

STADT BAD SCHWALBACH



Flächennutzungsplan 5. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Fassung zum Feststellungsbeschluss

April 2017

Bearbeitet von:
Dipl. Ing. (FH) A. Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,
Tel.: (0 61 36) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
2.0 ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
3.1 Lage des Plangebietes	5
4.0 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
4.1 Vorangegangene Planungen / Abstimmungen	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Regionaler Raumordnungsplan	6
5.0 PLANUNGSKONZEPT	7
5.1 Städtebauliche Maßnahmen	7
6.0 AUSWIRKUNGEN DER 5. ÄNDERUNG	7
7.0 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	7
8.0 UMWELTBERICHT	8
8.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	8
8.2 Auswirkungen der geplanten FNP Änderung auf Natur und Landschaft	8
8.2.1 Bestandssituation	8
8.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
8.3.1 Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima	9
8.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora	9
8.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna	10
8.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Geologie	10
8.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	10
8.3.6 Auswirkungen auf den Menschen	10
8.4 Zusammenf. Beurteilung der Umweltauswirkungen	12

Stadt Bad Schwalbach: Flächennutzungsplan 5. Änderung

Lage: Gemarkung Bad Schwalbach, Gemarkung Heimbach

Auftraggeber: Stadt Bad Schwalbach

Auftragnehmer: Ing.-Gesellschaft Weiland AG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) A. Misselhorn

Bearbeitungszeitraum: April 2017

BEGRÜNDUNG

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.11.2016 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Vom Aufstellungs- und Änderungsbeschluss sind Gewerbeflächen östlich des geplanten Baugebietes "Ober der Hardt" in der Gemarkung Bad Schwalbach sowie Waldflächen nördlich der Bäderstraße in der Gemarkung Heimbach betroffen.

Die genaue räumliche Darstellung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 2000.

2.0 ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Bereits 2001 wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zwischen der „Alten Bäderstraße“ sowie der B 260 eine rund 6,9 ha große gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nachdem die Stadt Bad Schwalbach in den letzten Jahren die innerörtlichen und ortsnahen Gewerbeflächen vermarktet und bebaut hat, sollen jetzt die Flächen in der Gewann „Ober der Hardt“ im Rahmen der konkreten Bauleitplanung städtebaulich entwickelt werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde der geplanten Anbindung der neuen Gewerbefläche über die „Alte Bäderstraße“ vom Straßenbaulastträger nicht zugestimmt.

Um den Forderungen nach einer genehmigungsfähigen Anbindung an die L 3456 nach zukommen, ist die im FNP ausgewiesene gewerbliche Baufläche um 2.700 qm (Teilfläche 1) nach Norden hin zu erweitern.

Im Gegenzug dazu sollen nicht in Anspruch genommene Gewerbeflächen nordöstlich des geplanten Baugebietes von rund 9.800 qm (Teilfläche 2) zurückgenommen werden.

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ober der Hardt".

Geplante Änderungen:

- Erweiterung der gewerblichen Baufläche um 2.700 qm nördlich der „Alten Bäder Straße“ (siehe Planeintrag Teilfläche 1)
- Verzicht auf 9.800 qm Gewerbefläche östlich des Plangebietes (siehe Planeintrag Teilfläche 2)

3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage des Plangebietes

Von der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Flächen nördlich der „Alten Bäderstraße“ sowie südlich einer bestehenden Erddeponie betroffen.

Abb.1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 2: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes



4.0 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Vorangegangene Planungen / Abstimmungen

Bereits 1999 wurde den gewerblichen Bauflächen im Bereich „Ober der Hardt“ im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens mit Auflagen zugestimmt. Eine der Auflagen betraf die Abgrenzung der überplanbaren Flächen, die eine Entwicklung von Gewerbeflächen nördlich und östlich der „Alten Bäder Straße“ ausschloss.

Da die Erschließung der Gewerbeflächen zur Entlastung südlich bestehender Siedlungsflächen auch über die L 3456 erfolgen soll, sind die Auflagen des Straßenbaulastträgers zu berücksichtigen. Dieser stimmt einer Anbindung über die alte Bäderstraße aus Sicherheitsgründen und fehlender Abstandsflächen (gemäß RAL-K2 für Knotenpunkte im Außenbereich) zum Knotenpunkt B 260/L 3456 nicht zu und fordert auf Grundlage der aktuellen straßenbaurechtlichen Richtlinien die Errichtung einer nördlich gelegenen neuen Zufahrt. Da die geforderte Anbindungstrasse nur durch eine Erweiterung des Plangebietes um 2.700 qm zu realisieren ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

4.2 Flächennutzungsplan

In die letzte erfolgte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwalbach konnten die jetzt erforderlichen Änderungen und Anpassungen nicht aufgenommen werden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt deshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober der Hardt“.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan

Das Mittelzentrum Bad Schwalbach darf sich gemäß Regionalen Raumordnungsplan in den Bereichen Wohnen und Gewerbe weiter entwickeln. Bereits 1999 wurde den Gewerbeflächen in der Gewann „Ober der Hardt“ durch die Regionalplanung unter Auflagen zugestimmt. Dazu gehörte die Begrenzung der Gewerbefläche auf den Bereich zwischen der alten Bäderstraße sowie der B 260.

Diese Auflage kann aufgrund von Forderungen des Straßenbaulastträgers „Hessen mobil“ im Rahmen der konkreten Bauleitplanung im Bereich der neuen Anbindung an die L 3456 nicht mehr nachgekommen werden.

Der Regionale Raumordnungsplan wird nach Rücksprache mit dem RP Darmstadt Rahmen der nächsten Anpassung entsprechend überarbeitet.

5.0 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Maßnahmen

Zur Schaffung von Baurecht auf der mit 1 bezeichneten Teilfläche, die im rechtsgültigen FNP als „Fläche für Wald“ ausgewiesen ist, erfolgt die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen. Erforderlich wird dies weil die ursprünglich geplante Anbindung an die L 3456 nicht wie geplant über die alte Bäderstraße erfolgen kann. Im Gegenzug dazu wird auf der Teilfläche 2 die Rücknahme von Gewerbeflächen zugunsten von „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgenommen. Die dazu erforderliche Rodung der Flächen und die damit einhergehende Waldumwandlung wird nach dem Hessischen Waldgesetz sowie dem Hessischen Naturschutzgesetz im Rahmen der im Bebauungsplan „Ober der Hardt“ festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Egenroth ausgeglichen.

5.2 Auswirkungen der 5. Änderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich sehr geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna. Art und Umfang des Eingriffes auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt. Als Grundlage wurden das aktuelle Artenschutzrechtliche Fachgutachten und das Geologische Gutachten zum Bebauungsplan „Ober der Hardt“ sowie der Umweltbericht des Bebauungsplans herangezogen. Für beide Teilbereiche wurden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Egenroth festgesetzt. Die nördlich gelegenen Flächen einer Erd- und Bauschuttdeponie sind von der geplanten Änderung nicht betroffen.

6.0 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober der Hardt“ wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan in einer 5. Änderung überarbeitet und den Vorgaben der Regionalplanung angepasst.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsflächen wurden bereits 2001 im Rahmen eines Gutachtens zur Bewertung alternativer Standorte untersucht und ausgeschlossen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna durch den Verlust von Wald können durch die Aufforstung entsprechend großen Waldflächen kompensiert werden.

7.0 UMWELTBERICHT

Gemäß gültigem Baugesetz sind im Rahmen der Begründung zum Flächennutzungsplan Aussagen zur Umweltverträglichkeit der geplanten Änderungen zu treffen.

Die von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche sowie Wald ausgewiesen. Beide Flächen sind teilweise oder ganz mit Gehölzen bewachsen.

7.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Aussagen zu Natur und Umwelt treffen die übergeordneten Fachplanungen wie der Landesentwicklungsplan und der Regionale Raumordnungsplan.

Den Planungen gemeinsam ist das Ziel die städtebauliche Entwicklung der Kommunen zu regeln und gleichzeitig dem Umweltschutz gerecht zu werden.

7.2 Auswirkungen der geplanten FNP Änderung auf Natur und Landschaft

7.2.1 Bestandssituation

Die von der Planung betroffenen Teilbereiche weisen sowohl Wald als auch Waldrandstrukturen mit Freiflächen auf. Teilfläche 1 ist vollständig mit Wald bewachsen.

Laut Waldbestandskarte handelt es sich hierbei zu 2/3 der Fläche um eine 15 jährige Fichtendickung mit Laubholzbestand und 4 bis zu 133 Jahre alte Großbäume im Oberstand (Abt.200 A1).

Im Umfeld der 4 Großbäume wurden als Waldrand lockere Bestände aus Laubgehölzen wie Ahorn, Buche Kirsche und Eiche gepflanzt. Das restliche Drittel der Fläche weist 30-jähriges Fichten-Stangenholz mit vorgelagertem Waldrand aus Laubgehölzen auf (Abt. 200 A2).

Teilfläche 2 liegt am Rand der bestehenden Erddeponie und weist auf rund 1.100 qm einen bis zu 27 Jahre alten Fichtenbestand (Dickung bis

Stangenholz) mit einem bis zu 30 % m Laubholzanteil Birken, Buchen und Bergahorn auf. Im Nordwesten besteht entlang der Erddeponie eine waldrandähnliche Struktur aus Laubgehölzen. Die Flächen sind unter Abt. 56.11, 56.21 und 200.11 (B) der Waldbestandskarte des Hessen-Forstes erfasst. Bei den restlichen 6.700 qm handelt es sich um Freiflächen mit Kraut- und Wiesenvegetation am Fuße der bestehenden Erddeponie.

7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mit der Änderung des FNP erfolgen auf 2.700 qm Fläche im Teilbereich 1 und auf 3.050 qm im Teilbereich 2 kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Verlust von Wald und die geplante Waldumwandlung wurde im Rahmen der konkreten Bauleitplanung im Bebauungsplan „Ober der Hardt“ im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsberechnung bewertet und für den Ausgleich entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Dies gilt sowohl für die Inanspruchnahme und Umwandlung von Wald als auch den Naturschutzrechtlichen Ausgleich.

7.4 Auswirkungen auf den Teilbereich 1

7.4.1 Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima

- Geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.
- Störung des Gas- und Wasseraustauschs im Boden auf 2.100 qm durch Flächenversiegelung
- Verlust von klimatisch aktiven Flächen
- Entstehung von Schadstoffen durch PKW Betrieb.

Im Planbereich und dessen Umfeld befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III A sowie Heilwasserschutzgebiete Zone D und E.

7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- dauerhafter Verlust von Wald mit Altholzbestand ohne Baumhöhlen
- Zunehmende Beeinträchtigung der angrenzenden Vegetationsbestände durch möglichen Schadstoffeintrag
- dauerhafter Verlust von Waldrandstrukturen,
- Gefahr von Windbruch und Beeinträchtigung im Bereich der neuen Waldränder

7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust von Lebensräumen für Vögel und Insekten, gemäß Untersuchungsergebnis des beiliegenden Fachgutachtens, kein Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten, keine Brut- oder Überwinterungshöhlen im Altholzbestand

7.4.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Geologie

- dauerhafte Versiegelung von biologisch aktiven Boden auf 2.100 qm
- Beeinträchtigungen der Bodenfauna und Flora
- Umlagerung von Boden, Eingriff in die natürlichen Bodenschichtungen
- Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung auf rund 2.100 qm

Für das Plangebiet liegt ein geologisches Gutachten vor.

Danach stehen im Plangebiet über Verwitterungslehm Waldböden mit sehr geringer Mächtigkeit von bis zu 0,20 m an. Die anstehenden bis 1,9 m starken Schichten aus Verwitterungslehm bestehen aus Tonen und Schluffen mit wechselnden Kies und Steinanteilen. Aus den anstehenden Gesteinen haben sich flachgründige Schieferlehme mit niedrigen Ph - Wert (5,2) entwickelt. Die Bodenfruchtbarkeit der im Teilgebiet 1 forstwirtschaftlich genutzten Böden kann wegen der anstehenden basenarmen Schieferlehme und der geringen Tiefgründigkeit als gering eingestuft werden. Wegen ihrer kiesigen Struktur und der geringen Basensättigung weisen sie eine geringe Puffereigenschaft gegen den Eintrag von Schadstoffen auf. Die Böden werden insgesamt durch den Eintrag von Luftschadstoffen belastet.

7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- geringfügiger Verbrauch von Landschaft, keine Auswirkung auf das Landschaftsbild
- weitere Verschiebung des Ortsrandes nach Norden, sehr geringe Auswirkungen

7.4.6 Auswirkungen auf den Menschen

- Keine Verschärfung der Lärmbelastung durch die Änderung in den angrenzenden Siedlungsgebieten

7.5 Auswirkungen auf den Teilbereich 2

7.5.1 Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima

- Verlust von klimatisch aktiven Gehölzbestand
- Geringe Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch Roden der Gehölzbestände

Im Planbereich und dessen Umfeld befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III A sowie Heilwasserschutzgebiete Zone D und E.

7.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Verlust von Wald

7.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Verlust von Lebensräumen für Vögel und Insekten, gemäß Untersuchungsergebnis des beiliegenden Fachgutachtens, kein Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten, keine Brut- oder Überwinterungshöhlen im Altholzbestand

7.5.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Geologie

- Beeinträchtigungen der Bodenfauna und Flora durch die Rodung von Gehölzflächen
- Kein Eingriff in den Deponiekörper

7.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- keine

7.5.6 Auswirkungen auf den Menschen

- Keine

7.6 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung

Dem Flächennutzungsplan wurde eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes beigefügt, in dem die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen dargelegt wurden.

Der Umweltbericht soll grundsätzlich die Umweltauswirkungen der Maßnahme verdeutlichen und die städtebaulichen Entwicklungen gegen die Belange des Naturschutzes abwägen.

Die notwendige Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes „Ober der Hardt“ zur Herstellung einer neuen Anbindung an die L 3456 stellt nur geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ auf Grundlage der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen“.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Fauna sind die Rodungsarbeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Die Kompensation des Eingriffes auf Teilfläche 1 und Teilfläche 2 erfolgt über den Gesamtausgleich (Aufforstung von 6,8 ha Laubwald) der über den Bebauungsplan „Ober der Hardt“ festgesetzten Maßnahmen.

Die Flächen des Teilgebietes 2 sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen der Eigenentwicklung von Flora und Fauna überlassen werden.

Aufgestellt im Namen der Stadt Bad Schwalbach

IG Weiland AG

Zornheim im April 2017