

Anlage

zum

TOP 9

**1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“,**  
(Bereich: 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“)  
Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau Taunus-Kreis  
(Stand: - Unterlagen zum Satzungsbeschluss -

**Unterlagenübersicht Bebauungsplan,**  
**- Unterlagen zum Satzungsbeschluss -**

*Datei: 00\_2020-09-09\_TWL\_Unterlagenübersicht.pdf*

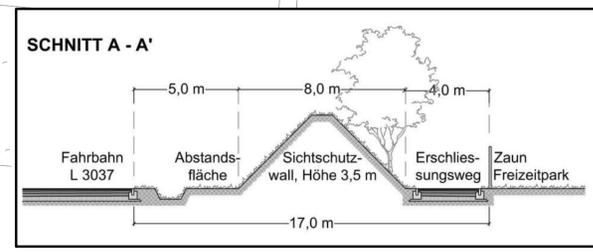
- **I. Bebauungsplan**, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis, 2020  
*Datei: 01\_2020-09-09\_TWL\_BP\_A1.pdf*
- **II. Textliche Festsetzungen**, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis, 2020  
*Datei: 02\_2020-09-09\_TWL\_Gesetze\_Festsetzungen.pdf*
- **III. Begründung**, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis, 2020  
Als Anhang zur Begründung:  
**Einbeziehung von Schutzwald** in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis, HERRCHEN & SCHMITT 2016  
*Datei: 03\_2020-09-09\_TWL\_Begründung\_ges.pdf*
- **IV. Umweltbericht** mit integriertem grünordnerischem Planungsbeitrag und Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis, 2020  
Als Anhang zum Umweltbericht:  
*Datei: 04\_2020-09-09\_TWL\_UB\_ges.pdf*
- **Artenschutzbeitrag (ASB)** zum Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis, 2020  
Als Anlagen 1-5 zum Artenschutzbericht  
**Stellungnahme zum faunistischen Potenzial**, FACHBÜRO FAUNISTIK UND ÖKOLOGIE 2020  
**Aktualisierung Faunagutachten 2020**, FACHBÜRO FAUNISTIK UND ÖKOLOGIE 2020  
**Faunistische Untersuchung**, FACHBÜRO FAUNISTIK UND ÖKOLOGIE 2016  
**Bebauungsplan „Taunuswunderland“, Vorkommen des Rotmilans (Milvus milvus)**, FACHBÜRO FAUNISTIK UND ÖKOLOGIE 2019  
**Horstkontrolle und Monitoring Rotmilan**, FACHBÜRO FAUNISTIK UND ÖKOLOGIE 2020  
*Datei: 05\_2020-09-09\_Artenschutzbeitrag\_TWL\_ges.pdf*

## Fachgutachten

- **„Aktualisierung Verkehrsuntersuchung Tanus Wunderland“**  
Dorsch Consult, 2016, Ergänzung 2020  
*Datei: 06\_2020-05-27\_Verkehr.pdf*
- **„Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Freizeitparkes „Tanus Wunderland“ Gemeinde Schlangenbad“**  
Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 2016, Ergänzung 2020  
*Datei: 07\_2020-05-27\_Schall.pdf*
- **„Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten, Erweiterung, Tanus Wunderland Schlangenbad“**  
HYDRODATA GmbH, 2016, Ergänzung 2020  
*Datei: 08\_2020-05-27\_Versickerung.pdf*
- **„Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan Erweiterung Tanus Wunderland“**  
Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 2016, Ergänzung 2020  
*Datei: 09\_2020-05-27\_Regenwasserkonzept.pdf*

## Weitere Unterlagen

- **Abwägung**  
der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2020 – 27.07.2020, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Tanus Wunderland“, Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis, 2020  
*Datei: 2020-09-09\_Abwaegung\_TWL.pdf*



**Externe Maßnahmen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF 2)**  
 Anbringen von Kunsthorsten für den Rotmilan, Gemarkung Wambach, Flur 02, Flurstück 5/4, Flur 12, Flurstück 14/1 und Flur 14, Flurstück 1

**Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche E 1**  
 Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche, Anlage eines Laubwaldes mit Waldlichtung, Bebauungsplan Driescher, Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth, Satzungsbeschluss vom 09. März 2018

**Kompensationsmaßnahme E 2**  
 Flächenstilllegung in der Abteilung 25 A, Gemarkung Schlangenbad, Flur 10, Flurstück 4/2, Gemarkung Seitzenhahn, Flur 8, Flurstück 4 (Quelle: HessenForst, 2017)

**Legende**

**Füllschema der Nutzungsschablone**  
 7,261 m² Baufläche mit Angabe der Flächengröße in m²  
 II+D Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse  
 0,6 2,5 Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl  
 a 2 WE Bauweise / Anzahl der zulässigen Wohnungen

**Festsetzungen**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 bis 11 BauNVO)  
 2 WE Sonstiges Sondergebiet (Freizeitpark)  
 max. Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)  
 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 II+D Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)  
 2,5 Baumassenzahl (§§ 16, 17 und 21 BauNVO)  
 Ok 480 m ü. NN. Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalnull (§§ 16 und 19 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, - Rettungs- und Erschließungsweg  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich  
 Einfahrt/Einfahrtsbereiche Freizeitparkgelände

**Flächen für die Ver- und Entsorgung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)  
 Elektrizität  
 Feuerlöschteich

**Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 private Grünflächen

**Flächen für Aufschüttungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
 Sichtschutzwand

**Flächen für Wald**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
 Wald / Zweckbestimmung Schutzwald

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)  
 V1 Erläuterung Vermeidungsmaßnahme siehe Textliche Festsetzungen

**Flächen für Gemeinschaftsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
 Versickerung von Niederschlagswasser

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)  
 Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern  
 A1 Erläuterung Ausgleichsmaßnahme siehe Textliche Festsetzungen

**Sonstige Festsetzungen**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Versorgungsleitung: S1 = Strom, W1 = Wasser  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Sonstige Hinweise**  
 Zaun Freizeitpark  
 39. BImSchV - NEUNUNDREIßIGSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmenge) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist.

**Textliche Festsetzungen**  
 Die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taurus Wunderland“ im Umfang von 18 Seiten sind als eine eigenständige Unterlage gehalten.  
 Die Unterlage „II. Textliche Festsetzungen“ ist Bestandteil der Planunterlagen, die als Sitzung am xx.xx.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad beschlossen wurde.

**Rechtliche Grundlagen**  
 BauGB – BAUGESETZBUCH – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).  
 BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (BAU-NUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
 BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).  
 HAGBNatSchG - HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).  
 HBO - HESSISCHE BAUORDNUNG - in der Fassung vom 28. Mai 2016 (GVBl. Nr. 198).  
 HACEF - HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), letzte berücksichtigte Änderung: § 51a neu eingefügt, § 150 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201).  
 HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).  
 PlanzV (90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PLANZEICHENVERORDNUNG) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA LÄRM) vom 6. August 1998, GMBI Nr. 25, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 65).  
 18. BImSchV - SECHZEHENTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verkehrsrärmerschutzwverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).  
 39. BImSchV - NEUNUNDREIßIGSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmenge) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist.

