



Gemeinde Schlangenbad

Bebauungsplan Lochmühle



BEGRÜNDUNG, ZIELE, RAHMEN- BEDINGUNGEN UND INHALTE



Projekt-Nr.: 34.60
Stand: 14.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE	3
1.2 UMGEBUNG.....	4
1.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010.....	4
1.3.2 Flächennutzungsplan FNP	5
1.4 FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	6
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	8
1.5.1 Städtebauliche Alternativen	8
1.5.2 Geplante Flächennutzung	8
1.5.3 Geplante Bebauung	8
1.6 FLÄCHENBILANZ	9
1.7 ERSCHLIESSUNG.....	9
1.7.1 Verkehr.....	9
1.7.2 Versorgung.....	10
1.7.3 Entsorgung.....	10
1.8 DENKMALSCHUTZ	10
1.9 IMMISSIONSSCHUTZ	10
1.10 ARTENSCHUTZ	10

2. ANLAGEN

- 2.1 plan b GbR: Artenschutzprüfung, Bingen am Rhein, 29.01.2024
- 2.2 Dipl.-Ing. Richard Möbus: Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen des Betriebes in der Nachbarschaft, Wiesbaden, 29.04.2024

3. PLANUNTERLAGEN

- 3.1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1 : 1.000
- 3.2 BESTANDSPLAN
- 3.3 LANDSCHAFTSPLAN M. 1 : 1.000

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mit dem Bebauungsplan LOCHMÜHLE sollen die Gewerbeflächen des jahrelang ansässigen Betriebes „Sticht Technologie“ sowohl in Bezug auf den Bestand als auch in Bezug auf eine Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Die „Sticht Technologie“ ist eine Tochtergesellschaft der Stiwa Group und im produzierenden Gewerbe tätig, genauer gesagt in den Bereichen Laserschweißen, Zerspanen, Spritzgießen und Baugruppenmontage. Aktuell werden am Standort Lochmühle über 100 Mitarbeiter beschäftigt. Die Erweiterung des Betriebes ist notwendig, um den Standort zu halten. Die Erweiterungen beziehen sich auf Produktions- und Logistikflächen.

Die Erstellung des Bebauungsplans LOCHMÜHLE wurde schon einmal im Jahr 2006 begonnen, jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung nicht zum Abschluss gebracht. Da sich seitdem die Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen geändert haben, wird der Bebauungsplan von Grund auf neu aufgestellt.

Mit dem im Frühjahr 2025 beschlossenen Bebauungsplan SOLARPARK LOCHMÜHLE wurde zusätzlich Planungsrecht für eine Freiflächenphotovoltaikanlage der „Stiwa Holding GmbH“ in unmittelbarer Nähe zu ihrem Standort an der Lochmühle geschaffen. So soll der Stromverbrauch des Unternehmens nachhaltig und lokal gedeckt werden.

1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes LOCHMÜHLE umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Georgenborn:

Flur: 8
Flurstück Nr.: 95/1, 97/2, teilweise 120/3

Gemarkung Schlangenbad:

Flur: 11
Flurstück Nr.: 14/4, teilweise 58/24 und teilweise 83/60

Flur: 12
Flurstück Nr.: 12, 16/2, 16/3, 33/2, 36/5, 36/6, 37/6, 49, teilweise 39 und tlw. 59/45

Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,4 ha.

Der Geltungsbereich liegt in einem in südliche Richtung verlaufenden Bachtal. Die Höhe des Geländes fällt von Westen und Osten zur Mitte des Gebietes sowie von Norden nach Süden stark ab. Während die Höhe sowohl am westlichen Rand, angrenzend an die Rüdesheimer Straße, als auch am östlichen Rand bei etwa 260 m liegt, beträgt sie zentral nur etwa 240 m. Im Norden des Geltungsbereiches liegt die Höhe bei etwa 245 m, im Süden bei knapp 235 m. Die Höhenangaben beziehen sich hierbei jeweils auf die Höhe über NHN.

1.2 UMGEBUNG

Die Planungsfläche befindet sich südöstlich der Gemeinde Schlangenbad zwischen der Rheingauer Straße im Westen und der B 260 im Osten. Weiter östlich, anschließend an den Bebauungsplan SOLARPARK LOCHMÜHLE, befindet sich der Schlangenbader Ortsteil Georgenborn. Westlich befinden sich Waldflächen. Südlich und Nördlich des Plangebietes schließen sich Wiesenflächen um das Ufer des Wallufbachs an, welcher durch das Gebiet hindurchfließt. Hier befinden sich ebenfalls Waldflächen. Nördlich der Fläche, parallel zur Rheingaustraße sind einige Wohngebäude. Östlich des Geltungsbereiches fließt außerdem der Rechtebach.

1.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010



Regionalplan Südhessen 2010; Ausschnitt (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Schlangenbad ist strukturräumlich als Ordnungsraum eingestuft. Sie ist durch die entlang des Geltungsbereichs verlaufende B 260 an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 liegt der östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans LOCHMÜHLE innerhalb eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“. Der südwestliche Teil liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ und der nordwestliche Teil innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Bestand“.

Das Gebiet wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie von einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Das Ziel 3.4.2-4 des Regionalplan Südhessen besagt, dass „die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten [...] innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden hat. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.“

Dabei dürfen gemäß Ziel Z3.4.2-7 bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen – für Schlangenbad unter 5 ha bis 2020 – nicht überschritten werden. Entsprechende Reserven sind hier noch vorhanden. Sofern ein nachweisbarer betrieblicher Bedarf vorliegt, können diese Werte jedoch auch überschritten werden.

Laut Grundsatz G3.4.2-6 sind Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel in allen Städten und Gemeinden zulässig. Da die „Sticht Technologie“ den Standort bereits 1998 übernahm und nun erweitern möchte, was einen wichtigen Beitrag für den Ordnungsraum sowie den Standort Schlangenbad darstellt, erfüllt die Planung diesen Grundsatz.

Da die Erhaltung und die Förderung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum ein wichtiges Ziel der Raumplanung darstellt, ist die Inanspruchnahme von kleineren „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ für die vorliegenden Bebauungsplanung aus regionalplanerischer Sicht unterstützenswert. Das gleiche gilt für die leichte Abweichung von den vorgegebenen maximalen Flächenwerten. Demnach ist aus regionalplanerischer Sicht kein förmliches Zielabweichungsverfahren erforderlich.

1.3.2 Flächennutzungsplan FNP

Der Textteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangenbad aus dem Jahr 2006 teilt den Geltungsbereich in Bezug auf die naturräumliche Gliederung dem Pass von Schlangenbad, welcher zum Hohen Taunus gehört, zu.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Gemeinde Schlangenbad (ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zum größten Teil als „Gewerbegebiet Bestand“ und „Gewerbegebiet Planung“ dargestellt. Im südlichen Teil sind Altlasten vermerkt.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Ausweisungen des Flächennutzungsplans und daher auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

1.4 FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich umfasst das Firmengelände der „STICHT Technologie GmbH“. Dies beinhaltet die Hauptgebäude im Westen, parallel zur Rheingauer Straße, zu welchen auch die ehemalige Mühle gehört, sowie die Zufahrt und ein Parkplatz im Norden des Geltungsbereichs. Im Osten befinden sich eine im Jahr 2006 errichtete Lagerhalle, im Südosten ein Löschteich. Zudem sind im Nordwesten sowie im Osten des Planungsgebietes Wohnhäuser anzutreffen. An der Rheingauer Straße befindet sich ein nichtöffentlicher Mitarbeiterparkplatz.



„An der Lochmühle 2b“ im Nordwesten aus verschiedenen Perspektiven

Im Nordwesten des Planungsgebietes, an der Zufahrt von der Rüdeshheimer Straße, liegt ein dem Betrieb zugehöriges Wohnhaus. Hierbei handelt es sich um ein zweistöckiges Einfamilienhaus.



„An der Lochmühle 2a“ im Nordwesten aus verschiedenen Perspektiven

Direkt angrenzend an das Hauptgebäude liegt das Haus „An der Lochmühle 2a“. Hierbei handelt es sich um ein dreistöckiges Gebäude, welches ebenfalls als Wohngebäude genutzt wird.



Das Hauptgebäude aus östlicher Blickrichtung

Das historische Hauptgebäude ist zwei bis drei Vollgeschosse hoch. Hier befinden sich sowohl Produktions- als auch Verwaltungsräume.



Halle am östlichen Ufer des Wallufbaches

Am östlichen Ufer des Wallufbaches, gegenüber des Hautgebäudes, befindet sich eine Halle, die als Lager benutzt wird. Sie ist deutlich neuer als die restlichen Gebäude. Auf ihrer Rückseite liegt der Löschteich.



„Marxhütte“ im Osten des Geltungsbereichs

Im Osten des Planungsgebietes, in Richtung der B 260, stehen mehrere zusammengehörige Gebäude, die auf den historischen Bauernhof Marxhütte aus dem Jahr 1793 zurückgehen. Das Gebäudeensemble aus dem Jahr 1951 steht in größerem Abstand und räumlich abgetrennt von der Produktion. Die Häuser sind zwei- bis dreistöckig und dienen ebenfalls einer Wohnnutzung.

Mittig durch den Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung der Wallufbach. Entlang des Bachlaufes finden sich Grünflächen, teilweise reicht aber auch der asphaltierte Betriebsbereich bis unmittelbar an den Bachlauf heran.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan LOCHMÜHLE mit Umweltbericht sichert die bereits bestehende Nutzung planungsrechtlich ab und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma „STICHT Technologie“, ein Unternehmen, welches auf Herstell- und Fertigungstechnologien von Zerspanen, Laserschweißen, Baugruppenmontage und Kunststoffspritzen spezialisiert ist.

1.5.1 Städtebauliche Alternativen

Da die Firma „STICHT Technologie“ bereits auf dem Gelände ihre Produktion angesiedelt hat und die Produktionsabläufe ineinander übergehen, ist eine Ansiedlung der Erweiterungen an einem anderen Standort nicht realisierbar und aus betrieblichen sowie logistischen Gründen nicht zweckmäßig.

1.5.2 Geplante Flächennutzung

Um neue Produkte in ihr Portfolio am Standort Schlangenbad aufnehmen zu können und damit den Standort zu sichern, sind neue Produktionsräume mit mehr Raumhöhe sowie weitere Logistikflächen notwendig.

Hierzu gehören unter anderem der Ausbau einer Lager- und Produktionshalle. Dies ist angrenzend an die bestehenden Hauptgebäude auf bereits versiegelten Flächen geplant. Weiterhin sollen die Hauptgebäude umgebaut bzw. erweitert werden. Auf dem Parkplatz an der Rheingauer Straße soll eine Andockstation mit Rohrleitung entstehen, die zur einem Granulatsilo neben den Produktionsgebäuden führt.

Auf der Parkplatzfläche im Norden sollen weitere Erweiterungen möglich sein. Der geplante Neubau überschreitet die Größe des vorhandenen Parkplatzes geringfügig. Zudem wird zur Sicherung der Stromversorgung mindestens ein weiteres Trafohäuschen errichtet werden müssen. Angrenzend an die vorhandene Halle am östlichen Bachufer sollen eventuell weitere Granulatsilos sowie eine Löschwasseranlage errichtet werden. Weitere Versiegelungen sind nicht geplant. Vorhandene Grünflächen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Hierzu werden Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung festgelegt. Dies gilt insbesondere auch für Bachlauf und seinen Uferstrandstreifen. Der bestehende Löschteich bleibt ebenfalls bestehen.

1.5.3 Geplante Bebauung

Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Versickerung des im Baugebiet anfallenden überschüssigen Niederschlagswassers.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans berücksichtigt.

Die maximale Höhe aller Gebäude soll die des bestehenden Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dementsprechend werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Im GE 3, in dem mit dem Hauptgebäude schon deutlich höhere Bebauung vorhanden ist, wird die maximale Gebäudehöhe auf 18 Meter festgesetzt. Im GE 5 wird die maximale Gebäudehöhe auf 15 Meter festgesetzt, ebenfalls aufgrund der bestehenden Bebauung. Für GE 1, GE 2 und GE 4 wird die maximale Gebäudehöhe auf 10 Meter festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung. Sie liegen bis auf im GE 2 deutlich unter dem Orientierungswert für Gewerbegebiete. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im GE 2 soll die Errichtung der geplanten Halle ermöglichen, ohne ein unnötig großes Gewerbegebiet in diesem Bereich ausweisen zu müssen. So sollen die umliegenden Grünflächen geschont werden.

Zu den Dachformen werden keine Festsetzungen getroffen, da schon jetzt unterschiedliche Dachformen im Geltungsbereich vorhanden sind. Ebenso werden auch keine Vorgaben zur Bauweise gemacht. Die Geschossigkeit wird entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für das GE 2 und GE 4 werden aufgrund der Hallenbebauung keine Vorgaben zur Geschossigkeit gemacht.

Die Planungen der Firma „Sticht Technologie“ sehen den Um- und Ausbau mehrerer Gebäude vor. Es sollen Produktionsflächen von ungefähr 4.000 m² durch Umbau oder Ausbau bestehender Gebäude entstehen. Diese geplanten Gebäude befinden sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

1.6 FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 4,4 ha, die sich wie folgt verteilen:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Gewerbegebiet	25.690 m ²	58 %
Private Grünflächen	13.380 m ²	30 %
Straßenverkehrsfläche und Wirtschaftsweg	822 m ²	2 %
Parkplatz	2.677 m ²	6 %
Wasserflächen	934 m ²	2 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	935 m ²	2 %
GESAMTSUMME	44.437 m²	100%

1.7 ERSCHLIESSUNG

1.7.1 Verkehr

Der Standort ist über die Straße „An der Lochmühle“ erschlossen, welche über die Rheingauer Straße erreicht werden kann. Letztere führt auch nach Schlangenbad und ist an die B 260 angebunden. Die Straße führt bis zum GE 5, endet dort aber. Eine Durchfahrt ist nicht möglich.

Der ruhende Verkehr findet auf dem entsprechend ausgewiesenen Parkplatz an der Rheingauer Straße sowie auf dem Werksgelände, beispielsweise vor dem Hauptgebäude, Platz.

An der Rheingauer Straße befindet sich auf Höhe des Geltungsbereichs die Bushaltestelle „Schlangenbad Lochmühle“, über welche die Linie 173 werktags stündlich und wochenends zweistündlich in Richtung Eltville fährt. Etwas weiter nördlich liegt die Haltestelle der anderen Straßenseite, von welcher die Linie 173 mit der gleichen Taktung in Richtung Niederglabach fährt. Über diese Linie kann mit Umstieg in eine andere Linie oder in die Regionalbahn in Eltville auch die Stadt Wiesbaden erreicht werden.

1.7.2 Versorgung

Das Löschbecken im Südosten des Gebietes dient der Sicherstellung von Löschwasser im Falle eines Brandes und ist als Regenrückhalte- und Versorgungsanlage festgesetzt.

Durch die schon bestehende Nutzung sind Versorgungsleitungen schon weitestgehend vorhanden. Notwendige Änderungen und Neuverlegungen werden im Laufe der Planung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Ein Solarpark, der die nachhaltige Energieversorgung sicherstellen soll, befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße derzeit ebenfalls in Planung. Der Bebauungsplan für den Solarpark wurde am 12.02.2025 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad beschlossen.

1.7.3 Entsorgung

Da das Planungsgebiet aktuell schon genutzt wird und keine großflächigen Neuversiegelungen geplant sind, ist kein neues Entwässerungskonzept erforderlich.

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls durch die schon bestehende Nutzung gesichert.

1.8 DENKMALSCHUTZ

Es gibt keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Falls nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Funde auftreten, besteht in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen ein Verweis auf das Denkmalschutzgesetz, welches den Umgang hiermit regelt.

1.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Schallwirkungen des Betriebes durch den Sachverständigen für Schallschutz Dipl.-Ing. Richard Möbus erstellt. Hierfür wurden Schallmessungen durchgeführt und auf Grundlage der Betriebsabläufe Berechnungen zu Schallquellen und ihren Auswirkungen angestellt. Es konnte festgestellt werden, dass unter der Voraussetzung, dass einige kritische Fenster sowie Türen in der Nachtzeit geschlossen bleiben, die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm nicht überschritten werden. Es geht daher vom Betriebsablauf der Sticht Technologie GmbH keine relevante Lärmbelastung für Anwohner aus. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

1.10 ARTENSCHUTZ

Es wurde ein Artenschutzgutachten durch das Fachbüro plan b GbR aus Bingen erstellt. Hierfür wurden im Jahr 2023 sechs Begehungen durchgeführt, sowie über einen mehrmonatigen Zeitraum künstliche Verstecke zur Kartierung von Reptilien ausgelegt.

Bei der Biotopkartierung wurde vor allem der Bachlauf der Walluf als Biotoptyp „Mittelgebirgsbach“, welcher nach § 30 BNatSchG geschützt ist, erfasst. Hier, aber auch in anderen Teilen des Planungsgebietes, wurden massive Beeinträchtigungen durch eine invasive Art, den Japanknöterich, festgestellt. Dieser füllt teilweise bestandsbildend das gesamte, ansonsten sehr naturnahe Bachbett aus.

Es konnten verschiedene Singvogelarten im Gewerbegebiet und der Umgebung beobachtet werden. Hierbei wurden allerdings keine bodenbrütenden Arten gesichtet, die von einem Zugriff auf Wiesenflächen betroffen wären. Streng geschützte Greifvogelarten sind ebenfalls nicht betroffen.

An einem Wohnhaus im Osten des Geltungsbereiches wurden Kotspuren der Schleiereule gefunden, was eine Nutzung des Dachbodens als Niststätte indiziert. Da Schleiereulen nachtaktiv sind, kann eine Störung durch Bautätigkeiten ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Säugetiere sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Fledermäuse nutzen den Planungsbereich möglicherweise als Jagdgebiet, eine erhebliche Störung durch Bautätigkeiten ist aber nicht abzusehen. Wildkatzen können das Planungsgebiet kreuzen, für sie ist aber auch keine Störung zu erwarten.

Bei der Kartierung von Reptilien konnten keine Nachweise eines Vorkommens erbracht werden. Ihr Vorkommen kann aber trotzdem nicht vollständig ausgeschlossen werden, daher ist zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen eine bauökologische Begleitung erforderlich.

Als zusätzliche Maßnahmen sollten Gehölzrodungen nur in der vegetationsfreien Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt sowie ein Amphibienzaun am Westufer der Walluf errichtet werden. Der Bach sollte allgemein geschützt und zum Ausgleich der Eingriffe auch vom invasiven Japanknöterich befreit werden.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Wiesbaden, den 14.07.2025
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BEG-3460-Vorentwurf_Scoping