sich allein genommen nicht als erheblich zu bewertende Auswirkungen auftreten, die aber zusammen genommen die Erheblichkeitsschwelle überschreiten und damit relevant werden.

Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben, wie und mit welchem Aufwand überwacht werden muss; Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren des Monitorings liegen im gemeindlichen Ermessen.

Mit der Novelle 2017 trat als Aufgabe hinzu, dass auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gegenstand des Monitorings sind.

Da beispielsweise Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Planung angesichts der zu erwartenden Umweltauswirkungen explizit vorgesehen sind, kann eine Nichtdurchführung konkreter beabsichtigter Maßnahmen damit als eine unvorhergesehene nachteilige Auswirkung der Planung angesehen werden und ist ins Monitoringkonzept aufzunehmen.

Es wird vorgesehen im Umweltbericht auch konkret die Behörden zu nennen, von denen im Rahmen der Unterrichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zu den jeweiligen Umweltauswirkungen fachspezifische Aussagen erwartet werden.

#### Avisierte mögliche Informationsquellen zum Monitoring

Umweltbeobachtung nach § 12 BNatSchG (Einbindung örtlicher fachspezifischer Gruppierungen)

Fortschreibung der Landschaftsplanung (Stadt)

Kompensationskataster (Stadt)

Managementpläne für Naturschutzgebiete (Fachbehörden)

Bewirtschaftungspläne im Wald (Bewirtschafter, Fachbehörden)

zukünftige Pflege- und Managementpläne für FFH- und Vogelschutzgebiete (gesetzl. Vorgaben)

Managementpläne für Flussgebietseinheiten nach der Wasserrahmenrichtlinie (gesetzl. Vorgaben, Fachbehörden)

Anforderungen an die Überwachung des Zustands der Gewässer und des Grundwassers nach Wasserhaushaltsgesetz (gesetzl. Vorgaben, Fachbehörden)

Altlastenkataster, Überwachung von Altablagerungen (Fachbehörden)

Bodeninformationssystem (Fachbehörden)

Anlagensicherheit und Überwachung in den Bereichen Immissionsschutz und Wasser (gesetzl. Vorgaben, Fachbehörden)

Lärmminderungsplanung (Fachbehörden)

Überwachung und Beurteilung der Luftqualität, Luftreinhaltepläne (Fachbehörden)

Als Gegenstand der Überwachung ist angedacht:

- Umsetzung der festgesetzten Umweltmaßnahmen im Plangebiet
- (Durchführung der Eingriffsregelung und ggf. sonstiger Ersatzmaßnahmen)
- Durchführung eventuell vertraglich getroffener Vereinbarungen
- Betrachtung des Schutzgut Bodens / Bodenkundliche Baubegleitung

aufgestellt:

Weinbach, im März 2023

SLE Schönherr  
Fichtenhof  
35796 Weinbach

Bearbeitung: Heike Kopf, Dipl. Ing Umweltsicherung

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen

Bearbeitung: Andreas Zettl, Dipl.-Geograph

**ANHÄNGE:**

- Anlage 1: Auflistung Altflächen, Altstandorte
- Anlage 2: Gemeindedatenblatt Eltville Hessen Agentur
- Anlage 3: Literaturverzeichnis / Quellen
- Anlage 4: Rechtsgrundlagen