**Verfahrensleiste**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung hat am 03.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taurus Wunderland“ beschlossen, dies wurde am 16.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden (Vorentwurf Dez. 2016)**  
 Vorlauf der frühzeitigen Beteiligung hat am 27.04.2016 (Bekanntmachung 16.04.2016) eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Am 19.04.2016 wurde ein Scoping-Termin mit von der Planung berührten Behörden durchgeführt.  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung vom 21.12.2016 in der Zeit vom 02.01. - 03.02.2017 durchgeführt.  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2016 eingeleitet und unter Fristsetzung bis zum 10.02.2017 durchgeführt.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden (Entwurf Nov. 2017)**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 04.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.  
 Der Entwurf und seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.01. - 09.02.2018 (einschließlich) öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.12.2017 zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 09.02.2018 aufgefodert.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Satzungsbeschluss und Ausfertigung**  
 Dieser Bebauungsplan wurde mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung Schlangenbad am xx.xx.2020 als Satzung beschlossen. Der ausgearbeitete Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden (Geänderte Unterlagen Aug. Sept. 2019)**  
 Nachlaufend zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Plans geändert und ergänzt. Dieser geänderte Bebauungsplanentwurf wurde am 28.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.  
 Der Plan und seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 18.09. - 30.09.2019 (einschließlich) öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfs abgegeben werden können.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2019 von der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 30.09.2019 aufgefordert.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden (Entwurf Mai 2020)**  
 Nachfolgend der erneuten Beteiligung wurde der Plan geändert, die Gemeindevertretung hat am 18.03.2020 die erneute Auslegung beschlossen. Der Offenlageentwurf wurde am 13.05.2020 beschlossen.  
 Der Plan und seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.06. - 27.07.2020 (einschließlich) öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.06.2020 zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 27.07.2020 aufgefordert.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung zur Einsichtnahme § 10 Abs. 3 BauGB ist am xx.xx.2020 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Bauordnungsrechtliche Satzungen**  
 Gemäß § 91 HBO hat die Gemeindevertretung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am xx.xx.2020 als Satzung beschlossen.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Genehmigung des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes**  
 Die durchgeführte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangenbad in Folge der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taurus Wunderland“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.05.2019 (Az.: III 31 2 - 61d 02/1) genehmigt und am 13.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Datum: Marco Eyring, Bürgermeister

**Lage im Raum**

Quelle: OpenStreetMap.org, Open Database License, 2014, unmaßstäblich

**1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Taurus Wunderland"**  
 - Unterlage zum Satzungsbeschluss -

**Gemeinde Schlangenbad**

**HERRCHEN & SCHMITT**  
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN GbR  
 SCHÜTZENSTRASSE 4 65195 WIESBADEN

	Datum	Zeichen
bearbeitet	09. September 2020	T. Gottwald
gezeichnet	09. September 2020	T. Gottwald

Maßstab: 1 : 1.000  
 (Im Original: DIN A 1)



## **II. Textliche Festsetzungen**

### **1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“**

Ortsteil Wambach,  
Gemeinde Schlungenbad  
Rheingau-Taunus-Kreis

**September 2020**

- Unterlage zum Satzungsbeschluss -

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ im Umfang von 18 Seiten sind Bestandteil der Planunterlage, die als Satzung am xx.xx.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlungenbad beschlossen wurde. Diese textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.**

**Datum**

**Marco Eyring  
Bürgermeister**

**Auftraggeber:**



Gemeinde Schlungenbad

Datum: September 2020

- Unterlage zum Satzungsbeschluss -

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Taurus Wunderland“ umfasst folgende Teile:

- I. Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Begründung

als naturschutz- und umweltfachliche Planungs- und Abwägungsgrundlage:

IV. Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Planungsbeitrag und Eingriffs- /Ausgleichsbetrachtung

## II. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ (Ortsteil Wambach, Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis).

### Rechtliche Grundlagen

BauGB – BAUGESETZBUCH – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBodSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

HAGBNatSchG – HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

HBO - HESSISCHE BAUORDNUNG - in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

HGO - HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

PlanzV (90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PLANZEICHENVERORDNUNG) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA LÄRM) vom 6. August 1998, GMBI Nr. 25, S.503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

16. BImSchV - SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

39. BImSchV - NEUNUNDREIßIGSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerten) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

# 1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Sonstiges Sondergebiet Freizeitpark (SO)

Es wird ein Sondergebiet Freizeitpark festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes -Freizeitpark- sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hierzu gehören Freizeitanlagen wie Fahrgeschäfte, Einrichtungen zur Bewirtung, Schank- und Speisewirtschaften, Tierhaltung sowie zugehörige Einrichtungen für Verwaltung und Betrieb des Freizeitparks.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen maximalen Baumassenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert je nach Lage der Bauflächen von 0,25 bis 0,6. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

Die entsprechende Baumassenzahl variiert zwischen 2,5 und 4,5. Zur Ermittlung des auf die Baumassenzahl umzulegenden Volumens sind die Außenabmessungen der Gebäude oder anderer baulicher Anlagen und Fahrgeschäfte heranzuziehen. Öffnungen und Zwischenräume bleiben unberücksichtigt.

In der Baufläche VIII darf kein Baukörper eine Baumasse beinhalten, die größer ist als die Hälfte des maximal zulässigen Gesamtvolumens (35.500 m<sup>3</sup>).

Die Festsetzung der unterschiedlichen Grundflächen- und Baumassenzahl für die einzelnen Bauflächen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Baufläche	I	II	III
Art der baulichen Nutzung	SO	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,6	0,6	0,3
Baumasse (§ 21 BauNVO)	2,5	2,5	2,0
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	485 m – 490 m	490 m – 495 m	475 m – 490 m
Bestandshöhe in Meter über NN	470 m – 477,5 m	475 m – 480 m	457,5 m – 475 m
Flächengröße	7.261 m <sup>2</sup>	4.240 m <sup>2</sup>	7.551 m <sup>2</sup>

Baufläche	IV	V	VI
Art der baulichen Nutzung	SO	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,5	0,4	0,6
Baumasse (§ 21 BauNVO)	4,5	2,5	4,0
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	485 m – 495 m	465 m – 480 m	480 m – 482 m
Bestandshöhe in Meter über NN	460 m – 472,5 m	442,5 m – 460 m	450 m – 460 m
Flächengröße	4.700 m <sup>2</sup>	10.167 m <sup>2</sup>	3.219 m <sup>2</sup>

Baufläche	VII	VIII
Art der baulichen Nutzung	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,25	0,6
Baumasse (§ 21 BauNVO)	1,5	2,5
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	470 m – 485 m	493 m - 523 m
Bestandshöhe in Meter über NN	447,5 m – 467,5 m	475 m – 494 m
Flächengröße	4.512 m <sup>2</sup>	28.411 m <sup>2</sup>

Für die Bauflächen I - VIII des Sonstigen Sondergebietes – Freizeitpark – wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Normal Null und wird für die randlichen Bezugspunkte der Baufläche ausgewiesen. Zwischenwerte sind hierbei linear zu interpolieren.

### **1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, werden im vollen Umfang auf die Festsetzung der Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### **1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb der Baufläche I des Sonstigen Sondergebietes – Freizeitpark - sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten für Hausmeister, Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. In den Bauflächen II bis VIII sind keine Wohnnutzungen zulässig.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße zum Taurus Wunderland, die nach Westen auch den Ponyhof erschließt, wird zusammen mit der Buswendestelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Erweiterungsfläche wird eine private Verkehrsfläche – Erschließungs- und Rettungsweg – festgesetzt. Der Aufstellplatz vor dem Eingang des Freizeitparks (Eingangsvorplatz) sowie die Unterführung werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche – festgesetzt.

### **1.7 Versorgungsf lächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Der vorhandene Standort des Transformatorgebäudes wird als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Der vorhandene Löschwasserteich südlich des Hauptgebäudes wird als Flächen für Versorgungsanlagen Feuerlöschteich festgesetzt.

In der Erweiterungsfläche wird ein Löschwasserteich mit einem nutzbaren Volumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> festgesetzt. Hierzu ist in Abstimmung mit dem Brandschutz an geeigneter Stelle ein Löschteich in der Erweiterungsfläche anzulegen. Ausgehend vom Löschwasserteich sind zwei Löschwasserleitungen vorzusehen. Die eine Leitung nutzt den parallel zur Landesstraße L 3037 verlaufenden Erschließungs- und Rettungsweg als Leitungstrasse, ein zweiter Strang ist im südlichen Drittel der Erweiterungsfläche (hangabwärts) parallelverlaufend zur südlichen Parkgrenze vorzusehen.

### **1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche (Baufläche VIII) des Bebauungsplans ist innerhalb dieser Fläche zu versickern. Hierzu sind in der Baufläche VIII im Zuge einer baulichen Nutzung die entsprechenden Versickerungskapazitäten durch eine Rigolenversickerung zur Verfügung zu stellen (Versickerungsfläche 1.660 m<sup>2</sup>, bei vollständiger Nutzung der maximalen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6). Im Zuge des jeweiligen Bauantrages ist der notwendige Versickerungsnachweis zu führen.

