



Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhollerweg – 2. Änderung", Erbach

B E G R Ü N D U N G

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Spiel- und Freizeitgelände „Bachholler Weg“ (Flurstück 37/12) ist – mit dieser spezifischen Nutzung – als öffentliche Grünfläche in dem seit 1984 rechtswirksamen B-Plan "Bachhollerweg" ausgewiesen. Tatsächlich wurde der Spiel- und Bolzplatz nur auf einer Teilfläche (ca. zwei Drittel des ausgewiesenen Bereichs) realisiert. Das westliche Areal wird als Gartenland genutzt, das von der Stadt an verschiedene Freizeitgärtner verpachtet wird. Es ist nicht mehr vorgesehen, die Sport- und Spielfläche dorthin zu erweitern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig März 2017) wurde ein rund 1.000 m² großer Teil als Fläche für den Gemeinbedarf, auf der sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind (Funktionsgebäude der TGS Erbach), und eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Das am Bachholler Weg angesiedelte Weingut wandte sich im Juli 2017 an die Stadt mit dem Ziel, auf einer Parzelle des oben genannten Gartenlandes einen Stellplatz für Wohnmobile einzurichten und zu betreiben. Die Anfrage passt in das Konzept der Stadt, diesen wachsenden Teil der Touristik zu bedienen.

Die Stadt betreibt derzeit nur einen, zudem relativ unattraktiven Stellplatz für Wohnmobile an der Weinhohle. Parallel zu diesem bieten einige Winzer Stellplätze auf dem eigenen Weingut für Kunden/Touristen an. Die Winzer haben mit dieser zusätzlichen Dienstleistung einen attraktiven Weg zur Kundenbindung geschaffen. Die Gäste nehmen das Angebot offensichtlich gerne an, wie die Rückmeldungen gegenüber der Stadt zeigen.

Da die Wohnmobilisten für Eltville ein interessantes Gästeklientel darstellen, soll die Idee „Übernachten im Weingut“ weiter intensiviert werden. Die Nachfrage ist derzeit größer als das Angebot.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ist auch der Bereich, der als Gartenland genutzt wird, planungsrechtlich anzupassen und die Fläche, auf der eine Lagerhalle der ortsansässigen Schreinerei steht, an den Bestand anzupassen. Ferner hat der Eigentümer des Anwesens Bachholler Weg 5 Interesse bekundet, die Fläche zwischen



seinem Grundstück und dem Funktionsgebäude der TGS zu erwerben. Hier steht eine freiberufliche Nutzung zur Diskussion.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss aus den vorgenannten Gründen im Dezember 2017 für den Bereich "Bachhöller Weg" eine Teiländerung des Bebauungsplans und stimmte im Februar 2020 dem Nutzungskonzept zu.

2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse, Nachbarschaftslagen und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erbach und wird begrenzt

- im Nordosten durch den Bachhöller Weg,
- im Südosten durch die Anwesen Bachhöller Weg 5 und Ringstraße 11 - 19,
- im Südwesten durch den Kisselbach,
- im Nordwesten durch die städtischen Gartengrundstücke am Bachhöller Weg und umfasst somit die Grundstücke 37/17 und 37/18 der Flur 16.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 1,8 Hektar. Das Gelände fällt von Norden nach Süden zum Kisselbach hin ab.

Im Norden grenzt Außenbereich (Weingut und landwirtschaftliche Fläche - Weinbau) an. Die Umgebung ist weiter im Norden und Osten durch den Bebauungsplan „Bachhöllerweg“ überplant. Dort findet man die Erbacher Grundschule mit der Turnhalle (festgesetzt als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen) und im Osten Wohnbebauung (WA) bzw. die Erbacher Feuerwehr (ebenfalls „Fläche für den Gemeinbedarf“).

Südlich befindet sich ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Im Flächennutzungsplan ist dort Wohnbaufläche dargestellt. (Der Bebauungsplan Eberbacher Straße/Wiesenweg“ wird aufgrund offensichtlicher Rechtsmängel nicht mehr angewendet.)

Im Westen liegt das planfestgestellte Gartengebiet „Bachhöllerweg II“.

