



## B E G R Ü N D U N G

### zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn - Teil A", Eltville

#### 1. Vorbemerkungen

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, Prüfung verschiedener Optionen 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" festgesetzt ist.

Es handelt sich um eine verbrachte Fläche, die einstmals als Erweiterung für das Sportzentrum am Wiesweg geplant war.

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.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 96 "Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn - Teil A".

#### 2. Prüfung der Standortalternativen

Bei der Prüfung, an welchem Standort die Maschinenhalle errichtet werden kann, wurde die naturräumliche Lage, die vorhandenen Nutzungsstrukturen, die städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bebauung sowie auch die absehbare Verfügbarkeit der Flächen berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Auswahlkriterien kamen zunächst drei Standorte in die Auswahl. Diese wurden hinsichtlich der Eignung geprüft.



## I. „Mauerkehr/Hinterwiesweg“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstücke 22-31; Größe gesamt 8.224 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer: Stadt Eltville

Aktuelle Nutzung: Freizeitgärten; Wiese/Weide

Regionalplanung: Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug

FNP: Grünfläche: Kleintierzüchter, Parkanlage

B-Plan „Am Domänenweg“: Private Grünfläche, hier: Freizeitgärten

Sonstiges: teilweise Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Datengrundlagen (1) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe 2 - gering

<u>Teilmethode</u>	<u>Stufe</u>	<u>Bezeichner</u>
Standorttypisierung 3		mittel
Ertragspotenzial	3	mittel
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Ein Teil der Fläche sowie die angrenzenden Flächen werden wie folgt beurteilt:

Stufe 5 - sehr hoch

<u>Teilmethode</u>	<u>Stufe</u>	<u>Bezeichner</u>
Standorttypisierung 5		sehr hoch
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel

Bewertung:

- Fläche verfügbar
- Aufgrund der Tallage und der guten Einsehbarkeit ist die Fernwirkung und damit Beeinträchtigung im Landschaftsbild erheblich.
- Problematisch ist die Lage in der Sülzbachau (Wasser und Hochwasserschutz, Klima).
- Beschränkungen ergeben sich durch die Lage im Überschwemmungsgebiet (teilweise).
- Zum Teil ist die Bodenfunktion sehr hoch.

## II. „Siebenmorgen“

Gemarkung Eltville, Flur 6, Flurstück 133/1; Größe gesamt 9.027 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer: Land Hessen (Hessische Landgesellschaft)



Aktuelle Nutzung: Gebüsch; Weide  
Regionalplanung: Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug  
FNP: Grünfläche: Kleingärten; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Sukzession

Gemäß der Datengrundlagen (1) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe 3 - mittel

<u>Teilmethode</u>	<u>Stufe</u>	<u>Bezeichner</u>
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel

Der südwestliche Teil ist laut hessischer Biotopkartierung

Biotop-Nr.	1074
Biotopname	Siedlungsrand-Gehölz südöstlich. vom unteren Sülzbach
Biototyp-Nr.	02.100
Biototyp	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr	1996

Dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope.

Im Zuge der hessischen Biotopkartierung 1992 – 2006 wurden ansonsten auf der Fläche Gehölze kartiert.

Bewertung:

- Fläche ist unter Berücksichtigung von Kündigungsfristen (Pacht) kurzfristig verfügbar.
- jedoch starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

### III. „Stockborn“

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 471/7; Größe gesamt 43.859 qm (nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer: Stadt Eltville

Aktuelle Nutzung: Sukzession/Biotop

Regionalplanung: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

FNP: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft

B-Plan „Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling“: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstiges: Altfläche (ehemalige Mülldeponie)



Gemäß der Datengrundlagen (1) wird die Bodenfunktion in der Gesamtheit für die Fläche wie folgt bewertet:

Stufe 3 – mittel

<u>Teilmethode</u>	<u>Stufe</u>	<u>Bezeichner</u>
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel

Gemäß der hessischen Biotopkartierung befindet sich folgendes Biotop auf der Fläche:

Biotop-Nr.	1070
Biotopname	Sukzessionsgehölze südöstl. der Autobahn nördl. Eltville
Biototyp-Nr.	02.100
Biototyp	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr	1996

Dabei handelt es sich um teilweise gesetzlich geschützte Biotope

Bewertung:

- Fläche sofort verfügbar; landschaftlich direkt eingebunden
- Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie ist die Bodenfunktion beeinträchtigt.
- Auf der Fläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope

Auf der Grundlage der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 20.04.2018 im Zuge der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden 2 weitere Standorte in der Kernstadt hinsichtlich der Eignung untersucht.