### **1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Parallel zur Landesstraße L 3037 wird ein 8 m breiter Streifen als private Grünflächen festgesetzt. Gleiches gilt für die Freiflächen im Eingangsbereich des Taunus Wunderlandes. Entlang des Übergangs von Freizeitparkfläche und angrenzendem Waldbestand wird gleichfalls ein Streifen von 10 m Breite als eine private Grünfläche festgesetzt. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sollten bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte verwendet werden.

### **1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Parallel zur Landesstraße L 3037 wird im Abstand von 5 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 8 m breiter Streifen zur Anlage eines Sichtschutzwalls festgesetzt. Die maximale Höhe wird auf 3,5 m über dem gewachsenen Boden begrenzt, die Böschungsneigung ist auf 1 : 1 oder flacher festgesetzt.

### **1.11 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Die im Plangebiet des Bebauungsplans umfasste Schutzwaldfläche wird als Fläche für den Wald (Zweckbestimmung Schutzwald) festgesetzt. Hier sind Rodungen nicht zulässig. Die forstrechtlichen Bestimmungen des Hessischen Waldgesetzes sind weiterhin wirksam. Die Nutzung des vorhandenen Wegenetzes mit wassergebundener Decke als Befestigung im Rahmen der Erschließung des Freizeitparkes ist zulässig. Die Verlegung unterirdischer Leitungen bzw. Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einfriedung des Freizeitparkes sind im Schutzwald ausgeschlossen. Eingriffe in den Baumbestand sind nicht zulässig. Auf Teilflächen der Flur 4, Flurstück 1/8 an der L 3037 werden Flächen für den Wald festgesetzt.

### **1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 1)

Die Baufläche ist im Bereich des Waldes zu Beginn der Baufeldfreimachung temporär abzuzäunen, damit Auswirkungen der Bautätigkeiten in die angrenzenden Waldbestände verhindert werden. Die Bäume im Grenzbereich der Baufreimachung sind in Richtung der Baufläche zu fällen, damit der zu erhaltende Baumbestand keine Beschädigungen erleidet.

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 2)

Notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und vor dem 01. Februar erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 3)

Bei der Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten ist die betroffene Fläche durch eine fachkundige Person auf regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten (z. B. Horste) zu kontrollieren. Finden die Fäll- und Rodungsarbeiten nach dem 31. Oktober statt, sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Besetzte Baumhöhlen sind entweder am Abend nach dem Ausflug der Tiere zu verschließen oder durch Tuch-Vorhänge so zu verschließen, dass ein Ausflug der in der Baumhöhle angetroffenen Tiere möglich bleibt, der Einflug aber verwehrt wird. Unbesetzte Baumhöhlen können auch tagsüber verschlossen werden.

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 4)

Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes zu vermeiden.

### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 5)

Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterungs- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei vorhandener Besiedlung dann Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 6)

Für den Außenbereich werden LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit geringerer Lockwirkung vorgesehen. Als Leuchtentyp sind vorrangig gerichtete Leuchten (Abstrahlrichtung nach unten) mit geschlossenem Leuchtenkörper zu verwenden. Um die Lockwirkung zu vermindern, sind die Leuchtquellen im Übergangsbereich zur offenen Feldflur bzw. zum Wald so tief wie möglich anzubringen.

Hinweis: Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege (Sicherheitsaspekt) begrenzt werden.

### Weitere Maßnahmen

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

### Hinweis:

Bei der Errichtung der Gebäude sollen:

- im Bereich der Fassaden und Dächer Fledermausquartiere vorgesehen werden (Fledermaussteine),
- im Bereich der Fassaden Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden,
- im Bereich der Fassaden und der Dachüberstände Mauerseglerkästen vorgesehen werden.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die neben den Vermeidungsmaßnahmen den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert, wird festgesetzt:

#### **Aufhängen von Fledermauskästen (ACEF 1)**

(Gemarkung Wambach, Flur 4, Flurstück 1/4 und 1/8).

Aufhängen von Fledermauskästen: Für die vom Verlust der Höhlen betroffenen Tiere sollen vorübergehende Ersatzquartiere geschaffen werden, bis auf natürliche Weise neue Höhlen (z. B. Spechthöhlen) entstanden sind. An Großbäumen im Waldbereich ist das Aufhängen von Fledermauskästen vorlaufend zum Baubeginn durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahme wird von einem fledermauskundlich spezialisierten Sachverständigen im Bereich der vorgenannten Flurstücke vorgenommen. Es handelt sich um jeweils sechs Flachkästen (z. B.: je 3x Schwegler 1FFH und 3FF) und sechs Universalhöhlen (z. B.: je 3 x Schwegler 1FS und 3FN) für Fledermäuse, die im Gebiet verteilt werden. Die Kästen sind einmal jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu erneuern.

### **1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert, wird festgesetzt:

#### **Anbringen von Kunsthorsten für den Rotmilan (ACEF 2)**

(CEF-Maßnahme/artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2)

(Gemarkung Wambach, Flur 02, Flurstück 5/4, Flur 12, Flurstück 14/1 und Flur 14, Flurstück 1)

Es werden drei Kunsthorste (Nisthilfen) für den Rotmilan im westlichen Umfeld des Taunus Wunderland angebracht. Die Auswahl der Bäume sowie die Anbringung der Kunsthorste werden durch eine fachkundige Person begleitet.

Die Bäume mit den Kunsthorsten werden entsprechend der Naturschutzleitlinie für den Hessischen Staatswald (HESSEN-FORST 2011) dauerhaft erhalten. Danach gelten die folgenden Regelungen am bzw. um den (Kunst-)Horstbaum:

- dauerhafte Erhaltung der Horstbäume,
- für den engeren Horstbereich im Umkreis von 50 m die Wahrung des Bestandscharakters mit Erhalt von Requisitenbäume sowie
- für den Horstradius von 200 m die Vermeidung von Störungen von Anfang März bis Ende August durch Betriebsarbeiten und Jagdausübung.
- In den Wintermonaten sind Forstarbeiten in der Horstschutzzone zulässig, sofern sie nicht den Charakter des Waldbildes innerhalb der Schutzzone deutlich verändern.

Die Bäume sind als Horstbaum zu markieren und ihre Standorte (Koordinaten) der Forst- sowie den Naturschutzbehörden mitzuteilen.

#### **Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden folgende externe naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

#### **Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche (E 1)**

(Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 7 (tlw.), 19 (tlw.) und 21 (tlw.))

Die Kompensationsmaßnahme E 1 (Kompensationsmaßnahme und Aufforstung im Bereich der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth, „Driescher“) umfasst eine Fläche von insgesamt 30.348 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus zwei unterschiedlichen Teilen. Der überwiegende Teil (Teil A) wird mit Laubwald bestockt, quer über die Fläche wird einer Waldlichtung (Teil b/Wiesenstreifen) angelegt.

Teil A: Anlage eines Laubwaldes (Eichenaufforstung):

Auf einer Fläche von 30.348 m<sup>2</sup> wird ein Laubwald mit Pflanzungen von Eichen (Hauptbaumart) entwickelt, um damit den forstwirtschaftlichen als auch den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Erweiterung des Freizeitgeländes „Tanus Wunderland“ auszugleichen. Es werden Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden mit 8.000 Stk./ha (Raster 1,25 m x 1,25 m) gepflanzt. Die Gehölzfläche wird vollständig gezäunt.

Zu pflanzen sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe. Zu verwenden sind ausschließlich Pflanzen mit folgendem zertifizierten Herkunftsnachweisen:

- Traubeneiche: Herkunftsbezeichnung 8.18.06 (Rheinisches und Saarbergland).
- Hainbuche: Herkunftsbezeichnung 8.06.04 (West- und Süddeutsches Bergland).
- Winterlinde: Herkunftsbezeichnung 8.23.04 (Westdeutsches Bergland).

Zur Bildung der Waldlichtung ist ein Waldinnenrand dreireihig mit einem Reihenabstand von 2,5 m anzulegen, der mit Sträuchern der Arten

- Hasel (*Corylus avellana*),
- Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

zu bepflanzen ist, wobei die mittlere Reihe mit Bäumen zweiter Ordnung (Wildobst) mit

- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*) und
- Wildkirsche (*Prunus avium*)

im Abstand von min. 15 m zu durchsetzen ist.

Es sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen werden bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft nach forstwirtschaftlichen Vorgaben zu pflegen.

Teil B: Anlage einer Waldlichtung (Wiesenstreifen):

An der südwestlichen langen Grenzlinie zu der südlich liegenden Ersatzaufforstung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) soll ein Wiesenstreifen von 15 m Breite über die gesamte Länge entstehen. Die Fläche ist als standortgerechte Frischwiese einzusäen. Es werden gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.

**Kompensationsmaßnahme (E 2)**

Flächenstilllegung in der Abteilungen 25 A 1 (Ökokonto HessenForst)

Flächenstilllegung (Nutzungseinstellung) im Bereich einer Kernfläche am Hang der Walluf

(Gemarkung Schlangenbad, Flur 10, Flurstück 4/2 sowie Gemarkung Seitzenhahn, Flur 8, Flurstück 4).

### **1.14 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)**

Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden externe artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Alle Maßnahmen (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts) werden dem Sondergebiet Freizeitpark mit Ausnahme des Grundstücks Gemarkung Wambach, Flur 13; Flurstücke 10/3 zugeordnet.

### **1.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die als „W 1“ bzw. „S 1“ bezeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Medienträger festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind dauerhaft zu sichern (z. B. durch beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit), der Zugang ist jederzeit sicherzustellen.

Bei der Fernwasserleitung sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen zu beachten:

- keine Einrichtung von Bauwerken (beidseitig je 5 m Schutzstreifen),
- Freihaltung von Bewuchs (Bäume, Sträucher usw.),
- Flächen dürfen nur leicht befestigt werden und nur mit Zustimmung des Betreibers,
- das Lagern von Schüttgut, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig,
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Betreibers erlaubt.

Bei den Stromkabeln der Syna GmbH sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen (beidseitig je 2,5 m) zu beachten:

- Abstand zwischen Kabel und Baumstandort muss mindestens 2,50 m betragen,
- Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden,
- Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Bei den in gleicher Achse verlaufenden Stromkabeln der ESWE Versorgungs AG (sw netz GmbH) sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen (beidseitig je 1 m) zu beachten:

- Innerhalb des mindestens 2 m breiten Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden.
- Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

### **1.16 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Es wird eine Flächen für Gemeinschaftsanlagen Versickerungsfläche für Niederschlagswasser im süd-westlichen Bestandsbereich festgesetzt.

### **1.17 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### Aktiver Schallschutz

- Der gesamte Werkstattbereich innerhalb der Baufläche I ist mithilfe der vorhandenen Container und einer Überdachung zum Wohngebäude abzuschirmen.
- Die Arbeitszeiten im gesamten Werkstattbereich sind an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (06.00 bis 08.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten (07.00 bis 09.00, 13.00 bis 15.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.
- Die Nord- und Westfassade der Papageienvoliere sind mit Scheiben zu versehen.

#### Passiver Schallschutz

- Die schutzbedürftigen Räume in den Obergeschoßen des zum Freizeitpark benachbarten Gebäudes („Haus zur Schanze 3“) sind z. B. durch Prallscheiben vor den betroffenen Fenstern zu schützen.

Hinweis: Können die vorgenannten Maßnahmen nicht umgesetzt werden, sind weitere Schutzmaßnahmen für das Gebäude („Haus zur Schanze 3“) vorzusehen:

- Die schutzbedürftigen Räume sind an den vom Freizeitpark abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen.
- An dem zum Freizeitpark benachbarten Gebäude („Haus zur Schanze 3“) dürfen keine zu öffnenden Fenster in den schutzbedürftigen Räumen in Richtung des Betriebshofes realisiert werden. Die Frischluft Versorgung hat anhand mechanischer Anlagen zu erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass diese nach dem Stand der Technik geräuscharm auszuführen sind.
- Hinweis: Ergeben sich nach den vorgenannten Maßnahmen noch Überschreitungen hinsichtlich des Hauses zur Schanze 3, ist die Attraktion „Knall und Fall“ in die Erweiterungsfläche zu verlagern.

### **1.18 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **A 1 „Baumpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Eingangsbereich“**

An den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind standorttypische hochstämmige Laubbäume mit min. 16 cm Stammumfang [siehe Pflanzliste 1a) und 1b)] anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 1,8 x 3,0 m von jeglicher bodenversiegelnden oder -verfestigenden Nutzung freizuhalten. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 nachzupflanzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen werden bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.

## **A 2 „Baum- und Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks entlang der Landesstraße L 3037“**

In der festgesetzten Fläche ist der Sichtschutzwall dauerhaft zu begrünen. Auf der straßenzugewandten Böschung ist durch eine Einsaat eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.

Auf der Dammkrone sowie den straßenabgewandten Böschungen können zusätzlich Strauch- und Baumpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1a), 1b) und 1c) vorgenommen werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Für Greifvögel sind alle 25 m Ansitzwarten aufzustellen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten kann die Pflanzung unterbrochen werden. Entlang des Erschließungsweges ist auf das Lichtraumprofil zu achten (Rettungsweg).

## **A 3 „Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Süden und Osten der Erweiterungsfläche“**

Entlang der Außenabgrenzung der Baufläche VIII sind in den entsprechend festgesetzten Abschnitten Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1c) in einer Breite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Gehölze ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.

### **1.19 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

#### **A 4 „Erhalt der Gehölze an der west- und östlichen Freizeitparkgrenze“**

Entlang der Außenabgrenzung der bestehenden Freizeitparkfläche sind entsprechend den schon im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Abschnitten Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1c) in einer Breite von 3 - 5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden gepflanzten Strauch ist eine Pflanzfläche von 3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Gehölze ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.

**Pflanzliste 1:****a) Baumarten (Hochstamm 16/18)**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

**b) Obstbäume (Hochstamm, Baumschulqualität 10/12)**

Äpfel	Äpfel (Fortsetzung)
Bismarckapfel	Rheinische Schafsnase
Bitterfelder Sämling	Rheinischer Winterrambur
Brettacher	Roter Trierer Weinapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel	
Hauxapfel	Birnen
Heuchelheimer Schneeapfel	Conference
Jakob Fischer	Gute Graue
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	Zwetschgen
Maunzenapfel	Bühler Frühzwetschge
Rheinischer Krummstiel	Hauszwetschge

**c) Straucharten (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, H= 100-150 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hasel	Rosa spec.	Rosen
Crataegus spp.	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung**

(HBO in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198))

### **2.1 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 HBO)**

Für alle Teile von Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften im Bereich des Baufeldes VIII, die über 15 m über das gewachsene Planum am Standort hinausragen, sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien oder verspiegelte Verglasungen unzulässig. Der Anstrich bzw. die Oberfläche sind in gedeckten landschaftskonformen Farbtönen auszuführen.

### **2.2 Gestaltung der Ansichtsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 HBO)**

Im gesamten Sondergebiet sind Baukörper, die mit einer Länge von über 30 m errichtet werden, stark zu gliedern. In den Ansichtsflächen sind Vor- bzw. Rücksprünge von mindestens 3,00 m Tiefe und 6,00 m Breite einzuplanen, so dass maximal 30 m lange ungegliederte Ansichtsflächenfronten verbleiben.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1. HBO)**

Werbeanlagen sind nur im Eingangsbereich und den vorgelagerten Grünflächen des Tanus Wunderland zulässig und in der Größe auf 3,0 m<sup>2</sup> und der Höhe auf 5 m über das gewachsene Planum am Standort zu begrenzen. Für Fahnenmasten gilt eine Beschränkung der Höhe auf 10 m über das gewachsene Planum am Standort. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen, die tags oder nachts auf eine Fernwirkung abzielen (z. B. selbstleuchtende, blinkende oder reflektierende Werbeanlagen), unzulässig.

### **2.4 Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3. HBO)**

An den Grundstücksgrenzen (straßenseitig, seitlich und rückwärtig) sind als Einfriedungen nur zulässig:

- Holz- und Metallzäune bis maximal 2,5 m Höhe in gedeckten landschaftskonformen Farbtönen,
- lebende, freiwachsende Hecken bis maximal 2,5 m Höhe,
- sonstige Strauchbepflanzung.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.

Es wird empfohlen, notwendigen Niveaueausgleich durch Gabionen, Natursteinmauern oder natürlich ausgebildete, bepflanzte Böschungen zu schaffen.

## **2.5 Begrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5. HBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (vgl. Pflanzliste 1a, nach Kap. A 1). Die vorhandenen Gehölze können mitberücksichtigt werden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Für Nachpflanzungen im Bereich der festgesetzten Waldflächen ist bei Bäumen Forstware mit dem entsprechenden Herkunftsgebiet zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.

Es wird empfohlen, dass geeignete Dächer, andere Teile von Bauten, Anlagen oder Fahrgeschäften extensiv begrünt werden. Ebenfalls sollte bei geeigneten Fassaden eine Begrünung vorgesehen werden.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Bodenschutz**

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen baulichen Anlagen ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Grünflächen bzw. auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

### **3.2 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berührt kein Wasser- und/oder Heilquellenschutzgebiet.

### **3.3 Überschwemmungsgebiete**

Überschwemmungsgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

### **3.4 Wasserrechtliche Regelungen**

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll der Niederschlagsabfluss ortsnah versickert, verrieselt, oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Flächen mit baulicher Nutzung ist im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser zu versickern.

Im Zuge des Bauantrages ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

### **3.5 Klimaschutz**

An geeigneten Stellen von Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften sollen Fotovoltaik und Solarthermieanlagen installiert werden.

### **3.6 Altstandorte / Altablagerungen**

Altablagerung – Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Werden im Zuge von Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi. 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

### **3.7 Denkmalschutz**

Sollten Bodendenkmäler vorgefunden werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach (*Telefon 06124/510-515, E-Mail [denkmalschutz@rheingau-taunus.de](mailto:denkmalschutz@rheingau-taunus.de)*) oder auch der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

### **3.8 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor (Mitteilung vom 16.06.2017). Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteilverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **4 Nachrichtliche Darstellungen**

### **4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind eine Fernwasserleitung sowie zwei Stromversorgungskabel (deckungsgleiche Trasse) nachrichtlich dargestellt.

#### Fernwasserleitung des Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus:

Beidseitig der Fernwasserleitung ist ein Streifen von 5 m für Unterhaltungs- und gegebenenfalls Erweiterungsmaßnahmen freizuhalten.

#### Stromkabel der Syna GmbH:

Der Abstand zwischen Kabel und Baumstandort muss mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

#### Stromkabel der ESWE Versorgungs AG (sw netz GmbH):

Innerhalb des Schutzstreifens der sw netz GmbH, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

### **4.2 Schutzwald (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Schutzwaldbereich nachrichtlich dargestellt.



### **III. Begründung**

## **1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“**

Ortsteil Wambach,  
Gemeinde Schlangenbad  
Rheingau-Taunus-Kreis

**September 2020**

- Unterlage zum Satzungsbeschluss -



Gemeinde Schlungenbad

Datum: September 2020

- Unterlage zum Satzungsbeschluss -

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ umfasst folgende Teile:

- I. Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Begründung

als naturschutz- und umweltfachliche Planungs- und Abwägungsgrundlage:

IV. Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Planungsbeitrag und Eingriffs- / Ausgleichsbeurteilung

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planaufstellung</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Projektbeschreibung</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
3.1	Regionalplan Südhessen – 2010	9
3.2	Landschaftsrahmenplan Südhessen	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Landschaftsplan	13
3.5	Bebauungspläne	14
3.6	Weitere raumbedeutsame Planvorhaben	14
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>17</b>
5.1	Verkehrerschließung	17
5.1.1	Straßenverkehrsanbindung	17
5.1.2	Zufahrten / Zuwegung	18
5.1.3	Innere Erschließung des Freizeitparks	20
5.1.4	Ruhender Verkehr	20
5.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	20
5.1.6	Fußgänger und Radfahrer	21
5.2	Medientechnische Erschließung	22
5.2.1	Wasserversorgung	22
5.2.2	Abwasser	22
5.2.3	Energieversorgung	23
5.2.4	Telekommunikation	23
5.3	Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste, Brandschutz	23
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen</b>	<b>24</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)	25
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)	27

		Seite
6.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)	27
6.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauNVO)	27
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
6.7	Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	28
6.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	29
6.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	29
6.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	30
6.11	Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	30
6.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	31
6.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)	34
6.14	Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)	37
6.15	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	37
6.16	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	38
6.17	Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	38
6.18	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	39
6.19	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	40
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung</b>	<b>42</b>
7.1	Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 HBO)	42
7.2	Gestaltung der Ansichtsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 HBO)	42
7.3	Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1. HBO)	42
7.4	Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3. HBO)	43

---

	Seite
7.5	Begrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5. HBO) 43
<b>8</b>	<b>Hinweise 44</b>
8.1	Bodenschutz 44
8.2	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet 44
8.3	Überschwemmungsgebiete 44
8.4	Wasserrechtliche Regelungen 44
8.5	Klimaschutz 45
8.6	Altstandorte / Altablagerungen 45
8.7	Denkmalschutz 45
8.8	Kampfmittel 45
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Darstellungen 46</b>
9.1	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) 46
9.2	Schutzwald (§ 9 Abs. 6 BauGB) 46
<b>10</b>	<b>Bodenordnung 47</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz 47</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Vorkalkulation 48</b>
Anhang 1:	„Einbeziehung von Schutzwald in den Geltungsbereich des Bebauungsplans“
Anhang 2:	„Übersicht derzeitiger Gebäudebestand“ (Fläche bzw. Baumassenzahl)

**Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1:	Lage Taurus Wunderland und Erweiterungsfläche.....	8
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010.....	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010.....	10
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Entwurf Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019.....	11
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad.....	12
Abb. 6:	Auszug aus dem geltenden Landschaftsplan für die Gemeinde Schlangenbad.....	13
Abb. 7:	Umlegung Forstwegenetz.....	19
Abb. 8:	Umlegung Wander- und Radwegenetz.....	21

**Tabellenverzeichnis:**

Tab. 1:	Flächenumfang.....	47
Tab. 2:	Flächenbilanz.....	47

### **III. Begründung**

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ (Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis).

#### **Plangrundlage**

Als Grundlage der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ dient das Amtliche Liegenschaftskataster des Amts für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn in digitaler Form, Stand Oktober 2014. Es wurde durch zwei Vermessungen vor Ort (Lage- und Höhenplan Erweiterungsfläche Parkplatz, Vermessungs-GmbH make-int, Februar 2011 und Lage- und Höhenplan Erweiterungsfläche Forst, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Eike Scholz, Mai 2016) ergänzt.

## **1 Anlass der Planaufstellung**

Das Taunus Wunderland beabsichtigt seinen Standort in der Gemarkung von Wambach an der Landesstraße L 3037 zu erweitern und so die Attraktivität des Freizeitparks zu steigern. Das Unternehmen soll gestärkt und konkurrenzfähiger aufgestellt werden, der Fortbestand des Standortes soll gesichert werden.

In einem ersten Schritt wurde dazu ein neuer Parkplatz nördlich der Landesstraße L 3037 auf Seitzenhahner Gemarkung (Stadt Taunusstein) geschaffen. Die zwischen Parkplatz und Freizeitparkgelände verlaufende Landesstraße L 3037 wird mittels einer Fußgängerunterführung gequert, eine gefahrlose fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Freizeitpark ist somit gewährleistet. Die auf der Südseite der Landesstraße liegenden bisherigen Parkplatzflächen des Taunus Wunderlandes, welche zur Gemarkung Wambach (Gemeinde Schlangenbad) gehören, verlieren ihre Nutzung als Parkplatzflächen und sollen über eine Anpassung der Festsetzung (Sondergebiet, Freizeitpark) dem Freizeitparkgelände zugeschlagen werden. Zusätzlich erfolgt eine Erweiterung des Taunus Wunderlandes durch die Einbeziehung von etwa 3,3 ha Waldfläche östlich des bestehenden Freizeitparkgeländes. Hierbei handelt es sich um einen etwa 110 m breite und etwa 350 m lange Fläche parallel zur Landesstraße (vgl. Abb. 1), wobei im Südwesten ein schmaler Streifen einer Schutzwaldfläche (Erklärung von Waldflächen im Rheingau-Taunus-Kreis, Gemarkung Wambach der Gemeinde Schlangenbad, zu Schutzwald vom 05.06.1997, Staatsanzeiger 45/1999 S. 3361) in den Erweiterungsbereich hineinragt (vgl. Abb. 5). Die Umsetzung dieser Planung erfolgt über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“, die den derzeit geltenden Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ mit einer Fläche von 5,1 ha (Rechtskraft ab 05.05.2002) sowie die Erweiterungsfläche (3,3 ha) umfasst. Der gesamte Geltungsbereich beträgt somit ca. 8,4 ha.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hat am 03.02.2016 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ in Wambach gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit dem Betreiber des Taunus Wunderlandes wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde vom Regierungspräsidium genehmigt (23.05.2019) und anschließend veröffentlicht (13.08.2019), das Verfahren ist abgeschlossen. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ wird somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB, vgl. Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tanus Wunderland“ kommt es zu Abweichungen von den Zielen der Raumordnung. Die Abweichungen sind im Bauleitplanverfahren abzuhandeln.

## 2 Projektbeschreibung

In Abb. 1 ist der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tanus Wunderland“ markiert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst die eigentlichen Erweiterungsflächen (Abb. 1, gelbe Fläche) sowie den vollständigen bisherigen B-Plan „Tanus Wunderland vom 05.05.2002 (Abb. 1, orangene Fläche). Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wambach, Flur 4;

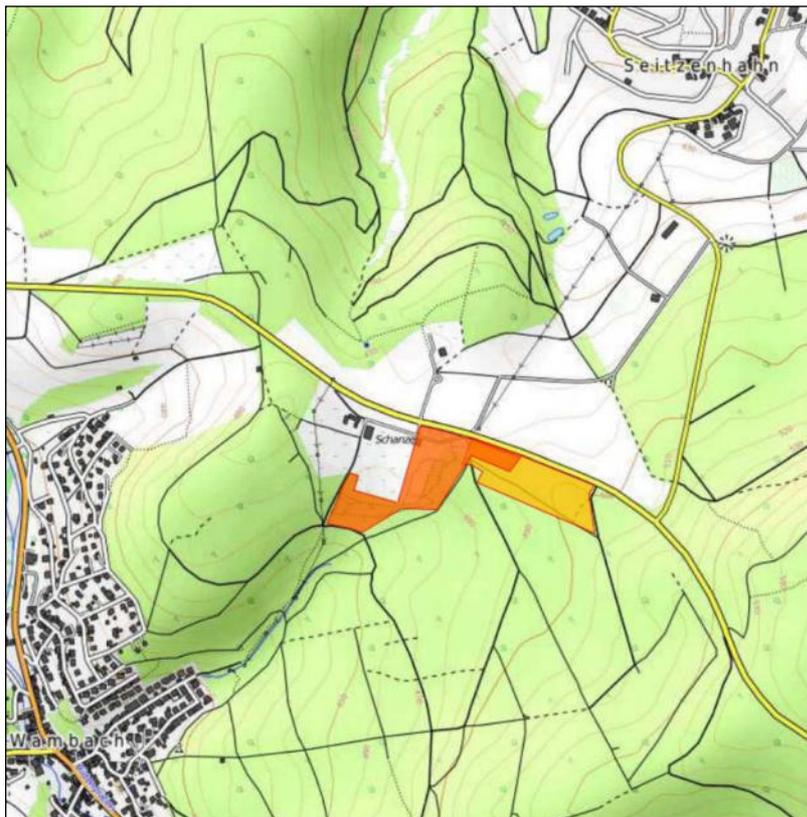
Flurstücke 1/4 (teilweise), 1/8 (teilweise);

Gemarkung Wambach, Flur 5;

Flurstücke 1/1, 1/2 (teilweise), 6/3, 6/4;

Gemarkung Wambach, Flur 13;

Flurstücke 8/4, 8/5, 9/2, 9/3, 10/2, 10/3, 11/3, 11/4, 13/3, 13/4, 16/2, 16/3, 16/4, 20/2, 20/3 und 20/5.



**Abb. 1: Lage Tanus Wunderland und Erweiterungsfläche**

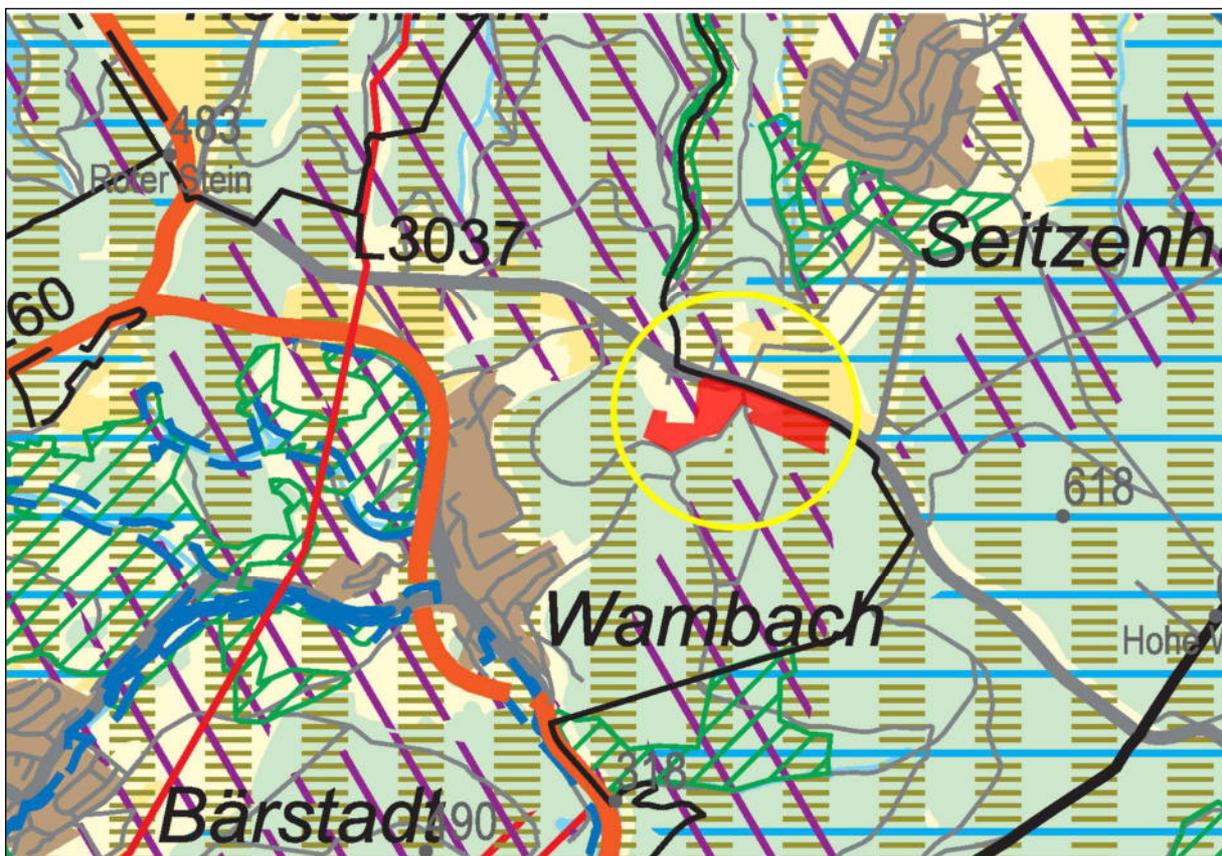
(Geltungsbereich 1. Änderung und Erweiterung= gelb , rechtskräftiger B-Plan = orange  
Quelle Karte: OpenStreetMap.org, Open Database License, 2014, unmaßstäblich)

Der betrachtete Untersuchungsraum (vgl. Bestandsplan, Umweltbericht, Anhang) erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus auf die angrenzenden Flächen, damit möglicherweise vorhandene Verflechtungsbereiche sowie Funktions- und Wechselbeziehungen ausreichend berücksichtigt werden.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen – 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2010) enthält die Ziele (Vorranggebiet), Grundsätze (Vorbehaltsgebiet) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für Südhessen (§ 6 HLPG) bis etwa zum Jahr 2020. Die in ihm benannten Ziele sind gemäß § 1 (4) BauGB in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Der Regionalplan Südhessen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taurus Wunderland“ als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Der östlich anschließende Erweiterungsbereich sowie die weiteren, das Taurus Wunderland umgebenden Waldflächen sind als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt. Die nördlich der Landesstraße L 3037 liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ verzeichnet. Der gesamte Raum mit Ausnahme der Fläche des Taurus Wunderlandes und des westlich des Taurus Wunderlandes gelegenen Ponyhofes sind als Regionaler Grünzug markiert. Die nördlich des Taurus Wunderlandes liegenden Wald- und Grünlandflächen sind als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.



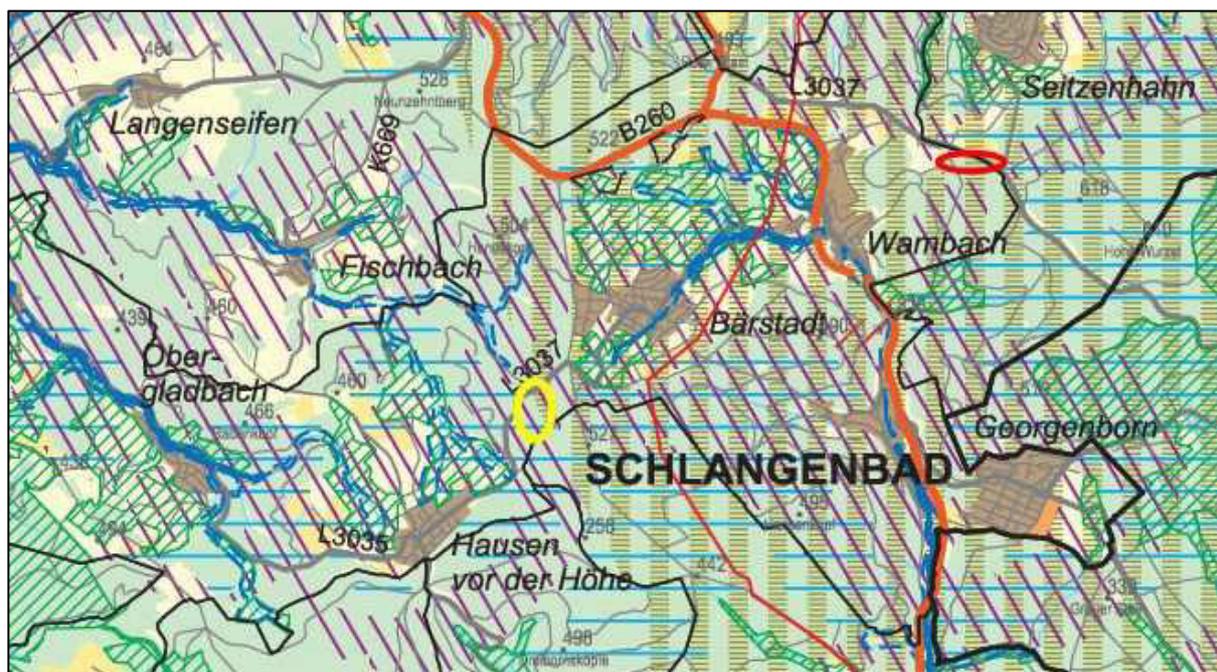
**Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010**  
(rot = Geltungsbereich, gelb umrandet markiert)

#### Abweichung vom Regionalplan

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taurus Wunderland“ kommt es zu Abweichungen von zwei Zielvorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2010). Die Abweichungen im Zuge des Bebauungsplans betreffen nur die Erweiterungsfläche mit einem Flächenumfang von ca. 3,3 ha.

Durch das Vorhaben geht Fläche des Regionalen Grünzugs im Umfang von 3,3 ha verloren. Die notwendige Kompensation in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion hat möglichst innerhalb des Gemeindegebietes bzw. des gleichen Naturraums zu erfolgen (Z4.3-3). Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die Verluste innerhalb des Gemeindegebietes Schlangenbad in der Gemarkung Hausen über die Widmung einer entsprechenden Waldfläche mit gleichem Flächenumfang kompensiert. Diese schließt an den bestehenden Regionalen Grünzug an und erweitert diesen nach Westen. Es handelt sich bei den Bestands- und Erweiterungsfläche um zusammenhängende Waldbereiche. Die im Regionalplan bisher gezogene Grenze des Regionalen Grünzugs lässt sich in der Landschaft nicht ablesen.

Bei der vorgesehenen Erweiterung des Regionalen Grünzugs handelt es sich um einen etwa je zur Hälfte mit Laub- und Nadelwald bestandenen Waldstandort am Oberhang des Hauptkammes des Rheingau-Taunus. Die Höhenlage liegt bei etwa 500 m ü. N.N. Randlich wird die Fläche von mehreren Wanderwegen (u. a. Europäischer Fernwanderweg E3, Taunushöhenweg, Gebückwanderweg) gequert, die über das vorhandene Waldwegenetz geführt werden. Die Kompensationsfläche besitzt somit eine ähnliche Charakteristik wie der Vorhabensbereich, dies unterstreicht ihre Eignung als Ausgleich für die Flächenverluste (gleiche Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion) des regionalen Grünzuges.

