



## BEGRÜNDUNG

### zur 23. teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bachhöllerweg – 2. Änderung", Erbach

#### 1. Vorbemerkungen

Das Spiel- und Freizeitgelände „Bachhöller Weg“ ist - mit dieser spezifischen Nutzung - als Grünfläche in dem seit 1984 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt. 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.

Weiterhin besteht Interesse eines in der Nachbarschaft angesiedelten Weingutes, innerhalb der Grünfläche einen Wohnmobilstellplatz einzurichten. Außerdem ist eine Fläche, auf der eine Lagerhalle einer ortsansässigen Schreinerei steht, an den Bestand anzupassen. Ferner hat der Eigentümer des Anwesens Bachhöller Weg 5 Interesse bekundet, eine angrenzende Fläche innerhalb der dargestellten Grünfläche zu erwerben. Hier steht eine freiberufliche Nutzung zur Diskussion.

#### 2. Regionalplanung

Zum vorliegenden Standort gibt es keine Alternativen:

- Der ausgewiesene Standort für Wohnmobilstellplätze liegt gegenüber dem Aussiedlerhof des potentiellen Betreibers.
- Die gewerbliche Fläche überplant eine bestehende (legale) Lagerhalle.
- Der Standort für das Sondergebiet liegt unmittelbar angrenzend an dem Wohnhaus des potentiellen Käufers.
- Die Freizeitgärten bestehen bereits seit Jahrzehnten und sollen nicht verlagert werden.

Varianten waren daher nicht zu untersuchen.

Die Tabellenwerte des RPS 2010 werden eingehalten (Anlage: Nachweis Siedlungszuwachsflächen seit 1.1.2002).



### 3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame FNP stellt für den beplanten Bereich „Grünfläche, hier: Spiel- bzw. Sportplatz“ dar. Die Planung widerspricht dieser Darstellung; somit ist der FNP zu ändern (im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Gemäß den beabsichtigten künftigen Nutzungen wird der zu ändernde Bereich dargestellt als „Grünflächen, hier: Wohnmobilstellplatz bzw. Freizeitgärten“, gewerbliche Fläche und Sonderbaufläche, hier: Künstleratelier. Außerdem ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Gewässerrandstreifen) und die Fläche für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet) dargestellt.

Die Änderung im Bereich des Vereinsheims der TGS Erbach („Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) von 2017 wird nachrichtlich übernommen.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöl-lerweg – 2. Änderung“. Für nähere Erläuterungen wird auf die Begründung des B-Plans verwiesen.

Bauamt der Stadt Eltville  
Im Auftrag  
Steins

Januar 2022

Anlage  
Nachweis Siedlungszuwachsf lächen seit 1.1.2002

## Anlage

### Regionalplan Südhessen 2010

- Zuwachs Siedlungs-, Gewerbe- und sonstige Flächen seit 1.1.2002

Bebauungsplan/Satzung	Jahr	Nutzung	Fläche (in ha)		
			Siedlung	Gewerbe	Sonstige
"Wilhelm-Kreis-Straße"	2003	Wohnen, Gemeinbedarf	0,2		0,3
"Alter Sportplatz"	2003	Gewerbe		1,1	
"Auf der großen Straße II"	2003	Wohnen	1,9		
"Hinterwiesweg - 1. Änderung"	2004	Freizeitgärten			0,6
"Unter Setzling - 1. Änderung"	2004	Wohnen	0,3		
"Ober Setzling"	2004	Wohnen, Grünflächen	3,7		0,6
"Sülzbach"	2005	Freizeitgärten			0,2
"Am Domänenweg"	2005	Freizeitgärten			1,5
"Osterberg"	2005	Freizeitgärten			1,8
"Siebenmorgen II"	2005	Freizeitgärten			3,4
"Beim großen Wolf"	2006	Freizeitgärten			2,1
"Leimersbach II"	2006	Freizeitgärten			0,6
"Leimersbach III"	2006	Freizeitgärten			0,4
"Am neuen Friedhof - Teil A"	2006	Gewerbe, Grünflächen, Gemeinbedarf		1,2	0,2
"Im Seß"	2007	Freizeitgärten			3,6
"Im Kleimettal"	2007	Freizeitgärten			7,0
"An der Walluf"	2007	Freizeitgärten			1,6
"Gebück"	2007	Freizeitgärten			1,6
"Leimersbach I"	2007	Freizeitgärten			0,4
"Klosterwiesen"	2007	Freizeitgärten			1,2
"An der Schiersteiner Straße"	2007	Freizeitgärten			0,8
"Sülzbachspange/Erschließung OS"	2007	Straße, Ausgleichsfläche, Grünflächen			1,0

"Linsenacker"	2008	Freizeitgärten			1,5
"Kühnhohl/Kisselbach"	2008	Freizeitgärten			10,2
"Schaafswiese"	2008	Freizeitgärten			0,7
"Hetzelweid"	2008	Freizeitgärten			0,2
"Bachhöller Weg II"	2008	Freizeitgärten			4,5
"Gutenbergstraße - 5. Änderung"	2008	Wohnen	0,1		
"Eichberg"	2008	Sonderbaufläche	0,1		
"Effert - 3. Änderung"	2009	Gewerbe, Ausgleichsfläche, Gemeinbedarf		1,9	1,4
"Villa Elvers"	2009	Gewerbe		0,5	
"Ober Setzling - 1. Änderung"	2009	Wohnen	0,2		
"Große Hub - 1. Änderung"	2009	Gewerbe		0,1	
"Steinchen"	2011	Freizeitgärten			0,7
"Nordost-Tangente"	2011	Straße, Ausgleichsfläche, Grünflächen			1,1
"Boden"	2011	Freizeitgärten			1,8
"In der Rothheck"	2011	Freizeitgärten			2,6
"Kalteborn"	2011	Freizeitgärten			1,5
"Kinderdorf Marienhöhe"	2013	Gemeinbedarf, Ausgleichsfläche			0,6
"In der Rothheck II"	2013	Freizeitgärten			0,3
"Ober Setzling - 3. Änderung"	2013	Wohnen	0,1		
"Weinbergstraße"	2014	Grünflächen, Parkplatz			0,7
"MM-Platz/Gelände Rheingauhalle"	2014	Sonderbaufläche	1,0		
"Kita an der Kloderwand"	2014	Gemeinbedarf			0,3
"Lohweg"	2014	Wohnen	0,3		
"Sportplatz im Hinterboden"	2015	Gemeinbedarf			3,8
"Stockborn - 2. Änderung u. Ergänzung"	2015	Gewerbe		0,3	
"Kirchstraße/Rheinallee - 2. Änderung"	2016	Wohnen	1,3		
"Bachhöller Weg - 1. Änderung"	2017	Gemeinbedarf			0,1
Nr. 35/4 "Kappelhof - 4. Änderung"	2019	Wohnen	0,1		
Nr. 97 "Park- und Spielplatz Rheinallee"	2020	Grünfläche, Parkplatz			0,4
Nr. 33/2 "Petersweg - 2. Änderung"	2020	Private Verkehrsfläche			0,1
S 10 "Nordwestlich der B 42"	2020	Wohnen	0,1		

Nr. 75/2 "Eichberg - 2. Änderung"	2021	Sondergebiet: Klinik			0,4
Summe			9,2	4,0	61,8

Stand: November 2021