



## Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöllerweg – 2. Änderung", Erbach

### BEGRÜNDUNG

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

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig März 2017) wurde ein rund 1.000 m<sup>2</sup> großer Teil als Fläche für den Gemeinbedarf, auf der sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind (Funktionsgebäude der TGS Erbach), und eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

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

Die Stadt betreibt derzeit nur einen, 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, zu legalisieren. Ferner hat der Eigentümer des Anwesens Bachhöller Weg 5 Interesse bekundet, die Fläche zwischen seinem Grundstück und dem Funktionsgebäude der TGS zu erwerben. Hier steht eine freiberufliche Nutzung zur Diskussion.



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

## **2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse, Nachbarschaftslagen und Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erbach und wird begrenzt

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

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

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

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

Im Westen liegt das planfestgestellte Gartengebiet „Bachhöllerweg II“.

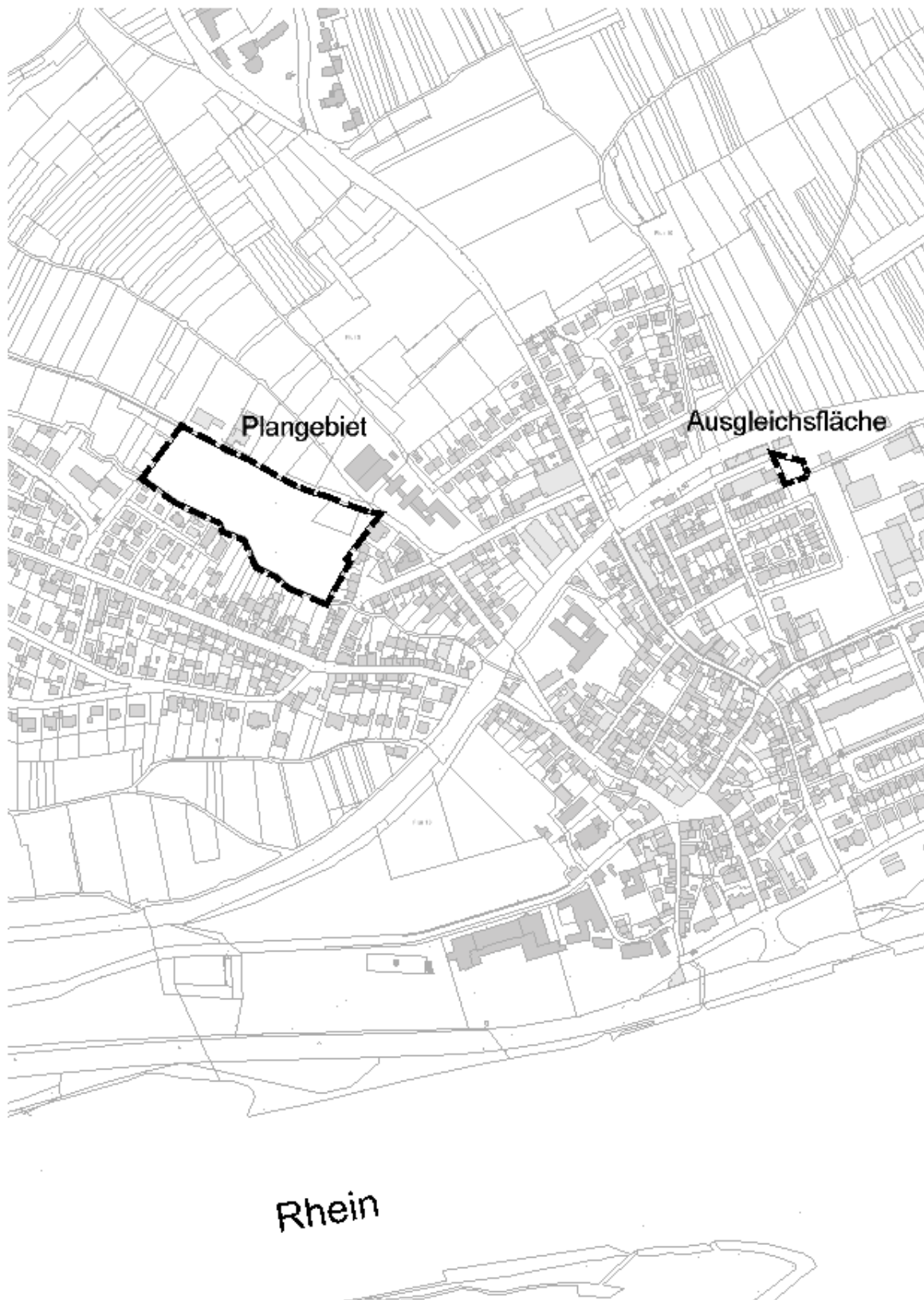


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

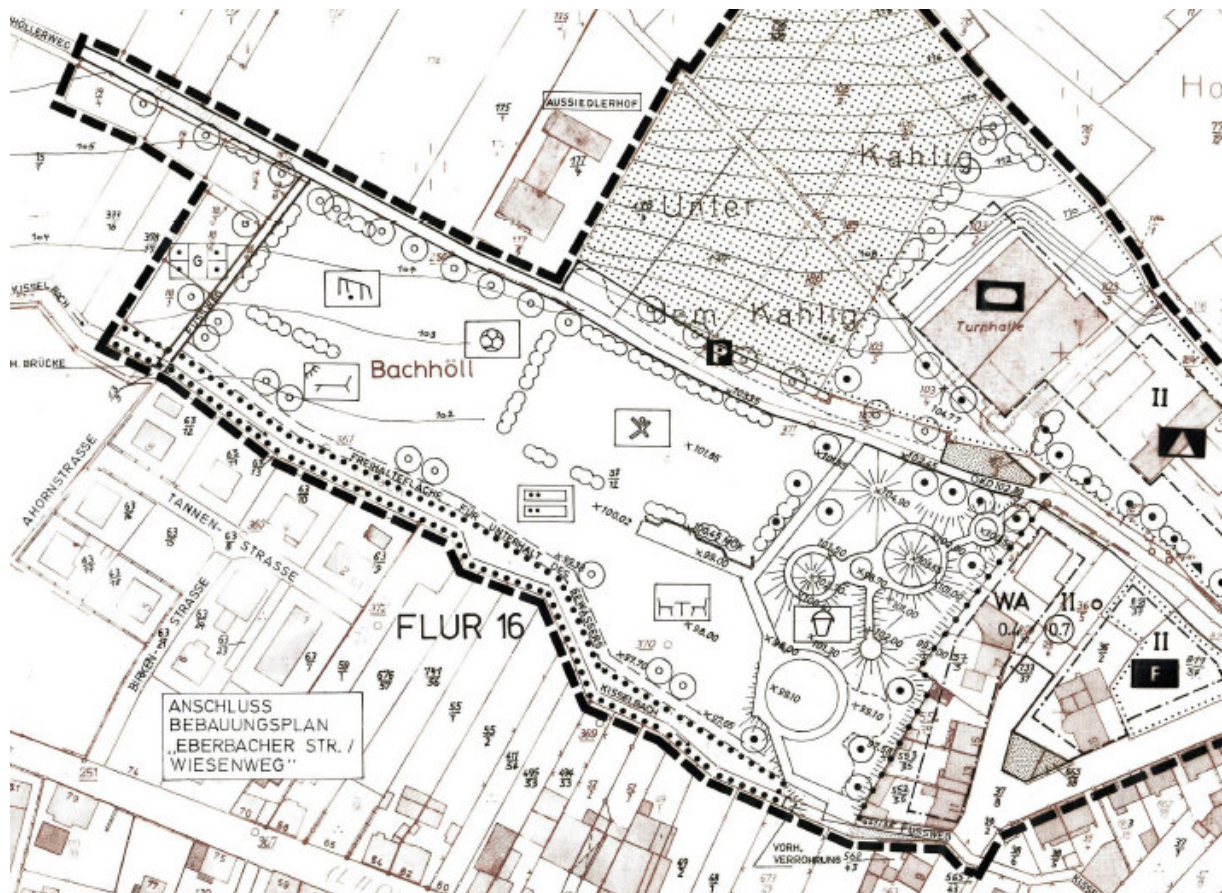


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan „Bachhöllerweg“ (unmaßstäblich)

### 3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben, Schutzgebiete

#### 3.1 Regionalplan

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

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

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

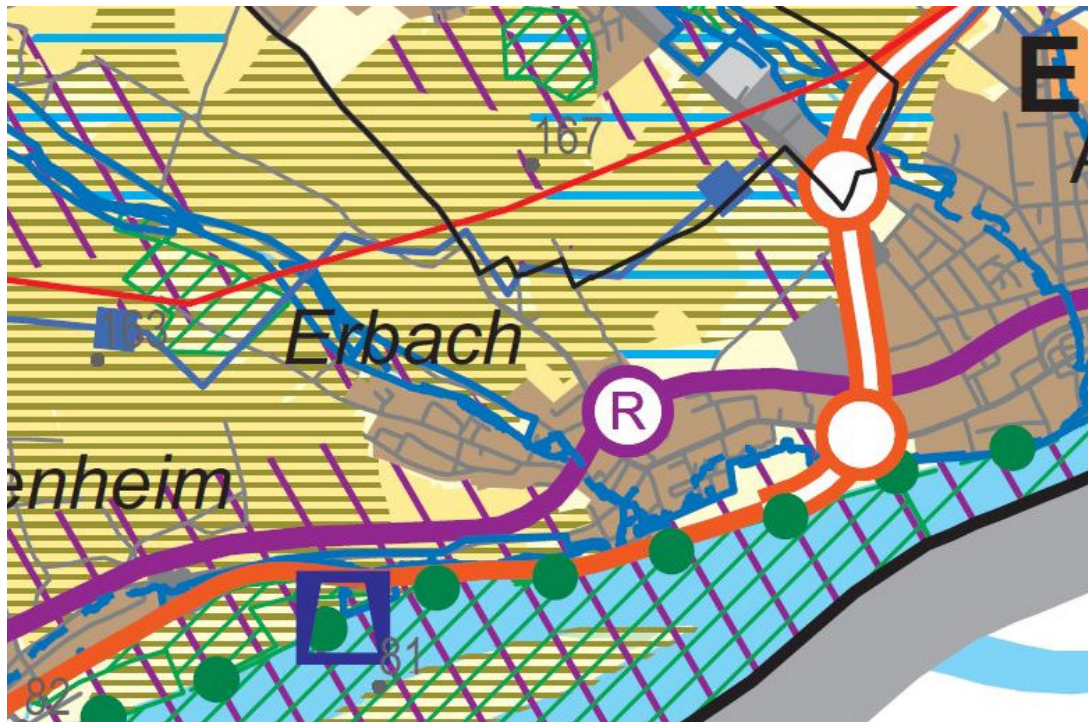


Abbildung 3: Auszug RPS 2010

### 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. Bei der anstehenden Neuaufstellung des FNP sind diese (geringfügigen) Abweichungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist der FNP parallel zu ändern.



Abbildung 4: Auszug FNP der Stadt Eltville



### 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.

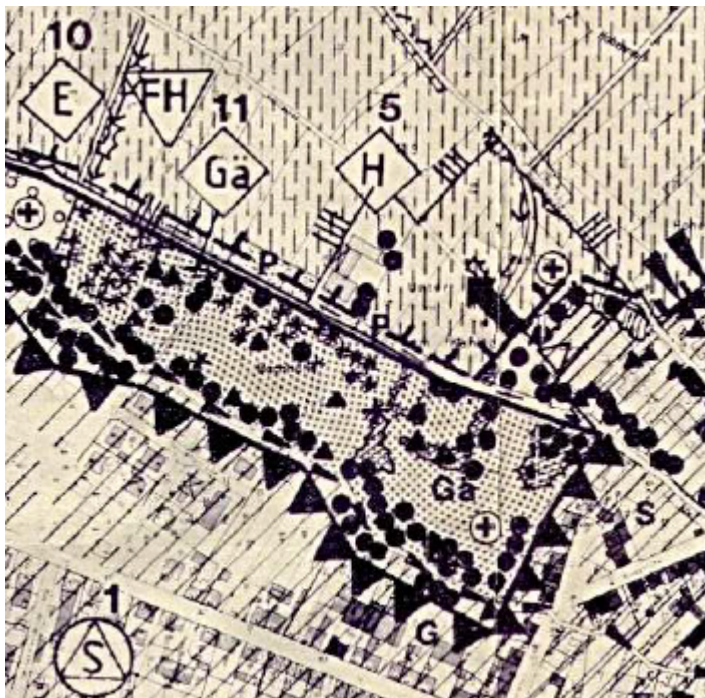


Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan der Stadt Eltville

### 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.



## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche**

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine zulässige Grundfläche (50 m<sup>2</sup>) festgesetzt, da hier noch keine konkrete Planung vorliegt.

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

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

## **4.3 Grünflächen**

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

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

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

## **4.4 Fläche für den Gemeinbedarf/Öffentlicher Parkplatz**

Die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachholler 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 Bachholler 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 Jugendliche mehr vor dem motorisierten Verkehr schützt. Die entsprechenden Planungen laufen noch.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen die Bahn (vom Bachholler Weg ca. 400 – 650 m Fußweg zum Haltepunkt Erbach) und die Buslinie 171 der Rheingau-Taunus-Verkehrs-



gesellschaft (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 Sonstige Sondergebietes, in dem maximal 50 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen und der Fläche für die Wohnmobile. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist insofern gering. Daher wird auf eine ausführliche Darstellung des Bestandes und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde dennoch ein Gutachten zum Artenschutz erstellt (liegt noch nicht vor; Ergebnisse werden zur Offenlage eingearbeitet).

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dennoch eine Fläche (430 m<sup>2</sup>) in der Bahnhofstraße in Erbach vorgesehen (Abbildung 6), die teils renaturiert, teils von Brombeersträuchern befreit werden soll und auf der eine naturnahe Wiesenein-saat und die Anpflanzung von Bäumen geplant ist.





Das Plangebiet grenzt direkt an den Kesselbach. 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



## 7. Immissionsschutz

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

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

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

## 8. Bodenordnung

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

## 9. Flächenbilanz (Planung)

Gewerbegebiet		325 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet		372 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf		801 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplatzfläche		155 m <sup>2</sup>
Grünflächen		
- Freizeitgärten	5.393 m <sup>2</sup>	
- Wohnmobilstellplatz	896 m <sup>2</sup>	
- Spiel-/Bolzplatz	7.107 m <sup>2</sup>	13.396 m <sup>2</sup>
Gewässerrandstreifen		2.358 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bepflanzung		268 m <sup>2</sup>
		17.675 m <sup>2</sup>

### Anlage:

Umweltbericht

Bauamt der Stadt Eltville  
Im Auftrag: Steins

Stand: August 2021