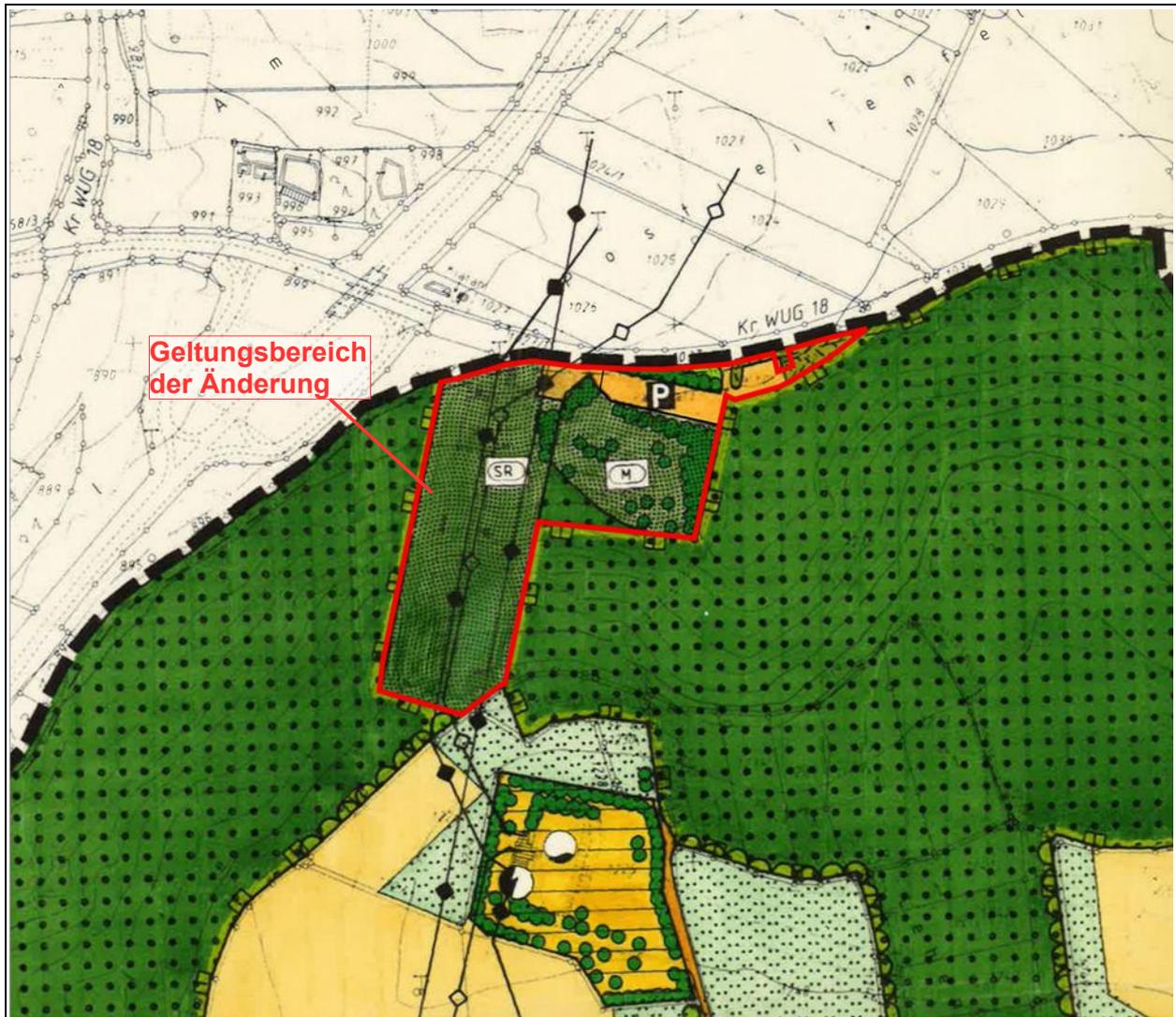




Gemeinde Höttingen

Änderung des Flächennutzungsplanes Vorentwurf

Begründung, Stand: Mai 2022



Auszug wirksamer FNP Gemeinde Höttingen, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Aufgestellt:

Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin

Schlossstraße 19
91792 Ellingen

Tel. 09141/9744217
Fax. 09141/9744229

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de



Gemeinde Höttingen
Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorentwurf
Begründung

Herausgeber: Gemeinde Höttingen

Aufgestellt: Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Frank Ziehe

Stand: Mai 2022



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
4. STANDORTALTERNATIVEN.....	10
5. INHALT DER PLANUNG.....	11
6. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	12
6.1. Regionalplan.....	12
6.2. Schutzgebiete.....	14
7. UMWELTBERICHT.....	14
8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG.....	14
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	14





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Höttingen (VG Ellingen) angrenzend an das Gemeindegebiet Pleinfeld.

