



Bebauungsplan Nr. 102 "Am Weisenstein", Rauenthal

BEGRÜNDUNG

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 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. 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)

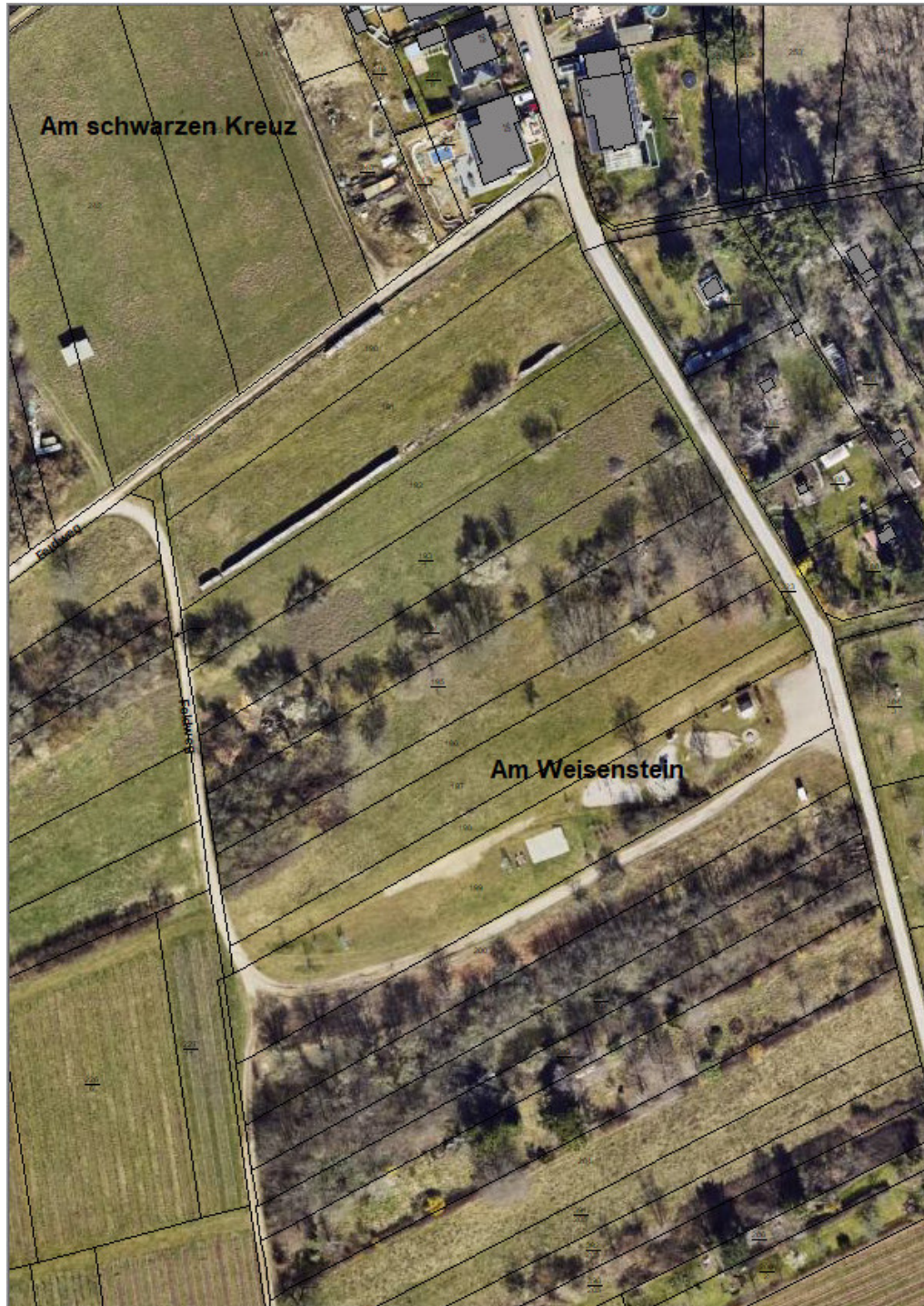


Abbildung 2: Luftbild



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.

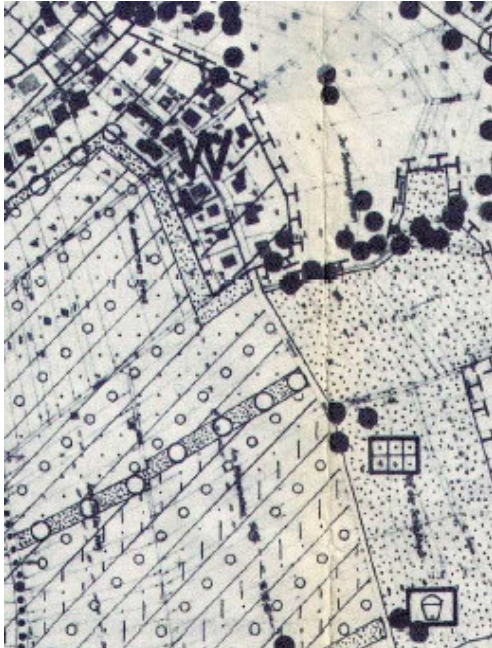


Abbildung 4: Auszug FNP der Stadt Eltville (unmaßstäblich)

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 den Wirtschaftsweg (verlängerte Reitschulgasse) für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Der Weg ist ansonsten nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben.

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 Maßnahmen (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: Juli 2023