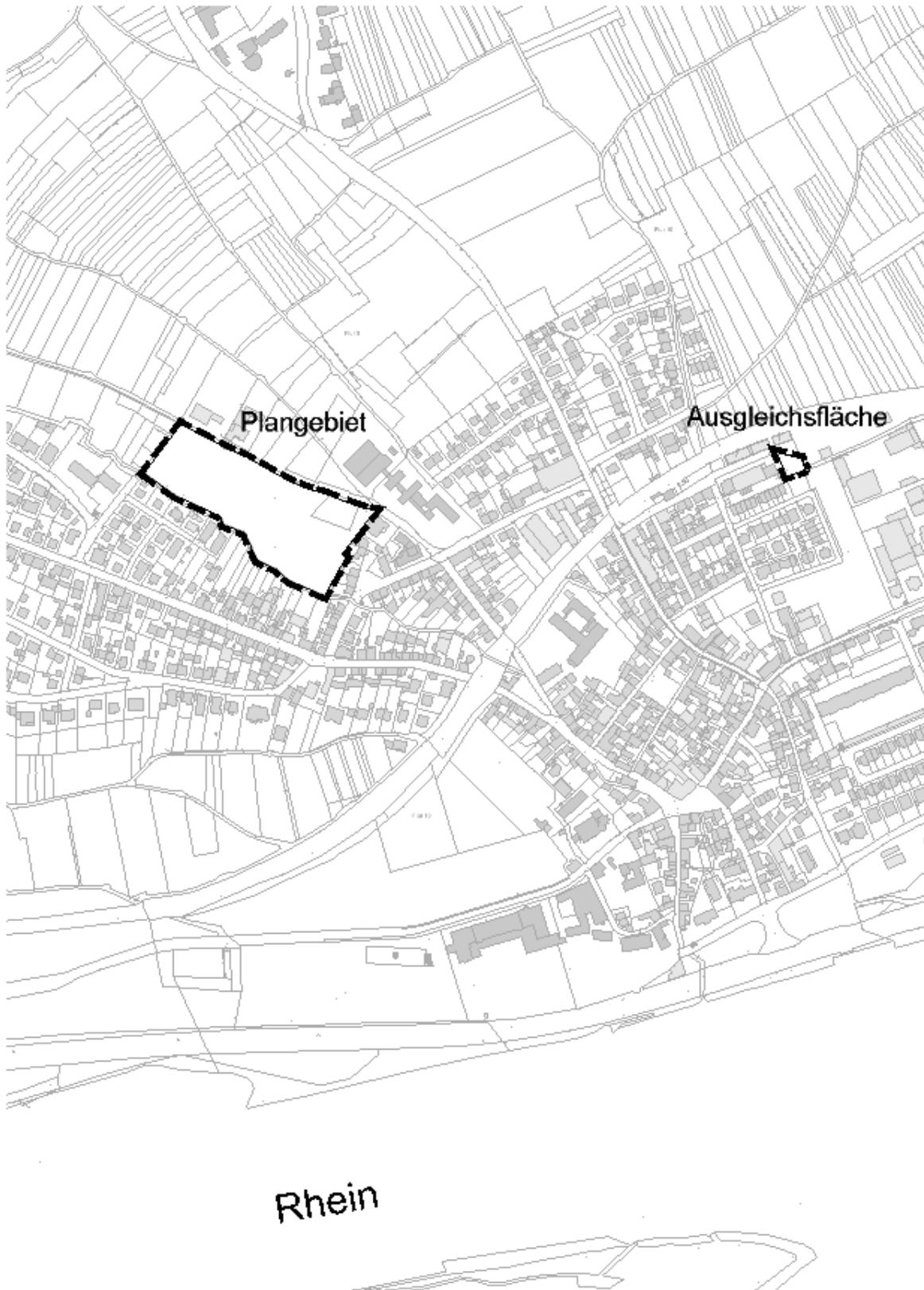


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

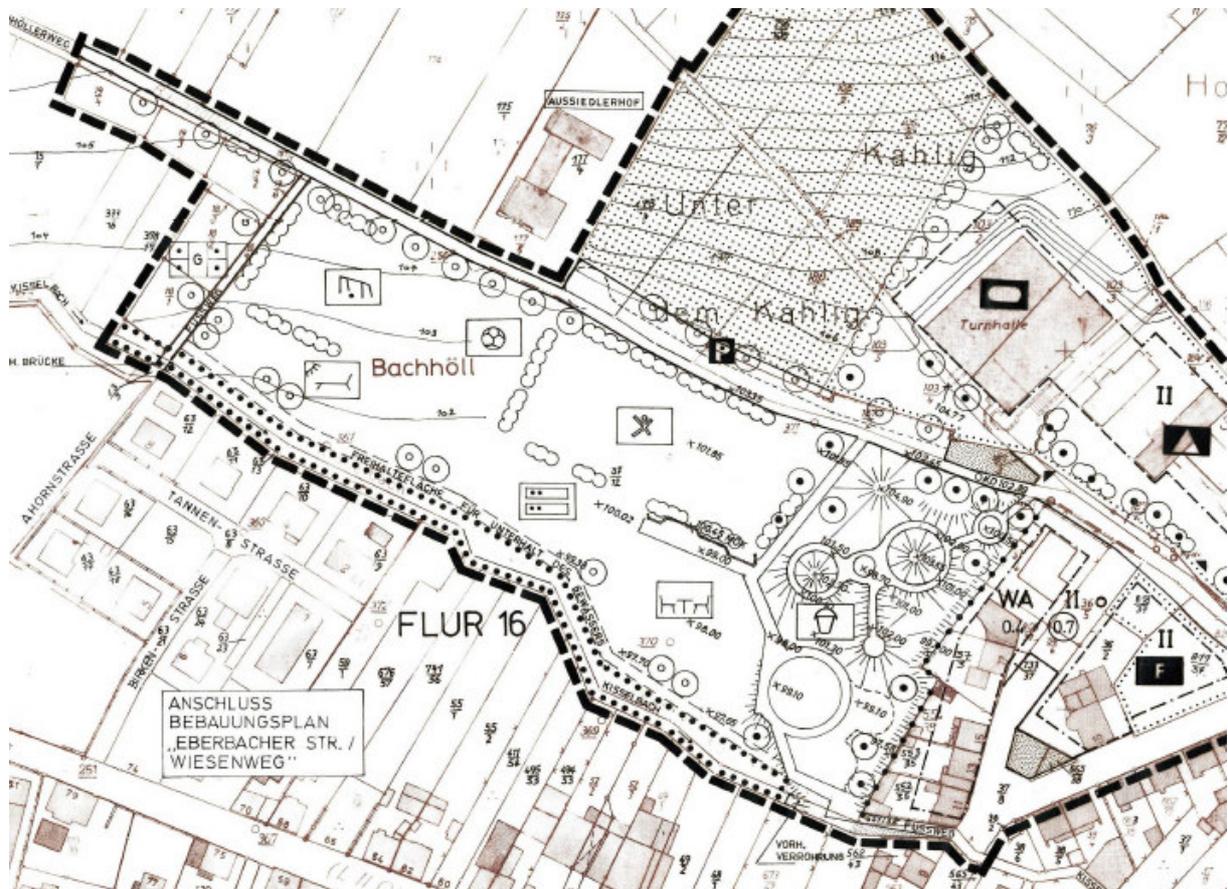


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan „Bachhöllerweg“ (unmaßstäblich)

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben, Schutzgebiete

3.1 Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan (RPS 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus.

Da der Geltungsbereich direkt an die Siedlungsfläche angrenzt und mit dem Bebauungsplan nur unwesentlich zusätzliche Bebauung erfolgt, ist keine Abweichung von den Inhalten des RPS 2010 zu vermuten.

Das Regierungspräsidium stellt jedoch eine Inanspruchnahme des „Vorranggebietes regionaler Grünzug“ fest. Daher wird die Stadt Eltville bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans eine Kompensation vorschlagen.