Planungsziel ist es - neben einer perspektivischen Sanierung / Modernisierung der bestehenden Sommerrodelbahn - das Gelände der in die Jahre gekommenen Minigolfanlage umfassend umzugestalten und in Richtung einer modernen Anlage für Adventure Golf zu entwickeln. Zudem sollen auch neue Nutzungen, die speziell an Familien mit jüngeren Kindern gerichtet sind, die Bestehenden ergänzen.

Diese Entwicklungsabsichten stehen im Einklang mit den Zielen der Gemeinde Höttingen, den Tourismus sowie die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in Gemeinde und Region an bestehenden bedeutsamen Tourismusstandorten nachhaltig zu sichern und seine Entwicklung zu befördern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des bestehenden Freizeit-, Erholungs- und Tourismusstandortes zu schaffen, müssen der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gem. § Abs. 3 BauGB.



3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Lagebedingungen Verwaltungsgemeinschaft Ellingen

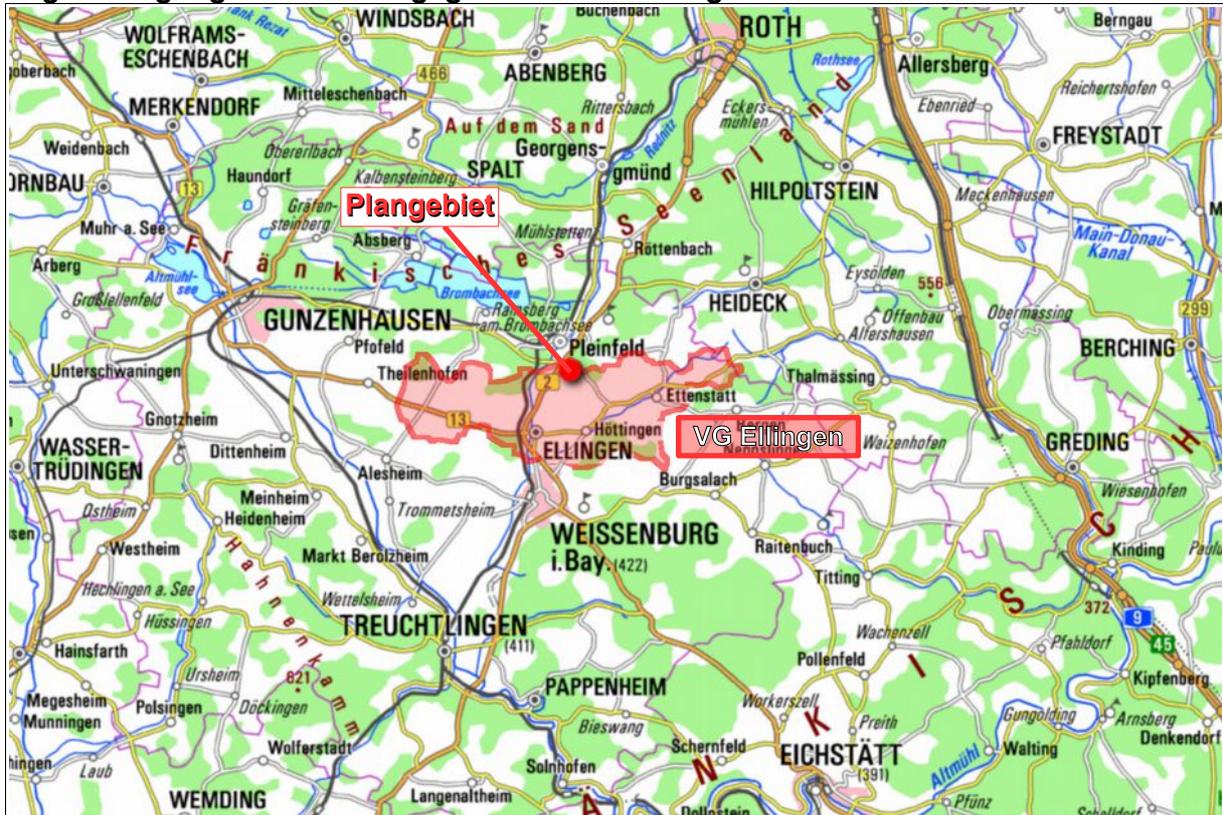


Abb. 1: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 09 / 2021

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Ellingen liegt zentral im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen im Regierungsbezirk Mittelfranken.

Zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte haben sich im Jahre 1972 die Stadt Ellingen sowie die Gemeinden Ettenstatt und Höttingen zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist die namensgebende Stadt Ellingen. In der Verwaltungsgemeinschaft leben zurzeit rund 5.600 Personen. Sie umfasst eine Fläche von rund 66 Quadratkilometern¹.

Der Verwaltungssitz von Mittelfranken Ansbach liegt in ca. 50 km, die kreisfreie Großstadt Nürnberg in ca. 56 km und die benachbarte Kreisstadt Weissenburg in ca. 4,5 km Entfernung. Im Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Kreisgrenze zum Landkreis Roth.

Nachbargemeinden der VG Ellingen sind:

- im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen:
 - nördlich die Gemeinde Pleinfeld,
 - östlich die Gemeinden Bergen und Burgsalach,
 - südlich die Stadt Weissenburg,
 - westlich die Gemeinden Alesheim und Theilenhofen und
- im Landkreis Roth:
 - östlich die Gemeinde Heideck.

Das Plangebiet liegt im Norden der VG Ellingen in der Gemeinde Höttingen an der Grenze zur Stadt Pleinfeld.

