

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“

Ortsteil Wambach,
Gemeinde Schlangenbad
Rheingau-Taunus-Kreis

Oktober 2020



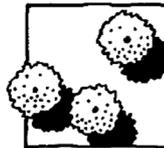
Auftraggeber:



Gemeinde Schlangenbad

Auftragnehmer:

**HERRCHEN
& SCHMITT**



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
Schützenstraße 4 65195 Wiesbaden

Datum: 7. Oktober 2020

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	10
3.3	Beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	11
3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB	13
4	Geprüfte anderweitige Alternativen	16



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 sollen als Sondergebiet Freizeitpark festgesetzt werden. Die Umsetzung dieser Planung erfolgte über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“, die den Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ mit einer Fläche von 5,1 ha (Rechtskraft ab 05.05.2002) sowie die Erweiterungsfläche (3,3 ha) umfasst. Der gesamte Geltungsbereich beträgt somit ca. 8,4 ha.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hat am 03.02.2016 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.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ wurde nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB), eine Flächennutzungsplanänderung war daher im Parallelverfahren erforderlich. Die 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP 13.07) für den Bereich 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ wurde vom Regierungspräsidium am 23.05.2019 genehmigt und anschließend veröffentlicht (13.08.2019), das Verfahren ist abgeschlossen. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ wurde somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

Am 30.09.2020 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.10.2020.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Untersuchungsraum der Umweltbelange erstreckte sich über den Geltungsbereich hinaus auf die angrenzenden Flächen, damit möglicherweise vorhandene Verflechtungsbereiche sowie Funktions- und Wechselbeziehungen berücksichtigt werden.

Die Bauleitplanung umfasste den bestehenden Freizeitpark, die ehemalige Parkplatzfläche sowie eine etwa 3,3 ha große Erweiterungsfläche im Osten. Die Erweiterungsfläche wird bisher überwiegend von lückigen Fichtenforsten bestanden, die offenen Bereiche (Blößen) werden von Schlagfluren und Vorwald eingenommen. Ein kleiner Teil der in den Geltungsbereich integrierten Erweiterungsfläche ist Schutzwald (2.250 m²). Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Wald Schutzwald festgesetzt und bleibt unverändert erhalten. Die Integration ist deshalb notwendig, damit ein vorhandener Waldweg in die Erschließung des Freizeitparks einbezogen werden kann. Nur so lässt sich eine befriedigende Erschließung der Erweiterungsfläche bewerkstelligen.

Bei der Berücksichtigung der Umweltbelange im Geltungsbereich des vorlaufenden Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ (Rechtskraft ab 05.05.2002) war zu beachten, dass hier bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nicht der tatsächlich vorhandene Bestand, sondern der planungsrechtliche Zustand anzunehmen war.



Die Biotop- und Lebensraumverluste durch die Bauleitplanung betragen in Summe etwa 3 ha Wald bzw. Vorwaldstadien. Die europäisch geschützten Arten wurden über eine faunistische Erhebung (2015/16) ermittelt. 2020 erfolgten eine weitere Potentialabschätzung und eine weitere faunistische Erhebung. Im März 2019 wurde ein besetzter Rotmilanhorst in der geplanten Erweiterungsfläche (Fichtenbestand) festgestellt. Das Vorkommen und ein erfolgloser Brutversuch konnten in einer gesonderten Erhebung bestätigt werden. Anfang 2020 wurde der Horstbaum des Rotmilan, der 2019 durch Blitzschlag vorgeschädigt wurde, durch Windbruch zerstört. 2020 konnte der Rotmilan im Untersuchungsgebiet nicht mehr nachgewiesen werden.

