



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

FNP 13.07

„2. Änderung des Flächennutzungsplanes“

(Bereich: 1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan „Taunus Wunderland“)

Ortsteil Wambach,
Gemeinde Schlungenbad
Rheingau-Taunus-Kreis

Oktober 2018



Auftraggeber:



Gemeinde Schlungenbad

Auftragnehmer:



Datum: 17. Oktober 2018

Dieter Herrchen
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dieter Herrchen
Dipl.-Ing. Tobias Gottwald



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Ziele und Inhalte der Planaufstellung | 4 |
| 2 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 4 |
| 3 | Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Ergebnisse der Abwägungen | 6 |
| 3.1 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 6 |
| 3.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB..... | 6 |
| 4 | Geprüfte anderweitige Alternativen | 7 |



1 Ziele und Inhalte der Planaufstellung

Das Taunus Wunderland beabsichtigt seinen Standort in der Gemarkung von Wambach, Gemeinde Schlangenbad an der Landesstraße L 3037 auszubauen und so die Attraktivität des Freizeitparks zu steigern. Das Unternehmen soll gestärkt und konkurrenzfähiger aufgestellt werden, der Fortbestand des Standortes soll gesichert werden.

Vorgesehen ist eine Erweiterung des Taunus Wunderlandes durch die Einbeziehung von etwa 3,3 ha Waldfläche östlich des bestehenden Freizeitparkgeländes. Diese soll als Sondergebiet Freizeitpark festgesetzt werden. Die Umsetzung dieser Planung erfolgt über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“, die den derzeit geltenden Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ mit einer Fläche von 5,1 ha (Rechtskraft ab 05.05.2002) sowie die Erweiterungsfläche umfasst. Der gesamte Geltungsbereich beträgt somit ca. 8,4 ha.

Ein Teil des Geltungsbereichs, die Erweiterungsfläche östlich des bestehenden Taunus Wunderlandes, liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad ist der Erweiterungsbereich als Flächen für die Forstwirtschaft (Wald) dargestellt. Im Zuge der FNP-Änderung wird der Erweiterungsbereich (Gesamtumfang ca. 3,3 ha) mit einem Flächenumfang von ca. 3,0 ha zu eine Sonderbaufläche (Sondergebiet Freizeitpark) umgewidmet und entsprechend geändert dargestellt. Die restlichen ca. 0,25 ha der Erweiterungsfläche sind im gültigen Flächennutzungsplan als Schutzwald ausgewiesen. Sie werden im Bebauungsplan als Wald Zweckbestimmung Schutzwald festgesetzt. Für diese Flächen ist keine Flächennutzungsplanänderung angezeigt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung mit entsprechendem Umweltbericht wird als Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hat am 03.02.2016 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, FNP 13.07 (Bereich: 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“) sowie parallel die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ in Wambach gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit dem Betreiber des Taunus Wunderlandes wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes“, FNP 13.07 umfasst eine etwa 3,0 ha große Erweiterungsfläche im Osten des Taunus Wunderlandes. Diese wird bisher überwiegend von lückigen Fichtenforsten bestanden, die offenen Bereiche (Blößen) werden von Schlagfluren und Vorwald eingenommen. Ein kleiner Teil der Erweiterungsfläche ist Schutzwald (2.250 m²). Dieser wird in den Geltungsbereich integriert, um einen vorhandenen Weg in die Erschließung des Freizeitparks einzubeziehen. Der Bereich wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Wald Schutzwald festgesetzt und bleibt unverändert erhalten. Die nachfolgenden dargelegte Berücksichtigung der Umweltbelange wurden für beide Bauleitplanverfahren gemeinsam durchgeführt, die Flächennutzungsplanänderung betrifft dabei nur einen Teil (Erweiterungsfläche, 3,0 ha) des gesamten Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“.

Die für den Flächennutzungsplan relevanten Nutzungsänderungen sind identisch mit den Waldverlusten durch das Vorhaben und betragen etwa 3 ha. Die Belange des Artenschutzes wurden über eine Faunistische Erhebung (2015/16) und einem darauf basierenden Artenschutzbeitrag berücksichtigt. Im Ergebnisse des Artenschutzbeitrags wurden nach erfolgter Konfliktanalyse bzw. Wirkungsprognose für sieben



nachgewiesene Säugetierarten (Fledermausarten) sowie für 26 Vogelarten (Brut- und Gastvogelarten) die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) abgeprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass für alle geprüften Säugetier- und Vogelarten der Eintritt der Verbotstatbestände des BNatSchG mit der Hilfe von entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (measures to ensure the „continued ecological functionality“) vermieden werden kann und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist. Für weitere Tierarten wurden auf Grund der Kenntnisse aus der Kartierung, also dem Fehlen der Arten bzw. geeigneter Lebensräume (Gewässer) und der Vorhabenscharakteristik, Beeinträchtigungen von vorneherein ausgeschlossen.

Des Weiteren kommt es zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt infolge von Neuversiegelung. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben sich im Nahbereich des Vorhabens, weitreichende Wirkungen sind aufgrund der Festsetzung einer Höhenbeschränkung für die baulichen Anlagen und der vorhandenen Waldkulisse nicht zu erwarten.

