



Bebauungsplan Nr. 102 „Am Weisenstein“, Rauenthal

B E G R Ü N D U N G

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

Ursächlich für die Diskussion in den politischen Gremien der Stadt Eltville über die Errichtung einer „Pumptrack“ war die Initiative eines Jugendlichen aus Rauenthal im Jahr 2020, der eine umfangreiche Unterschriftenliste vorlegte. Aufgrund eines Prüfauftrags hat die Verwaltung mehrere Standorte auf ihre Eignung untersucht, um eine (mobile) Pumptrack zu errichten.

Die Untersuchung ergab, dass in anderen Stadtteilen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. In einem Ortstermin mit der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem zuständigen Kreisdezernenten wurde der Standort „Am Weisenstein“ als geeignet erachtet. Dort befindet sich seit Jahren ein Spielplatz, der noch zu legalisieren ist. Eine Pumptrack ergänzt die Spielanlage sinnvoll.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher am 10. Oktober 2022, für den Bereich „Am Weisenstein“ einen Bebauungsplan aufzustellen und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse, Nachbarschaftslagen und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 30 der Gemarkung Rauenthal und wird begrenzt

- im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 198,
 - im Osten durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Reitschulgasse,
 - im Süden durch ein Feldgehölz (Flurstück 201),
 - im Westen durch den Wirtschaftsweg 373/24,
- und umfasst somit die Flurstücke 199 und 200.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,5 Hektar. Das Gelände fällt von Nord nach Süd und von West nach Ost um mehrere Meter ab.

Die Fläche liegt im Außenbereich und ist etwa 130 Meter von der bebauten Ortslage entfernt. Östlich befindet sich das Gartengebiet „In der Rothheck“ (planfestgestellt seit Januar 2011).



Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

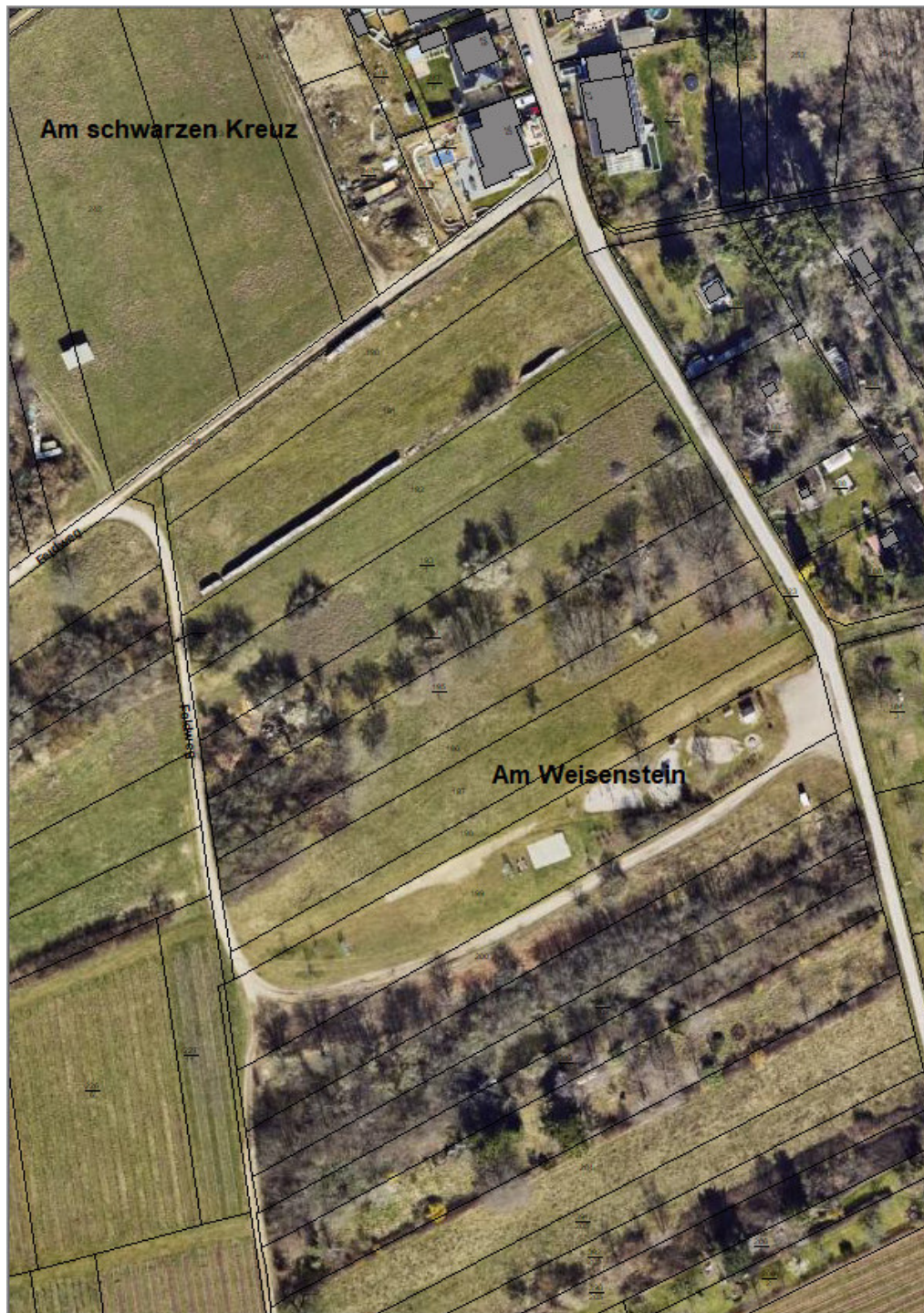


Abbildung 2: Luftbild

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben, Schutzgebiete

3.1 Regionalplan

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



Abbildung 3: Auszug RPS 2010 (unmaßstäblich)

Von den Zielen des RPS 2010 ist zwar aufgrund der geringen Plangröße keine Abweichung zu erkennen. Das Regierungspräsidium (RP) weist aber darauf hin, dass die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges von 0,49 ha gemäß RPS Z 4.3-3 im selben Naturraum kompensiert werden muss. Der Ausgleich ist über die vom RP geführte Tabelle in der Neuaufstellung des RPS aufzunehmen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der rechtswirksame FNP „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, hier Acker- oder Weinbau/Obstbaum- oder Streuobstanlage“ sowie „Schutzpflanzung/Landschaftsgliederung“ dar. Für die Planung als „Grünfläche, hier: Spielplatz“ ist die Abweichung im Parallelverfahren zu ändern.

Die Neuaufstellung des FNP (Gesamtplan Eltville) befindet sich derzeit im Verfahren. Die vorliegende Teiländerung ist im aktuellen Entwurf berücksichtigt.

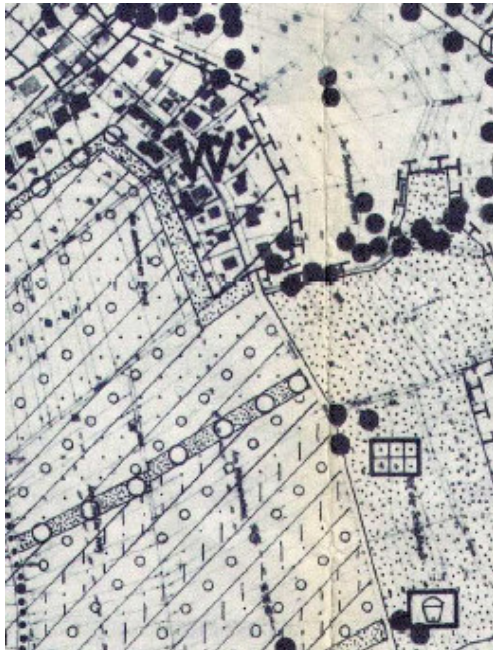


Abbildung 4: Auszug FNP der Stadt Eltville (unmaßstäblich)

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 2002 stellt für den vorliegenden Planbereich keine Maßnahmen dar.



Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan der Stadt Eltville (unmaßstäblich)

3.4 Schutzgebiete; sonstige Vorgaben

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt im Flurbereinigungsverfahren F-1404 Eltville-Rauenthal. Die dortigen Festlegungen berühren nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.



Abbildung 6: Auszug aus dem Wege- und Gewässerplan (unmaßstäblich)

4. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

Dem Bestand entsprechend und für die Neuanlage eines „Pumptracks“ ist das Spielgelände als „Öffentliche Grünfläche, hier: Spielfläche (Spiel- und Sportstätte für Kinder und Jugendliche)“ festgesetzt.

Die zu erhaltenden Grünbestände (Gehölz und einzelne Bäume bzw. Baumgruppen) sind entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt.



5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Spielgelände ist über einen Wirtschaftsweg (verlängerte Reitschulgasse) erschlossen.

Stellplätze sind nicht erforderlich, da die Anlage nur von Kindern und Jugendlichen genutzt werden soll.

Durch den Spielplatz verläuft ein Weg in der Qualität eines „Trampelpfades“. Er ist nicht im Wege- und Gewässerplan dargestellt (siehe Abbildung 6) und muss für die Pumptrack unterbrochen werden. Er ist daher auch bauleitplanerisch nicht ausgewiesen.

Öffentlicher Verkehr: Die nächste Haltestelle der Linie 172 der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft – Rauenthal Kirche – liegt ca. 400 m entfernt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind keine Anlagen der Ver- und Entsorgung vorhanden und auch nicht vorgesehen.

6. Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan „Am Weisenstein“ übernimmt weitgehend den – bislang illegalen – Bestand. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist insofern gering. Daher wird auf eine ausführliche Darstellung des Bestandes und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Nicht zuletzt aufgrund der in Rauenthal verbreiteten Äskulapnatter wurde ein Gutachten zum Artenschutz erstellt (BG Natur). Dieses hatte sich insbesondere auf die Kontrolle der Freiflächen auf Eignung auf Habitate für Reptilien und der Kontrolle von Gehölzen auf Vogelnistplätze und Quartiereignung für Fledermäuse zu konzentrieren.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Prüfung des geplanten Bauvorhabens zur Errichtung einer Pumptrack im Zuge der Ausgestaltung des Spiel- und Freizeitgeländes [...] hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen (*Anmerkung: siehe nachstehend*) einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.“

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind zahlreiche Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Außerdem sind die im Gutachten empfohlenen Maß-

nahmen (Aufhängung von Vogel- und Gartenschläferkästen, Kompostmiete für Äskulapnattern) umzusetzen.

Gleichzeitig dienen die geplanten Bäume auch als Schattenspender für die Spielanlagen.



Abbildung 7: Grünplanung

7. Bodenordnung

Die beplante Fläche ist mehr als zur Hälfte (Flurstück 199) im Eigentum der Katholischen Kirche Rauenthal. Das Flurstück 200 ist im Privatbesitz und wurde angepachtet. Es sind keine Regelungen, die Grund und Boden betreffen (z. B. Umlegung), erforderlich.

8. Flächenbilanz (Planung)

Grünfläche, hier: Spielplatz	3.919 m ²
Flächen zum Erhalt von Bepflanzung und Anpflanzung	913 m ²
	4.832 m ²



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Anlage:
Umweltbericht

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag: Kerstin Rudloff (Grünplanung)
Claus-J. Steins
Stand: Juni 2023



Bebauungsplan Nr. 102 "Am Weisenstein", Rauenthal

Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

1. Einleitung

1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Regelung, einen Spielplatz zu legalisieren bzw. um die Anlage eines Pumptracks zu erweitern.

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

Gesetzliche Grundlage	Art	Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Grünfläche: Spielplatz	3.919 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	Flächen zum Erhalt von Bepflanzung	913 m ²

Das Plangebiet ist insgesamt 4.832 m² groß.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Maßgeblich für die Belange des Umweltschutzes im vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die umweltschützenden Inhalte des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Landschaftsplan der Stadt Eltville.

Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definierten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Kapitel 2.1 behandelt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Die gesetzlichen Regelungen hierzu finden sich insbesondere in § 1 a BauGB und § 18 BNatSchG.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch Bebauungspläne ermöglicht werden, sind durch geeignete Festsetzungen zu vermeiden, zu vermindern, im Planbereich auszugleichen oder zu ersetzen bzw. innerhalb eines sonstigen Geltungsbereiches zu kompensieren.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in der vorliegenden Bauleitplanung durch geeignete bauplanungsrechtliche Festsetzungen auszugleichen (siehe hierzu Kapitel 2.3).



2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet besteht aus einer Grünfläche (Spielplatz) mit Grünbestand (Bäume, Hecken/Feldgehölz).

Umweltmerkmale (zu prüfende Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB):

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan bzw. das Bauvorhaben greifen nur gering in den Naturhaushalt ein. Es ist eine weitgehend bestehende Spielfläche vorgesehen, die geringfügig erweitert werden soll.

Artenschutz:

Durch den Eingriff wird die Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen quantitativ gemindert.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde erstellt. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Prüfung des geplanten Bauvorhabens zur Errichtung einer Pumptrack im Zuge der Ausgestaltung des Spiel- und Freizeitgeländes [...] hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine Artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.“

Klima:

Die bebaute Fläche trägt durch Erwärmung und Ausstrahlung des Baukörpers und durch den veränderten Wasserhaushalt dazu bei, dass sich das Lokalklima verändert. Die Auswirkungen sind allerdings als sehr gering zu beurteilen.

Boden:

Es sind keine Altlasten – auch nach Angabe des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden – bekannt.

Im Plangebiet ist keine Versiegelung vorgesehen bzw. erforderlich. Der Zielsetzung des Bundesbodenschutzgesetzes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist somit Rechnung getragen.



Weitere bodenspezifische Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sowie Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731).

Eingriff/Ausgleich:

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch die zusätzliche Versiegelung verursacht wird, wird im Plangebiet kompensiert (siehe Kapitel 2.3).

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Durch die zusätzliche Infrastruktur (Spielanlagen) werden zusätzliche Nutzer angezogen. Da es sich um eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche handelt, sind aber keine zusätzlichen Emissionen (Luftschadstoffe) zu erwarten.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind Geräusche durch den Betrieb von Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen keine schädliche Umwelteinwirkung (§ 22 Abs. 1a).

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Umsetzung der Planung sind keine zusätzlichen Emissionen durch Kfz-Verkehr oder andere Emittenten zu erwarten.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entfällt bei der vorgesehenen Flächennutzung.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts



Der Landschaftsplan der Stadt Eltville stellt für den vorliegenden Planbereich keine Maßnahmen dar.

Es gibt für das Gebiet keine sonstigen Planungen.

- h) **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

- i) **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

- j) **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Entfällt

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der geringfügige Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet durch Baumpflanzungen und artenschutzrechtliche Maßnahmen (Aufhängung von Vogel- und Gartenschläferkästen, Kompostmiete für Äskulapnattern) kompensiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Bauleitplanung legalisiert die bereits seit langem vorhandene Nutzung (Spielplatz) und erweitert diese geringfügig.

Für das Plangebiet waren keine anderen Möglichkeiten zu untersuchen.



2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) 7j BauGB

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung basiert auf Bestandserhebungen (örtliche Aufnahme). Sie wird durch das bereits erwähnte Gutachten zum Artenschutz ergänzt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind laufend zu überprüfen; eventuelle Mängel sind zu beheben.

3.3 Zusammenfassung

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als mäßig, die Auswirkungen auf die Umwelt als gering zu beurteilen. Daher sind Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gering angesetzt.

Der Eingriff wird durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.

3.4 Referenzliste

- SLE Consult: Landschaftsplan der Stadt Eltville, März 2002
- BG Natur: Artenschutzrechtliche Untersuchung, März 2023

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag: Steins

Stand: März 2023