



**Bebauungsplan Nr. 96
"Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn – Teil A",
Eltville**

B E G R Ü N D U N G

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des B-Plans

Den Hessischen Staatsweingütern wurde im Februar 2017 eine Genehmigung erteilt für den Bau einer landwirtschaftlichen Halle am Standort der Domänenverwaltung "Im Baiken". Die Stadt hatte aus Gründen des Landschaftsbildes erhebliche Bedenken gegen den Standort, weshalb eine Alternativfläche zu finden war.

Nach Gesprächen mit der Staatsweingüter GmbH und in Abstimmung mit maßgeblichen Behörden und Fachstellen wurde eine andere Fläche für das Vorhaben gefunden. Dieses städtische Grundstück liegt in einem Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling" als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche 03 [Feuchtwiese, Röhricht] und 04 [Sumpf- und Auwald]) festgesetzt ist.

Es handelt sich um eine verbrachte Fläche, die einstmals als Erweiterung für das Sportzentrum am Wiesweg geplant war (Bebauungsplan „Stockborn“ von 1977).

Die Stadtverordnetenversammlung (StvV) beschloss am 27. März 2017, den Bebauungsplan „Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling“ teilweise zu ändern. Außerdem beschloss die StvV am 26. Juni 2017, diese Teilfläche aus dem städtischen Grundstück (rund 3.500 m²) an die Hessischen Staatsweingüter zu veräußern.

Die Maschinenhalle der Staatsweingüter GmbH wurde im Januar 2018 durch die Untere Bauaufsicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans genehmigt.

Die Halle ist inzwischen gebaut.

2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse und Bestand

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt in der Flur 24 der Gemarkung Eltville, südöstlich der Brücke der Bundesstraße 42 über das Sülzbachtal, nordwestlich des Hundeübungsplatzes und umfasst somit eine Teilfläche des Flurstücks 471/7 sowie der Wegeparzelle 473/1.



Der Wirtschaftsweg verläuft in der Örtlichkeit nicht deckungsgleich mit dem katasterlichen Flurstück 473/1. Das Plangebiet ist auf die tatsächlichen, durch Vermessung ermittelten Begebenheiten abgestellt.



Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 3.900 m².

Das Gelände ist Teil einer ehemaligen Mülldeponie (siehe unter Kapitel 3 Altlasten) und wurde nach deren Stilllegung mit Erdreich aufgefüllt. Es ist inzwischen dicht bewachsen.

Aus den Weinbergen entwässert ein Graben (im Wege- und Gewässerplan des Flurbereinigungsverfahrens F 941 „Walluf“ Nr. 409), der unter dem Wirtschaftsweg verlaufend in das Baufeld führt. Der Graben konnte im Baufeld – abgestimmt mit den Wasserbehörden – verrohrt werden.

Im Bereich des Grabens, der nach Südwest ausfächert, ist das Gelände eingetieft (bis ca. 109,5/110,0 m über NN), ansonsten weitgehend eben (im Mittel ca. 112 m über NN).

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt das Gebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Die vorliegende Bauleitplanung dient einer landwirtschaftlichen Nutzung, somit ist sie aus dem RPS 2010 entwickelt.

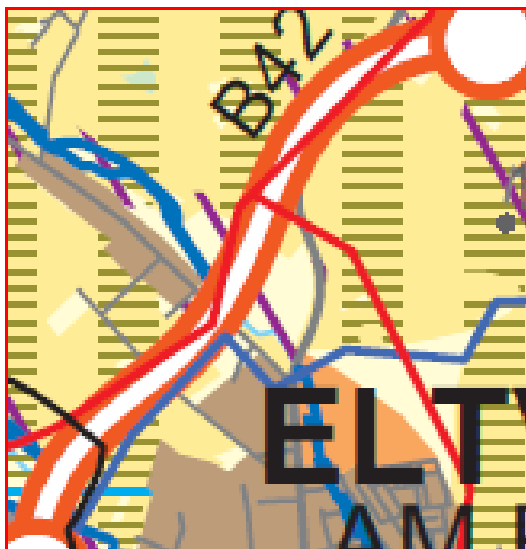


Abbildung 2: Ausschnitt RPS 2010 (unmaßstäblich)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP/Änderung von 2007) "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft" dar. Da der B-Plan von den Darstellungen des FNP abweicht, ist dieser zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 BauGB.

