

**Bebauungsplan Nr. 102 "Am Weisenstein", Rauenthal,
in Verbindung mit der teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans**

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

Beteiligte Stellen	Abwägung
1. Abwasserverband Oberer Rheingau	keine Stellungnahme abgegeben
<p>2. Amt für Bodenmanagement</p> <p>entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:</p> <p>für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht.</p> <p>Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p> <p>Das Vorhaben liegt im Flurbereinigungsverfahren F 1404 Rauenthal. Der B-Plan „Am Weisenstein“ hat keine Auswirkung auf das laufende Flurbereinigungsverfahren.</p>	Der Hinweis auf das Flurbereinigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.
3. Bischöfliches Ordinariat Limburg (Stellungnahme über die Katholische Kirche Rauenthal)	keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise
4. Naturschutzverbände	keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise
5. Finanzamt Rheingau-Taunus	keine Stellungnahme abgegeben
6. Landesamt für Denkmalpflege - Hessen Archäologie	keine Stellungnahme abgegeben

7. Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

1. Immissionsschutz:

In der Begründung, sowie in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, sind die ausgehenden Lärmimmissionen durch die Nutzung nicht behandelt worden.

Im weiteren Verlauf empfehlen wir daher, die Lärmimmissionen der Bereiche Spielplatz, Basketball, Fußball und Pumptrack durch ein Immissionsgutachten bewerten zu lassen.

Immissionsort ist die ca. 130 m nördlich gelegene Wohnbebauung.

Hierfür sind die einzelnen Funktionsbereiche noch genauer zu beschreiben in Bezug auf:

- Nutzungszeiten
- Geplante Spielgeräte
- Welche Art von Pumptrack (betonierte, asphaltierte Fläche oder Holzgestell, etc.)

Öffentliche Auslegung:

Die Abwägung zum Immissionsschutz, kein Immissionsgutachten in Auftrag zu geben, ist zur Kenntnis genommen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich der § 22 (1a) BImSchG auf Kinderlärm bezieht. Der Lärm durch Jugendliche ist nicht privilegiert.

Wir schlagen vor, bei zukünftigen Beschwerden die Nutzungszeit der Gesamtanlage zu begrenzen, um den Zeiten mit besonderem Ruhebedürfnis gemäß TA Lärm gerecht zu werden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Wir regen an die notwendigen Stellplätze darzulegen. Die aktuellen Bestand vorhandene Fläche sollte bei einer Festsetzung nur mit Naturschotter/-splitt befestigt werden und eine Rahmeneingrünung mit einheimischen Sträuchern erhalten.

Die Beurteilung nach der Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB ist von der letzten rechtmäßigen Nutzung zu erfassen.

Öffentliche Auslegung:

Die Empfehlung und Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten sind zu beachten.

Immissionsschutz:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es wurde kein Schallgutachten erstellt. 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.

Die einzelnen Spielbereiche sind aus der Planzeichnung gestrichen. Sie sind planungsrechtlich irrelevant und können sich immer wieder ändern.

Untere Naturschutzbehörde:

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

An der Befestigung der Spielanlage wird nichts verändert. Sie bleibt wassergebunden.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

1. Die im Bebauungsplan angegebenen Bereiche (Fußball, Basketball, Schaukeln, Spielgeräte, Sandkasten, Pumptrack) sind nicht nachvollziehbar (Fläche nicht definiert, keine Vermaßung).
2. Zu den v.g. Bereichen sind im Bebauungsplan keine Angaben zur Flächenbefestigung enthalten.
3. Nach dem Luftbild befinden sich im betreffenden Bereich befestigte Wege und Plätze, die im Plan nicht dargestellt bzw. beschrieben sind.
4. Im Bebauungsplan sind keine Angaben zur verkehrsrechtlichen Erschließung sowie zu Parkplätzen enthalten.
5. Im Bebauungsplan sind keine Angaben zu den Anpflanzungen enthalten.
6. Die im Plan dargestellten Flächen „Erhaltung Gehölzgruppe“ sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).