Im Ergebnisse des Artenschutzbeitrags wurden nach erfolgter Konfliktanalyse bzw. Wirkungsprognose für neun nachgewiesene Säugetierarten (Fledermausarten) sowie für 30 Vogelarten (Brut- und Gastvogelarten) die Verbotstatbestände des BNatSchG abgeprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass für alle geprüften Säugetier- und Vogelarten der Eintritt der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (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 die weiteren europäisch geschützten Arten 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 durch die Veränderung der Gestalt und Nutzung von Natur und Landschaft 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 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), eine randliche Eingrünung des Gebietes und weitere Maßnahmen konnten die Eingriffe durch das Vorhaben so weit als möglich vermieden bzw. vermindert werden. Dennoch kommt es infolge der vorgesehenen Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Freizeitpark zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Insbesondere durch die mögliche Versiegelung von max. 1,9 ha im Rahmen der Erschließung und der Bebaubarkeit mit Attraktionen und Fahrgeschäften (Grundflächenzahl 0,6) sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Flora, der Fauna und der Biotope sowie in geringerem Maße auf des Landschaftsbildes zu erwarten. Nachteilige Wirkungen auf die weiteren, nach dem Naturschutzrecht beachtlichen Schutzgüter und Potentiale sind nicht auszumachen.

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



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

Der verbleibende naturschutzrechtliche und der forstrechtliche Ausgleich erfolgte über eine mittels eines städtebaulichen Vertrags eingebundene Kompensationsmaßnahme und Aufforstung im Bereich der Gemarkung Egenroth „Driescher“, Gemeinde Heidenrod. Diese Fläche wurde 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 konnten die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe über das vorgesehene Maßnahmenbündel forstrechtlich als auch naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden. Mit der Hilfe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen konnte der Eintritt der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vermieden 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 ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme eingegangen. Hierbei wurde angemerkt, dass auf eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet verzichtet werden sollte. Dieser Anregung wurde nicht nachgekommen, da über eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen die landschaftsbildverträgliche Integration der Anlage sichergestellt wird. Bei Berücksichtigung des nach Süd –Südwest abfallenden Geländes ergeben sich nach der Festsetzung mögliche Höhen baulicher Anlagen, die an der Landstraße bis zu 12,5 m betragen können und talabwärts, das nach Süden abfallende Gelände ausnutzend, bis zu 35 m erreichen können.



Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu den folgenden Themenkomplexen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert worden:

- Größe des Vorhabens,
- Integration Schutzwald,
- Höhe der baulichen Anlagen,
- Planerischer Vorgaben,
- Erschließung,
- Öffentlicher Personennahverkehr,
- Immissionsschutz,
- Niederschlagswasserbehandlung,
- Bodenmodellierung,
- Artenschutz,
- Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation,
- Baumschutzaspekt,
- Rad- und Wanderwegenetz.

Größe des Vorhabens

In mehreren Stellungnahmen wurde die Größe der Erweiterungsfläche als überdimensioniert angesehen, es wurde vorgeschlagen, die Erweiterung auf die ehemalige Parkplatzfläche zu begrenzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die städtebauliche Zielstellung der Bebauungsplanänderung, eine mittelfristige Standortsicherung für das Taunus Wunderland zu erreichen, ohne die vorgesehene Erweiterung um 3,3 ha nicht erreicht werden kann. Außerdem wären die gewünschte Durchgrünung und randliche Einbindung der Fläche nicht zu verwirklichen, da ein beschränkter Flächenumfang eine höhere Ausnutzung der Fläche bedingt hätte.

Integration Schutzwald

Zu der Integration des Schutzwaldes in den Geltungsbereich wurden bedenken ausgeführt. Eine Erweiterung des Taunus Wunderlandes in östliche Richtung ohne die Einbeziehung von Schutzwaldfläche wäre technisch zwar durchführbar, hätte aber gravierende nachteilige Auswirkungen auf die Erschließung bzw. Verknüpfung der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Parkareal. Daher wurden mit der oberen Forstbehörde die im Bebauungsplan festgesetzte Einbeziehung des Schutzwaldbereiches im Umfang von 2.250 m² und die Nutzung des vorhandenen Waldweges zur Parkerschließung abgestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe und Kubatur der möglichen Bebauung wurde als zu hoch und zu groß bemängelt. Dieser Anregung wurde gefolgt. Über eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wurde die landschaftsbildverträgliche Integration der Anlage erreicht. Bei Berücksichtigung des nach Süd-Südwest abfallenden Geländes ergeben sich entsprechend der Festsetzung, bezogen auf die Bestandshöhen, mögliche Höhen baulicher Anlagen, die an der Landstraße bis zu 12,5 m betragen können und talabwärts, das nach Süden abfallende Gelände ausnutzend, bis zu 35 m erreichen können. Gleichzeitig wurde die maximal möglich Kubatur der einzelnen baulichen Anlage begrenzt. Weitere Hinweise betrafen die Gestaltung der Anlagen. In den Stellungnahmen geforderten Gestaltungsvorgaben zu Wand- und Dachbegrünung, zur Nutzung von Photovoltaik und zur Anbringung von Nisthilfen wurden als Hinweise in die Planung aufgenommen. Die Anregung, einen zwingenden Farbkatalog für die Fassadengestaltung zu erstellen,