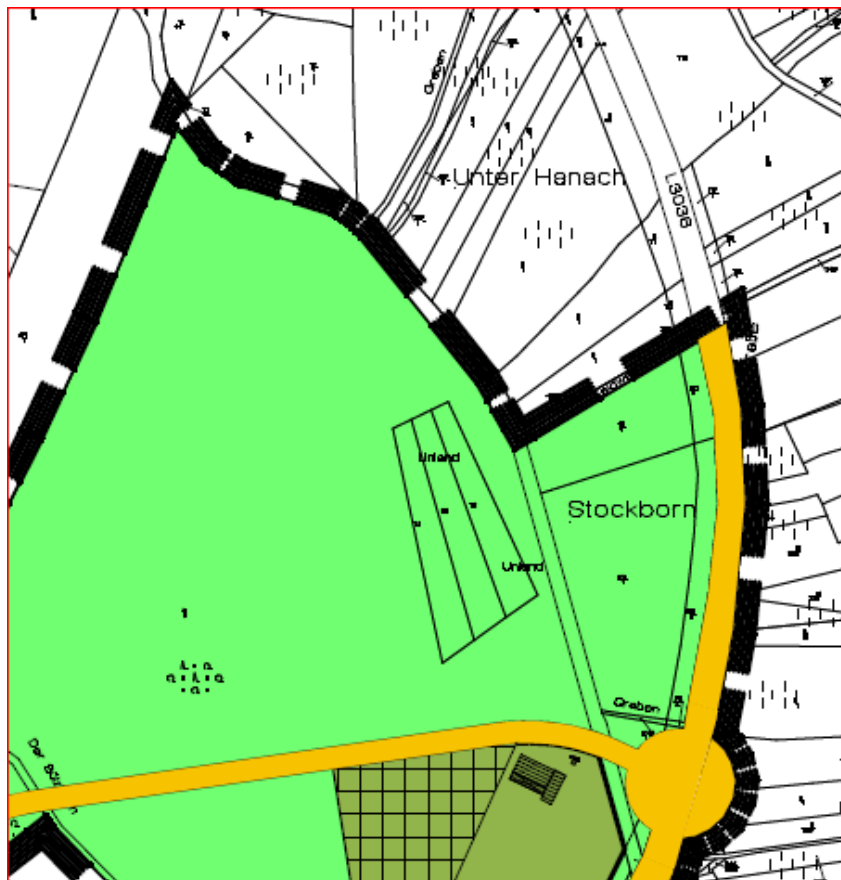


Abbildung 3: Ausschnitt FNP (Teiländerung 2007, unmaßstäblich)

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es war jedoch ein nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschütztes Biotop (Röhricht) anzutreffen (siehe hierzu Kapitel 5).

Im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung ist die Fläche als Sukzessionsgehölz erfasst (Gehölz trockener bis frischer Standorte).

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet „Pflege sonstiger Grünland- und Gartenbrachen; Pflegeziel: Extensivwiese oder Staudenflur“ vor. Außerdem weist der Landschaftsplan den Bereich als Teil des Biotopkomplexes „Stockborn“ aus.

Altlasten:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den im Altlastenkataster die Verdachtsflächen Nm. 439.003.010-000.002 und 439.003.010-001.327 geführt werden. Es handelt sich dabei um einen Teil der insgesamt 15 Hektar großen ehemaligen Hausmülldeponie, die bis etwa 1968 betrieben und danach mit Erdreich aufgefüllt wurde. Die Altablagerung wurde bis zum Jahr 2004 regelmäßig gutachterlich untersucht (insbesondere Sabrowski-Hertrich-Consult GmbH [SHC]: „Endbericht zur vertiefenden Untersu-



chung der Altablagerung Eltville Wiesweg“ [1995] und SHC: „Grundwasserüberwachungen; Ergebnisdokumentation“ [2004]).

Im Bereich von Altablagerungen sind Abgrabungen nicht zulässig. Hierdurch soll vermieden werden, dass Niederschlagswasser verstärkt in den Müllkörper eingetragen und somit das Grundwasser verunreinigt wird. Aufschüttungen sind unschädlich; Versiegelungen sind aus Sicht der Altlastenproblematik positiv zu werten, als dadurch von der Deponie ausgehend Emissionen vermindert werden können.