**Anlage 1 : Auflistung Altflächen, Altstandorte**

| <b>AL TISNummer</b> | <b>Art</b>                  | <b>Arbeitsname</b>                        | <b>Status</b>   | <b>Straße</b>           | <b>Ost</b> | <b>Nord</b> | <b>Ortsteil</b> |
|---------------------|-----------------------------|---|-----------------|-------------------------|------------|-------------|-----------------|
| 439.003.010-001.001 | Altstandort                 | Alte Mülldeponie (eigene Recherche)       | Altlast         | Holzstraße 12           | 436736     | 5542163     | Eitville        |
| 439.003.010-001.021 | Altstandort                 | Chem. Reinigung Brühl                     | Saniert         | Wilhelmstraße 9         | 432508     | 5540703     | Eitville        |
| 439.003.010-001.320 | Altstandort                 | Tipp-Ex                                   | Saniert         | Groosstraße 7           | 436300     | 5542452     | Eitville        |
| 439.003.010-001.323 | Altstandort                 | Kiedricher Str. 1, Hans Holland GmbH      | Saniert         | Kiedricher Straße 1     | 436425     | 5541682     | Eitville        |
| 439.003.010-000.002 | Altablagung                 | Wiesweg                                   | Verdachtsfläche |                         | 436635     | 5543332     | Eitville        |
| 439.003.010-000.007 | Altablagung                 | Klosterwiese/ Salztränke                  | Verdachtsfläche |                         | 432401     | 5542772     | Eitville        |
| 439.003.010-000.015 | Altablagung                 | Weinhohle - REW Lagerplatz                | Verdachtsfläche |                         | 437280     | 5542152     | Eitville        |
| 439.003.010-001.033 | Altstandort                 |   | Verdachtsfläche | Am Hanach 35            | 436957     | 5542642     | Eitville        |
| 439.003.010-001.164 | Altstandort                 | Kiedricher Straße 34                      | Verdachtsfläche | Kiedricher Straße 34    | 436182     | 5542211     | Eitville        |
| 439.003.010-001.215 | Altstandort                 | Kiedricher Straße 47                      | Verdachtsfläche | Kiedricher Straße 47    | 436198     | 5542118     | Eitville        |
| 439.003.010-001.322 | Altstandort                 | Jean Müller                               | Verdachtsfläche | Friedrichstraße 21-23   | 437103     | 5542292     | Eitville        |
| 439.003.010-001.324 | Altstandort                 | Bahnhof Eitville, Standort 4127 der DB AG | Verdachtsfläche | Bahnhof x               | 437070     | 5542042     | Eitville        |
| 439.003.010-001.331 | Altstandort                 | Fa. Fleschner II. Tiefbau                 | Verdachtsfläche | Kiedricher Straße 36    | 436150     | 5542232     | Eitville        |
| 439.003.010-001.332 | Altstandort                 | Ehemalige Gärtnerei Waldstraße 2          | Verdachtsfläche | Waldstraße 2            | 436618     | 5542488     | Eitville        |
| 439.003.020-000.003 | Altablagung                 | Althahn-Bereich, Erbach                   | Verdachtsfläche |                         | 434251     | 5541042     | Erbach          |
| 439.003.020-001.032 | Altstandort                 | Obstgroßhandel Herdt                      | Verdachtsfläche | Ringstraße 33           | 435020     | 5541615     | Erbach          |
| 439.003.020-001.074 | Grundwasserscha<br>denzfall | Hauptstr. 36-38, C.R. Schamberger         | Verdachtsfläche | Hauptstraße 36-38       | 435160     | 5541282     | Erbach          |
| 439.003.030-000.022 | Altablagung                 | Althahn-Bereich, Hattenheim               | Verdachtsfläche |                         | 433531     | 5540943     | Hattenheim      |
| 439.003.030-001.030 | Altstandort                 | Brennholzschneiderei Jaeger               | Verdachtsfläche | Hinterhausenstraße 7    | 432694     | 5540685     | Hattenheim      |
| 439.003.030-001.063 | Altstandort                 | Schildermalerei Schosnig                  | Verdachtsfläche | Eisenbahnstraße 4       | 432457     | 5540614     | Hattenheim      |
| 439.003.030-001.064 | Altstandort                 | Schildermalerei Schosnig                  | Verdachtsfläche | Hauptstraße 21          | 432746     | 5540559     | Hattenheim      |
| 439.003.040-001.001 | Altstandort                 | Arnold                                    | Verdachtsfläche | Schiersteiner Straße 30 | 437300     | 5544705     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.003 | Altstandort                 | Bauinstallation Baumeister                | Verdachtsfläche | Kirchstraße 7           | 436983     | 5545039     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.004 | Altstandort                 | Bauinstallation Baumeister und Binnentreu | Verdachtsfläche | Kirchstraße 7           | 436983     | 5545039     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.011 | Altstandort                 | Weingut Diefenhardt Erben                 | Verdachtsfläche | Hauptstraße 9/11        | 437069     | 5544976     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.016 | Altstandort                 | Dachdecker Gehrig                         | Verdachtsfläche | Rothecker Straße 6      | 436946     | 5544923     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.018 | Altstandort                 | Schuhmacherei Grossmann                   | Verdachtsfläche | Rothecker Straße 10     | 436970     | 5544887     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.022 | Altstandort                 | Holzspielwaren Holland                    | Verdachtsfläche | Hauptstraße 18          | 437056     | 5544898     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.026 | Altstandort                 | Metzgerei Ims                             | Verdachtsfläche | Hauptstraße 25          | 437077     | 5544884     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.031 | Altstandort                 | Hochbau Klärner                           | Verdachtsfläche | Wiesenstraße 4          | 437217     | 5544761     | Martinthal      |
| 439.003.040-001.033 | Altstandort                 | Metzgerei Köninger                        | Verdachtsfläche | Kirchstraße 24          | 437006     | 5544949     | Martinthal      |