wurde nicht übernommen. Die getroffene Festsetzung, dass der Anstrich bzw. die Oberfläche von Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften in gedeckten landschaftskonformen Farbtönen auszuführen sind, ist ausreichend, um eine landschaftsgerechte Gestaltung zu gewährleisten

Planerischer Vorgaben

Die Verluste an Flächen des Regionalen Grünzuges (3,3 ha) wurden thematisiert und der vorgesehene Ausgleich fachlich angezweifelt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die gewählte, flächengleiche Kompensationsfläche im Gemeindegebiet von Schlangenbad, Gemarkung Hausen besitzt eine sehr ähnliche Charakteristik wie der Vorhabensbereich. Die obere Landesplanungsbehörde bestätigte in ihrer Stellungnahme die Eignung des gewählten Bereichs als Ausgleichsfläche.

Erschließung

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Anwesen „Zur Schanze 3“ noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist. Dieser Anregung wurde gefolgt, in die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis zur Erschließung des Anwesens aufgenommen. Der Anregung, die Medienleitungen und die zugehörigen Schutzstreifen im Plangebiet zu übernehmen, wurde gefolgt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die bestehende Anbindung an den Personennahverkehr wurde in den Stellungnahmen thematisiert und ihre Sicherung bzw. der Ausbau wurde gefordert. Diese Thematik ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sie führte zu keiner Änderung der Unterlage.

Immissionsschutz

Die Zuordnung der Verlegung des Fahrgeschäftes „Knall und Fall“ als planerische Maßnahmen im schalltechnischen Gutachten wurde angezweifelt. Nach Aussage des Schallgutachters ist die getroffene Zuordnung fachlich richtig. Eine Änderung der Einstufung war daher nicht notwendig. Weiter wurden in den Stellungnahmen zusätzliche Möglichkeiten der Einhaltung des Grenzwertes vorgeschlagen. Diese hätten aber zur Folge, dass an Sonn- und Feiertagen keinen Betrieb des Fahrgeschäftes „Knall und Fall“ zulässig wäre. Da diese Tage aber die Hauptgeschäftszeit des Freizeitparks darstellen, wurden diese Möglichkeiten als nicht zielführend ausgeschlossen. Eine Änderung der Planung war nicht notwendig.

Niederschlagswasserbehandlung

Es wurde angeregt, den Flächenbedarf der Versickerungsanlagen bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl in den Festsetzungen zu benennen. Dieser Anregung wurde nachgekommen.

Bodenmodellierung

Es wurde ausgeführt, dass die vorgesehene Nutzung des Plangebietes eine umfangreiche Bodenmodellierung erfordert. Im Rahmen der Planung sollte ein entsprechendes Modell erstellt werden. Dieser Anregung wurde nicht nachgekommen, da zum Planungszeitpunkt noch keine belastbaren Aussagen zu Bodenvolumina möglicher Erdbewegungen oder zur Wiederverwendung anfallender Bodenmassen gemacht werden können. Aufgrund der Topographie des Geländes ist anzunehmen, dass im Zuge der Errichtung der baulichen Anlagen zumeist eine vollständige Wiederverwertung der anfallenden Bodenmassen erzielt wird. Begründet ist dies mit der Topographie des Geländes, da zur Anlage von ebenen Bauflächen der Bodenabtrag der hangzugewandten Seite als Aufschüttung auf der hangabgewandten Seite benötigt wird.