Die Altlastenfläche, die den gesamten Geltungsbereich umfasst, ist im B-Plan nachrichtlich dargestellt.

Eine Untersuchung zum Baugrund war zwar aus Sicht der Altflächenproblematik nicht erforderlich, aus baulichen Gründen jedoch zu empfehlen und wurde daher veranlasst (Baugrundinstitut Franke-Meißner, Dezember 2017). Das Ergebnis hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung, war aber im Zuge der Projektplanung zu beachten.

4. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung (Festsetzungen)

4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten B-Plan sind die überbaubare Fläche sowie das Maß der baulichen Nutzung (vorliegend zulässige Grundfläche) festgesetzt. Die Maße sind auf die Projektplanung abgestellt.

Die Höhe der baulichen Anlage (First) ist mit 121,0 m über NN festgesetzt und somit etwa 9,0 Meter über dem Niveau des Erschließungsweges. Die Oberkante Rohfußboden ist in der Folge auf 112,0 m über NN festgelegt.

Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht notwendig.

4.2 Fläche für die Landwirtschaft

Grund für die Aufstellung des vorliegenden B-Plans ist – wie erwähnt – Baurecht für die Einrichtung einer landwirtschaftlichen Halle zu schaffen. Entsprechend ist eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist über den Wirtschaftsweg und weiter über die Schwalbacher Straße/K 642 fahrtechnisch angebunden.



Ver- und Entsorgung (Kanal und Wasser) sind im Wirtschaftsweg bereits hergestellt. Zur Versorgung mit Strom ist östlich des Weges eine Trafostation errichtet worden.

Die nächstgelegene Haltestelle ist am Schulzentrum im Wiesweg (Linien 173 und 265 der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft nach Schlangenbad bzw. Idstein) und fußläufig etwa 500 Meter vom Plangebiet entfernt.

Entwässerung:

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu versickeln oder direkt über die Kanalisation – ohne mit dem Schmutzwasser vermischt zu werden (Trennsystem) – in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Altablagerung nicht zulässig. Es war daher durch ein Bodengutachten (Baugrundinstitut Franke-Meißner, Dezember 2017) zu untersuchen, ob das Regenwasser außerhalb des Plangebietes (und außerhalb der Altlastenfläche) versickert werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Erdschichten in den hierfür vorgesehenen Bereichen (Tone und wassergesättigte Sande) ist dies nicht möglich.

In der Folge wurde untersucht, ob der Schmutzwasserkanal in der Lage ist, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser eines zweijährigen Regenereignisses aufzunehmen. Dies ist der Fall. Die Wasserbehörden stimmten daher einer befristeten Einleitung in den Kanal zu. Vorgesehen ist ein Regenüberlaufbecken südwestlich des Plangebietes mit gedrosselter Ableitung in den Sülzbach. Die endgültige Planung der Entwässerung wird im Zusammenhang mit der derzeit erfolgenden Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet (einschließlich Teil B) geregelt (siehe das Verfahren zur Bauleitplanung „Gewerbegebiet im Stockborn – Teil B“).

5. Landschaftsplanung

5.1 Bestand

Zur Bewertung des Natur- und Artenschutzes wurde ein Gutachten beauftragt (Beuerlein/Baumgartner, November 2017). Es kommt zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

„Die zu beurteilende Fläche ist Teil eines wertvollen, reich strukturierten Biotopkomplexes mit Gebüsch, waldartigen Strukturen und Röhrichten.

Die Schilfröhrichte sind vorbehaltlich der Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen. Ihre Beseitigung erfordert einen gleichartigen Ersatz in räumlicher Nähe. Bei Umsetzung der Planung ist dafür Sorge



zu tragen, dass die Wasserversorgung des südwestlich angrenzenden Schilfröhrichts nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund des Fehlens einer natürlichen oder naturnahen Überflutungsdynamik erfüllen die Gehölzstrukturen nicht die Kriterien des § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop. Dennoch sind die sich südlich und westlich anschließenden waldartigen Gehölze aufgrund ihres Großbaumbestandes als besonders erhaltenswerte Vegetationsstrukturen zu bewerten. Neben den Baumgehölzen sind auch die dichten Brombeergebüsche und Strauch-Gehölze für viele Arten als Brut- und Nahrungsraum sowie Versteckmöglichkeit von großem Wert.