Öffentliche Auslegung:

1. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen „Erhaltung Gehölzgruppe“ sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).
2. Es wird empfohlen die Nutzung „Spielplatz“ genau zu definieren. Es sollte klargestellt werden, dass es sich nicht nur um einen reinen Kinderspielplatz handelt (Sandkästen / Spielgeräte für Kinder bis 14 Jahren), sondern gem. Begründung und dem Vorentwurf vom Dez. 2022 um eine Spiel- und Sportstätte für Kinder und Jugendliche.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind zahlreiche Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Außerdem sind die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen (Aufhängung von Vogel- und Gartenschläferkästen, Kompostmiete für Äskulapnattern) umzusetzen.

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Bauaufsicht:

1. Die einzelnen Spielbereiche sind aus der Planzeichnung gestrichen. Sie sind planungsrechtlich irrelevant und können sich immer wieder ändern.
 2. An der Befestigung der Spielanlage wird nichts verändert. Sie bleibt wassergebunden.
 3. Durch den Spielplatz verläuft ein Weg in der Qualität eines „Trampelpfades“. Er ist nicht im Wege- und Gewässerplan dargestellt und muss für die Pumptrack unterbrochen werden. Er ist daher auch bauleitplanerisch nicht ausgewiesen. Gleiches gilt für die weiteren Anlagen: Sie können sich immer wieder verändern und müssen nicht planungsrechtlich ausgewiesen werden.
 4. Stellplätze sind nicht erforderlich, da der Spielplatz nur von Kindern und Jugendlichen genutzt wird bzw. genutzt werden soll.
- Zur verkehrlichen Anbindung wird ansonsten auf die Begründung (Kapitel 5.1) verwiesen. Es ist erläutert, dass der Wirtschaftsweg nur für Fuß- und

<p>3. Es wird empfohlen, die verkehrsrechtliche Erschließung gem. Ziffer 5.1 der Begründung im Bebauungsplan klar zu definieren, ⇒ Zuwegung über Wirtschaftsweg (verlängerte Reitschulgasse) nur für Fuß- und Radverkehr.</p>	<p>Radverkehr sowie für die landwirtschaftliche Nutzung freigegeben ist. 5. Zu den Anpflanzungen wird auf Kapitel 6 der Begründung verwiesen. 6. Eine exakte Vermaßung der Erhaltungsflächen ist weder möglich noch notwendig. Das hinreichend genaue Maß ergibt sich aus der Planzeichnung. 7. Gemäß der Anregung ist die Nutzung „Spielplatz“ näher definiert (Spiel- und Sportstätte für Kinder und Jugendliche).</p>
<p>8. Landkreis Limburg-Weilburg – Amt für den ländlichen Raum</p>	<p>keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise</p>
<p>9. Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. „Vorranggebiet für Natur und Landwirtschaft“.</p> <p>Durch die Planung wird, nach dem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenes „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Umfang von 0,49 ha in Anspruch genommen. Deshalb muss, wie im Z4.3- 3 festgelegt „... im selben Naturraum Kompensationsfläche gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug...“ zugeordnet werden. Einen Vorschlag für die Ausgleichsfläche bitte ich in die Begründung mit aufzunehmen, oder den Hinweis, dass dies über die von mir geführte Tabelle in der Neuaufstellung aufgenommen werden soll.</p>	<p><u>Regionalplanung:</u> Die Anregung wird berücksichtigt, dass der Ausgleich für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs über die vom Regierungspräsidium geführte Tabelle in der Neuaufstellung des RPS aufzunehmen ist. Die Gefahr eines Normenkontrollverfahrens wird nicht gesehen.</p>

Nach ständiger Verwaltungspraxis wurden Zielabweichungsverfahren mit Blick auf die im Text des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mehrfach erwähnte Darstellungsgrenze bislang erst ab einer Flächengröße von 5ha durchgeführt. Der Hessischen Verwaltungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 – 4 B 1069/22.N allerdings entschieden: „Sie [die Vorgabe zum Vorrang landwirtschaftlicher Nutzung in entsprechenden Vorranggebieten] ist im Regionalplan Südhessen 2010 (S. 127) entsprechend textlich hervorgehoben und damit als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet, § 7 Abs. 1 Satz 4 ROG, wobei insoweit auch entgegen dem Vorbringen der Antragsgegnerin keine „Darstellungsgrenze“ vorgesehen ist, unterhalb der diese Zielsetzung ihre Verbindlichkeit verliert.“

Ich weise daher darauf hin, dass es im Falle eines Normenkontrollverfahrens nicht unwahrscheinlich ist, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB aufgehoben wird. Sollte die Gemeinde dieses Risiko nicht eingehen wollen, bitte ich, Inhalt und Umfang eines Antrags auf Zulassung einer Abweichung mit mir abzustimmen.