Artenschutz

Es wurde in den Stellungnahmen die Untersuchungsmethoden hinsichtlich des Nachweises der Wildkatze angezweifelt und als unsicher bezeichnet. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Auf weitergehende Untersuchungen wurde verzichtet, da der Untersuchungsumfang für den Nachweis der Wildkatze dem in der Literatur vorgegebenen Untersuchungsstandards für die Wildkatze entspricht. Die im Zuge des Bebauungsplans durchgeführte faunistische Untersuchung (FACHBÜRO FAUNISTIK UND ÖKOLOGIE 2016) sind als fachlich geeignet anzusehen. Sie erlauben eine gesicherte Nachweisführung der Anwesenheit der Wildkatze.

Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation

Es wurde in den Stellungnahmen ein vollständiger naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich eingefordert. Dieser sollte aber nicht zu Lasten der Landwirtschaft erfolgen. Dieser Anregung wurde teilweise nachgekommen. Im weiteren Verfahren wurde ein vollständiger naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich im gleichen Naturraum angestrebt. Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen wurden soweit als möglich vermieden.

Baumschutzaspekt

In den Stellungnahmen wurde angeregt, dass alle Bäume im Geltungsbereich eingemessen und nummeriert werden, damit schleichende Baumverluste im Geltungsbereich vermieden werden können. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen lassen sich jederzeit durch die Gemeinde kontrollieren, da es sich hierbei ausnahmslos um Gehölze außerhalb des umzäunten Freizeitparkgeländes handelt. Die Baumverluste im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (vom 05.05.2020) für das Taunus Wunderland (Bestandteil) wurden in die naturschutzrechtliche Bilanzierung (nach Kompensationsverordnung) eingestellt und sind somit ausgeglichen. Des Weiteren wurde angeregt, die Beschränkung der Gehölzauswahl auf gebietsheimischen Baumarten auf den Eingangsbereich auszudehnen. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da dies zu einer Eingrenzung der Sortimentsauswahl führt, die dem gestalterischen Anspruch an diesem repräsentativen Standort nicht gerecht wird.

Rad- und Wanderwegenetz

In den Stellungnahmen wurde die Unterbrechung von Wegebeziehungen durch die Erweiterung des Freizeitparks und die in Folge notwendige Verlegung thematisiert. Befürchtet wurden weitere Eingriffe und zusätzliche Beeinträchtigungen der Fauna. Diese Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung, da die vorlaufend abgestimmte Verlegung sich ausschließlich vorhandener Wege bedient und im Nahbereich des Freizeitparks verläuft.



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 ist im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme eingegangen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu den folgenden Themenkomplexen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert worden:

- Erschließung,
- Öffentlicher Personennahverkehr,
- Niederschlagswasserbehandlung,
- Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation.

Erschließung

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Anwesen „Zur Schanze 3“ nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist und daher die Erschließung des Anwesens nicht gegeben ist. Die im Bebauungsplan, Stand Entwurf verwendete Formulierung zur beabsichtigten Erschließung des Anwesens wurde als zu unverbindlich angesehen und bedarf einer Konkretisierung. Dieser Anregung wurde gefolgt, in die Begründung wurde eine entsprechende Zusage, dass der Anschluss des Anwesens „Zur Schanze 3“ 2019/2020 hergestellt wird, aufgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die mit dem Fahrplanwechsel erfolgten Änderungen der Anbindung des Taunus Wunderlandes an den Personennahverkehr wurden thematisiert. Statt der erfolgten geringfügigen Ausdünnung der Andienung an das Taunus Wunderland wird ein Ausbau bzw. die Sicherung der Verbindungen gefordert. Diese Thematik ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sie führte zu keiner Änderung der Unterlage.

Niederschlagswasserbehandlung

Es wurde ausgeführt, dass im Bebauungsplan, Stand Entwurf der Flächenbedarf der Versickerungsanlagen bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl in den Festsetzungen zu gering bemessen ist. Statt eines Flächenbedarfs von 1.610 m² ist ein Flächenbedarf von 1.660 m² festzusetzen. Diese Anregung wurde in die Festsetzungen übernommen.



Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation

Es wurde in den Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich der Bewertung der externen Ausgleichsfläche „Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche“ (E 1) geäußert. Die betreffende Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Heidenrod als naturschutz- und forstrechtliche Ausgleichsfläche gesichert. Sie wurde als Teilfläche B im Bebauungsplan „Driescher“ der Gemeinde Heidenrod festgesetzt.

Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Driescher“ der Gemeinde Heidenrod (Satzungsbeschluss am 09.03.2018, Vorhaben 04 EG 03.0) wurden von den beteiligten Trägern und insbesondere von den Naturschutzbehörden die Biotopbewertungsansätze nach der Kompensationsverordnung nicht beanstandet. Die Gemeinde Heidenrod hat den Bebauungsplan „Driescher“ daher mit dem unveränderten, in den Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ übernommenen Bilanzierungsansatz beschlossen. Insoweit bestand für die Gemeinde Schlagenbad kein Anlass die vorliegenden Unterlagen zu ändern.

Die Bedenken zur Bewertung der externen Ausgleichsfläche „Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche“ (E 1) werden daher von der Gemeinde Schlagenbad nicht geteilt, die Einwendung wurde zurückgewiesen.

3.3 Beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 16.09.2019 bis zum 30.09.2019 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme eingegangen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu den folgenden Themenkomplexen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert worden:

- Verfahrensfragen,
- Immissionsschutz,
- Artenschutz,
- Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation.

Verfahrensfragen

Es erfolgte der Hinweis, dass eine verbindliche Regelung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme für den Rotmilan für den Bebauungsplan über die Rodungsgenehmigung rechtlich nicht zulässig ist. Die Maßnahme muss vielmehr im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Gemeinde Schlagenbad, die Trägerin der Planung ist, teilt diese Auffassung. Der Hinweis war aber überholt. Die Bewältigung des Vorkommens des Rotmilans wurde in das Bebauungsplanaufstellungsverfahren integriert.

Es erfolgte der Hinweis auf eine geplante Rodung noch 2019. Dazu stellt die Gemeinde Schlagenbad fest, dass die Rodung der Erweiterungsfläche an den gesetzlich vorgegebenen Verfahrensgang gekoppelt ist und dieser das Handeln der Gemeinde bestimmt.



In einer Stellungnahme wurde darauf verwiesen, dass eine informelle Abstimmung über den Artenschutzbeitrag mit den Naturschutzbehörden stattgefunden hat. Dieser, so wurde gefordert, ist als wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung auszulegen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist zu der Einschätzung gelangt, dass die planerische Bewältigung des Vorkommens des Rotmilans die Grundzüge der Planung berührt bzw. dies nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan im Sommer 2020 vorsorglich nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der erneuten Auslegung wurde auch der E-Mail-Schriftwechsel zur informellen Abstimmung des Artenschutzbeitrags mit den Naturschutzbehörden öffentlich ausgelegt.

Immissionsschutz

Es erfolgte der Hinweis, dass die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan übernommen werden sollen. Diese Anregung wurde bereits im Entwurf nachgekommen, die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Unterlagen, die als Satzung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad beschlossen wurden.

Artenschutz

Es wurden Bedenken zu den Kunsthorsten hinsichtlich der Eignung als CEF-Maßnahme geäußert. So werde diese Maßnahme vor allem im Zuge des Baues von Windkraftanlagen angewendet. Allerdings fehle es an geeigneten Nachweisen für die Wirksamkeit dieser Maßnahme.

Die Gemeinde Schlangenbad teilt diese Bedenken nicht. Ein Vergleich mit der Windkraftnutzung ist nicht angebracht, da es sich hier um den Verlust eines einzelnen Horststandortes handelt und nicht um großräumig wirksame, komplexe Auswirkungen der Windkraftanlagen, die einen signifikanten Anstieg der Tötungsrisikos, den Verlust an Lebensraum oder die Unterbrechung von Funktionsbeziehungen zu Folge haben können.

Das Anbringen von drei Kunsthorsten wird im Bebauungsplan als eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die den Eintritt des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) verhindert. Die Maßnahme berücksichtigt die räumlichen und strukturellen Anforderungen an den Lebensraum der Art und liegt im angestammten Revier des Rotmilans. Sollte entgegen der hohen Wahrscheinlichkeit der Maßnahme kein Erfolg beschieden sein, wird ein Risikomanagement (Monitoring) festgesetzt.