IV. „Große Hub“

Gemarkung Eltville

Eigentümer: Stadt Eltville

Regionalplanung: Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet regionaler Grünzug

Auf fast allen städtischen Flächen wurden entweder bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt oder sie sind als solche vorgesehen. Aufgrund der Lage ist der Erschließungsaufwand sehr groß.

Es befinden sich unter anderem Heckenstrukturen und extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich.

Die Fläche scheidet aus vorgenannten Gründen aus.



## V. „Unter Hanach“

Gemarkung Eltville, Flur 24, Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3; Größe gesamt 56.786 qm (ggf. nur Teilfläche erforderlich)

Eigentümer: Stadt Eltville

Aktuelle Nutzung: Weinberg

Regionalplanung: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

FN: Grünfläche: Sport-/Spielplatz/Parkanlage

Eine Bewertung der Gesamtbodenfunktion gemäß der Datengrundlagen (1) liegt nicht vor.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich gemäß der Datengrundlagen (1) um Boden der:

Hauptgruppe 5 Böden aus äolischen Sedimenten

Gruppe 5.3 Böden aus Löss

Untergruppe 5.3.1 Böden aus mächtigem Löss

Bodeneinheit Parabraunerden, erodiert

Substrat aus Löss (Pleistozän)

Morphologie stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt als Weinberg. An der nordwestlichen Grenze der betrachteten Fläche (Flurstück 137/4, 138/1, 139/1, 140/2 und 140/3) verläuft eine lineare Kompensationsfläche „Ufergehölz Neuanlage“ (Maßnahmennummer H\_FN\_047042, Aktenzeichen FNO 000125-LM941\_(Elt))

Quelle: Internetabfrage am 21.05.2019, Natureg-Viewer (2)

Bewertung:

- Fläche ist eingeschränkt verfügbar (städtisch/verpachtet); Nutzung als Weinberg.
- Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Der südwestliche Teil verfügt über ein stärkeres Gefälle.
- Die Fläche ist gut einsehbar, Fernwirkung Landwirtschaft.

Abwägung:

Alle betrachteten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Standort 1 ist insbesondere aufgrund seiner Lage in der Bachaue und der teilweise hohen Bodenfunktion als problematisch zu betrachten. Auch würde das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Die Wertigkeit der Bodenfunktion ist bei Standort 2 und 3 gleich. Allerdings ist der Standort 3 durch die ehemalige Nutzung als Mülldeponie vorbelastet.

Auf beiden Flächen befinden sich geschützte Biotope. Der Standort 2 würde sich erheblich auf das Landschaftsbild auswirken.

Standort 4 scheidet aufgrund seiner weitgehenden Nutzung als Ausgleichsmaßnahme sowie seiner schlechten Erschließbarkeit aus.

Standort 5 ist im südwestlichen Teil, der an den Wirtschaftsweg anschließt, topographisch schwierig und wird landwirtschaftlich genutzt (Vorbehaltsgebiet). Diesem ist mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Der Standort ist gut einsehbar. Mit einer Auswirkung auf das Landschaftsbild ist zu rechnen.



Abbildung 1: Standortvarianten (unmaßstäblich)

Fazit: Nach Abwägung aller Belange wurde der vorliegende Standort 3 im „Stockborn“ ausgewählt.

### 3. Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt für die beplante Fläche „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dar; somit ist der FNP aus dem RPS 2010 entwickelt.

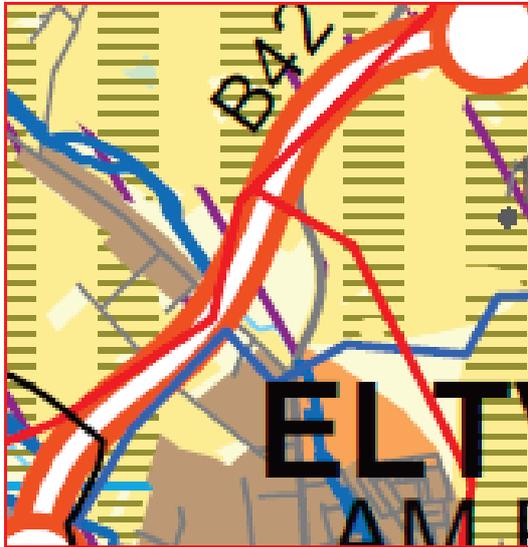


Abbildung 2: Ausschnitt RPS 2010 (unmaßstäblich)

Bauamt der Stadt Eltville  
Im Auftrag  
Claus-J. Steins

Planergruppe ASL, Frankfurt  
Claudia Uhle

Februar 2018  
Mai 2019  
Juli 2023

#### Quellenverweis:

- (1) Geoportal Hessen, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
- (2) Natureg-Viewer, Hrsg: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)

Anhang: Abbildung 3 – Ausschnitt aus dem rechtsgültigem FNP



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (Teiländerung 2007, unmaßstäblich)