Gerade für die stark gefährdete Turteltaube, die im geplanten Eingriffsbereich festgestellt wurde, ist der Wechsel von Gebüsch und Baumbeständen ein wichtiger Standortfaktor. Sofern die Maßnahme realisiert werden soll, sind zur dauerhaften Bestandssicherung der Turteltaube vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der von der Planung betroffene Bereich wird von einem zeitweise wasserführenden Graben durchzogen, der in das südwestlich angrenzende Schilfröhricht und weiter in den Sülzbach führt. [...]“

5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Arten-/Biotopschutz:

Eingriff:

- Der Lebensraum freie Landschaft wird im Bereich der geplanten Maschinenhalle beeinträchtigt. Das vorhandene Artenspektrum wird verändert.
- In das nach § 30 BNatSchG streng geschützte Biotop Röhricht wird eingegriffen.
- Mit der stark gefährdeten Turteltaube weist die Fauna eine Vogelart auf, die sich in Hessen in einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand befindet. Der Lebensraum der Turteltaube wird im Plangebiet beschnitten.

Kompensation:

- Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen weiteren Bestände des Röhrichts werden mindestens flächengleich ergänzt.
- Auflichtung der dichten Gehölzbestände am Sülzbach südlich des Plangebietes, um die streng geschützte und stark gefährdete Turteltaube im Gebiet zu erhalten. Eine Strukturierung der Gehölze mit offenen Bereichen fördert die Bestandssicherung der Turteltaube im Gebiet.

Boden:

Eingriff:

Durch die Bebauung wird der örtliche Bodenhaushalt durch Versiegelung beeinträchtigt.



Kompensation:

Entfällt: keine Entsiegelung möglich

Wasserhaushalt:

Eingriff:

Durch die Bebauung/Versiegelung der Freifläche wird die Rate der örtlichen Grundwasserneubildung vermindert.

Kompensation:

Entfällt im Plangebiet, da in die Altfläche kein Niederschlagswasser abgeleitet werden darf; siehe hierzu Kapitel 4.3 - Entwässerung.

Kleinklima:

Eingriff:

Geringe Folgen durch zusätzliche Versiegelung bzw. Baukörper. Kaltluftströme sind nicht oder kaum betroffen.

Kompensation:

entfällt im Plangebiet

Landschaftsbild:

Eingriff:

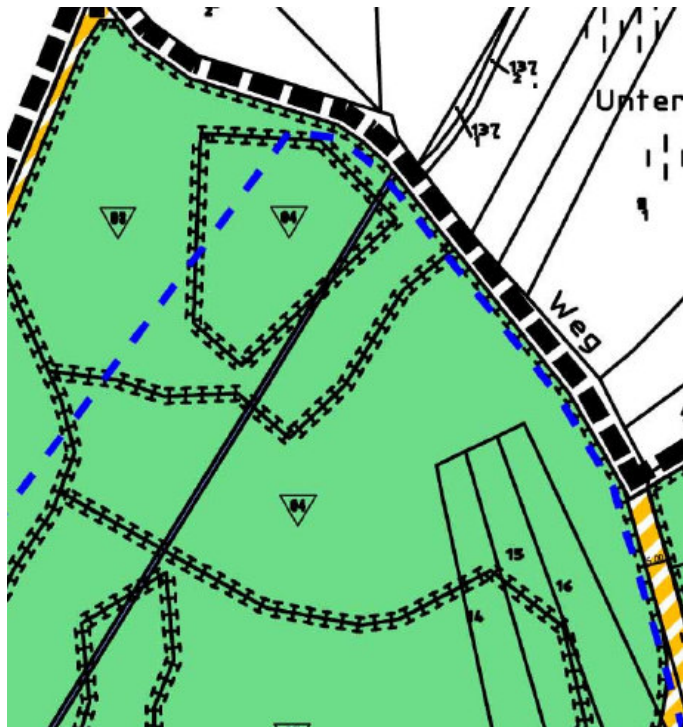
Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Neubau der Maschinenhalle

Kompensation:

Aufgrund der vorhandenen starken Begrünung im Umfeld ist der Baukörper direkt sehr gut in die Landschaft eingebunden. Die Fernwirkung ist dadurch wenig beeinträchtigt.