Die drei vorgesehenen Kunsthorste führen zu einem Mehrangebot gegenüber dem zu beseitigenden Horst und bieten der Art zusätzliche Ausweichhorste. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist nach gutachtlicher Einschätzung sowie durch Erwähnung in der Fachliteratur (Runge et. al. 2010, Egidius 2010) belegt.

Es erfolgte der Hinweis, dass das Monitoring zur Maßnahme in den Umweltbericht integriert übernommen werden sollte. Diese Anregung wurde gefolgt, die Maßnahme wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Maßnahme einen Eingriff in die ordnungsgemäße Forstwirtschaft darstellt und damit Entschädigungsforderungen auslösen kann. Der Gemeinde Schlangenbad ist dieser Sachverhalt bekannt, mögliche Entschädigungserfordernisse sind privatrechtlich zwischen Waldeigentümer und Vorhabensträger zu regeln.



Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation

Es wurde in den Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich der Eignung der externen Ausgleichsfläche „Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche“ (E 1) geäußert. Heidenrod sei eine walddreiche Gemeinde, durch die Aufforstung kommt es zu einer Abnahme an Biodiversität. Die betreffende Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Heidenrod als naturschutz- und forstrechtliche Ausgleichsfläche gesichert. Sie wurde als Teilfläche B im Bebauungsplan „Driescher“ der Gemeinde Heidenrod festgesetzt.

Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Driescher“ der Gemeinde Heidenrod (Satzungsbeschluss am 09.03.2018, Vorhaben 04 EG 03.0) wurden von den beteiligten Trägern und insbesondere von den Naturschutz- und Forstbehörden die Eignung als Aufforstungsfläche nicht beanstandet. Die Gemeinde Heidenrod hat den Bebauungsplan „Driescher“ daher unverändert, mit dem im Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ übernommenen Aufforstungsumfang beschlossen. Insoweit bestand für die Gemeinde Schlangenbad kein Anlass die vorliegenden Unterlagen zu ändern.

Die Bedenken zur Eignung der externen Ausgleichsfläche „Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche“ (E 1) werden daher von der Gemeinde Schlangenbad nicht geteilt, die Einwendung wurde zurückgewiesen.

3.4 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 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 08.06.2020 bis zum 27.07.2020 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme eingegangen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu den folgenden Themenkomplexen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert worden:

- Verkehr,
- Leitungsrechte,
- Immissionsschutz,
- Niederschlagswasserbehandlung,
- Abfallwirtschaft,
- Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation,
- Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und zu den textlichen Festsetzungen.

Verkehr

Es erfolgte der Hinweis, dass die abgestimmten Abstandsflächen zwischen Landesstraße und geplanten Freizeitpark nicht ausreichend in der Planzeichnung bemaßt sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 5 m wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und in den Plan eine Bemaßung des Bereichs Fahrbahnrand/Zaun Freizeitpark eingefügt. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass für die Anknüpfungspunkte der privaten Erschließungswege Sondergenehmigungen mit Hessen Mobil abzuschließen sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.



Die mit dem Fahrplanwechsel erfolgten Änderungen der Anbindung des Taunus Wunderlandes an den Personennahverkehr wurden in einer Stellungnahme thematisiert. Statt der erfolgten Ausdünnung der Andienung an das Taunus Wunderland wird ein Ausbau bzw. die Sicherung der Verbindungen gefordert. Diese Thematik ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sie führte zu keiner Änderung der Unterlage.

Leitungsrechte

In den Stellungnahmen wurden Hinweise auf im Zuge der Erschließung und der nachfolgenden Baugenehmigungen erforderliche vertragliche Regelungen bzw. Abstimmungen mit den Betreibern gegeben. Den Stellungnahmen lagen Planunterlagen mit dem aktuellen Verlauf der Leitungstrassen bei. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die entsprechenden Änderungen an den Leitungstrassen nachgetragen. Die erforderliche vertragliche Regelungen bzw. Abstimmungen werden im Zuge der Erschließungsplanung und nachfolgender Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Immissionsschutz

Es erfolgte der Hinweis, dass die vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lage und Art der Maßnahme weiter ausgeführt werden sollten. Diese Anregung wurde mit der Kenntlichmachung des Werkstattbereichs in der Planzeichnung sowie der Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Attraktion „Knall und Fall“ nachgekommen.

