Stadt Bad König
Stadtteil Ober-Kinzig

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes „Aussichtshügel Ober-Kinzig“

B e g r ü n d u n g

VORENTWURF

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC20025-P
Bearbeitet: Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 3
2. Plangebiet 3
3. Übergeordnete Planungen 4
3.1 Regionalplan Südhessen 2010 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Fachplanungen 5
4. Bestandbeschreibung und -bewertung 6
5. Planung 8
5.1 Geplantes Vorhaben 8
5.2 Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes 8
6. Boden 9
7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 10
8. Verkehrserschließung 10
9. Artenschutz 10
10. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft 11
11. Umweltprüfung 11
12. Städtebauliche Daten 11

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der teilbereichsbezogenen Änderung ist es, auf Ebene der Flächennutzungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Aussichtshügels auf einer ca. 2 ha große Fläche in der Gemarkung Ober-Kinzig zu schaffen
Für die geplante Aufschüttung soll dabei Erdaushub aus der Region verwendet werden, um eine Verbringung in benachbarte Bundesländer zu vermeiden. Nach Fertigstellung und Begrünung soll der Hügel dann als Aussichtspunkt der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

2. Plangebiet

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km nordwestlich des Stadtteils Ober-Kinzig und ca. 0,5 km westlich des Ortsteils Hummetroth der Gemeinde Höchst im Odenwald. Die Landesstraße 3106 verläuft in einer Entfernung von ca. 70 m nördlich bzw. 380 m östlich des geplanten Aussichtshügels.

Die Lage der Plangebiete ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

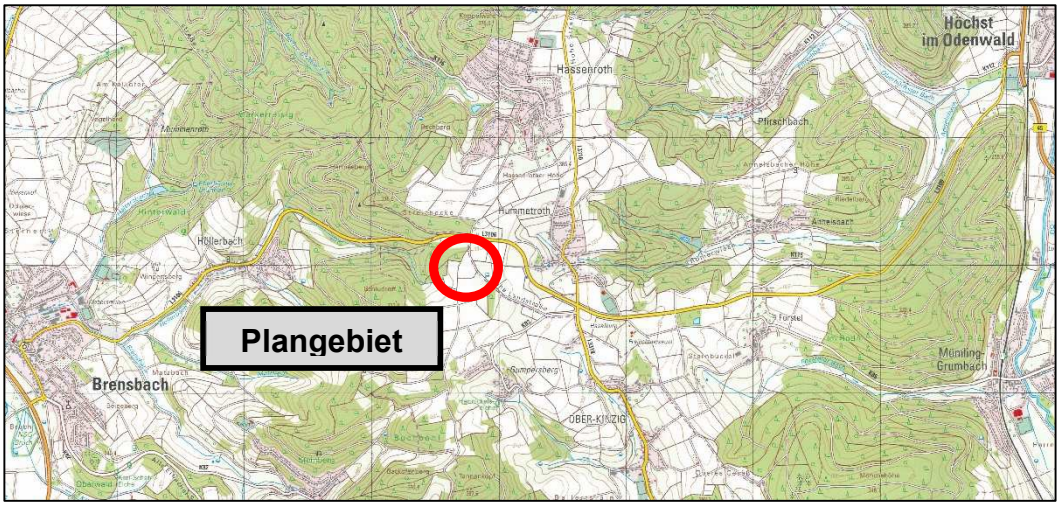

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes, unmaßstäblich
(Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation TK25, Blatt 6219)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung umfasst das in der Gemarkung Ober-Kinzig Flur 2 gelegene Flurstück Nr. 1 mit einer Fläche von ca. 2 ha.

Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.

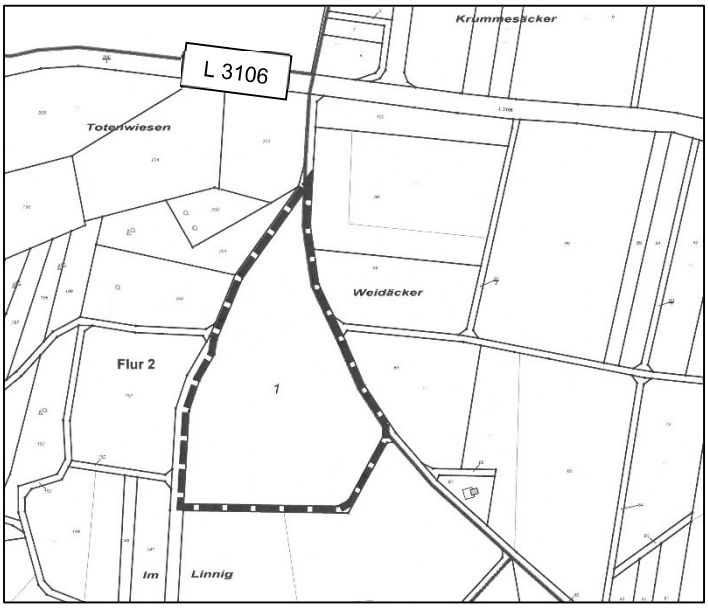

Abbildung 2: Kataster mit Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes, unmaßstäblich
(Datengrundlage Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert mit der Schraffur für „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die Ausweisungen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Änderungsgebietes, unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Plangebietes als „Dauergrünland“ dar.
Bei den an das Plangebiet angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Flächen für die Land- und Forstwirtschaft in Form von „Dauergrünland“ bzw. „Ackerflächen“ südlich, südwestlich und nördlich des Plangebietes sowie „Flächen für die Forstwirtschaft“ im Nordwesten.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

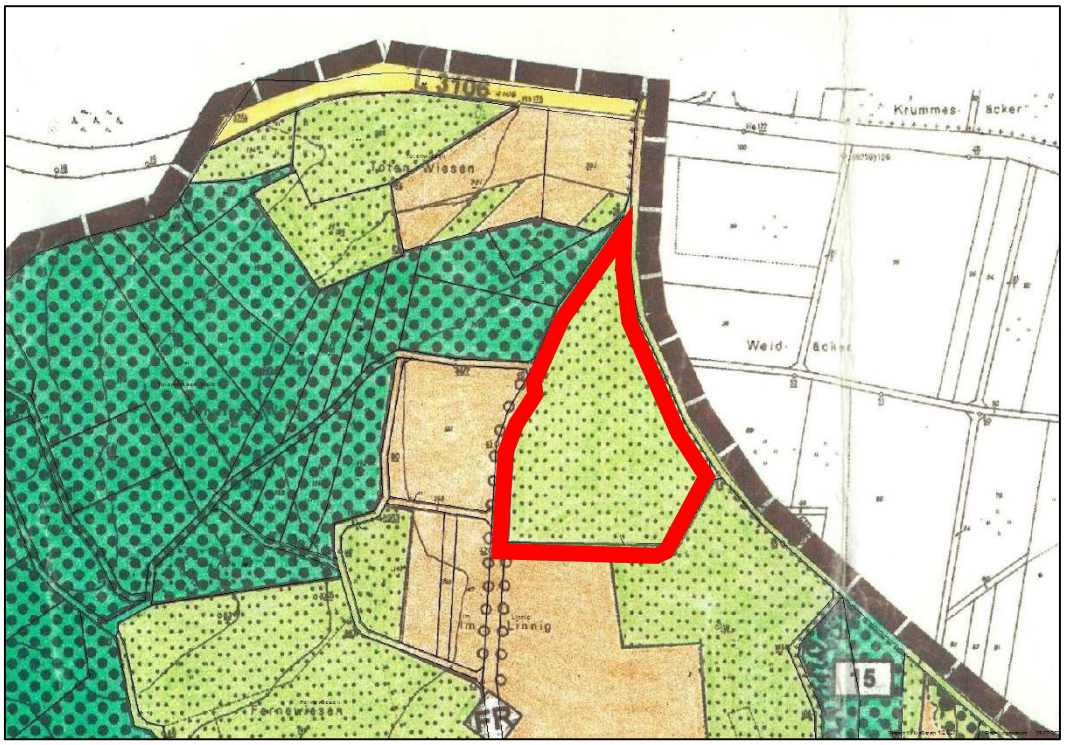

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad König mit Grenze des Änderungsgebietes (rote Markierung), unmaßstäblich

3.3 Fachplanungen

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet oder Natura-2000- Gebiet. Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 BNatScHG bzw. § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG sind nicht bekannt.

Das Gebiet liegt auch nicht in einem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.
Unmittelbar westlich an das Änderungsgebietes angrenzend erstreckt sich das Wasserschutzgebiet (WSG III) für die Brunnen Hummetroth mit seinen festgesetzten Wasserschutzzonen.

Die Lage und Abgrenzungen der einzelnen Wasserschutzzone sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

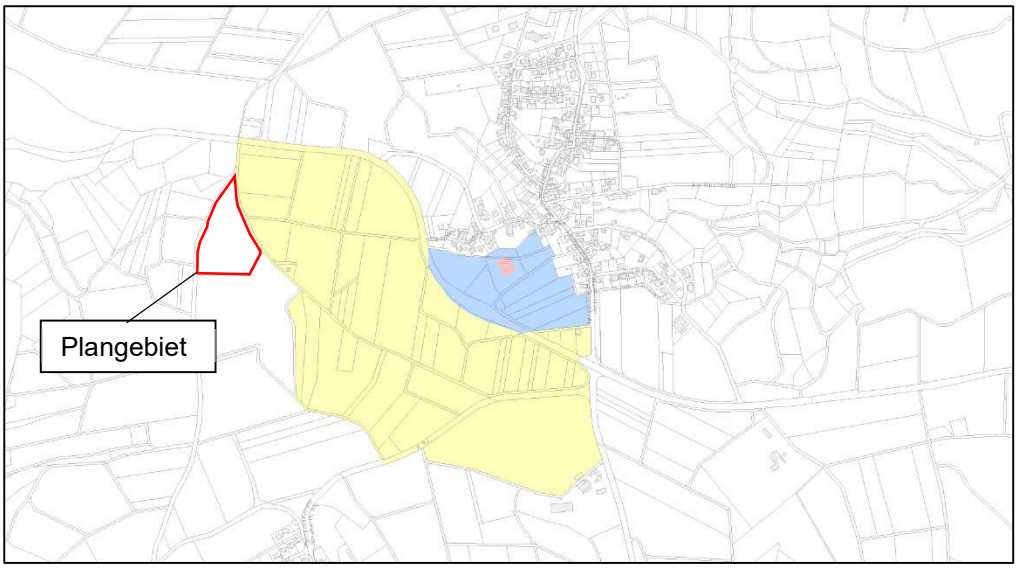

Abbildung 5: Fläche (rote Markierung) mit Darstellung der Wasserschutzzonen (Zone III – gelb, Zone II – blau, Zone I – rot), unmaßstäblich
(Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu); Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; HLNUG))

4. Bestandbeschreibung und -bewertung

Das Änderungsgebiet ist als intensiv genutzte Ackerfläche (Maisanbau) zu beschreiben. Im Süden, Südwesten und Südosten grenzen als Grünland genutzte Flächen an, im Nordwesten Wald. Nördlich zur Landesstraße 3106 hin befinden sich ebenfalls ackerbaulich intensiv genutzte Flächen. Eine temporär als Holzlager genutzte Fläche liegt unmittelbar östlich angrenzend.

Abbildung 6: Luftbild (Befliegung 14.06.2021) mit Plangebiet (rote Markierung)
(www.geoportal.hessen.de)

Abbildung 7: Blick von Norden auf den Änderungsbereich in südlicher Richtung

Abbildung 8: Blick von der Fläche in östlicher Richtung

Das Gelände fällt nach Norden hin stark ab; der südliche Teil ist im Wesentlichen eben und fällt dann nach Süden bzw. Westen hin etwas ab.

Der Änderungsbereich liegt auf der Hochebene zwischen Höchst i. O. und Brensbach auf einer Höhe von ca. 360 m über NN.

5. Planung

5.1 Geplantes Vorhaben

Ein Bauwilliger beabsichtigt, in der Gemarkung Ober-Kinzig Flur 2, Flurstück Nr. 1 einen ca. 30 m hohen begrünten bzw. bepflanzten Aussichtshügel zu errichten und hierzu den in der Region anfallendem Erdaushub zu verwenden.

Im Vorfeld wurden zwischen Bauwilligen und Stadt vertragliche Regelungen über das Vorhaben selbst und die Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen getroffen. Folgende Inhalte sollen dabei vor dem abschließenden Beschluss durch einen weiteren städtebaulichen Vertrag und soweit es nach den Ergebnissen des Planverfahrens erforderlich ist u.a. geregelt werden:

- zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Natur- und Artenschutz, einschließlich der Beschaffung der dafür erforderlichen Flächen und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen,
- zur Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist,
- zur Oberflächengestaltung des Aussichtshügels für touristische Zwecke

Darüber hinaus verpflichtet sich der Bauwillige u.a.,

- dass ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (Z0 inkl. geogen belastete Materialien) aus der Region (Odenwaldkreis, Landkreis Darmstadt-Dieburg, Landkreis Bergstraße) als Aufschüttungsmaterial verwendet werden darf;
- das Gelände für die Aufschüttung mit einem mindestens 2 m hohen Metallzaun einzuzäunen, um unbefugtes Abladen zu verhindern sowie die Zufahrt mit einer Schranke zu versehen;
- für den Anlieferverkehr sicherzustellen, dass alle anliefernden Lkw ab 7,5 t ausschließlich auf direktem Wege von der B 45 ohne Passieren von Ortsdurchfahrten zu der Aufschüttungsfläche geleitet werden; dies gilt entsprechend für die abfahrenden Lkw;
- zur Vermeidung von Verschmutzungen von öffentlichen Straßen eine Reifenwaschanlage vorzusehen.

5.2 Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes

Da es sich bei der geplanten Aufschüttung und dessen Nutzung als Aussichtshügel um ein Vorhaben handelt, das aufgrund seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung und städtebauliche Bedeutung auch nur im Außenbereich verwirklicht werden kann, sollen mit der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für eine mögliche Genehmigung nach § 35 BauGB geschaffen werden.
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch einen Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann dem geplanten Vorhaben somit nicht mehr entgegengehalten werden.

Die geplante Aufschüttung stellt ein Bauvorhaben zur Landschaftsgestaltung dar, das zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtshügel“ dienen soll und daher entsprechend dargestellt wird.

Für die geplante Aufschüttung soll dabei Erdaushub aus der Region verwendet werden, um Transporte und eine Verbringung in benachbarte Bundesländer zu vermeiden. Nach Fertigstellung soll der Hügel der Öffentlichkeit als Aussichtspunkt zugänglich gemacht werden und zur Stärkung des Tourismus beitragen und der Naherholung dienen. Dazu ist auch die Lage an einer überörtlichen Rad- und Wanderwegebeziehung von Bedeutung. (siehe Abb. 7)

Unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes wird darüber hinaus bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Höhe (Oberkante) der Aufschüttung auf maximal 34 m über dem natürlichen Gelände begrenzt.

Aufgrund der Hochlage des Standortes und der geplanten Höhe des Aussichtshügels ergeben sich weite Aussichten über den nördlichen Teil des Odenwaldes.

6. Boden

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Vorfeld einer weitergehenden Bewertung des Schutzgutes „Boden“ im Rahmen des im weiteren Planverfahren zu erarbeitenden Umweltberichtes ist festzuhalten, dass die „bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ in welcher einzelne Bodenfunktionsbewertungen zur Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen, zur Funktion des Bodens im Wasserhaushalt und zur Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) für das Plangebiet eingehen, das Plangebiet in die „mittlere“ Kategorie einordnen.

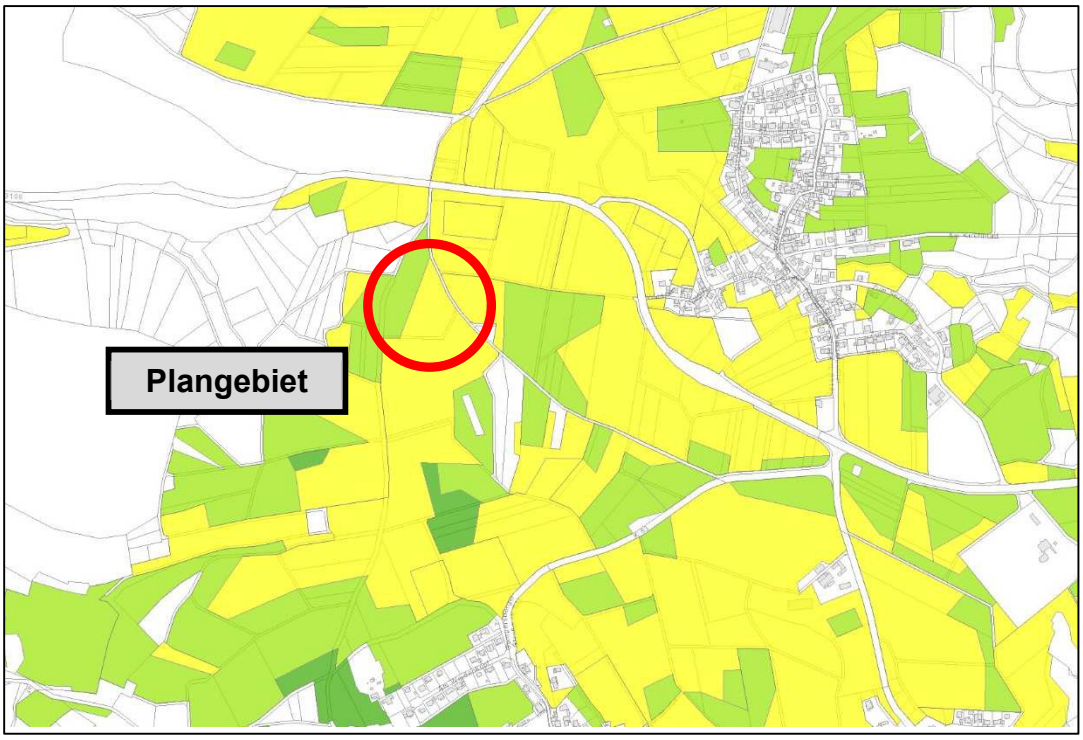

Abbildung 9: Karte mit Darstellung der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung (BFDSL) (gelb – mittel, hellgrün- gering, dunkelgrün – sehr gering) mit Lage des Plangebietes (www.bodenviewer.hessen.de)

7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Im Rahmen der Abwägung sind diese Grundsätze zu berücksichtigen und auch die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Errichtung eines Aussichtshügels an dem geplanten Standort soll zu einer Steigerung der Erholungsfunktionen in der Region sowie zu einer Verbesserung des touristischen Angebotes beitragen. Hierzu trägt auch die Nachbarschaft zu der ca. 1,3 km südlich gelegen römischen Villa Haselburg bei.

Der in der Region anfallende, unbelastete Erdaushub muss in Zukunft aufgrund fehlender Ablagerungsflächen in benachbarte Bundesländer abtransportiert werden, was im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes (lange Transportwege und damit erhöhte Emissionen) und die damit verbundenen hohen Kosten vermieden werden sollte. Vor diesem Hintergrund bietet die hier geplante Aufschüttung eine zeitlich begrenzte Entlastung durch die Verwendung des anfallenden Erdaushubes aus der Region.
Dementsprechend wird auch im Rahmen der Abwägung der geplanten Ablagerung von Bodenaushub und der Errichtung eines Aussichtshügels der Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet eingeräumt.

8. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes soll über den nördlich verlaufenden Feldweg mit Anbindung an die in ca. 80 m Entfernung verlaufende Landesstraße 3106 erfolgen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand, ist dabei mit einem Verkehrsaufkommen von maximal 20 Lkw am Tag im Zuge der Aufschüttung des Aussichtshügels zu rechnen.
Der Feldweg am Westrand des Änderungsgebietes zur Landesstraße hin ist als Radweg bzw. überörtlicher Wanderweg ausgewiesen.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei sollen insbesondere Brutvogelarten mittels einer Revierkartierung im Zeitraum Mai-Juli im Plangebiet und im Wirkraum des geplanten Hügels erfasst werden und mittels Potenzialanalyse bzw. Datenrecherche auch Rastvogelarten. Darüber hinaus ist die Erfassung und Prüfung auf weitere im Naturraum planungsrelevanter Arten und Artengruppen wie Reptilien, Schmetterlinge (Ameisenbläuling) und weiterer Arten vorgesehen.

Die Ergebnisse der ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

10. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.
Bereits zum jetzigen Zeitpunkt hat sich der Bauwillige zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Natur- und Artenschutz, einschließlich der Beschaffung der dafür erforderlichen Flächen und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen vertraglich verpflichtet. Konkrete Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens auf der Grundlage einer noch zu erstellenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet zu benennen sein.

11. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.
Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht für das Plangebiet erstellt.

12. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes: ca. 2 ha.