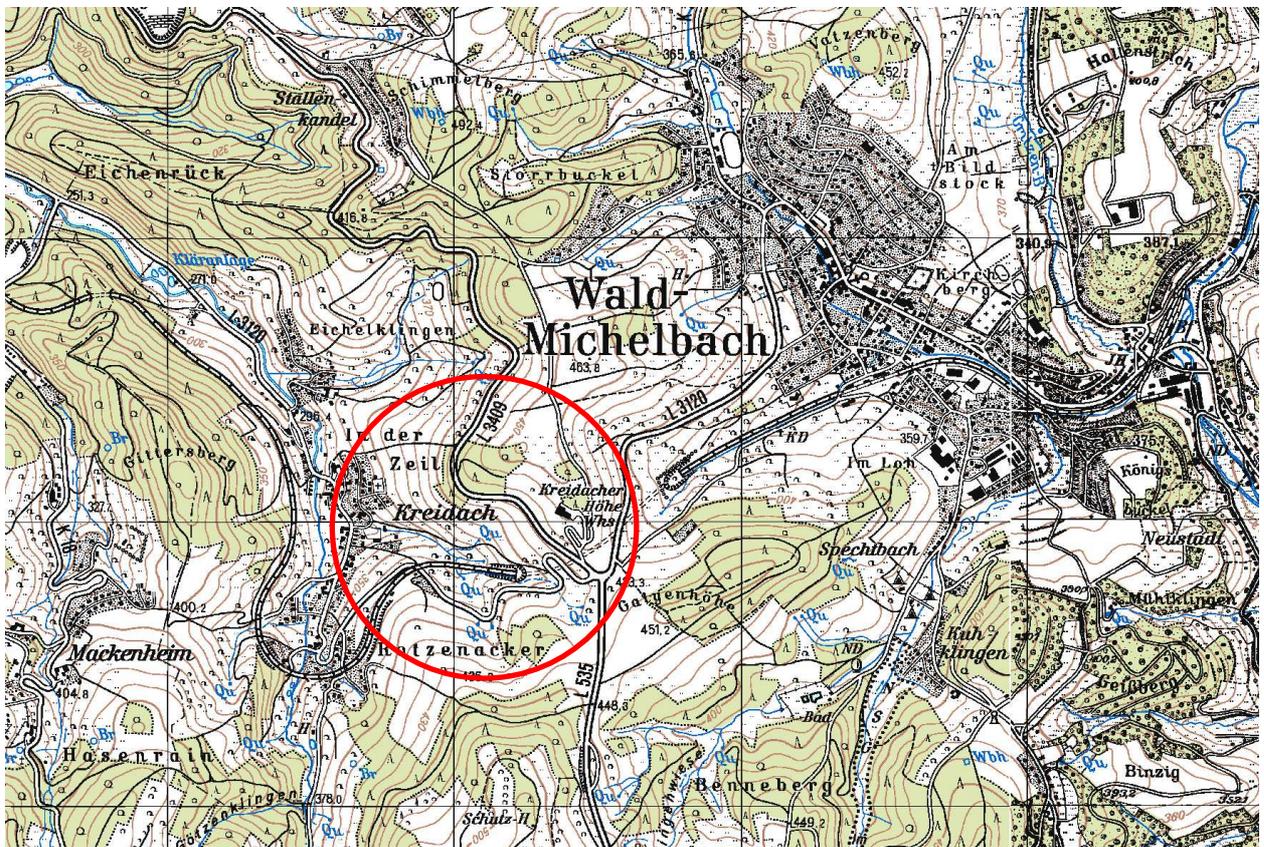




## Gemeinde Wald-Michelbach

# Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kreidacher Höhe“ im Ortsteil Kreidach



## Begründung

August 2012

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Hans D. Bretschneider  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
Am Königsbuckel 23  
69483 Wald-Michelbach

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	9
I.1.5	Erschließungs- und Verkehrsanlagen sowie Verkehrserzeugung	10
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten	11
I.1.7	Oberflächengewässer	11
I.1.8	Denkmalschutz	11
I.2	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	12
I.3	Ver- und Entsorgung	12
I.4	Belange des Immissionsschutzes	13
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	13
I.6	Alternative Standorte	13
I.7	Planverfahren und Abwägung	14
II.	Umweltbericht	15
II.1	Allgemeines	15
II.2	Zusammenfassung	16

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Firma Josef Wiegand Skiliftbetriebs-GmbH aus Rasdorf / Rhön hat im Sommer 2010 in der Gemeinde Wald-Michelbach an der Kreidacher Höhe die Sommerrodelbahn „Odenwaldbob Nibelungenblitz“ unterhalb des Hotels „Kreidacher Höhe“ fertiggestellt und eröffnet. Dem Bau der Anlage ging ein Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wald-Michelbach voraus. Die Rodelbahn hat bereits unmittelbar nach Eröffnung hinsichtlich des Besucherandranges alle Erwartungen übertroffen und kann zwischenzeitlich als Zentrum für den familienorientierten Tagestourismus im vorderen Odenwald bezeichnet werden. Durch das neue Angebot ergaben sich unmittelbare Vorteile auch für die örtliche und umliegende Gastronomie, die teilweise erhebliche zusätzliche Nachfrage feststellen konnte. Trotz hoher Auslastung der Parkplatzflächen und hohem Besucherandrang waren wesentliche Verkehrszuwächse im klassifizierten Straßennetz bislang nicht festzustellen, da sich der Verkehr über mehrere Zufahrtsmöglichkeiten verteilt.

Der Besucherandrang war nicht zuletzt auch an den Kennzeichen und der Zahl der vor Ort parkenden Fahrzeuge abzulesen. Nur durch zeitweise Einbeziehung eines Lagerplatzes der Baustelleneinrichtung konnten in der ersten Saison der Rodelbahn ausreichende Stellplätze bereitgestellt werden.

Mit vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungsplanänderung mit Erweiterung des Geltungsbereiches im Parallelverfahren sollen daher weitere Parkplatzflächen festgesetzt und somit planungsrechtlich zugelassen werden. Hierbei soll die bislang provisorische Nutzung der Baustelleneinrichtungsfläche für eine dauerhafte Parkplatznutzung zugelassen werden.

Seitens des Vorhabenträgers besteht darüber hinaus die Absicht, im Bereich der Kreidacher Höhe weitere Freizeitangebote durch den Bau und Betrieb eines Baumwipfelpfades und eines Kletterparcours zu schaffen. Zwischen Rodelbahn und den im Wald vorgesehenen Freizeitnutzungen soll ein Weg mit geologischem „Zeitstrahl“ die Erdgeschichte dokumentieren und „begehrbar“ machen. Seitlich des Weges sollen naturnahe Spielflächen ohne Spielgeräte mit „natürlichen“ Spielangeboten, wie Steinhäufen, Baumstämme etc., eingerichtet werden, die eine spielerische Naturerfahrung fördern. Im Bereich der Rodelbahn wurden bereits ergänzende Spielangebote (Klettergerüst, Kletternetz) geschaffen, die bei Bedarf noch erweitert werden sollen. Synergien im Bereich Gastronomie, Verkehrserschließung, Parkplätze, sanitäre Einrichtungen etc. sprechen für einen Standort in Nähe der Rodelbahn. Alternative Standorte wie am Hardberg wurden geprüft, aber als ungünstiger bewertet, nicht zuletzt auch unter dem Aspekt der Umweltauswirkungen. Der bislang bestehende Geo-Naturpark-Parkplatz im Südosten des Plangebietes, der nunmehr durch die Besucher der Sommerrodelbahn, des Baumwipfelpfades und des Kletterparcours genutzt wird bzw. genutzt werden soll, wird stattdessen weiter nördlich zwischen zwei bestehenden Waldflächen neu errichtet, um für Spaziergänger und Wanderer dem Grundgedanken einer „stillen Erholung“ besser gerecht zu werden. Der ergänzende Parkplatz ist an dieser Stelle unter dem Aspekt des Landschaftsbildes besonders geeignet platziert, da durch die bestehenden Waldflächen sowie ergänzenden Gehölzflächen zur Waldranderweiterung und Parkplatzeingrünung eine vollständige Abschirmung der abgestellten Fahrzeuge in alle Blickrichtungen gewährleistet werden kann.

Durch das ergänzende Freizeitangebot sollen längere Verweildauern auf der Kreidacher Höhe erzielt werden. Hiervon würde auch die Sommerrodelbahn profitieren, da die dort an Wochenenden bereits beobachteten Wartezeiten von über 45 Minuten für Besucher denkbar unattraktiv sind und ggf. einen wiederholten zweiten Besuch der Anlage verhindern.

Im Bereich des Baumwipfelpfades sollen ergänzende naturkundliche Inhalte in einem didaktischen Konzept in Verbindung mit lokalen Akteuren und ggf. Verbänden und dem Geo-Naturpark vermittelt werden. Die geplanten Einrichtungen dienen somit nicht nur touristischen und wirtschaftlichen Zwecken, sondern können sinnvolles Element der Naturschutzerziehung sein. Vergleichbare Anlagen gibt es bislang in der Pfalz (Biosphärenhaus Fischbach) und am Edersee (Tree-Top-Walk).

In Verbindung mit den geplanten, erweiterten Tourismusangeboten soll auch das gastronomische Angebot ergänzt werden, um die derzeitige Angebotslücke zwischen dem einfachen Kiosk an der Rodelbahn und der gehobenen Gastronomie des Sonnenhotels zu schließen. Hierzu ist der Neubau einer Vesper-Scheune nordwestlich des Hotels vorgesehen. Die Kasse für den Baumwipfelpfad und den Kletterparcours, an der auch die Klettergurte gelagert und ausgegeben werden sollen, soll im Norden des Plangebietes, östlich der beiden Nutzungen eingerichtet werden. Die geplante kleine Holzhütte wird den Eindruck analog eines kleinen landwirtschaftlichen Gebäudes vermitteln und sich durch eine landschaftsgerechte Gestaltung auszeichnen. Für den Baumwipfelpfad ist eine Konstruktion aus kleineren Bauteilen vorgesehen, die ein Befahren des Waldbodens mit schwerem Montagegerät vermeiden lassen. Ebenso verhält es sich mit den Bauteilen des Kletterparcours, die direkt an geeigneten Bäumen angebracht werden. Für die Montage und Zulieferung des Materials können bestehende Rückegassen im Wald genutzt werden.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der genannten Vorhaben ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kreidacher Höhe“ im Ortsteil Kreidach mit vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren erforderlich.

### **I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich wurde identisch mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren gewählt und umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Kreidach, Flur 4, Flurstücke Nr. 9/3, Nr. 9/22 (teilweise), Nr. 10/2, Nr. 10/3, Nr. 10/4, Nr. 10/5, Nr. 10/6, Nr. 10/7, Nr. 10/8, Nr. 10/9, Nr. 10/10, Nr. 10/11, Nr. 11, Nr. 12/3, Nr. 38/3 (teilweise) und Nr. 40/5 (teilweise), Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 15, Flurstücke Nr. 35/2, Nr. 36/1 (teilweise), Nr. 36/2 und Nr. 54/4 (teilweise) sowie Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 16, Flurstücke Nr. 25/14, Nr. 25/16 (teilweise), Nr. 25/18 und Nr. 26/6.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 15,60 ha.

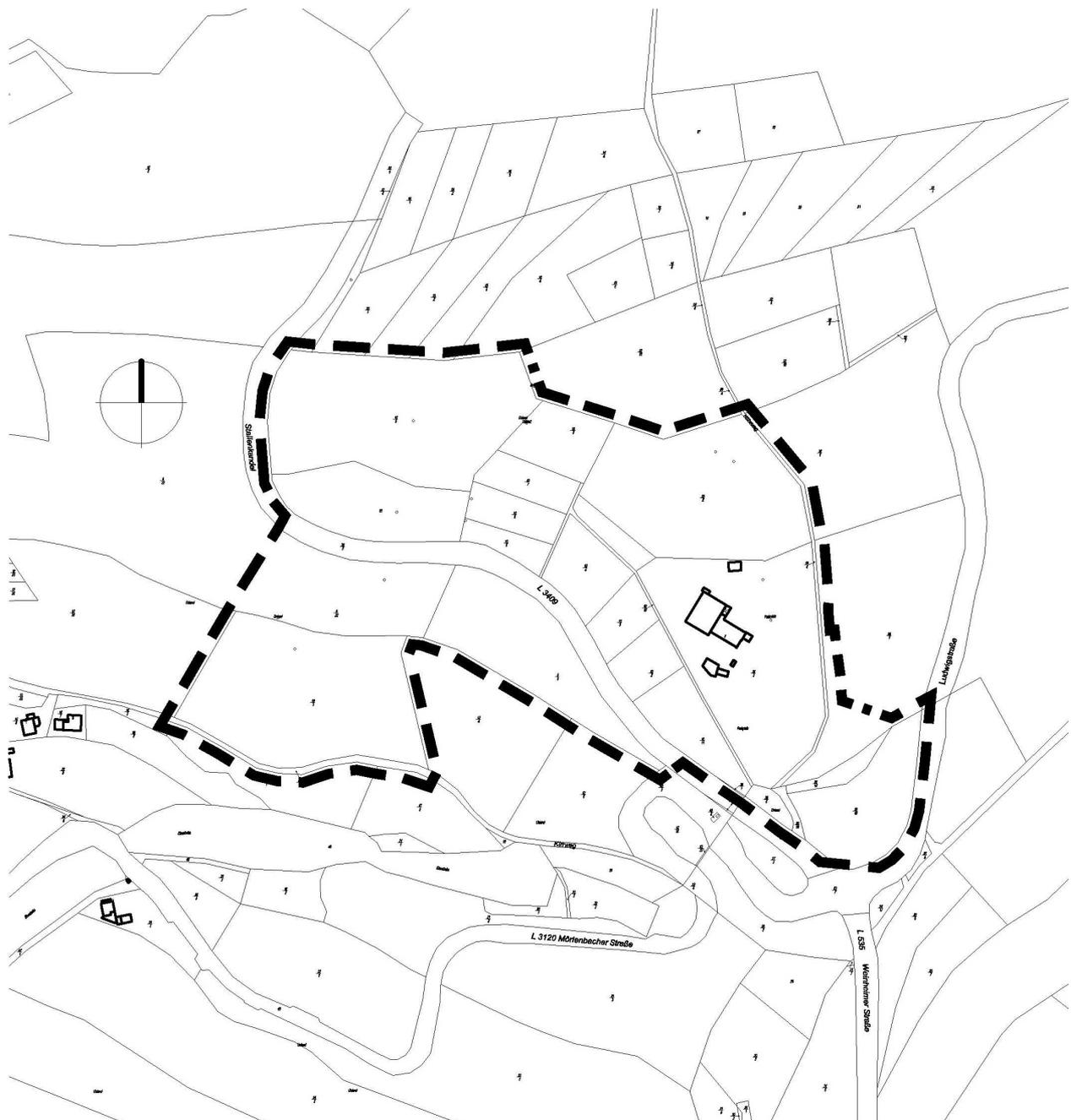


Abbildung 1: Planbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kreidacher Höhe“

### I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet war in dem zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung noch geltenden Regionalplan Südhessen 2000 (ROP), der im Maßstab 1:100.000 vorlag, überwiegend als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt. Teilweise war auch „Waldbereich, Bestand“ von der Planung betroffen. Die Flächen südwestlich der L 3409 und nach Angabe des zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt auch nordöstlich der L 3409 bis etwa zur Hangkante unterhalb des Hotelgebäudes waren von der Darstellung eines „Bereiches für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert. Bei der Planung waren daher, wie auch im ursprünglichen Bauleitplanverfahren zur Sommerrodelbahn, die Belange von Landschaftsbild und Naturhaushalt in besonderer Weise zu berücksichtigen.

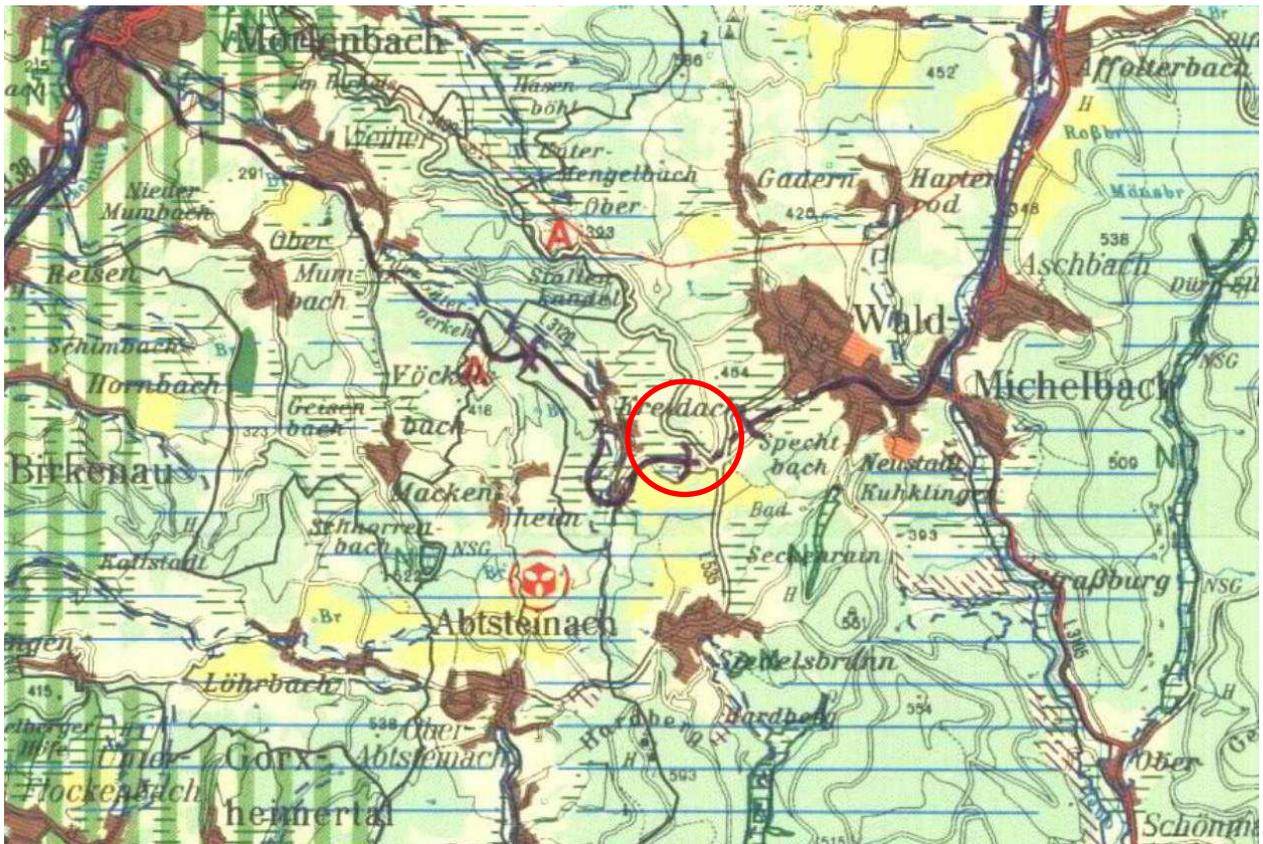


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

In dem seit 17.10.2011 rechtsverbindlichen Regionalplan Südhessen 2010, der ebenfalls im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet überwiegend als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, nahezu vollständig überlagert von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“. Teilweise sind auch ein „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ betroffen, wobei insgesamt eine parzellenscharfe Aussage aufgrund des Planmaßstabes nicht möglich ist.

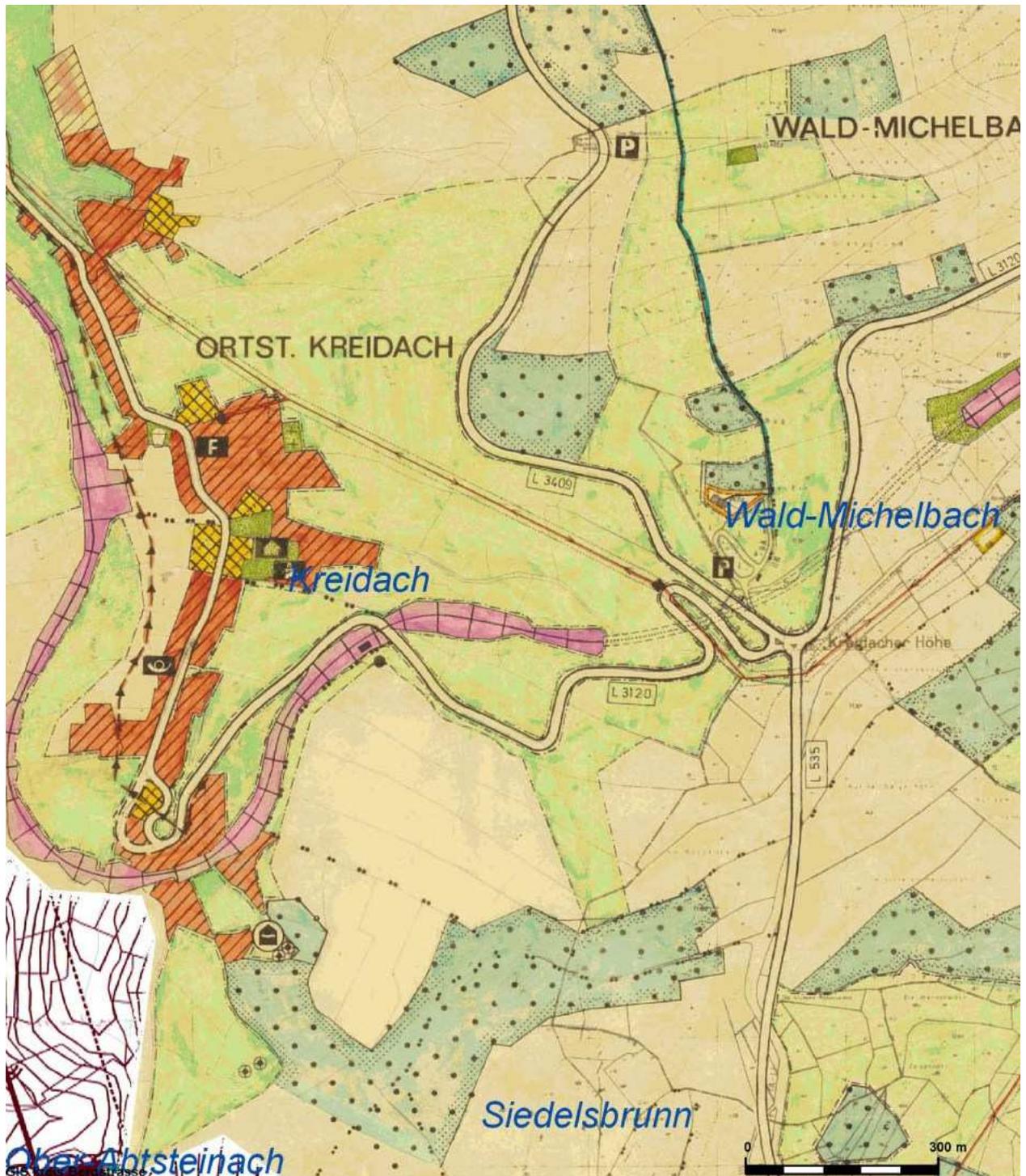


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach vor der Änderung im Bereich der Sommerrodelbahn

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach war das Plangebiet bis zum Änderungsverfahren für die Sommerrodelbahn überwiegend als landwirtschaftliche Fläche sowie Waldfläche dargestellt. Der Geo-Naturpark-Parkplatz war bereits mit entsprechendem Symbol gekennzeichnet und das Hotel „Kreidacher Höhe“ als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende stillgelegte Bahntrasse Mörlenbach - Wald-Michelbach, die als Freizeit-Draisinenstrecke eine Folgenutzung erfahren wird.

In der Plandarstellung sind der relativ große Abstand zur nächstgelegenen Wohnbaufläche im Ortsteil Kreidach erkennbar sowie die umliegenden Waldflächen. Aufgrund des Abstandes zu Siedlungsflächen sind Immissionskonflikte auszuschließen. Diese Annahme wurde durch die Erfahrungen mit dem bisherigen Betrieb der Sommerrodelbahn bestätigt.

Im Rahmen der bereits vor Errichtung der Sommerrodelbahn genehmigten und rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kreidacher Höhe“ erfolgte die Erweiterung der Darstellung der Sonderbaufläche sowie von Ausgleichs- und Grünflächen, wie die nachfolgende Darstellung zeigt.



Abbildung 5: Darstellung der bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Kreidacher Höhe“

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Als nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet liegt ein Teil des Gebietes mit der Nummer 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ in größerer Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der Bauweise der Rodelbahn sowie der anderen Freizeiteinrichtungen sind Grund- oder Oberflächengewässer nur unwesentlich betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Der Planbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen oder anderen Schutzgebieten.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Bei den gegenüber der bisherigen Bauleitplanung zusätzlich überplanten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutzte Wiesenflächen und Wald.

Einzelheiten zum aktuellen Zustand dieser Freiflächen sind dem Umweltbericht, der als Anlage der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kreidacher Höhe“ im Parallelverfahren beigefügt ist, zu entnehmen.

Das markanteste Gebäude innerhalb des Plangebietes ist das Hotel „Kreidacher Höhe“ mit 2 Vollgeschossen bei insgesamt 5 Geschossebenen zzgl. Kellergeschoss im Hotelbereich. Mehrere kleine Nebengebäude zur Bewirtschaftung der Freianlagen und dem Hotel zugehörigen Landwirtschaftsflächen befinden sich im näheren Umfeld des Hauptgebäudes.

Neu errichtet wurde im Frühjahr 2010 das Funktionsgebäude der Sommerrodelbahn an dem im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Standort.

Als größere Nebenanlagen sind ein Tennisplatz, ein Spielplatz sowie die Parkplatzflächen des Geo-Naturpark-Parkplatzes und die Stellplatz- und Hofflächen des Hotels zu nennen. Zum Hotel gehört weiterhin ein kleineres Freibad zur Nutzung durch die Hotelgäste mit Liegewiese.

Nachfolgendes Luftbild zeigt das Plangebiet und dessen Umgebung vor Errichtung der Sommerrodelbahn. Das Sonnen-Café „Kreidacher Höhe“ ist in der Bildmitte erkennbar.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes

Der bisherige Geo-Naturpark-Parkplatz wird öffentlich genutzt, obwohl auf Privatgelände des Hotels „Kreidacher Höhe“ befindlich. Vom Parkplatz aus sind die umliegenden Wanderwege des Überwaldes gut zu erreichen. Der Parkplatz ist aufgrund der Lage am Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L 3120 und L 3409) im Vergleich zu anderen Geo-Naturpark-Parkplätzen eher stark frequentiert. Seit Eröffnung der Sommerrodelbahn ist eine nochmals deutlich erhöhte Parkplatznachfrage festzustellen.

Im Zuge des Baus der Sommerrodelbahn wurde eine Baustelleneinrichtungsfläche geschottert, die bisher nicht zurückgebaut wurde, sondern als Behelfsparkplatz einen Beitrag zur Bewältigung des Fahrzeugaufkommens geleistet hat. Diese Fläche wird im Rahmen der Betrachtung zu den Umweltbelangen ungeachtet des realen heutigen Zustandes entsprechend dem letzten planungsrechtlich relevanten Zustand als Landwirtschaftsfläche bewertet und behandelt. Die mit der Festsetzung eines Parkplatzes an dieser Stelle verbundenen Eingriffe werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgeglichen.

Der Bereich des als Schotterfläche geplanten Geo-Naturpark-Parkplatzes zwischen den beiden bestehenden Waldflächen nördlich des Hotels, der bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, wird ebenfalls im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens auf den Flächen des Plangebietes ausgeglichen.

### **I.1.5 Erschließungs- und Verkehrsanlagen sowie Verkehrserzeugung**

Das Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt des Hotels bzw. des vorhandenen Geo-Naturpark-Parkplatzes an die L 3409 angebunden. Die Sommerrodelbahn und die neu geplanten Freizeiteinrichtungen sind somit unmittelbar über das Netz der Bundes- und Landesstraßen erreichbar. Zur Anbindung an die Landesstraße liegt eine mit Hessen Mobil (ehemals Amt für Straßen- und Verkehrswesen - ASV) und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmte Ausbauplanung vor, die in der aktuell vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren in Lage und Abmessungen berücksichtigt wurde.

Aufgrund der Lage am Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen bestehen Möglichkeiten der Zufahrt aus allen Richtungen, weshalb eine gute Erreichbarkeit für ein großes Einzugsgebiet gewährleistet ist.

Durch Erweiterung der Parkplatzflächen im Rahmen der vorliegenden Planung können ca. 600 bis 650 Pkw im Plangebiet abgestellt werden. Die genaue Zahl hängt wesentlich vom Einsatz von Einweisungspersonal ab, da die Stellplätze auf den Schotter- und Wiesenflächen nicht markiert sind. Diese maximale Zahl von Stellplätzen wird nach Einschätzung der Betreiber der Freizeitanlagen und des Gastronomieangebotes im Plangebiet ausreichen. Genaue Ermittlungen sind in Ermangelung vergleichbarer Angebote in der Umgebung nicht möglich. Der Baumwipfelpfad am Edersee hat nach Angabe der Betreiber ca. 300 Stellplätze, die Rodelbahn erzeugte bislang an Spitzentagen einen Stellplatzbedarf von ca. 400 Pkw. Durch Synergieeffekte wird die vorliegend geplante Stellplatzfläche als ausreichend bewertet. Bei einer geschätzten mittleren Verweildauer von 3 bis 4 Stunden kann aus dem Stellplatzangebot eine Verkehrsmenge von ca. 150 bis 200 Kfz/h jeweils für die Zu- und Abfahrt ermittelt werden. Diese Verkehrsmenge kann über das leistungsfähige Straßennetz abgewickelt werden.

Seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße 3409, damals noch Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim, heute Hessen Mobil, wurde in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kreidacher Höhe“ sowie zur entsprechend notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich um die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung an der Parkplatz-Zufahrt gebeten. Die entsprechend erstellte Verkehrsuntersuchung wurde dem ASV Bensheim bzw. Hessen Mobil im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden zur Prüfung vorgelegt.

In der daraufhin eingegangenen Stellungnahme wurde seitens des ASV Bensheim bzw. Hessen Mobil mitgeteilt, dass sich durch die Planung aus verkehrsplanerischer Sicht keine negativen Einflüsse auf die Leistungsfähigkeit der anbindenden Knotenpunkte der L 3409 ergeben.

Die Sommerrodelbahn quert die Landesstraße L 3409, wobei eine lichte Höhe zwischen Straße und Unterkante der Rodelbahnkonstruktion von mindestens 4,50 m eingehalten wurde. Durch geeignete konstruktive Maßnahmen wird gewährleistet, dass von Fahrgästen und Rodeln keine Gegenstände in den Straßenraum fallen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Ausbau weiterer Parkplatzflächen vorgesehen. Diese bleiben jederzeit öffentlich zugänglich auch wenn sie privat bewirtschaftet werden und dienen neben den Besuchern der Freizeitanlagen innerhalb des Plangebietes auch Wanderern bzw. Besuchern des Geo-Naturparkes. Der Ausbau der Parkplatzflächen erfolgt auf Kosten der Nutzer der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Anlagen und Freizeitnutzungen.

Die Erschließung mit Abwasseranlagen und Wasserversorgungsnetz ist gegeben und muss auch für die zusätzlichen Nutzungen (Baumwipfelpfad und Kletterparcours) innerhalb der festgesetzten Wegeflächen entsprechend erweitert werden.

#### **I.1.6 Bodenschutz / Altlasten**

Zum Planbereich liegen der Gemeinde keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Einträge vorhanden. Grundwasserschäden im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Dennoch wird im Textteil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren darauf hingewiesen, dass bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden sind. Werden bei den Erdarbeiten z.B. ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **I.1.7 Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht betroffen.

#### **I.1.8 Denkmalschutz**

Geschützte Kulturgüter sind im Planbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Dennoch ist auch zu diesem Thema ein Texthinweis in der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren aufgenommen worden, wonach bei der Durchführung der Arbeiten die Möglichkeit besteht, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

## **I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die verbindlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren werden durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durch die entsprechenden Plandarstellungen vorbereitet.

Die bereits rechtswirksame Darstellung der Sonderbauflächen für Tourismus, Freizeit und Gastronomie wird in ihrer Lage und Größe weitgehend übernommen. Bisher war der Naturpark-Parkplatz Teil der Sonderbauflächendarstellung. Diese Darstellung wird um die Parkplatzfläche reduziert und der Parkplatz als entsprechende Verkehrsanlage dargestellt.

Die Parkflächen, die in der Bebauungsplanänderung und -erweiterung festgesetzt werden, sind vorliegend entsprechend als Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die Flächen für die Sommerrodelbahn und die weiteren Freizeitnutzungen werden als Grünflächen mit einer entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Die im Wald vorgesehenen Freizeitnutzungen finden bei faktischem Erhalt des Waldes statt, weshalb die Walddarstellung des Flächennutzungsplanes auch in den für den Kletterparcours und den Baumwipfelpfad genutzten Flächen beibehalten wird. Der Baumwipfelpfad und Kletterparcours wird innerhalb dieser Fläche durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen. Die formale forstrechtliche Rodungsgenehmigung bzw. Genehmigung zur Waldumwandlung hat keine Auswirkungen auf das tatsächliche landschaftsprägende Erscheinungsbild der Fläche als Wald.

Eine kleine Landwirtschaftsfläche zwischen Sommerrodelbahn und Landesstraße wird ebenfalls entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen als Grünfläche zur Spielplatznutzung dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung der verschiedenen Nutzungen erfolgt im Rahmen der Begründung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden entgegen dem bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan nun ebenfalls dargestellt.

## **I.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende und zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger verbreiterte Zufahrt an der L 3409 gewährleistet.

Das neue Funktionsgebäude der Sommerrodelbahn, in dem durch die sanitären Anlagen auch häusliches Abwasser anfällt, ist über das Hotel an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über das kommunale Wasserversorgungsnetz bzw. den entsprechenden Anschluss des Hotels. Ein wesentlicher Trinkwassermehrverbrauch durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Die neu geplanten touristischen Angebote können die vorhandenen sanitären Einrichtungen mitnutzen. Ggf. werden ergänzende Einrichtungen am Ausgabepunkt der Klettergurte gewünscht, die dann an die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen sind.

Es werden zur Erschließung der zusätzlichen Freizeitnutzungen weitere Wege im Plangebiet zur barrierefreien Zugänglichkeit des Baumwipfelpfades und des Kletterparcours angelegt.

#### **I.4 Belange des Immissionsschutzes**

Die Anlage der Sommerrodelbahn befindet sich zwar in einem durch den Verkehrslärm der sich kreuzenden Landesstraßen vorbelasteten Bereich, dennoch müssen wesentliche Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern ausgeschlossen werden können. Neben Lärmimmissionen treten bei der Anlage keine anderen Immissionen auf. Es werden keinerlei Gerüche oder Stäube emittiert.

Im Zuge der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreidacher Höhe“ war die Lärmthematik noch in Frage gestellt worden. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die Rodelbahn nur in geringem Umfang Lärm erzeugt und Beeinträchtigungen umliegender Wohngebäude nicht festzustellen sind. Der Baumwipfelpfad ist eher der stillen Erholung zuzurechnen und im Hinblick auf Emissionen unkritisch zu beurteilen. Auch für den Kletterparcours ist nicht mit nennenswerten oder gar bedenklichen Lärmemissionen zu rechnen, so dass für die vorliegende Bauleitplanung keine schalltechnischen Untersuchungen erforderlich sind.

#### **I.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Erforderliche Veränderungen im Eigentum und an den Grenzen von Grundstücken können durch Teilungsvermessung und notarielle Verträge geregelt werden.

#### **I.6 Alternative Standorte**

Bereits im Vorfeld des aktuellen Bauleitplanverfahrens wurden seitens des Vorhabenträgers mögliche Standorte einer Sommerrodelbahn im Odenwald geprüft. Eine Darstellung der Alternativen erfolgte im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplanung zur Vorbereitung der Sommerrodelbahn. Die Erweiterung des Stellplatzangebotes ist, da es im Wesentlichen der Sommerrodelbahn dient, somit standortgebunden. Die Umlegung des bisherigen Parkplatzes für den Geo-Naturpark dient der nachhaltigen Bereitstellung von Parkplätzen für Wanderer und Besucher des Geo-Naturparkes Bergstraße-Odenwald und ist damit ebenfalls diesem Standort verpflichtet.

Für die Anlage eines Baumwipfelpfades und Kletterparcours wurden auch andere Standorte im Bereich Wald-Michelbach und in Nachbarkommunen gesucht. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden Verkehrsanbindung wären alle alternativen Standorte mit weitergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden als der vorliegende Standort. Auch aus Betreibersicht ist die Bündelung verschiedener Freizeitangebote an einer zentralen Stelle günstig. So brauchen der Baumwipfelpfad und der Kletterparcours kein ergänzendes Gastronomieangebot. Stellplätze können gemeinsam genutzt werden. Eine hohe Besucherfrequentierung dient allen touristischen Angeboten und Freizeitnutzungen.

Durch den natur-didaktischen Ansatz des Baumwipfelpfades können auch unter der Woche Schulklassen als Gäste gewonnen werden, die ergänzend auch die Sommerrodelbahn besuchen. Busverkehr tritt nach Betreiberangaben durch die Schulklassen sowie durch Betriebsausflüge vor allem unter der Woche auf, wohingegen die Stellplatznachfrage an den Wochenenden vor allem durch Pkw gegeben ist. Die geplanten und vorhandenen Nutzungen ergänzen sich somit in idealer Weise. Die Bündelung der Tourismusströme auf der Kreidacher Höhe ist auch unter dem Aspekt der Schonung der umgebenden Natur und Landschaft zugunsten der ruhigen Erholung und des Landschaftserlebnisses von Vorteil.

Alternative Standorte innerhalb des Gemeindegebietes für die zusätzlichen Nutzungen bringen aus Gemeindesicht keine Vorteile für die Umwelt und auch keine wirtschaftlichen oder städtebaulichen Vorteile, so dass eine detaillierte Prüfung alternativer Standorte für nicht erforderlich erachtet wird.

## **I.7 Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 30.11.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kreidacher Höhe“ im Ortsteil Kreidach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanung vom 20.12.2010 bis einschließlich 19.01.2011. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 17.12.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 19.01.2011 gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen eines Bürgers sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Planung einschließlich des Umweltberichtes.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.01.2011 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Zwischenzeitlich hatte sich die Planung durch intensive Abstimmungen mit den wesentlichen Fachbehörden nochmals verändert. Die wesentlichste Veränderung war hierbei der Verzicht auf den Kletterwald.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 25.08.2011 bis einschließlich 26.09.2011 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Bauleitplanverfahren gingen hierbei nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2011 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 26.09.2011 gegeben.

Gemäß den eingegangenen Hinweisen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Konkretisierungen an der Begründung sowie eine Ergänzung in der Planlegende vorgenommen, ohne dass sich dabei Änderungen an der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung selbst ergaben. Allerdings musste durch den Wechsel des Vorhabenträgers für den Baumwipfelpfad sowie durch den erneuten Wunsch, einen Kletterparcours zu errichten, die Entwurfsplanung nachträglich derart geändert werden, dass eine erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde. Zudem war die Neuerrichtung des Geo-Naturpark-Parkplatzes nun Gegenstand der Planung.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur erneuten Stellungnahme angemessen verkürzt.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde daher die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durch öffentliche Auslegung der zweiten Entwurfsplanung in der Zeit vom 02.07.2012 bis einschließlich 23.07.2012 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Bauleitplanverfahren gingen hierbei wiederum nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2012 über die erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 27.07.2012 gegeben.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Einwendungen oder Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung ein, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass bereits alle zu berücksichtigenden Belange seitens der Gemeinde angemessen in die Abwägung zur Planung eingestellt wurden. Dementsprechend ergaben sich keine Änderungen an den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

Der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung konnte daher in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 21.08.2012 unverändert gefasst werden. Die sich hierdurch ergebende Planfassung wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt und von diesem entsprechend genehmigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kreidacher Höhe“ im Ortsteil Kreidach, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt wirksam.

## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Allgemeines**

Der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist nach § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Da parallel zur Flächennutzungsplanänderung eine Bebauungsplanänderung und -erweiterung aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung wird vollständig durch den Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten der Bebauungsplanänderung und -erweiterung überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung verwiesen. Nachfolgend wird die Zusammenfassung dieses Umweltberichtes wiedergegeben. Die darin enthaltene Bezugnahme auf den Bebauungsplan gilt sinngemäß auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

## II.2 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Kreidacher Höhe 1. Änderung + Erweiterung“ sollen im Zusammenhang mit der weiteren touristischen Erschließung im Ortsteil Kreidach zur Sommerrodelbahn ein Baumwipfelpfad und ein Kletterparcours sowie verschiedene Spielbereiche als weitere Attraktionspunkte errichtet werden und damit ein wesentlicher Beitrag zur Förderung der Entwicklungsmöglichkeiten der Überwaldgemeinden sowie der Sicherung und Entwicklung der Lebens- und Erwerbsgrundlagen der ansässigen Bevölkerung geleistet werden.

Aufgrund des Bedarfs an zusätzlichen Stellplätzen soll die vorhandene Baustelleneinrichtungsfläche zu Stellplätzen ausgebaut, die Wiesenfläche im Osten als Bedarfsstellplatz (Wiesenparkplätze) ausgewiesen und zwischen den beiden Wäldchen im Nordosten ein Parkplatz des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald errichtet werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind als gering einzustufen, da lediglich in kleinen Teilbereichen Bodenversiegelungen stattfinden (im Bereich der Fundamentierung der Stützen des Baumwipfelpfades); die geplanten Wege und Parkflächen werden wasserdurchlässig befestigt bzw. als befahrbare Wiesenflächen erhalten.

Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion des B-Plan-Gebietes wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Besonders gefährdete oder geschützte Biotop werden durch die Maßnahmen ebenso wenig berührt wie Wuchsorte geschützter oder gefährdeter Pflanzen.

In Bezug auf die Tierwelt zeigen die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens sowie der durchgeführten Artenschutzprüfung aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

In Bezug auf das Landschaftsbild wird festgestellt, dass der ästhetische Eigenwert der Landschaft im Einwirkungsbereich der geplanten Maßnahmen sowie ihre Empfindlichkeit als hoch einzustufen sind.

Die insbesondere von den die Baumkrone überragenden Einbauten des Baumwipfelpfades ausgehenden Auswirkungen stellen einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch durch die topographische Lage des betroffenen Waldbestandes (er reicht nicht über die Geländekuppe im Norden hinaus), die Vegetationsstruktur dieses Landschaftsausschnittes (viele Sichtbeziehungen sind durch Baum- und Gehölzgruppen unterbrochen) sowie die Festsetzungen zu den Baumaterialien gemindert wird.

Die von den übrigen geplanten Maßnahmen ausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen weitgehend kompensiert.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht betroffen.

Die prognostizierten Auswirkungen der Planung auf sämtliche Schutzgüter können daher als nicht gravierend eingestuft werden.

Im Rahmen der ökologischen Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung wird festgestellt, dass durch die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen der Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Errichtung eines Baumwipfelpfades, eines Kletterparcours und verschiedener Spielbereiche neben der bereits vorhandenen touristischen Einrichtung „Sommerrodelbahn“ im Bereich der Kreidacher Höhe eine weitere Chance darstellt, unter Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Region Überwald neue Entwicklungsimpulse zu geben und dabei die vorgefundene Landschaftsstruktur und ökologische Ausstattung zu nutzen, langfristig zu erhalten und entwickeln.