In den Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass akustische und optische Einwirkungen sowie anderweitige negative Beeinflussungen durch den Freizeitpark auf die Verkehrsteilnehmer (L 3037) auszuschließen sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da der Freizeitpark im Erweiterungsbereich durch einen Sichtschutzwall (ca. 3,5 m Höhe) entlang der Landesstraße abgeschirmt wird, sind Auswirkungen ausgeschlossen.

Niederschlagswasserbehandlung

Es erfolgte der Hinweis, dass im vorgelegten Planentwurf die Darstellung einer Versickerungsfläche in Baufeld VII irreführend ist. Vielmehr sei an der textlichen Festsetzung einer Versickerungsfläche von 1.610 m² in der Baufläche VIII festzuhalten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, auch im vorgelegten Entwurf wurde an der Festsetzung einer Versickerungsfläche von 1.660 m² in Baufläche VIII festgehalten. Bei der Versickerungsfläche in Baufeld VII handelt es sich um eine Übernahme aus dem Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ (Rechtskraft ab 05.05.2002). Eine Änderung der Unterlagen war daher nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

Es erfolgte der Hinweis, dass die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ einzuhalten sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ werden im Zuge der Erschließungsplanung und nachfolgender Baugenehmigungsverfahren beachtet.



Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation

Es wurde in den Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich der Eignung der externen Ausgleichsfläche „Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche“ (E 1) geäußert. Es wurde angemerkt, dass mit der Aufforstung hochwertige Ackerstandorte im Bereich der waldreichen Gemeinde Heidenrod verloren gehen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Flächenermittlung in der Gemeinde Schlangenbad erbrachte im Ergebnis keine geeignete Aufforstungsfläche. Die Suche nach geeigneten Aufforstungsflächen wurde auf den Naturraum ausgedehnt und mit der angebotenen Fläche in Heidenrod/Eggenroth erfolgreich abgeschlossen. Die betreffende Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Heidenrod als naturschutz- und forstrechtliche Ausgleichsfläche gesichert. Sie wird als Teilfläche B im Bebauungsplan „Driescher“ der Gemeinde Heidenrod festgesetzt.

Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Driescher“ der Gemeinde Heidenrod (Satzungsbeschluss am 09.03.2018, Vorhaben 04 EG 03.0) wurden von den beteiligten Trägern und insbesondere von den Naturschutz- und Forstbehörden die Eignung als Aufforstungsfläche nicht beanstandet. Die Gemeinde Heidenrod hat den Bebauungsplan „Driescher“ daher unverändert, mit dem im Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ übernommenen Aufforstungsumfang beschlossen. Insoweit bestand für die Gemeinde Schlangenbad kein Anlass die vorliegenden Unterlagen zu ändern.

Die Bedenken zur Eignung der externen Ausgleichsfläche „Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche“ (E 1) werden daher von der Gemeinde Schlangenbad nicht geteilt, die Einwendung wurde zurückgewiesen.

Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und zu den textlichen Festsetzungen

In den Stellungnahmen wurden Hinweise auf notwendige redaktionelle Korrekturen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die entsprechenden Korrekturen vorgenommen. Auswirkungen auf die Festsetzungen in Text und Planzeichnung ergaben sich dadurch nicht.



4 Geprüfte anderweitige Alternativen

Die Erweiterungsfläche östlich des bestehenden Freizeitparks wurde gewählt, da sich ansonsten rund um das bestehende Taunus Wunderland ein breiter Gürtel mit Schutzwald erstreckt, der eine Erweiterung des Freizeitparks 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 stellte sich die gewählte Variante mit der Einbeziehung der Waldflächen parallel zur Landesstraße als die geeignetste Erweiterungsoption dar.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange untereinander.

Städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Belange sprechen für die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans.