



Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöllerweg – 2. Änderung", Erbach in Verbindung mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Planungsanlass - Vorbemerkungen

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig März 2017) wurde ein rund 1.000 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 Bachhöller Weg angesiedelte Weingut wandte sich im Juli 2017 an die Stadt mit dem Ziel, auf einer Parzelle des oben genannten Gartenlandes einen Stellplatz für Wohnmobile einzurichten und zu betreiben. Die Anfrage passt in das Konzept der Stadt, diesen wachsenden Teil der Touristik zu bedienen.

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

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

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ist auch der Bereich, der als Gartenland genutzt wird, planungsrechtlich anzupassen und die Fläche, auf der eine Lagerhalle der ortsansässigen Schreinerei steht, an den Bestand anzupassen. Ferner hat der Eigentümer des Anwesens Bachhöller Weg 5 Interesse bekundet, die Fläche zwischen seinem Grundstück und dem Funktionsgebäude der TGS zu erwerben. Hier steht eine freiberufliche Nutzung zur Diskussion.

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



2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und deren Ergebnisse sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter in der Begründung zum B-Plan dargestellt.

Zur Verminderung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlagen mit Abwasseranfall dürfen nicht betrieben werden (ausgenommen Sonstiges Sondergebiet).
- Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke hergestellt werden. Versiegelungen sind auf das äußerst Notwendige zu begrenzen.
- Innerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
- Die Private Grünfläche (Wohnmobilstellplatz) darf maximal als Wiese oder mit Schotter angelegt werden.
- Die vorhandenen Hecken und Sträucher sind - soweit standortgerecht und heimisch - dauerhaft zu erhalten. Ebenso sind vorhandene Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm zu erhalten.
- Bauliche Anlagen sind landschaftsangepasst zu gestalten.
- Die Beleuchtung darf keine Fernwirkung erzielen.
- Treppen sind nur in Naturstein oder Holz, Stützmauern nur als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und einzugrünen.
- Schottergärten sind unzulässig.
- Die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG sind zu beachten; insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhöhens der Erdoberfläche.

Durch die Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Es wurden folgende Gutachten erstellt:

- TÜV Hessen: Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021
- BG Natur: Artenschutzrechtliche Untersuchung, November 2021

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Außer der Behörden- und vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß §§ 4 (1) bzw. 3 (1) BauGB) wurde der Bebauungsplan „Bachhöllerweg – 2. Änderung“ ordnungsgemäß öffentlich ausgelegt.



Die Öffentlichkeit hat sich zu der Bauleitplanung nicht geäußert.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Wesentlichen folgende umweltbezogenen Punkte aus den Stellungnahmen aufzuführen:

Immissionsschutz:

Es wird ein schalltechnisches Gutachten empfohlen.

Der Anregung wurde entsprochen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

Gemäß der Empfehlung des Gutachtens wird das Gewerbegebiet als eingeschränkt (Zweckbestimmung nur Lager) festgesetzt.

Weitere Forderungen zum Immissionsschutz (Einhaltung Nachtruhe, Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Ausschluss von Musik in Außenbereichen, Verbot offener Feuerstellen etc.)

Die sonstigen Forderungen werden auch vom Gutachter empfohlen. Diese Festlegungen können allerdings nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden, sondern müssen bei (Bau-)Vorhaben ordnungs- oder baubehördlich erfolgen bzw. deren Einhaltung überprüft werden.

Naturschutz:

Folgende Anregungen sind berücksichtigt:

- Es ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Überplanung keine konkreten negativen Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere erkennbar sind.
- Die – soweit mögliche – naturnahe Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes wird dem Betreiber auferlegt.
- Die (überwiegend vorhandene) Eingrünung des Gewerbegrundstücks ist festgesetzt.



Wasserrecht - Oberflächengewässer:

Folgende Anregungen sind berücksichtigt:

- Die Hinweise zu den Schutzgebieten Überschwemmungsgebiet und Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis auf § 78 WHG ist aufgenommen.
- Die Breite des Gewässerrandstreifens ist im Plan eingetragen.
- Gewässerrandstreifen: Die Ausnahme hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen ist gestrichen.
- Die „Freihaltefläche für Unterhalt des Gewässers“ ist eingetragen.
- Überschwemmungsgebiet: Der entsprechende Hinweis auf §§ 78 und 78a WHG ist aufgenommen.
- Fläche für den Gemeinbedarf: Die wasserrechtlichen Belange wurden bereits mit der 1. Teiländerung des B-Plans „Bachhöller Weg“ abgehandelt.
- Im Gewässerrandstreifen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Regionalplanung:

Das in Anspruch genommene „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ in Höhe von 1,8 Hektar ist zu kompensieren.