Biotopwertbilanzierung (nach Kompensationsverordnung):

Für den Bestand werden nicht die aktuell vorhandenen Biotopstrukturen herangezogen, sondern die im rechtskräftigen B-Plan „Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling“ vorgesehen Nutzungsstrukturen (Feuchtwiese/Röhricht und Sumpf-/Auwald).



9.1.3 Feuchtwiese, Röhricht
Erhaltung und Förderung der Vegetationsstruktur durch regelmäßige Mahd



9.1.4 Sumpf- und Auwald
Rodung von standortfremden Gehölzen
Entwicklung von standortgerechten Gehölzstrukturen durch Neupflanzung von Heistern und Hochstämmen
In den Randbereichen Entwicklung einer Strauch- und Krautschicht durch Rodung, Pflegemaßnahmen und Neupflanzungen von standortgerechten Sträuchern

Abbildung 4: Auszug B-Plan „Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling“ (unmaßstäblich)

Bestand:

Nr. nach KV	Typ	Fläche	Wertpunkte je m ²	Wertpunkte gesamt
01.149	Neuanlage von Auwald	2.706 m ²	36	97.416
05.410	Feuchtwiese/Röhricht	925 m ²	53	49.025
		3.631 m ²		146.441



Planung:

Nr. nach KV	Typ	Fläche	Wertpunkte je m ²	Wertpunkte gesamt
02.500	Hecke	420 m ²	20	8.400
10.520	Vorfläche	983 m ²	3	2.949
10.530		126 m ²	6	756
10.530	Umfahrt	458 m ²	5	2.748
10.710	Halle	1.644 m ²	3	4.932
		3.631 m ²		19.785

Es besteht somit ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 126.656 Wertpunkten.

Zusammenfassung:

Der Eingriff kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Somit ist dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsmaßnahme zuzuordnen: Renaturierung Walluf, 1. Abschnitt; mittlerweile umgesetzt. Das Projekt wurde zu 80% gefördert. Das Delta zu den Gesamtkosten kann als naturschutzrechtlicher Ausgleich zur vorliegenden Bauleitplanung herangezogen werden.

6. Bodenordnung

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.17 wurde eine Teilfläche von etwa 3.500 m² aus dem städtischen Grundstück 471/7 herausparzelliert und an die Hessischen Staatsweingüter veräußert.










Anlagen:

1. Umweltbericht
2. Bestandsplan
3. zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (Renaturierung Walluf, 1. Abschnitt)

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag
Steins

Februar 2018
Juli 2023

Biotop - und Nutzungsstrukturen

-  Markanter Einzelbaum
-  Gehölze (waldartig) besonders erhaltenswert
-  Gehölze (Strauch-dominiert)
-  Brombeergebüsche
-  Schilfröhricht geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG vorbehaltlich einer Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde
-  Schotterweg
-  Graben wasserführend / zeitweise wasserführend
-  Geplante Baufläche
-  Geplante Maschinenhalle

Gehölzarten

- A Apfel
- BA Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Br Brombeere (*Rubus spec.*)
- Es Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Ho Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Ka Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Ki Süßkirsche (*Prunus avium*)
- P Pappel-Aufwuchs (*Populus spec.*)
- Pf Pflaumen-Aufwuchs (*Prunus domestica*)
- PP Pyramiden-Pappel (*Populus nigra 'italica'*)
- RH Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- RJ Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Ro Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- SA Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- SP Silber-Pappel (*Populus alba*)
- SW Silber-Weide (*Salix alba*)
- W Strauchweide (*Salix caprea*, *S. cinerea*)
- WD Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- WR Waldrebe (*Clematis vitalba*)



Stadt Elville am Rhein - Bauamt

**Standort Maschinenhalle Staatsweingüter
Naturschutz- und artenschutzfachliche
Bewertung**

Bestandsplan

Dat.: 12.07.2017 Plan-Nr.: 1719-1/1 M.: 1 : 1.000

Beuerlein
Baumgarner
Landschaftsarchitekten



Grunelstraße 83 60599 Frankfurt am Main Telefon: 069 / 65 67 14 email: info@pg-bb.de