¹Quelle: Webseite der VG Ellingen am 05.02.2019, 14:45 Uhr: <https://www.stadt-ellingen.de/herzlich-willkommen-in-der-vg-ellingen/>



Abgrenzung und Beschaffenheit Plangebiet



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild, Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 09 / 2021

Das Plangebiet belegt Teilflächen des Flurstücks 1215 (Gemeinde Höttingen) und hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

Nördlich angrenzend verläuft die Staatsstraße (St) 2222. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Westlich schließen Waldflächen sowie das Wildgehege an. Östlich befinden sich ebenfalls Waldflächen. Im Süden grenzen Grünflächen (Offenland) an.

Im Plangebiet werden die Sommerrodelbahn sowie eine Minigolfanlage betrieben, es bestehen darüber hinaus das Rodel INN zur gastronomischen Versorgung und notwendige Stellplatzflächen. An der Staatsstraße ist das Gelände durch Gebäude, Frei- und Spielanlagen um das Rodel INN sowie den Parkplatz bereits von baulichen Anlagen geprägt. Das Gelände wird über eine Zufahrt von der St 2222 im Nordosten erschlossen. Zwischen Parkplatzzufahrt und Rodel INN ist ein Gehölzstreifen entlang der Straße vorhanden. Östlich der Zufahrt befinden sich Lagerflächen der Forstwirtschaft sowie Gehölze. Die Minigolfanlage ist parkartig gestaltet. Die Areale der Sommerrodelbahn stellen sich - abgesehen von den Funktionsbauten und den linearen Elementen der Rodelbahn und des Liftes - als überwiegend offene, punktuell mit Gehölzen bestandene Grünflächen dar. Daneben findet sich dichter, waldartiger Baumbestand im Osten der Sommerrodelbahn, in einem Zwickel zwischen Minigolfanlage im Osten und Sommerrodelbahn im Westen sowie zwischen Minigolfanlage und Parkplatz im Osten.

Weiterhin queren 2 Freileitungen (westlich Mittelspannung 20 KV, östlich Hochspannung 110 kV) das Plangebiet in Nord-Südrichtung.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung wird bereits zum weit überwiegenden Teil von der bestehenden Sommerrodelbahn, Minigolfanlage, Stellplatzflächen sowie Gastronomie Rodel INN, Infrastruktureinrichtungen und Bungee-Anlage als Freizeitanlage genutzt. Das Plangebiet stellt seit Jahrzehnten einen etablierten lokal, regional und auch überregional bedeutenden Freizeit- und Tourismusstandort dar.

Die mit der Planung angestrebte Sicherung und moderate Weiterentwicklung ist als sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzusehen. Die Inanspruchnahme von Flächen wird auf die bereits vorgeprägten Bereiche konzentriert. Insbesondere, da hierdurch die Neuinanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen vermieden und so der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die angestrebte Modernisierung und Weiterentwicklung der in die Jahre gekommenen Anlagen planungsrechtlich nicht möglich. Zudem bedürfen die Gebäude und Anlagen des Rodel INN der planungsrechtlichen Absicherung. Auf absehbare Zeit würden aufgrund des Fehlens der planungsrechtlichen Grundlagen notwendige Investitionen ausbleiben.

Infolge fehlender attraktiver und moderner Angebote im Plangebiet ist dann mit dem Rückgang von Besucherzahlen und einer langfristigen Gefährdung des Standortes zu rechnen.

Alternative Standorte für die Entwicklung von Freizeitanlagen in der näheren Umgebung würden wahrscheinlich überwiegend Freiflächen betreffen, deren anthropomorphe Vorprägung durch touristische und andere Nutzungen bzw. Versiegelungen wesentlich geringer ist.

Eine Belegung solcher Flächen hätte daher insbesondere deutlich gravierendere Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da weitere, bisher geringer bis gar nicht belastete Flächen in Anspruch genommen würden – durch die Schaffung von Zugänglichkeit und Parkplätzen usw. evtl. auch in größerem Umfang als im Plangebiet.

Die Entwicklung an dem bestehenden, gut angenommenen Standort unter Verwendung und Ertüchtigung der vorhandenen Infrastruktur minimiert dagegen den Flächenverbrauch durch Verdichtung und Konzentration der Nutzung und folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Sinnvollere oder besser geeignete Alternativstandorte für die geplante städtebauliche Entwicklung sind aus den genannten Gründen und insbesondere aufgrund der Ortsgebundenheit der seit Jahrzehnten lokal und regional etablierten Freizeitanlagen nicht erkennbar.



5. INHALT DER PLANUNG

Darstellung im wirksamen FNP Gemeinde Höttingen

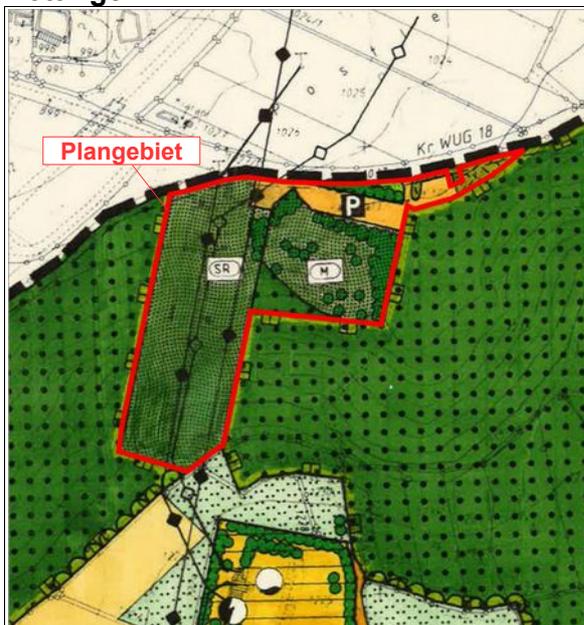


Abb. 3: Kartengrundlage: wirksamer FNP Gemeinde Höttingen, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung vorliegende Änderung des FNP Gemeinde Höttingen

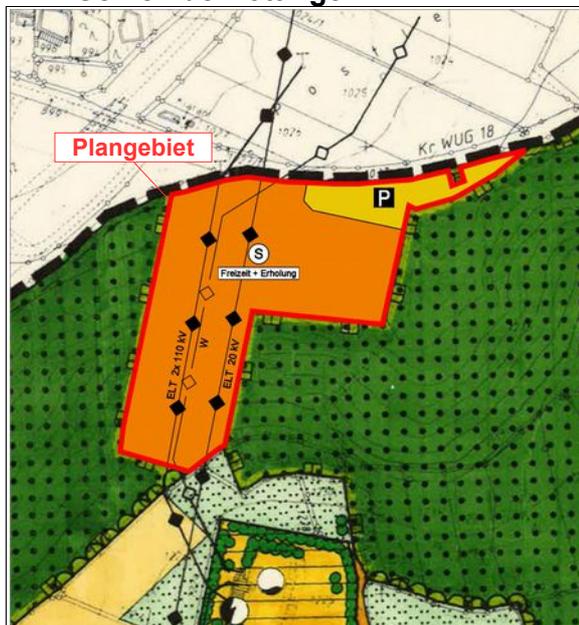


Abb. 4: Kartengrundlage: wirksamer FNP Gemeinde Höttingen, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet belegt die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Höttingen dargestellten öffentlichen Grünflächen für die Sommerrodelbahn, für die Minigolfanlage, die Flächen für Stellplätze sowie alle Bereiche, die sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schutzzone im Naturpark Altmühltal" (Nr. LSG-BAY-15) befinden.

Damit umfasst es neben den Flächen der bestehenden Nutzungen auch Flächen, die bisher noch nicht intensiv bespielt werden und somit Potenziale für die ergänzenden touristischen Angebote darstellen:

- ein ca. 25 m breiter baumbestandener Streifen westlich Sommerrodelbahn, im FNP ebenfalls als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sommerrodelbahn dargestellt,
- eine Zwickelfläche zwischen der Minigolfanlage und Sommerrodelbahn, im FNP als Fläche für den Wald dargestellt.

Um eine belastbare planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Nutzungen zu schaffen, sollen in der Änderung des FNP die bisher als öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmungen Sommerrodelbahn und Minigolf sowie die als Wald dargestellte Zwickelfläche dazwischen in eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ umgewidmet werden.

Die Sonderbaufläche soll grundsätzlich – bis auf den Bereich des Rodel INN, die sich schon im Bestand als bebaute Fläche darstellt – einen grünen und offenen Charakter behalten. Gehölze sollen soweit wie möglich erhalten werden. Dies wird im zugehörigen Bebauungsplan über detaillierte Festsetzungen abgesichert.

Die bisherige Darstellung der Parkplatzfläche wird in der FNP-Änderung etwas nach Norden und Osten erweitert, um ggf. auf den künftig gestiegenen Bedarf reagieren zu können. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur notwendigen Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen.



6. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

6.1. Regionalplan

Das Plangebiet zählt zur Planungsregion Westmittelfranken (8).

Planungsrelevante Auszüge Regionalplan

Raumstruktur

Karte 1

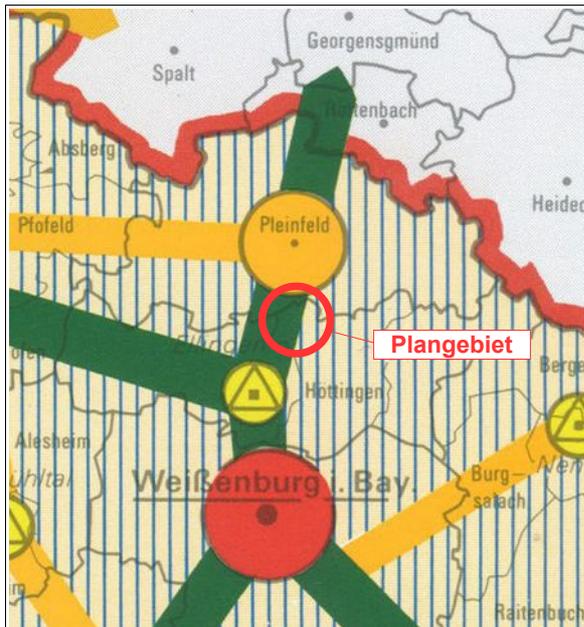


Abb. 5: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Landschaft und Erholung