Das vorliegende Plangebiet ist zwar 1,8 Hektar groß; allerdings wird im Wesentlichen der Bestand überplant. Ein nennenswerter Eingriff (Hochbau, Vollversiegelung) erfolgt lediglich auf einer Fläche von maximal 50 m² (Sondergebiet), die zudem direkt an die bebaute Ortslage grenzt und zwischen dem Vereinshaus der TGS und der bebauten Ortslage liegt.

Es ist aufgrund der geringen (neuen) Bauflächen auch nicht von einer Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ auszugehen. Dennoch wird die Stadt Eltville bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans eine Kompensation vorschlagen.

Ablehnung des Gewerbegebietes als „isolierter neuer Siedlungsansatz“

Bei der Planung des Entwurfs des vorliegenden B-Plans hat sich herausgestellt, dass die Lagerhalle offensichtlich bereits vor Jahrzehnten genehmigt wurde. Zwar liegen dem Stadtbauamt hierzu keine Unterlagen vor; jedoch ist im Zuge einer einstmals geplanten Verlagerung der Halle anlässlich eines Streitverfahrens durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof konstatiert worden, dass es sich um einen „...vorhandenen und kraft Bestandsschutzes hinzunehmenden Zustand...“ handelt (VGH, III GE 70/82, Urteil vom 24.01.83). Insofern trifft der Bebauungsplan keine Neuausweisung, sondern übernimmt den augenscheinlich legalen Bestand.

Zwar wäre ein Standort innerhalb des bebauten Bereichs wünschenswert; Alternativen stehen aber in Erbach leider nicht zur Verfügung.



Nachsorgender Bodenschutz:

Pflicht zur Pflege der Altflächendatei

Die Hinweise aus der Altflächendatei werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht ist der Hinweis aufgenommen, dass keine Verdachtsflächen auf Altlasten bekannt sind.

Für die Fortführung der Altflächendatenbank wurden die im Zeitraum bis Ende 2019 abgemeldeten Gewerbebetriebe in der Stadt Eltville auf ihre Altlastenrelevanz überprüft und in die Datenbank des HLNUG mittels DATUS eingegeben. Hierfür ist ein externes Büro beauftragt worden. Die Aktualisierung wurde 2020 abgeschlossen. Das Büro hat auch danach und wird auch in Zukunft die Daten abgemeldeter Gewerbebetriebe auf deren Altlastenrelevanz prüfen.

Den gesetzlichen Anforderungen nach § 8 HAltBodSchG ist somit entsprochen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu berücksichtigen.

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).

Zusätzliche Untersuchungen, Ausführungen und Festsetzungen werden aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs durch den B-Plan als nicht erforderlich gehalten.

Grundwasser:

Wasserwirtschaftliche Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

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.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Die Belange des anlagenbezogenen Gewässerschutzes sind ausführlich darzustellen bzw. zu berücksichtigen.



Zur Entsorgung des Abwassers wurde die Stellungnahme des Abwasserverbandes (AVOR) eingeholt.

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

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet). Für die Entleerung der Toiletten der Wohnmobile hat der Betreiber auf seinem gegenüberliegenden Betrieb zu sorgen.

Das Weingut nördlich des Bachhöller Wegs liegt außerhalb des Planbereichs. Nach Aussage des AVOR ist das häusliche Schmutzwasser aber offensichtlich im Rahmen der SMUSI erfasst.

Das Niederschlagswasser der Dachfläche des TGS-Vereinsheims leitet in den Regenwasserkanal "Entwässerung Kahligsweg" ein, insofern wird hier dem Grundsatz nach § 55 Abs. 2 WHG Genüge getan.

Ansonsten werden die Hinweise auf § 55 WHG und die Zuständigkeiten der Wasserbehörden zur Kenntnis genommen.

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.

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag
Steins
Januar 2023