



Bebauungsplan Nr. 102 „Am Weisenstein“, Rauenthal in Verbindung mit der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Planungsanlass - Vorbemerkungen

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 Kreisdezenten 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. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und deren Ergebnisse sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter in der Begründung zum B-Plan dargestellt.

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

Zur Verminderung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

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.

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.



Es wurden folgendes Gutachten erstellt:

- BG Natur: Artenschutzrechtliche Untersuchung, März 2023

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Außer der Behörden- und vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß §§ 4 (1) bzw. 3 (1) BauGB) wurde der Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplans „Am Weisenstein“ ordnungsgemäß öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit hat sich zu der Bauleitplanung nicht geäußert.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Wesentlichen folgende umweltbezogenen Punkte aus den Stellungnahmen aufzuführen:

Immissionsschutz:

Es wird ein schalltechnisches Gutachten empfohlen.

Stellungnahme:

Der Anregung wurde nicht entsprochen.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräusche, die von Spielplätzen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Immissionsgrenz- und -richtwerte sind nicht heranzuziehen.

Bisher sind auch keine Beschwerden über die bestehende Spielanlage bekannt. Pumptracks verursachen – unabhängig von ihrer Ausführung – kaum Geräuschemissionen.

Naturschutz:

Folgende Anregungen wurden gegeben:

Die notwendigen Stellplätze sind darzulegen.

Stellungnahme:

Stellplätze sind nicht erforderlich, da der Spielplatz nur von Kindern und Jugendlichen genutzt wird bzw. genutzt werden soll.



Die Empfehlungen und Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten sind zu beachten.

Stellungnahme:

Die Empfehlungen des Artenschutzgutachtens (Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung und Eingriffsminderung, Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz) werden beachtet. Auf das Gutachten der Beratungsgesellschaft Natur vom März 2023 wird verwiesen. Es kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Regionalplanung:

Das in Anspruch genommene „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ in Höhe von 0,49 Hektar ist zu kompensieren.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt, dass der Ausgleich für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs über die vom Regierungspräsidium geführte Tabelle in der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen aufzunehmen ist.

Nachsorgender Bodenschutz:

Pflicht zur Pflege der Altflächendatei

Stellungnahme:

Die Hinweise aus der Altflächendatei werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Verdachtsflächen auf Altlasten bekannt.

Die Altflächendatei wird regelmäßig fortgeschrieben und ist auf aktuellem Stand.

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Zum Schutz des Bodens ist im Plangebiet keine Versiegelung vorgesehen. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- 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).



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Weitergehende Untersuchungen, Ausführungen und Festsetzungen werden aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs durch den B-Plan als nicht erforderlich gehalten.

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.

Amt für Stadtentwicklung/Kommunaler Hochbau der Stadt Eltville
Im Auftrag
Steins
Dezember 2023