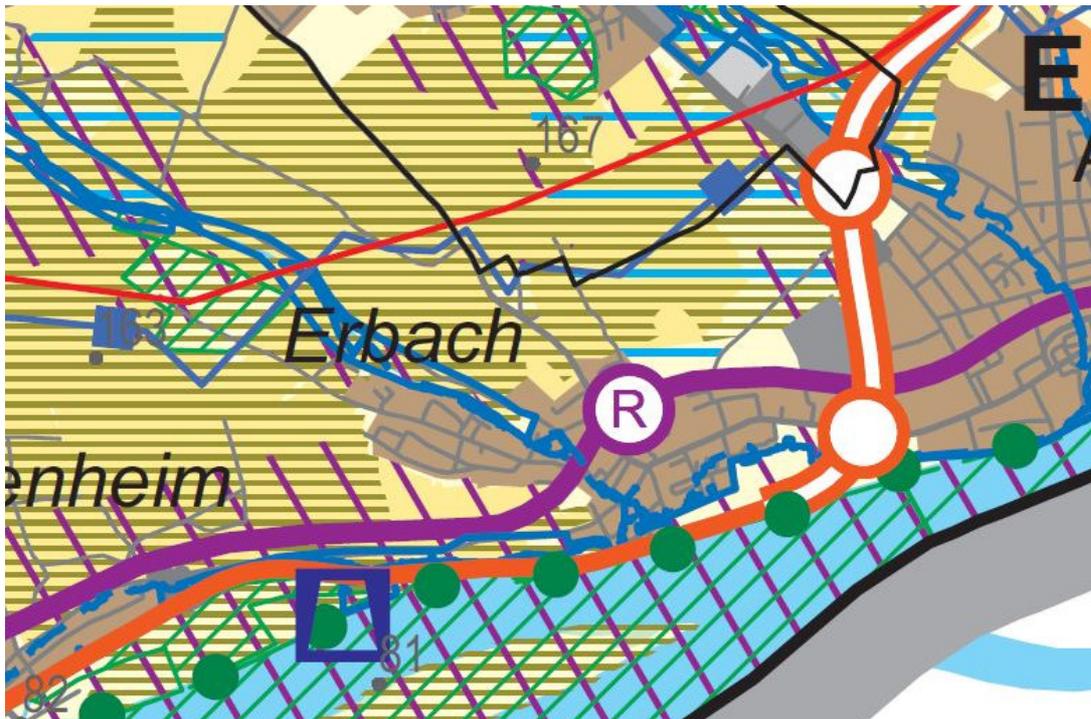


Abbildung 3: Auszug RPS 2010 (unmaßstäblich)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der rechtswirksame FNP „Grünfläche, hier: Sport- bzw. Spielplatz“ dar. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht teilweise dieser Darstellung. Daher ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

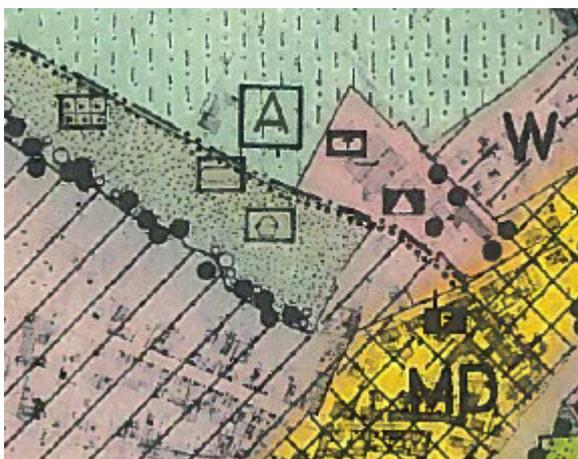


Abbildung 4: Auszug FNP der Stadt Eltville (unmaßstäblich)



3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 2002 weist als Maßnahme „standortangepasste Nutzung und naturnahe Gestaltung von Gärten in Talauen“ dar. Die Festsetzungen auf den „Grünflächen, hier: Freizeitgärten“ unterstützen dieses Ziel.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Siedlungsschranke dargestellt.

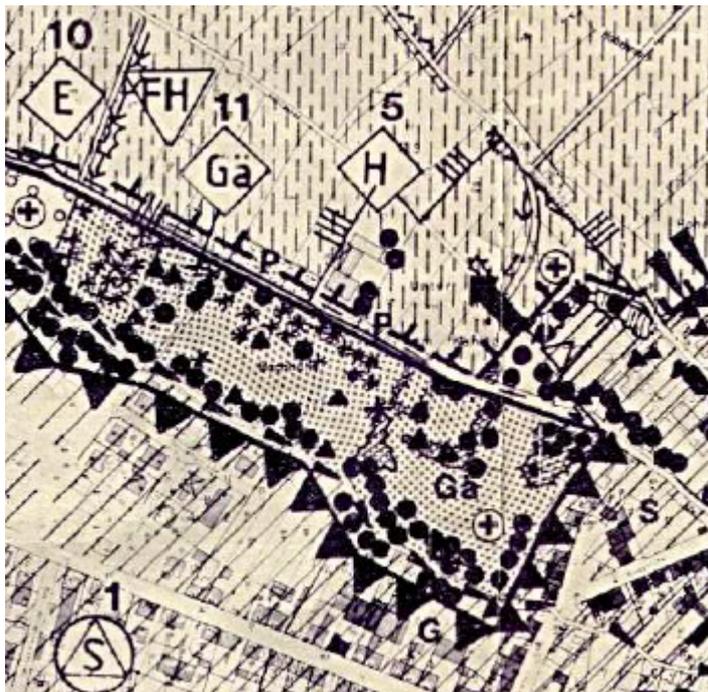


Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan der Stadt Eltville (unmaßstäblich)

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kisselbachs. Dieses ist nachrichtlich im Plan übernommen.

4. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Lagerhalle (Bestand) ist „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt; es ist nur als Lagerhalle/-platz zulässig. Für das private Vorhaben (Planung) angrenzend an das Haus Bachhöller Weg 5 ist „Sonstiges Sondergebiet; hier: Künstleratelier“ (SO) festgesetzt.



Die jeweilige Zweckbestimmung ist aus immissionsrechtlichen Erwägungen so eng gefasst, da sich in unmittelbarer Nähe umfangreiche Wohnbebauung befindet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Im Sonstigen Sondergebiet ist nur eine zulässige Grundfläche (50 m²) festgesetzt, da hier noch keine konkrete Planung vorliegt.

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den Bestand der Lagerhalle im Gewerbegebiet sowie den Standort für die Wohnmobile.

Zur Einfügung in die Umgebung und zur Schonung des Landschaftsbildes ist die Höhe etwaiger Gebäude auf 4,0 Meter (Gerätehütten 3,25 m) begrenzt.

4.3 Grünflächen

Dem Bestand entsprechend ist das Spiel- und Freizeitgelände als „Öffentliche Grünfläche, hier: Sport- bzw. Spielfläche“ festgesetzt. Dort ändert sich faktisch nichts.

Der westliche Bereich ist als „Freizeitgärten“ festgesetzt. Hier wird der Bestand künftig bauleitplanerisch korrekt dargestellt.

Die bisher als Freizeitgarten genutzte Einheit, die an das benachbarte Weingut verpachtet ist, ist in der vorliegenden Änderung als „Private Grünfläche, hier: Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen.

4.4 Fläche für den Gemeinbedarf/Öffentlicher Parkplatz

Die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachhöller Weg“ sind – quasi nachrichtlich – im vorliegenden Plan übernommen. Näheres regeln die Festsetzungen der 1. Änderung.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Bachhöller Weg voll erschlossen. Da die Bauleitplanung weitgehend bestehende Nutzungen erfasst, ist mit nur geringem zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Für den Abschnitt des Weges zwischen Ringstraße und Spielplatz ist ein Umbau bzw. eine Umgestaltung vorgesehen, der insbesondere Kinder und Ju-



gendliche mehr vor dem motorisierten Verkehr schützt. Die entsprechenden Planungen laufen noch.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen die Bahn (vom Bachhöller Weg ca. 400 – 650 m Fußweg zum Haltepunkt Erbach) und die Buslinie 171 der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft (verkehrt zwischen Lorchhausen/Rüdesheim und Wiesbaden) zur Verfügung. Die nächste Haltestelle der Linie 171 (Erbach Marktplatz) liegt ca. 450 – 700 m entfernt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im Bachhöller Weg sind mit Ausnahme einer Gasleitung alle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung gegeben.

Nach Angabe des Versorgungsträgers (Syna GmbH) im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Bachhöllerweg“ ist eine Gasversorgung grundsätzlich möglich. Da sich der nächstliegende Anschlusspunkt jedoch erst im Kreuzungsbereich „Bachhöller Weg/Ringstraße“ befände, unterliege die Realisierung der „nachweislichen Gesamtwirtschaftlichkeit“. Eine abschließende Aussage könne erst nach Angabe des Bedarfs der Gesamtleistung getroffen werden.

Zur Wasserversorgung wurde die Stellungnahme der Rheingauwasser GmbH eingeholt. Im Ergebnis bestätigt Rheingauwasser, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auch hinsichtlich der Wasserversorgung bestehen von dort keine Bedenken.

Im Planbereich fällt kein häusliches Schmutzwasser an. Für die Kleingärten, den Wohnmobilstellplatz und die Lagerhalle existiert keine Trinkwasserleitung und ist nach Aussagen der Rheingauwasser GmbH auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich und somit auch nicht bei der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) zu berücksichtigen.

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet).

6. Landschaftsplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bachhöller Weg“ übernimmt weitgehend den Bestand – mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes, in dem maximal 50 m² überbaut werden dürfen und der Fläche für die Wohnmobile. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist insofern gering. Daher wird auf eine ausführliche Darstellung des Bestandes und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde dennoch ein Gutachten zum Artenschutz erstellt (BG Natur dbR, Oberwallmenach). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der



Überplanung keine konkreten negativen Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere erkennbar sind.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Fläche (430 m²) in der Bahnhofstraße in Erbach vorgesehen (Abbildung 6), die teils renaturiert, teils von Brombeersträuchern befreit werden soll und auf der eine naturnahe Wieseneinsaat und die Anpflanzung von Bäumen geplant ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Kisselbach. Zum Schutz des Gewässers und der Böschung ist der Bachuferstreifen als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Außerdem reicht das Überschwemmungsgebiet weit in die Spielfläche. Hier und im Bachuferstreifen ist jegliche Bebauung unzulässig.



Abbildung 6: Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)



7. Immissionsschutz

Aufgrund einer Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.“

Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

8. Bodenordnung

Die geplante Fläche ist komplett im Eigentum der Stadt. Mit Ausnahme des gewerblichen Grundstücks angrenzend an die Liegenschaft Bachhöller Weg 5 (dies wird herausparzelliert) ändert sich daran nichts. Insofern sind keine weiteren Regelungen, die Grund und Boden betreffen (z. B. Umlegung), erforderlich.

9. Flächenbilanz (Planung)

Gewerbegebiet		325 m ²
Sonstiges Sondergebiet		374 m ²
Fläche für Gemeinbedarf		864 m ²
Öffentliche Parkplatzfläche		155 m ²
Grünflächen		
- Freizeitgärten	5.136 m ²	
- Wohnmobilstellplatz	1.163 m ²	
- Spiel-/Bolzplatz	7.107 m ²	13.406 m ²
Gewässerrandstreifen		2.355 m ²
Fläche zum Erhalt von Bepflanzung und Anpflanzung		268 m ²
		17.746 m ²

Anlage:

Umweltbericht

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag: Steins

Stand: Januar 2022



Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhollerweg – 2. Änderung", Erbach

Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

1. Einleitung

1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Regelung, insbesondere geringfügige Bebauung (Sonstiges Sondergebiet) zu ermöglichen bzw. Absicherung eines Wohnmobilstellplatzes und der Legalisierung von Freizeitgärten.

Der Bebauungsplan sieht insbesondere folgende Festsetzungen vor:

Gesetzliche Grundlage	Art	Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet	374 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO	Gewerbegebiet, eingeschränkt	325 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Fläche für den Gemeinbedarf: Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Vereinsheim) - nachrichtlich -	864 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche - nachrichtlich -	155 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Grünfläche: Freizeitgärten	5.136 m ²
	Grünfläche: Wohnmobilstellplatz	1.163 m ²
	Grünfläche: Spiel- und Bolzplatz	7.107 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6a BauGB	Fläche für den Hochwasserschutz	3.711 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Gewässerrandstreifen	2.355 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB	Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzung	268 m ²

Das Plangebiet ist insgesamt 17.746 m² groß.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Maßgeblich für die Belange des Umweltschutzes im vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die umweltschützenden Inhalte des Baugesetzbuches (BauGB), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Hessi-



sche Wassergesetz (HWG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der Landschaftsplan der Stadt Eltville.

Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definierten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Kapitel 2.1 behandelt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Die gesetzlichen Regelungen hierzu finden sich insbesondere in § 1 a BauGB und § 18 BNatSchG.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch Bebauungspläne ermöglicht werden, sind durch geeignete Festsetzungen zu vermeiden, zu vermindern, im Planbereich auszugleichen oder zu ersetzen bzw. innerhalb eines sonstigen Geltungsbereiches zu kompensieren.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in der vorliegenden Bauleitplanung durch geeignete bauplanungsrechtliche Festsetzungen auszugleichen (siehe hierzu Kapitel 2.3).

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet besteht aus einem Freizeitgelände mit Spiel- und Bolzplatz, Freizeitgärten, einer Lagerhalle und einem Vereinsheim.

Umweltmerkmale (zu prüfende Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB):

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan bzw. die Bauvorhaben greifen mäßig in den Naturhaushalt ein. Es ist eine weitgehend durchgrünte Fläche betroffen, die teilweise Bebauung bzw. Teilversiegelung weichen muss.

Durch die zu erwartende Bebauung wird die Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen quantitativ gemindert.

Es liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung vor (BG Natur dbR, Oberwallmehach). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Überplanung keine konkreten ne-



gativen Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere erkennbar sind.

Die bebaute und teilversiegelte Fläche trägt durch Erwärmung und Ausstrahlung des Baukörpers und durch den veränderten Wasserhaushalt dazu bei, dass sich das Lokalklima verändert. Die Auswirkungen sind allerdings als sehr gering zu beurteilen.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch die zusätzliche Versiegelung verursacht wird, kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist daher eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Aufgrund der Zielsetzung des Bundesbodenschutzgesetzes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist im B-Plan festgesetzt, dass wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden sind bzw. Versiegelungen auf das äußerst Notwendige zu begrenzen sind.

Weitere bodenspezifische Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sowie Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731).

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich des Kesselbachs. Dort und im Gewässerrandstreifen (10 m) sind die entsprechenden Ge- und Verbote des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

Verdachtsflächen auf Altlasten sind nach Aussage der Abteilung Umwelt des Regierungspräsidiums nicht bekannt.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Durch die zusätzliche Infrastruktur (Sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet, Wohnmobilstellplatz) werden geringe zusätzliche Emissionen (Verkehr) verursacht. Dies kann sich auf die Gesundheit der Anwohner auswirken.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.



e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Umsetzung der Planung sind geringfügige zusätzliche Emissionen durch Kfz-Verkehr zu erwarten. Diese können vor Ort nicht vermieden werden.

Aufgrund einer Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.

Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

Lärmemissionen durch den Wohnmobilstellplatz und die Lagerfläche sind durch ordnungsbehördliche Auflagen in den Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) auszuschließen.

Im Planbereich fällt kein häusliches Schmutzwasser an. Für die Kleingärten, den Wohnmobilstellplatz und die Lagerhalle existiert keine Trinkwasserleitung und ist auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich.

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet).

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entfällt bei der vorgesehenen Flächennutzung.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan von 2002 weist als Maßnahme „standortangepasste Nutzung und naturnahe Gestaltung von Gärten in Talauen“ dar. Die Festsetzungen auf den „Grünflächen, hier: Freizeitgärten“ unterstützen dieses Ziel.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Siedlungsschranke dargestellt.

Für den an das Plangebiet angrenzenden Kisselbach sind auf der Basis einer Starkregensimulation Maßnahmen für dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz geplant. Diese Maßnahmen befinden sich zwar weiter oben im Bachlauf, wirken sich jedoch indirekt auf das Plangebiet aus (Überschwemmungsgebiet).



- h) **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

- i) **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

- j) **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Entfällt

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Kompensation des geringfügigen Eingriffs in Natur und Landschaft entfällt im Plangebiet, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Fläche (430 m²) in der Bahnhofstraße in Erbach vorgesehen, die teils renaturiert, teils von Brombeersträuchern befreit werden soll und auf der eine naturnahe Wieseneinsaat und die Anpflanzung von Bäumen geplant ist.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Bauleitplanung legalisiert bzw. übernimmt zum einen die bereits seit langem vorhandene Nutzung (Freizeitgärten). Zum anderen liegt der Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe zu Anliegern (Weingut bzw. Privatperson), die für Grundstücke in ihrer Nachbarschaft ein Interesse für eine gewerbliche Nutzung angemeldet haben. Daher waren keine anderen Möglichkeiten zu untersuchen.



2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) 7j BauGB

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung basiert auf Bestandserhebungen (örtliche Aufnahme) und auf Gutachten (Artenschutz, Schall).

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme ist laufend zu überprüfen; eventuelle Mängel sind zu beheben.

Für die vom Regierungspräsidium festgestellte Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges ist bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen eine gleichwertige Kompensation (1,8 Hektar) im selben Naturraum durch die Stadt Eltville zu finden.

3.3 Zusammenfassung

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als mäßig, die Auswirkungen auf die Umwelt als gering zu beurteilen. Daher sind Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gering angesetzt.

Der Eingriff wird durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

3.4 Referenzliste

- SLE Consult: Landschaftsplan der Stadt Eltville, März 2002
- Ruiz Rodriguez - Zeisler - Blank/Planergruppe ASL: Umsetzung dezentraler Hochwasserschutzmaßnahmen im Einzugsgebiet des Kesselbachs, August 2019
- TÜV Hessen: Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021
- BG Natur: Artenschutzrechtliche Untersuchung, November 2021