Um die Verlärmung der benachbarten Wohngebäude bzw. angrenzenden Siedlungslagen zu ermitteln, wurde ein externes Schallgutachten beauftragt. Danach werden außerhalb des Parkgeländes die schalltechnischen Anforderungen an allen maßgeblichen Wohngebäuden im Bestand als auch im Planungsfall erfüllt bzw. deutlich unterschritten (z. B. Ortslagen von Wambach und Seitzenhahn). Bei dem im Geltungsbereich liegende Wohngebäude „Haus zur Schanze 3“ sind im Bestand als auch im Planungsfall Überschreitungen gemessen bzw. prognostiziert worden.

Durch entsprechende Beschränkungen bei den Festsetzungen der Grundflächen-, der Baumassenzahl sowie der Bauhöhe, durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche (Versickerungsgutachten), einer randliche Eingrünung des Gebietes und weiterer Maßnahmen konnten die Eingriffe durch das Vorhaben so weit als möglich vermieden bzw. vermindert werden. Dennoch kommt es durch die vorgesehene Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Freizeitpark zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Insbesondere durch die Versiegelung von max. 1,9 ha im Rahmen der Erschließung und der mögliche Bebaubarkeit (Grundflächenzahl 0,6) mit Attraktionen und Fahrgeschäften sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers, der Flora, Fauna und die Biotope sowie in geringerem Maße auf das Landschaftsbild zu erwarten. Nachteilige Wirkungen auf die anderen Schutzgüter und Potentiale sind nicht auszumachen.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ werden trotz der Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe vorbereitet, die eines naturschutzfachlichen Ausgleichs bedürfen.

Durch mehrere, festgesetzte Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist der Eingriff nur zu einem geringen Anteil ausgleichbar. Daher werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Ein Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt über eine Ökokontofläche von HessenForst. Hierbei handelt es sich um die Flächenstilllegung (1,9 ha) einer Kernfläche im Walluftal bei Schlangenbad.

Der verbleibende naturschutzrechtliche und der forstrechtliche Ausgleich erfolgen über eine mittels eines städtebaulichen Vertrags eingebundene Kompensationsmaßnahme und Aufforstung im Bereich der Gemarkung Egenroth „Driescher“, Gemeinde Heidenrod. Diese Fläche ist über einen Bebauungsplan der Gemeinde Heidenrod planerisch abgesichert (Satzungsbeschluss am 09.03.2018). Die Maßnahme im Umfang von ca. 3,3 ha umfasst die Aufforstung einer vormals ackerbaulich genutzten Rodungsinsel mit Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden. Für ein kleineres Teilstück ist die Anlage einer Waldwiese (0,6 ha) vorgesehen.



Im Ergebnis können die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe über das vorgesehene Maßnahmenbündel forstrechtlich als auch naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Ergebnisse der Abwägungen

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 27.12.2016 bis zum 10.02.2017 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine abwägungsrelevanten Stellungnahme, die Belange des Flächennutzungsplan betreffen, eingegangen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 08.01.2017 bis zum 09.02.2018 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine abwägungsrelevanten Stellungnahme, die Belange des Flächennutzungsplan betreffen, eingegangen.



4 Geprüfte anderweitige Alternativen

Die Erweiterungsfläche östlich des bestehenden Freizeitparkes wurde gewählt, da sich ansonsten rund um das bestehende Taunus Wunderland ein breiter Gürtel mit Schutzwald erstreckt, der eine Erweiterung des Freizeitparkes verhindert. Lediglich entlang der Landesstraße ist aufgrund des fehlenden Waldes (ehemalige Parkplatzfläche Taunus Wunderland) keine Ausweisung von Schutzwald erfolgt, daher ist hier eine Entwicklung und Anbindung der Erweiterungsfläche an das bestehende Freizeitparkgelände (mit der geringsten Einbeziehung von Schutzwald) möglich. Bei den gewählten Waldflächen entlang der Landesstraße handelt es sich um die am weitesten von der Ortslage Wambach entfernt liegende Erweiterungsmöglichkeit. So können Auswirkungen auf die Siedlungsfläche minimiert bzw. vermieden werden. Auch erlaubt diese Fläche wegen des vorhandenen angrenzenden Waldbestandes eine sofort wirkungsvolle landschaftsgerechte Einbindung. Aufgrund der angrenzenden, vielbefahrenen Straße und des benachbarten Taunus Wunderlandes ist die Erweiterungsfläche durch Immissionen, Lärm und die Bewegungskulisse vorbelastet.

Die andere denkbare Erweiterungsmöglichkeit wäre eine Einbeziehung der westlich an das Taunus Wunderland angrenzenden Weidefläche (Pferdekoppeln) als Freizeitparkgelände. Diese Möglichkeit scheidet aber an der fehlenden Verfügbarkeit der sich in Privatbesitz befindlichen Fläche aus.

Eine Erweiterung auf der nördlichen Seite der Landesstraße L 3037 scheitert an den weitreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den massiven Trennwirkung der Landesstraße L 3037 zwischen Bestandsfläche und einer möglichen Erweiterungsfläche.

Entsprechend den vorlaufend gemachten Ausführungen stellt sich die gewählte Variante mit der Einbeziehung der Waldflächen parallel zur Landesstraße als die geeignetste Erweiterungsoption dar.

Die gewählte Erweiterungsfläche und die damit einhergehende geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad sind das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Alternativen untereinander.