## InfoTabelleAltlasten

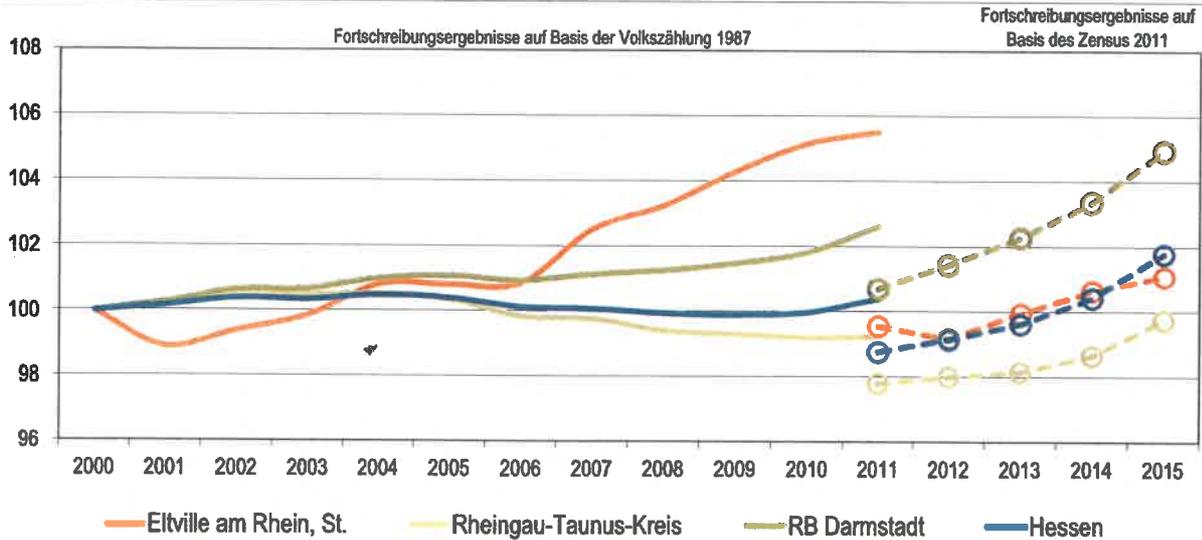
|                     |              |   |                 |                          |        |         |            |
|---------------------|--------------|---|-----------------|--------------------------|--------|---------|------------|
| 439.003.040-001.034 | Altstandort  | Großhandel Kopp                             | Verdachtsfläche | Schiersteiner Straße 22  | 437262 | 5544737 | Martinthal |
| 439.003.040-001.036 | Altstandort  | Fliesenarbeiten Kopp                        | Verdachtsfläche | Kirchstraße 20           | 436990 | 5544971 | Martinthal |
| 439.003.040-001.037 | Altstandort  | Wäscherei Krams                             | Verdachtsfläche | Hauptstraße 16           | 437047 | 5544915 | Martinthal |
| 439.003.040-001.039 | Altstandort  | Schreinerei Maurer                          | Verdachtsfläche | Kirchstraße 32           | 437008 | 5544889 | Martinthal |
| 439.003.040-001.040 | Altstandort  | Zimmerei Maurer                             | Verdachtsfläche | Rothecker Straße 2       | 436937 | 5544946 | Martinthal |
| 439.003.040-001.043 | Altstandort  | Wäscherei Meth                              | Verdachtsfläche | Schiersteiner Straße 27  | 437304 | 5544745 | Martinthal |
| 439.003.040-001.044 | Altstandort  | Schuhmacherei Meth                          | Verdachtsfläche | Kirchstraße 22           | 437000 | 5544958 | Martinthal |
| 439.003.040-001.045 | Altstandort  | Elektrogeräte Misch                         | Verdachtsfläche | Rothecker Straße 12      | 436973 | 5544879 | Martinthal |
| 439.003.040-001.047 | Altstandort  | Maschinen-Großhandel Nilges                 | Verdachtsfläche | Schiersteiner Straße 14  | 437170 | 5544818 | Martinthal |
| 439.003.040-001.051 | Altstandort  | Maurer- u. Betonarbeiten Pschorn            | Verdachtsfläche | Kirchstraße 16           | 436980 | 5544998 | Martinthal |
| 439.003.040-001.054 | Altstandort  | Antennenbau Rudolph & Höhn                  | Verdachtsfläche | Schiersteiner Straße 12  | 437150 | 5544842 | Martinthal |
| 439.003.040-001.056 | Altstandort  | Kohlenhandlung Scherhag                     | Verdachtsfläche | Obere Kirchstraße 16     | 436964 | 5544992 | Martinthal |
| 439.003.040-001.057 | Altstandort  | Schuhmacherei Scheuerling                   | Verdachtsfläche | Schiersteiner Straße 29  | 437320 | 5544729 | Martinthal |
| 439.003.040-001.060 | Altstandort  | Weingut Schmölder                           | Verdachtsfläche | Hauptstraße 6            | 437024 | 5544978 | Martinthal |
| 439.003.040-001.061 | Altstandort  | Stellmacherei, Wagneri Schwarz              | Verdachtsfläche | Schiersteiner Straße 8   | 437119 | 5544882 | Martinthal |
| 439.003.050-000.006 | Altblagerung | am neuen Weg / Kloderwand                   | Verdachtsfläche |                          | 436027 | 5545384 | Rauenthal  |
| 439.003.050-001.003 | Altstandort  | Kraftfahrzeug-Großhandel Betzelt - Herpel   | Verdachtsfläche | Schlangenbader Straße 40 | 436318 | 5546861 | Rauenthal  |
| 439.003.050-001.010 | Altstandort  | Elektrotechnische Vertriebsgesellschaft mbH | Verdachtsfläche | Schlangenbader Straße 50 | 436292 | 5547489 | Rauenthal  |
| 439.003.050-001.014 | Altstandort  | Elektroinstallation Gehrig und Winter       | Verdachtsfläche | Kloderwand 15            | 436256 | 5545578 | Rauenthal  |

## Anlage 2

### Gemeindedatenblatt: Eltville am Rhein, St. (439003)

Die Gemeinde Eltville liegt im südhessischen Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis und fungiert mit rund 17.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2015) als ein Mittelzentrum im Ordnungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt.

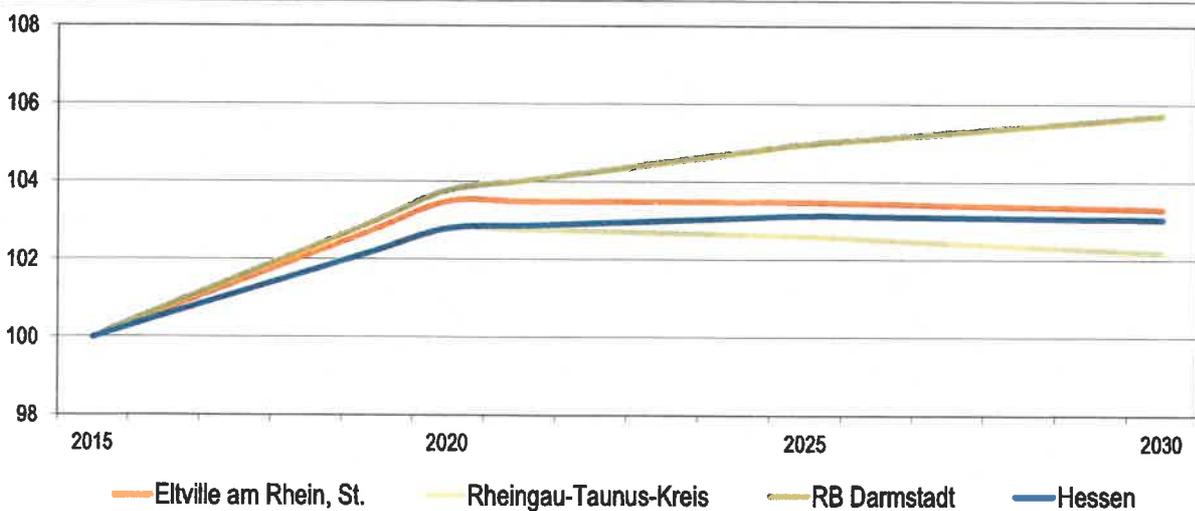
#### Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2015 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2000=100)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2016), Berechnungen der Hessen Agentur.

#### Vorausschätzung:

#### Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2015=100)



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2016).

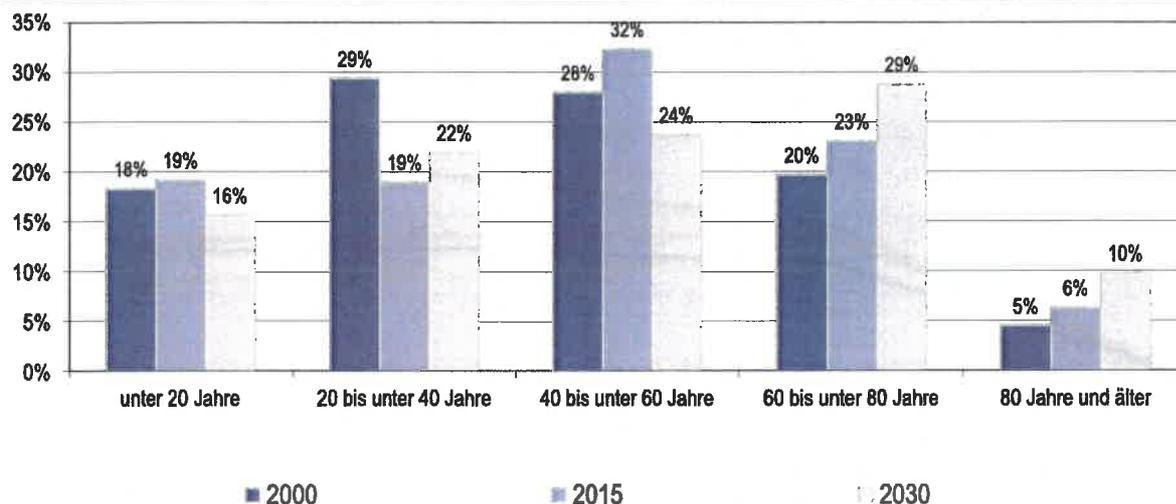
### Eckwerte der regionalen Bevölkerungsentwicklung im Überblick (bis 2015 realisierte Werte / 2020, 2030 vorausgeschätzte Werte)

|  | Eltville am Rhein, St. | Rheingau-Taunus-Kreis | RB Darmstadt | Hessen  |
|--|------------------------|-----------------------|--------------|---------|
| <b>Einwohner am Jahresende</b><br>(Angaben in 1.000) |                        |                       |              |         |
| 2000   | 16,8                   | 184,6                 | 3.737,6      | 6.068,1 |
| 2015   | 17,0                   | 184,1                 | 3.922,4      | 6.176,2 |
| 2020   | 17,6                   | 189,3                 | 4.070,7      | 6.349,4 |
| 2030   | 17,5                   | 188,2                 | 4.147,0      | 6.365,0 |
| <b>relative Veränderung</b><br>(Angaben in %)        |                        |                       |              |         |
| 2015-2020  | +3,5%                  | +2,8%                 | +3,8%        | +2,8%   |
| 2020-2030  | -0,2%                  | -0,6%                 | +1,9%        | +0,2%   |
| 2015-2030  | +3,3%                  | +2,2%                 | +5,7%        | +3,1%   |
| <i>nachrichtlich (vor Zensus 2011):</i>              |                        |                       |              |         |
| 2000-2011  | +5,5%                  | -0,6%                 | +2,6%        | +0,4%   |
| <b>Durchschnittsalter</b><br>(Angaben in Jahren)     |                        |                       |              |         |
| 2000   | 42,4                   | 41,0                  | 41,2         | 41,1    |
| 2015   | 45,5                   | 45,2                  | 43,3         | 43,7    |
| 2020   | 46,4                   | 46,4                  | 44,2         | 44,7    |
| 2030   | 48,5                   | 48,4                  | 46,1         | 46,7    |

2000 und 2000-2011: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2015: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011; 2020 und 2030: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2016), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2016).

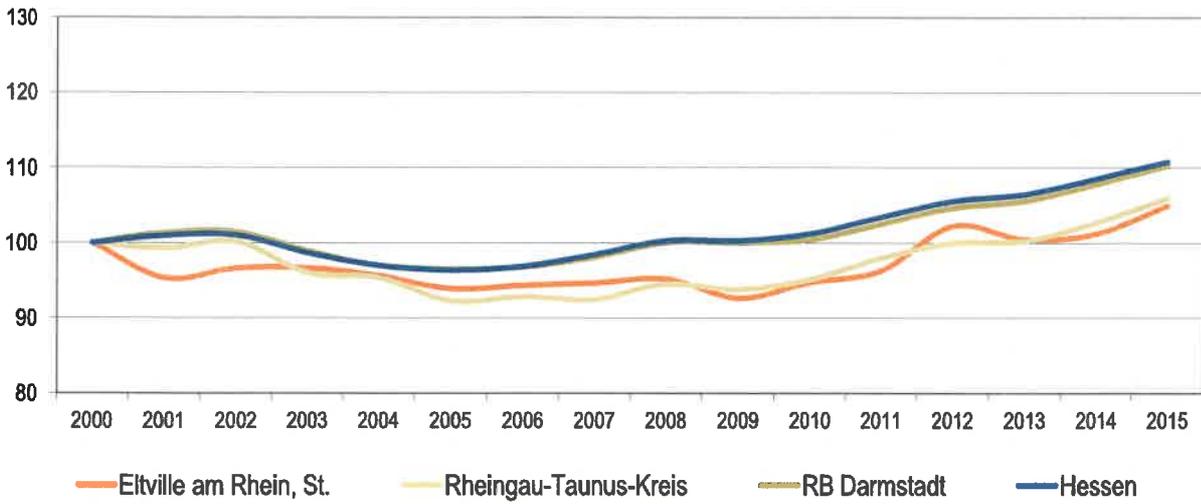
### Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich (Einteilung in äquidistante Altersgruppen; Anteilswerte in %)



2000: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2015: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011; 2020 und 2030: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.

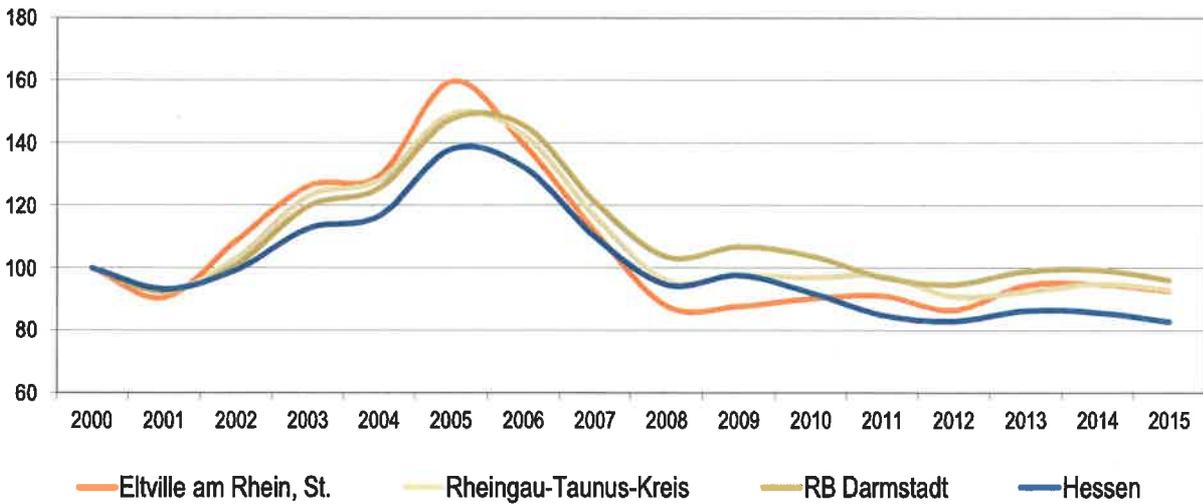
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2016), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2016).

**Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz von 2000 bis 2015 im Regionalvergleich**  
 (Stand: 30. Juni; Jahr 2000=100)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016), Berechnungen der Hessen Agentur.

**Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2000 bis 2015 im Regionalvergleich**  
 (Jahresdurchschnitt; Jahr 2000=100)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016), Berechnungen der Hessen Agentur.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und ausschließlich geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort im Regionalvergleich**

|   | Eltville am Rhein, St. | Rheingau-Taunus-Kreis | RB Darmstadt | Hessen    |
|---|------------------------|-----------------------|--------------|-----------|
| <b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</b>                  |                        |                       |              |           |
| im Jahr 2015 (Stand: 30. Juni)                                    | 5.386                  | 41.890                | 1.609.928    | 2.408.671 |
| Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)                        | +4,9%                  | +5,9%                 | +10,3%       | +10,8%    |
| <b>davon im Jahr 2015</b><br>(Anteilswerte in %, Stand: 30. Juni) |                        |                       |              |           |
| Vollzeitbeschäftigte  | 69,1%                  | 68,5%                 | 73,9%        | 72,8%     |
| Teilzeitbeschäftigte  | 30,9%                  | 31,5%                 | 26,1%        | 27,2%     |
| <b>Ausschließlich geringfügig entlohnte Beschäftigte</b>          |                        |                       |              |           |
| im Jahr 2015 (Stand: 30. Juni)                                    | 1.155                  | 10.246                | 229.176      | 379.346   |
| Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)                        | +19,1%                 | +9,1%                 | +11,4%       | +10,7%    |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016), Berechnungen der Hessen Agentur.

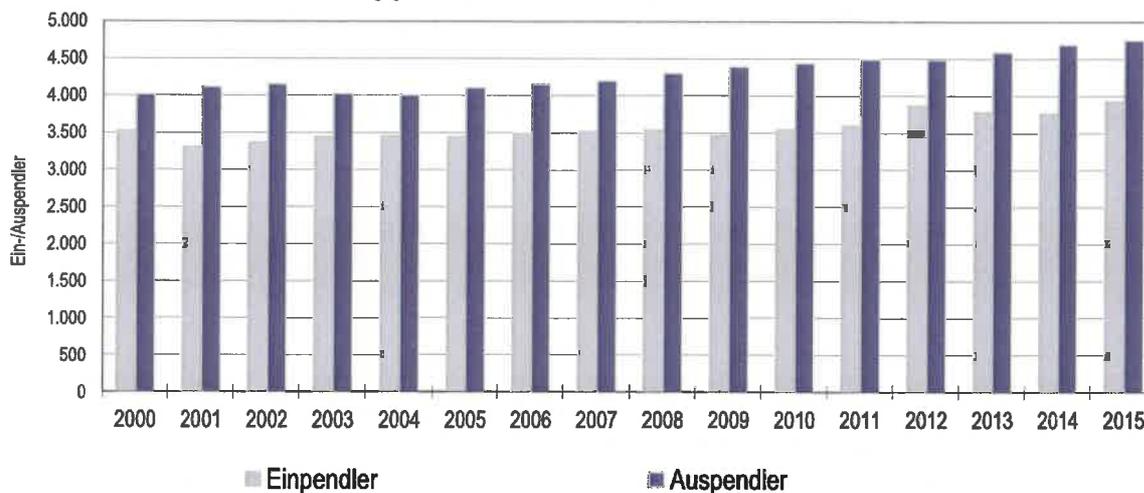
**Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in den Jahren 2000 und 2015 im Regionalvergleich (Anteilswerte in %)**

|   |      | Eltville am Rhein, St. | Rheingau-Taunus-Kreis | RB Darmstadt | Hessen |
|---|------|------------------------|-----------------------|--------------|--------|
| <b>Produzierendes Gewerbe</b>                               | 2000 | 38,9%                  | 34,3%                 | 27,1%        | 30,7%  |
|   | 2015 | 26,9%                  | 25,9%                 | 20,2%        | 24,5%  |
| <b>Handel, Gastgewerbe und Verkehr</b>                      | 2000 | 18,1%                  | 20,6%                 | 26,4%        | 25,1%  |
|   | 2015 | 24,0%                  | 23,6%                 | 25,0%        | 23,9%  |
| <b>Unternehmensdienstleistungen</b>                         | 2000 | 12,9%                  | 14,6%                 | 25,1%        | 20,2%  |
|   | 2015 | 15,2%                  | 17,5%                 | 31,4%        | 25,8%  |
| <b>Öffentliche und private Dienstleistungen</b>             | 2000 | 27,1%                  | 27,5%                 | 20,1%        | 22,5%  |
|   | 2015 | 32,6%                  | 31,9%                 | 23,1%        | 25,4%  |
| <b>Sonstiges, keine Zuordnung möglich oder anonymisiert</b> | 2000 | 3,0%                   | 3,0%                  | 1,3%         | 1,5%   |
|   | 2015 | 1,2%                   | 1,1%                  | 0,3%         | 0,4%   |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016), Berechnungen der Hessen Agentur.