Karte 3

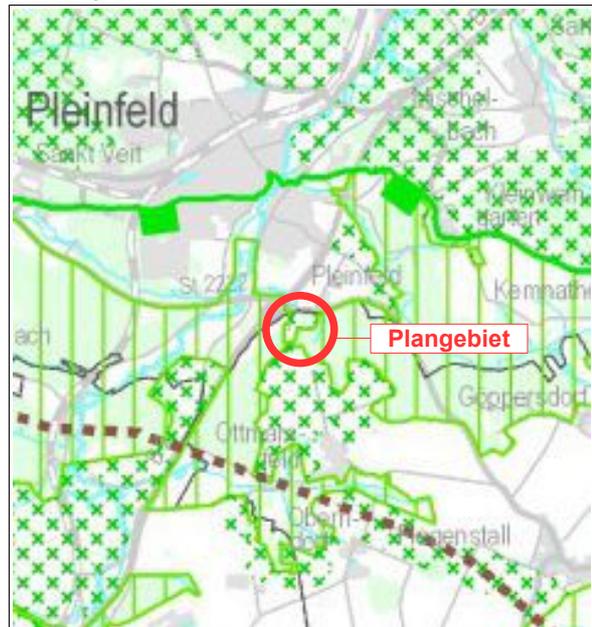


Abb. 6: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung
Begründungskarte 3

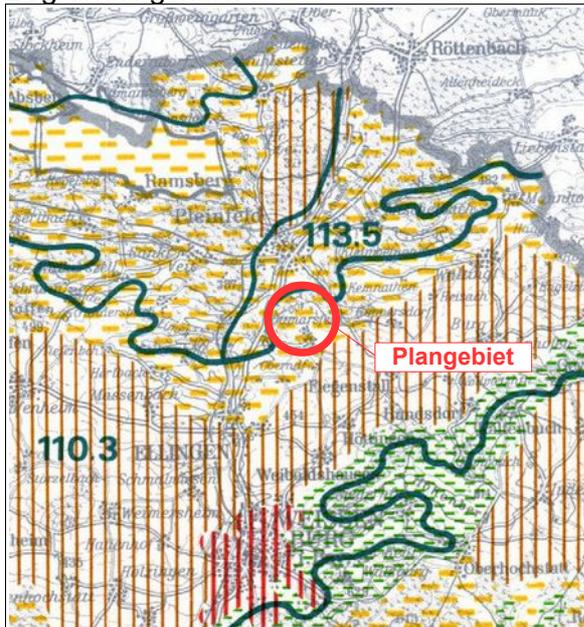


Abb. 7: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Erholung
Begründungskarte

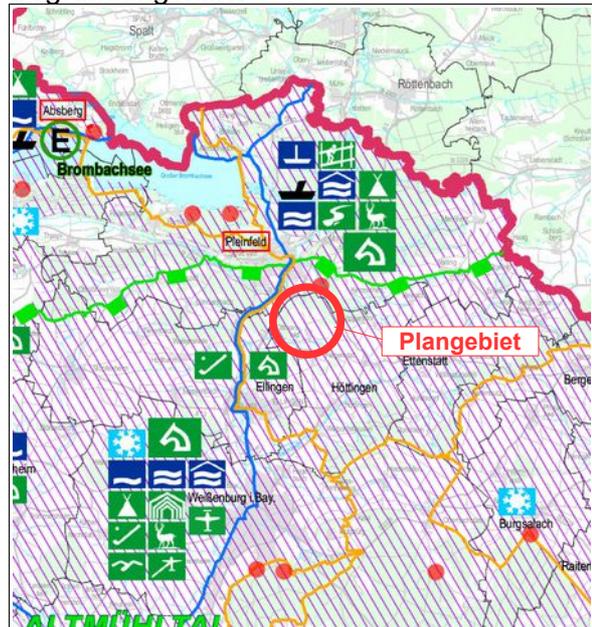


Abb. 8: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Folgende Angaben des Regionalplanes sind dem Plangebiet aus den vorstehenden Karten zuzuordnen:

Raumstruktur - Karte 1

- Lage im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll,
- Lage innerhalb einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Weißenburg und Pleinfeld,

Landschaft und Erholung - Karte 3

- Lage innerhalb eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes,
- Lage innerhalb des Naturparkes Altmühltal,
- angrenzend: östlich und westlich Flächen Landschaftsschutzgebiet.

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung - Begründungskarte 3

- Lage im ländlichen Vorland der Südlichen Frankenalb in der Weißenburger Bucht, angrenzend zur Landschaft Rother Sandplatten (Teil des Mittelfränkischen Beckens),
- Landschaft mit kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen,

Erholung - Begründungskarte

- Lage innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung (regional).

Im Regionalplan Westmittelfranken (REP) wird im Pkt. 2.2.1.3 (Abschn. 2.2.1 - Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) zu Gebieten innerhalb kleinräumiger und durch vielfältige Nutzung geprägter Landschaft angeregt, die Erholungseignung und ökologische Ausgleichsfunktion dieser Naturräume zu bewahren und in Teilbereichen zu steigern.

Gem. Pkt. 2.2.2.3 (Abschn. 2.2.2 - Sozio-ökonomische Raumstruktur) des REP ist im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, u.a. auf einen umwelt- und sozialverträglichen Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs im Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb) hinzuwirken.

Im Abschnitt 3.1 - Siedlungswesen, Pkt. 3.1.3 wird im REP u.a. ausgeführt, dass die am Brombachsee und in dessen Umland zu erwartende Sonderentwicklung, neben anderem insbesondere bei Anlagen und Einrichtungen für Sport und Erholung, in den dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden soll. Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet so gesteuert werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und ihr Erholungswert erhalten wird.

Im Abschnitt 7.1 - Natur und Landschaft, Pkt. 7.1.2 - Erholung werden im REP Grundsätze zur Erholungsfunktion formuliert. So ist gem. Pkt. 7.1.2.1 darauf hinzuwirken, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln.

Gem. Pkt. 7.1.2.2 sollen Erholungseinrichtungen von regionaler Bedeutung in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Land- und Forstwirtschaft vorwiegend den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Naturparks sowie den Erholungsschwerpunkten zugeordnet werden.

Insbesondere wird im Pkt. 7.1.2.3 der Naturpark Altmühltal als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung aufgeführt, in welches entsprechend erhalten und gestaltet werden soll.

Fazit

Es wird eingeschätzt, dass das Planungsziel, den bestehenden bedeutsamen Standort für Freizeit, Erholung und Tourismus an der Sommerrodelbahn / Minigolfanlage zu sichern und nachhaltig zu entwickeln, mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes vereinbar ist.

Insbesondere wird durch die Nutzung eines entsprechend vorgeprägten Areals die Neuanspruchnahme bisher unbelasteter Natur- und Landschaftsräume vermieden und auf diese Weise der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.



Bauliche Nutzungen sollen sich im Norden des Plangebietes an der St 2222 konzentrieren, wo eine entsprechende Vorprägung durch das Rodel INN,zugehörige Nebenanlagen, die Stellplätze sowie die gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegeben ist.

Die natur- und landschaftsnahe bzw. landschaftliche Einbindung Gestaltung der Sommerrodelbahn und der Minigolfanlage sollen beibehalten und auch für moderate Erweiterungen (z.B. Spielplätze und -möglichkeiten) beibehalten werden. Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung kann hierzu jedoch keine konkreten Festlegungen machen. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen.

Daher ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des FNP Gemeinde Höttingen mit den übergeordneten regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

6.2. Schutzgebiete

Westlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schutzzone im Naturpark Altmühltal" (Nr. LSG-BAY-15). Da sich das Plangebiet außerhalb der Abgrenzungen des LSG befindet, ist eine negative Beeinflussung der Belange des LSG grundsätzlich nicht zu erwarten.

Das Plangebiet berührt weder weitere Schutzgebiete, noch sind naturschutzrechtlich besonders geschützten Flächen oder Objekte vorhanden.

Die Umsetzung der Planungsziele wird aller Voraussicht nach mit unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein. Die diesbezügliche Untersuchung erfolgt im Umweltbericht zum Entwurf. Auch artenschutzrechtliche Gegebenheiten werden überprüft. Konkrete Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs und falls erforderlich Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgelegt.

7. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Er geht auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes ein.

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten berührt. Weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile oder amtliche kartierte Biotope sind vorhanden.

Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden unvermeidlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten. Hier ist die Stärke des Eingriffes i.S. der Eingriffsregelung (s.o.) zu ermitteln und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe zu entwickeln.

8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt im Nordwesten von der St 2222 her erschlossen. Somit besteht Anschluss an den öffentlichen Straßenraum.

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Der Standort ist bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Aufgestellt:

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin / Dipl. Ing. Frank Ziehe
Ellingen / Hessen im Mai 2022