Öffentliche Auslegung:

Von der Fläche ist ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und ein „Vorranggebiet regionaler Grünzug“ berührt. Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 und der geringfügigen Flächeninanspruchnahme nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Da kein Vorschlag für die Ausgleichsfläche, für das in Anspruch genommene „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, in die Begründung aufgenommen wurde werden wir es in die Liste für die Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 aufnehmen.

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (18.01.2023) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG) nicht bekannt.

Hinweis: Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Öffentliche Auslegung:

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der o.g. Teiländerung des FNP und des BBP keine Bedenken.

Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Nachsorgender Bodenschutz:

Die Hinweise aus der Altflächendatei werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht ist der Hinweis aufgenommen, dass keine Verdachtsflächen auf Altlasten bekannt sind.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Im Bebauungsplan ist auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, was vorliegend nicht der Fall ist. Anderenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmethode sind in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Februar 2011, ISBN 978-3-89274-331-6 dargestellt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf der Webseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)¹ heruntergeladen werden.

Öffentliche Auslegung:

Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung erfolgt.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht zum BBP angesprochen. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen

Vorsorgender Bodenschutz:

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). Weitergehende Untersuchungen, Ausführungen und Festsetzungen werden aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs durch den B-Plan als nicht erforderlich gehalten. Das Thema „Vorsorgender Bodenschutz“ ist im Umweltbericht ergänzt worden.

Bergaufsicht:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Es bestehen keine Bedenken. Die beiden Flurstücke (199 und 200) befinden sich in Randlage zum angrenzenden Kleingartengebiet in Rauenthal Süd. Die Fläche wird bereits teilweise als Spielfläche/-platz genutzt und die planerische Entwicklung beabsichtigt somit eine Legalisierung und geordnete Entwicklung des bislang illegalen Zustandes.

Der betreffende Raum südlich des Ortsrandes von Rauenthal hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Gleichzeitig besitzt der Raum aufgrund der Vielfalt der Biotopstrukturen eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Planung auf der insgesamt ca. 5.000m² großen Flächen und die Festsetzung zum Erhalt bestehender Hecken und zum Anpflanzen von Bäumen können die Funktion sehr wahrscheinlich erhalten werden. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind diesbezüglich aber abzuwarten und - sofern erforderlich - entsprechende Ergänzungen in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis vorzunehmen. Hinsichtlich der Abstimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird ebenfalls auf die zuständige untere Naturschutzbehörde verwiesen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der FNP-Änderung nicht betroffen.

Naturschutz:

Die Hinweise zur Bedeutung für die Naherholung, den Arten- und Biotopschutz werden zur Kenntnis genommen.

Das Gutachten zum Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, „...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 artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlenen Maßnahmen (Aufhängung von Vogel- und Gartenschläferkästen, Kompostmiete für Äskulapnattern) umzusetzen.

Öffentliche Auslegung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die FNP-Änderung keine grundsätzlichen Bedenken. Die beiden Flurstücke (199 und 200) befinden sich in Randlage zum angrenzenden Kleingartengebiet in Rauenthal Süd. Die Fläche wird bereits tlw. als Spielfläche/-platz genutzt und die planerische Entwicklung beabsichtigt somit eine Legalisierung und geordnete Entwicklung des bislang illegalen Zustandes.

Der betreffende Raum südlich des Ortsrandes von Rauenthal hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Gleichzeitig besitzt der Raum aufgrund der Vielfalt der Biotopstrukturen eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Planung auf der insgesamt ca. 5.000m² großen Flächen und die Festsetzung zum Erhalt bestehender Hecken, zum Anpflanzen von Bäumen und Aufhängen von Kunstquartieren für Vögel, Fledermäuse und Bilche können die Funktion ausweislich des Artenschutz-Gutachtens von BG Natur (März 2023) erhalten und unterstützt werden.

Maßnahmen zur vollständigen Kompensation der ermittelten Eingriffswirkungen sollten mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de

Kampfmittelräumdienst:

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes (KMRD) gibt es keinen begründeten Verdacht, dass mit Bombenblindgängern zu rechnen ist; auch keine Erkenntnisse über sonstige Munitionsbelastung.

10. Rheingauwasser

keine Stellungnahme abgegeben

11. Syna

keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise