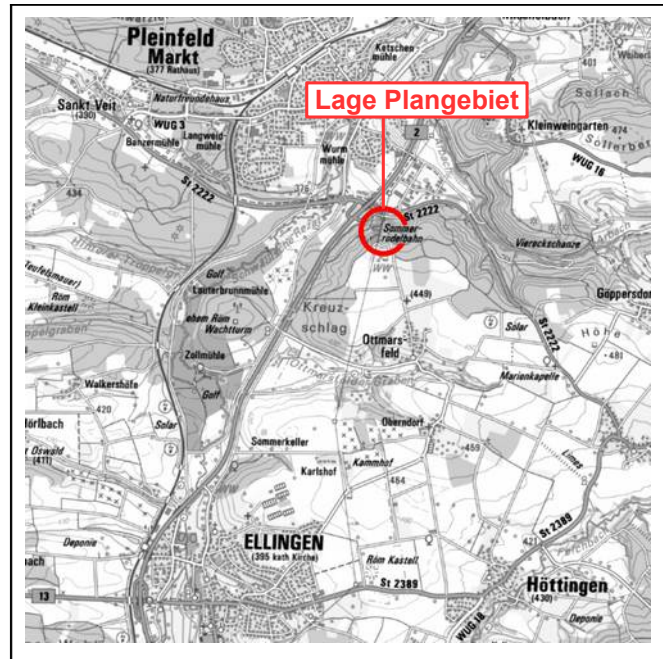




Gemeinde Höttingen

Bebauungsplan „Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A ABS. 1 BAUGB

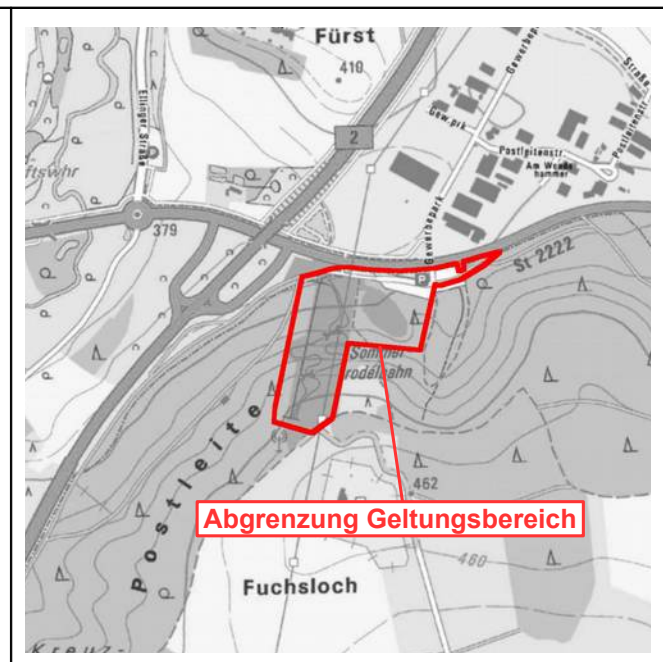


Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“ der Gemeinde Höttingen liegt im Norden des Gemeindegebietes an der Grenze zur Stadt Pleinfeld.

Im Plangebiet werden die Sommerrodelbahn sowie eine Minigolfanlage betrieben, es bestehen darüber hinaus das Rodel INN zur gastronomischen Versorgung und notwendige Stellplatzflächen.

Direkt nördlich angrenzend verläuft die Staatsstraße St 2222.



Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist es, die am Standort der bestehenden Sommerrodelbahn und Minigolfanlage vorhandenen touristischen Nutzungen und Freizeitangebote zu modernisieren und weiter zu entwickeln.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung der bestehenden Sommerrodelbahn und zur Umgestaltung / Entwicklung des Geländes der in die Jahre gekommenen Minigolfanlage in Richtung einer modernen Anlage für Adventure Golf geschaffen werden.

Verfahrensablauf

Den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des BPlans „Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“ der Gemeinde Höttingen fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.04.2022.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Höttingen aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 30.06.2022 bis 29.07.2022 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Vorentwurf der Planung mit der zugehörigen Begründung öffentlich ausgelegt und auf den Webseiten der Gemeinde Höttingen veröffentlicht.

Nach Auswertung und Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse wurden Planzeichnung und die Begründung überarbeitet und ergänzt und die Planung konkretisiert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden der Konkretisierung der Planung zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurden erstellt:

- Umweltbericht,
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
- Begleitplan Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen,
- Bestands- und Konfliktplan,
- Begleitplan Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Begleitplan Ausgleichsfläche Flur-Nr. 895, Gmkg. Pleinfeld,
- Begleitplan Ökokontofläche Teilfläche Flur-Nr. 418, Gmkg. St. Veit,
- Begleitplan Waldartige Bereiche,
- Begleitplan Nutzungsänderung Wald.

Die vorgenannten Untersuchungen und Fachplanungen wurden in die Planung eingebunden und ein Auslegungsentwurf erarbeitet. Insbesondere wurde in die Planzeichnung ein Grünordnungsplan integriert.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

In der Sitzung des Gemeinderats Höttingen vom 08.02.2023 wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit- und gegeneinander abgewogen und der unter Beachtung der erfolgten Abwägung erarbeitete Entwurf gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.02.2023 bis 27.03.2023 durchgeführt.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich ändernd auf die Grundzüge der Planung ausgewirkt haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss zum BPlan „Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“ der Gemeinde Höttingen wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 12.04.2023 gefasst. Die Begründung, der Umweltbericht, die erstellten Fachgutachten und Begleitpläne wurden gebilligt.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom bis ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Umweltbezogene Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Region Westmittelfranken (8);
- Kommunale Bauleitplanung – FNP mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Höttingen;
- Pläne des Naturschutzrechtes – Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Weißenburg;
- Begründung zum BPlan „Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“;
- sonstige Fachpläne,
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
- Begleitplan Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen,

- Bestands- und Konfliktplan,
- Begleitplan Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Begleitplan Ausgleichsfläche Flur-Nr. 895, Gmkg. Pleinfeld,
- Begleitplan Ökokontofläche Teilfläche Flur-Nr. 418, Gmkg. St. Veit,
- Begleitplan Waldartige Bereiche,
- Begleitplan Nutzungsänderung Wald.

Auf der Grundlage der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässigen baulichen Eingriffe wurde eine prognostische Eingriffsbeurteilung durchgeführt. Negative Eingriffsfolgen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt.

Umweltauswirkungen werden vor allem durch die zukünftig mögliche Flächeninanspruchnahme entstehen. In Abhängigkeit vom Grad der Inanspruchnahme (z.B. Vollversiegelung, teilversiegelte Bereiche/Anlagen) ist ein Voll- oder Teilverlust von Biotopen und Habitaten, der Voll- oder Teilverlust von Bodenfunktionen sowie die damit einhergehende Störung des Wasserhaushaltes zu erwarten. Zudem ist mittel- bis langfristig von einer gering erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes durch Herstellung weiterer Freizeitanlagen auszugehen.

Die folgenden Regelungen sind als planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen und führen zu einer deutlichen Eingriffsvermeidung und -minimierung für die umweltrelevanten Schutzgüter.

- Einbindung des Grünordnungsplanes,
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
- Festsetzung zur Neupflanzung Bäumen,
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bindungen für
 - Gehölzflächen in Form von Hecken / Gebüsch,
 - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen mit waldrandartigem Erscheinungsbild,
 - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen mit feldgehölzartigem Erscheinungsbild,
 - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen für Bestandsflächen mit waldartigem Erscheinungsbild
- neu zu pflanzende Gebüsche / Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten Arten,
- textliche Begrenzung von Grundflächen, die mit Gebäuden überbaut werden dürfen,
- textliche Festsetzung zur wasser- und gasdurchlässigen Befestigung von Fußwegen, Stellplätzen und Fahrgassen,
- Festsetzung von externen Ausgleichsflächen / Ökokontofläche und der dort durchzuführenden Maßnahmen,
- Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Artenschutz) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (ebenfalls Artenschutz).

Ergänzend wurden nachstehende Hinweise aufgenommen:

- Hinweise zur sonstigen geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, ökologischen Begleitung der Planung und der Vermeidungs-, Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Da die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausgleich wird über eine externe Kompensationsfläche (Ausgleichsfläche Flur-Nr. 895, Gmkg. Pleinfeld) und eine Ökokontofläche (Teilfläche Flur-Nr. 418, Gmkg. St. Veit) erbracht.

Da Teile des Geltungsbereiches Wald sind, wird eine dauerhafte Umwandlung dieser Flächen in eine andere Nutzungsart (Waldumwandlung) durchgeführt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten bzw. Abwägungsunterlagen zu den einzelnen Verfahrensschritten entnommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2022 bis 29.07.2022 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB („scoping“) vom 30.06.2022 bis 29.07.2022 wurden insgesamt 36 Behörden, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange (TöB) beteiligt und gebeten, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern, in wie weit ihre Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden.

Es wurden insgesamt 24 Stellungnahmen abgegeben.

Die abgegebenen Stellungnahmen beziehen sich auf Trinkwasserversorgung, straßenbaurechtliche und verkehrliche Belange, Verkehrserschließung, vorhandene technische Infrastruktur (u.a. Leitungstrassen), Löschwasserversorgung, Wald und forstliche Belange, Grundwasserschutz, auf entwässerungs-, versorgungs- und erschließungstechnische Aspekte, Tourismus, landes- und regionalplanerische Vorgaben, Immissions-, Natur-, Umwelt- und Bodenschutz.

Die Inhalte von 2 Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, führten jedoch nicht zu einer Überarbeitung der Planung.

Der Inhalt von 9 Stellungnahmen fand im weiteren Planverfahren wie folgt Berücksichtigung:

- Berücksichtigung Anbauverbotszone 20 m entlang St 2222 mit Verschiebung der Baugrenze und zugehörigen textlichen Festsetzungen,
- Untersuchung Sichtdreiecke in der Begründung,
- Ergänzungen in Begründung zur fußläufigen Erschließung und zur Zufahrt von der St 2222,
- Ergänzung Begründung zu Telekommunikationsleitungen,
- Ergänzung Begründung zu Löschwasser, Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr,
- Berücksichtigung Nutzungsänderung Wald im Umweltbericht und Begleitplan,
- Ergänzung Begründung zu Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserversorgung,
- Ergänzung Begründung zu Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern,
- Nachrichtliche Übernahme von Leitungsverläufen, zugehörigen Schutzbereichen, Vorgaben zum Leitungsschutz und Nutzungsbeschränkungen in den Leitungsschutzbereichen in Planzeichnung und Begründung,
- Erarbeitung Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriffsbilanzierung, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen,
- Ergänzung Begründung zum Immissionsschutz

Die Inhalte von 2 Stellungnahmen sind ggf. in nachfolgenden Planungsschritten (Ausführungsplanung, Erschließungsplanung, weitere Planungen) zu berücksichtigen:

- mögliche Anbindung des Plangebiets an die Wasserversorgung im Gewerbegebiet durch Gemeindewerk Pleinfeld (Erschließungs- / Ausführungsplanung),
- Verbesserung Anbindung Fuß- und Radverkehr (Querung St2222 / Verkehrskonzept / weitere Planung)

In 12 Stellungnahmen wurden keine Hinweise gegeben, keine Einwände geltend gemacht bzw. keine Betroffenheit mitgeteilt.

Von 5 beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und TöB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.02.2023 bis 27.03.2023 statt. Im Rahmen der der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt. Es sind insgesamt 17 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Trinkwasserversorgung, Erschließung Fuß- / Radverkehr, straßenbaurechtliche und verkehrliche Belange, die Anbindung an die St 2222, entwässerungs-, versorgungs- und erschließungstechnische Aspekte, die vorhandene technische Infrastruktur (u.a. Leitungstrassen und Leitungsschutz), den Wald und forstliche Belange, den Grundwasserschutz, den Immissions-, Natur- und Umweltschutz sowie die Belange der Landwirtschaft.

Die Inhalte von 9 Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, führten jedoch nicht zu einer Überarbeitung der Planung.

Die Inhalte von 5 Stellungnahmen wurden als redaktionelle Korrekturen in die Begründung aufgenommen. Zusätzlich wurden aufgrund einer dieser Stellungnahmen die Hinweise zur Umsetzung einer ökologischen Bau- und Planungsbegleitung und Abbuchung der Ökokontofläche in die Planung aufgenommen.

Die in 4 Stellungnahmen gegebenen Hinweise müssen in nachfolgenden Planungsschritten berücksichtigt werden, da sie mit den Mitteln des Planungsrechtes im Rahmen eines BPlanes nicht umsetzbar sind:

- Anschluss TW an Gewerbegebiet (weitere Erschließungsplanung),
- Ausbau fußläufige Anbindung / Querungsstelle St 2222 (Ausführungsplanung Straßenbaulastträger),
- Erarbeitung Verkehrskonzeption zur Einbindung in das Fußgänger- und Radverkehrsnetz (weiteres Verkehrsgutachten / ggf. zugehörige Ausführungsplanung),
- detaillierte Darstellung / Ausarbeitung der inneren Erschließung (Genehmigungs-, Erschließungs- und Ausführungsplanung).

Lediglich 2 Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wurde nach Abwägung nicht berücksichtigt:

- Festsetzung zur Herstellung / Ertüchtigung Querungsstelle St 2222 für Fuß- und Radverkehr:
nicht möglich, da außerhalb des Geltungsbereiches gelegen und im Zuständigkeitsbereich des Straßenbaulastträgers
- detaillierte Darstellung und Festlegung von internen Wegeführungen:
planungsrechtlich im Rahmen eines Angebotsplanes mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB nicht erforderlich.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich wird bereits zum weit überwiegenden Teil als Freizeitanlage genutzt. Er stellt seit Jahrzehnten einen etablierten Freizeit- und Tourismusstandort dar und ist entsprechend vorgeprägt. Die Entwicklung einer neuen Freizeitanlage an einem Alternativstandort in der näheren Umgebung erschiene vor allem aus Umweltaspekten nachteilig. Frühere Überlegungen, in angrenzenden Bereichen des früheren Wildgeheges einen Familienerlebnispark zu entwickeln, wurden wegen zu hoher Lärmbelastungen durch die Bundesstraße B2 verworfen.

Gemeinde Höttingen
Der Bürgermeister
Im Auftrag