## Entwicklung der Pendlerbewegungen Eitville am Rhein, St. von 2000 bis 2015

Eitville am Rhein, St. besitzt im Mittel einen relativ ausgeglichenen Pendlersaldo.



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016), Berechnungen der Hessen Agentur.

## Ergänzende Indikatoren im Regionalvergleich

|  | Eitville am Rhein, St. | Rheingau-Taunus-Kreis | RB Darmstadt | Hessen   |
|--|------------------------|-----------------------|--------------|----------|
| <b>Flächenindikatoren (31.12.2014)</b>                   |                        |                       |              |          |
| Gebäude- und Freifläche je Einw. (m <sup>2</sup> /Einw.) | 219                    | 243                   | 192          | 254      |
| Anteil der Landwirtschaftsfläche an Gesamfläche in %     | 33%                    | 29%                   | 38%          | 42%      |
| Anteil der Waldfläche an Gesamfläche in %                | 44%                    | 56%                   | 40%          | 40%      |
| <b>Bevölkerungsdichte (31.12.2015)</b>                   |                        |                       |              |          |
| Einw. je km <sup>2</sup>                                 | 363                    | 227                   | 527          | 293      |
| Einw. je km <sup>2</sup> - Gebäude- und Freifläche       | 4.562                  | 4.118                 | 5.196        | 3.930    |
| <b>Wohnungen (31.12.2015)<sup>1</sup></b>                |                        |                       |              |          |
| Anzahl der Wohnungen (Angaben in 1.000)                  | 8,2                    | 88,8                  | 1.889,7      | 2.985,0  |
| Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)               | +14,9%                 | +13,1%                | +9,5%        | +9,2%    |
| Wohnfläche je Einw. (m <sup>2</sup> /Einw.)              | 49,7                   | 50,6                  | 44,6         | 46,6     |
| Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)               | +24,8%                 | +21,8%                | +12,2%       | +14,6%   |
| <b>Tourismus (2015)</b>                                  |                        |                       |              |          |
| Übernachtungen (Angaben in 1.000)                        | 117,6                  | 1.194,5               | 20.593,5     | 32.168,0 |
| Tourismusintensität (Übern. je 1.000 Einw.)              | 6.930                  | 6.488                 | 5.250        | 5.208    |

<sup>1</sup> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2016), Berechnungen der Hessen Agentur.

## ! Wichtig zur Interpretation der Bevölkerungsvorausschätzung !

### Datenbank zum demografischen Wandel in den hessischen Gemeinden

#### Datenblatt für Eltville am Rhein, St.

(Stand: November 2016)

Die Hessen Agentur hat im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung für die hessischen Kommunen Daten und Indikatoren zur demografischen Entwicklung zusammengestellt und in diesem Rahmen auch kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzungen bis zum Jahr 2030 vorgenommen. Diese sind konsistent mit den bereits vorliegenden Vorausschätzungen der Hessen Agentur für das Land und die Regierungsbezirke sowie für die kreisfreien Städte und Landkreise.

Die Modellrechnungen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Hessen verwenden sowohl Angaben zum Bevölkerungsbestand als auch zu Geburten, Sterbefällen sowie zum Wanderungsverhalten für den Zehnjahreszeitraum von 2005 bis 2014. Die Jahre 2011 bis 2014 basieren auf den Zensusergebnissen.

Die Annahmen zur Entwicklung der Geburtenrate sowie zur Lebenserwartung für Hessen insgesamt orientieren sich an der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung des Bundes und der Länder. Da sich die Geburtenrate in Hessen seit über 40 Jahren relativ stabil zwischen den Werten von 1,3 und 1,5 Kindern je Frau bewegt, wird eine Geburtenrate in Höhe von 1,4 Kindern je Frau für den gesamten Prognosezeitraum angenommen. Die Lebenserwartung der hessischen Bevölkerung, die sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich erhöht hat, wird in Zukunft weiter steigen. Die Lebenserwartung eines heute geborenen Jungen beträgt rund 78 Jahre und eines heute geborenen Mädchens etwa 82,5 Jahre. In den Modellrechnungen wird bis zum Jahr 2050 ein Anstieg der Lebenserwartung eines neugeborenen Jungen auf annähernd 84,5 Jahre und eines Mädchens auf rund 88,5 Jahre angenommen.

Anders als bei der Entwicklung von Geburtenrate und Lebenserwartung zeichnet sich das Wanderungsverhalten im Zeitverlauf durch ausgeprägte Schwankungen aus. **Annahmen zum mittel- und langfristigen Wanderungsgeschehen sind daher immer mit hohen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund der aktuell hohen Wanderungsgewinne können sich auf kleinräumiger Ebene allerdings deutliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der vorausgeschätzten Bevölkerungsentwicklung ergeben. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse unbedingt zu beachten!**

Ziel von Modellrechnungen ist es, eine Orientierung zu geben, um sich aktiv mit den Herausforderungen des demografischen Wandels auseinander zu setzen und Maßnahmen auf den Weg zu bringen bzw. Positives zu stärken und Risiken entgegen zu wirken.

### **Anlage 3: Literaturverzeichnis / Quellen**

AMT FÜR BODENMANAGEMENT, LIMBURG, Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Stand  
Dezember 2016 / Dezember 2020  
BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG BBSR 2011B  
BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG UND DES BUNDESAMTES FÜR  
BAUWESEN UND RAUMORDNUNG  
Bodenvierer Hessen  
BUNDESWASSERSTRABENGESETZE Darstellung des Rheins als klassifizierte  
Binnenwasserstraße  
DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK neue Baugebiete, Gewinn oder Verlust für die  
GEMEINDEDATENBLATT ELTVILLE, Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur  
Gemeindekasse?", Bd. 3 Edition Difu - Stadt, Forschung, Praxis, 2007  
EINWOHNERMELDEAMT STADT ELTVILLE, EIGENE DARSTELLUNG EKOM  
FLÄCHENSCHUTZKARTE HESSEN  
HESSISCHE AGENTUR GMBH DATEN STADT ELTVILLE AM RHEIN, STAND NOV. 2016  
HESSISCHEN KINDERFÖRDERUNGSGESETZ (HESSKIFÖG)  
HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT, HESS. GEMEINDESTATISTIK, eigene Darstellung  
HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG)  
IHK WIESBADEN - RHEINGAU-TAUNUS-KREIS – HOCHHEIM / MAIN, Standortprofile Stand 01/2020  
INTEGRIERTES KLIMASCHUTZKONZEPT DES ZWECKVERBANDES RHEINGAU 2013  
KINDERFÖRDERUNGSGESETZ (KIFÖG)  
KINDERTAGESSTÄTTENENTWICKLUNGSPLAN FÜR DEN RHEINGAU-TAUNUS-KREIS 2022/2023 MIT  
PROGNOSE 2023/2024  
KLIMAAATLAS HESSEN  
KOMMENTAR BAUGB KRÖNINGER, ASCHKE UND JEROMIN 2018  
LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2000 HESSEN  
LÄRMSCHUTZBERICHT DER DEUTSCHEN BAHN 2019  
NAGEL, 1989, BILDBESTIMMUNGSSCHLÜSSEL DER SAPROBIEN  
PESTEL INSTITUT 2013, Studie zum Wohnmarkt  
REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN 2010  
REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2010  
RHEINGAUWASSER GMBH, Betriebliche Kennzahlen Wasserversorgung  
RP DARMSTADT, ABT. ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT WIESBADEN Stand März 2017  
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT RHEINGAU  
STATISTIK-BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT  
STATISTISCHEM BUNDESAMT (PRESSEMITTEILUNG 2023/03)  
STAATSANZEIGER 25/1997, S. 1803 vom 14. Mai 1997 Berücksichtigung  
wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ und bei Prüfung der Zulässigkeit von  
Vorhaben sowie Regelung für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach  
wasserrechtlichen und naturrechtlichen Vorschriften“

## **Anlage 4: Rechtsgrundlagen**

### **BAUGESETZBUCH**

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung BGBl. I Nr. 37 vom 01.01.2023, BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023.

### **BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG**

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 04.03.2021 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)

### **BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ**

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Inkrafttreten letzte Änderung 04.03.2021, BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306

### **BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) m.W.v. 23.06.2022

### **ERLASS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) IN STÄDTEBAULICHEN VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

### **GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)

### **GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)

### **GESETZ ZUR MOBILISIERUNG VON BAULAND (BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ)**

vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 – 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.

### **GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG)**

Letzte Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 5 vom 11. Januar 2023)

### **GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH**

#### **LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE**

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)

### **GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE**

(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234)

### **GESETZ ZUR ERHALTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT (BUNDESWALDGESETZ)**

VOM 2. MAI 1975 (BGBl. I Nr. 50 vom 07.05.1975 S. 1037), zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

#### **HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG**

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)

#### **HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ**

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl, S. 318)

#### **HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG**

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

#### **HESSISCHE BAUORDNUNG**

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

#### **HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG**

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

#### **HESSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ**

(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

#### **HESSISCHES STRABENGESETZ (HSTRG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)

#### **HESSISCHES WASSERGESETZ**

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766)

#### **KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ**

vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S. 2808)

#### **RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)**

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

#### **RICHTLINIE 2011/92/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BESTIMMTEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PROJEKTEN**

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments

und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

**RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ZUR SCHAFFUNG EINES ORDNUNGSRAHMENS FÜR MAßNAHMEN DER GEMEINSCHAFT IM BEREICH DER WASSERPOLITIK**

vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

**SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

**VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN**

(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)

**VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023))

**VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES**

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

**VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN**

(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)

**VERORDNUNG ÜBER DIE QUALITÄT VON WASSER FÜR DEN MENSCHLICHEN GEBRAUCH**

(Trinkwasserverordnung – TrinkwV) vom 21.05.2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 22.09.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 67 S. 4343)