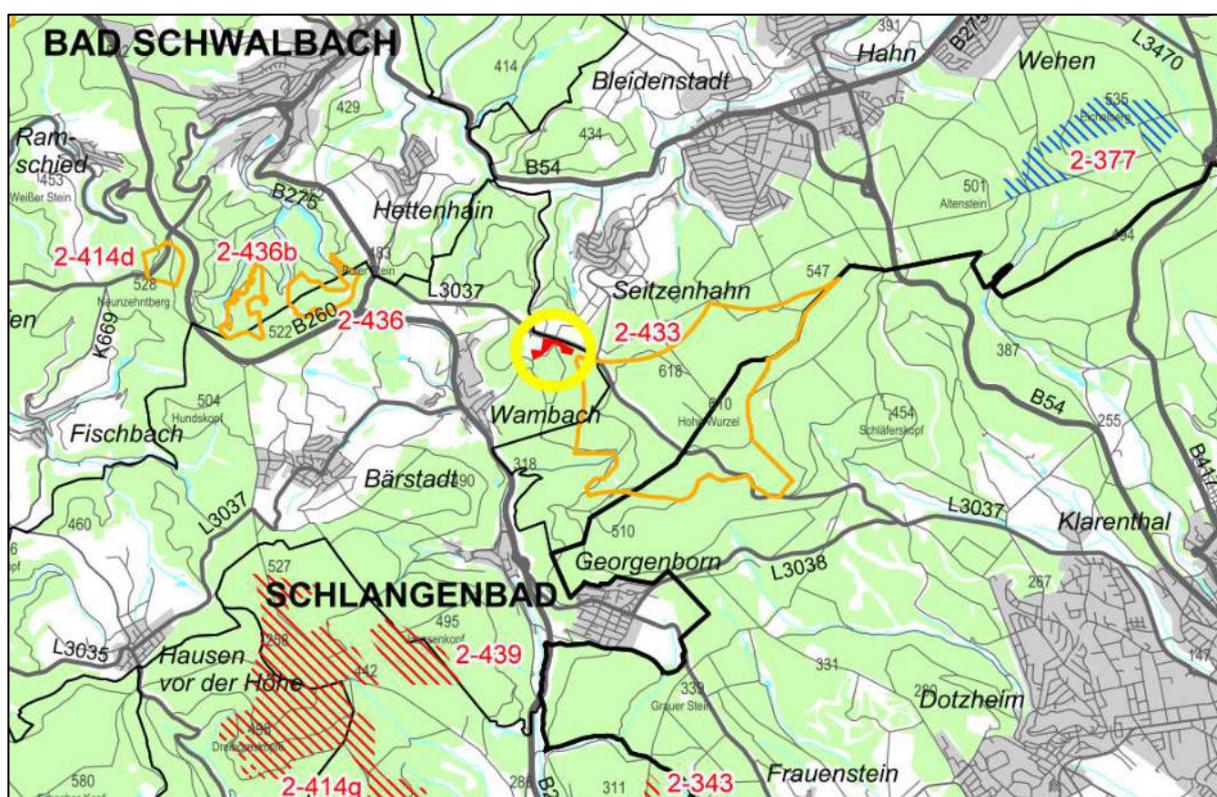


**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010**  
(rot = Geltungsbereich, gelb = Lage des Ersatzfläche Regionaler Grünzug)

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von ca. 3,0 ha Vorranggebiet für die Forstwirtschaft. Hier hat die Walderhaltung Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Waldverluste sind durch flächengleiche naturnahe Ersatzaufforstungen im selben Naturraum auszugleichen (G10.2-7). Der Regionalplan (G10.2-9) führt aus, dass in Mittelgebirgslandschaften mit hohem Waldanteil möglichst wenige Waldneuanlagen vorgenommen werden soll. Die Gemeinde Schlangenbad besitzt einen hohen Waldanteil, großflächige Aufforstungsflächen sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Die flächengleiche Kompensation des Waldverlustes wird daher vollständig in der benachbarten Gemeinde Heidenrod durchgeführt.

### Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019

Der „Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019“ (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2020) zum Regionalplan Südhessen 2010 hat mit Veröffentlichung der Genehmigungsbekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 30. März 2020 Wirksamkeit erlangt. Das noch im Entwurf (Stand April 2017, REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2017) östlich des bestehenden Freizeitparks vorgesehene Vorranggebiet für die Windenergienutzung (Fläche 2-433) wurde zurückgestellt. Sie ist jetzt als orange umrandete Weißfläche dargestellt. Diese aus der Planung ausgenommenen Flächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines neuen Verfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung bewertet werden. Im Umfeld des Taunus Wunderlandes sind somit keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung vorgesehen. Das nächste Vorranggebiet (Fläche 2-439) befindet sich über 3 km Entfernung südwestlich von Schlangenbad am Hansenkopf.



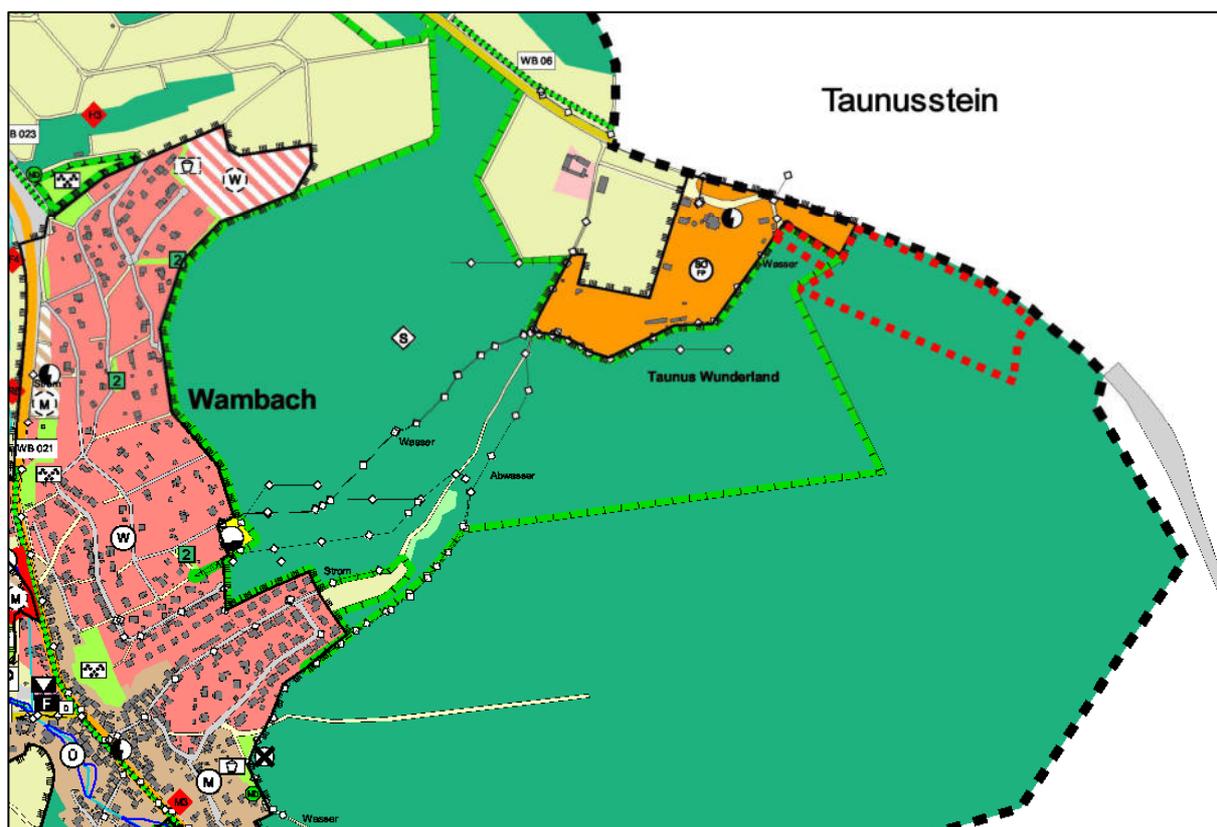
**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem Entwurf Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2020, rot = Geltungsbereich, gelb umrandet markiert)

### 3.2 Landschaftsrahmenplan Südhessen

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen (LRPS/ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2000) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes in der Region dar. In der Bestandskarte erhalten die landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Belegung (Weißfläche). Die Waldflächen werden als vorhandene Nutzung „Wald“ dargestellt. Der gesamte Raum ist als „Beliebter Erholungsbereich“ gekennzeichnet.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad vom 16.06.2006 stellt für den gesamten Geltungsbereich sowie die weiteren Flächen des Taunus Wunderlandes die Nutzung als Sondergebiet dar. Die Zufahrten zum Taunus Wunderland sind als Wegeflächen verzeichnet. Die östlich des bestehenden Freizeitparks liegenden Erweiterungsflächen sind als Wald dargestellt, teilweise sind die Flächen auch als Schutzwald verzeichnet. Die weiteren an das bestehende Taunus Wunderland angrenzenden Wälder sind als Schutzwaldflächen dargestellt, im Nordwesten liegt eine Fläche für die Landwirtschaft (Pferdekoppel). Das um das Taunus Wunderland verzeichnete Landschaftsschutzgebiet „Rhein – Taunus“ wurde zum 09.03.2008 aufgehoben. Eine Teilfläche (Erweiterungsbereich) der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tanus Wunderland“ ist nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt, eine Flächennutzungsplanänderung für diesen Teil war daher als paralleles Verfahren durchzuführen (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Flächennutzungsplanänderung wurde vom Regierungspräsidium genehmigt (23.05.2019) und anschließend veröffentlicht (13.08.2019). Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tanus Wunderland“ wird somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).



**Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad**  
(ergänzt, rot gestrichelt umrandet = erweiterter Geltungsbereich)

Legende

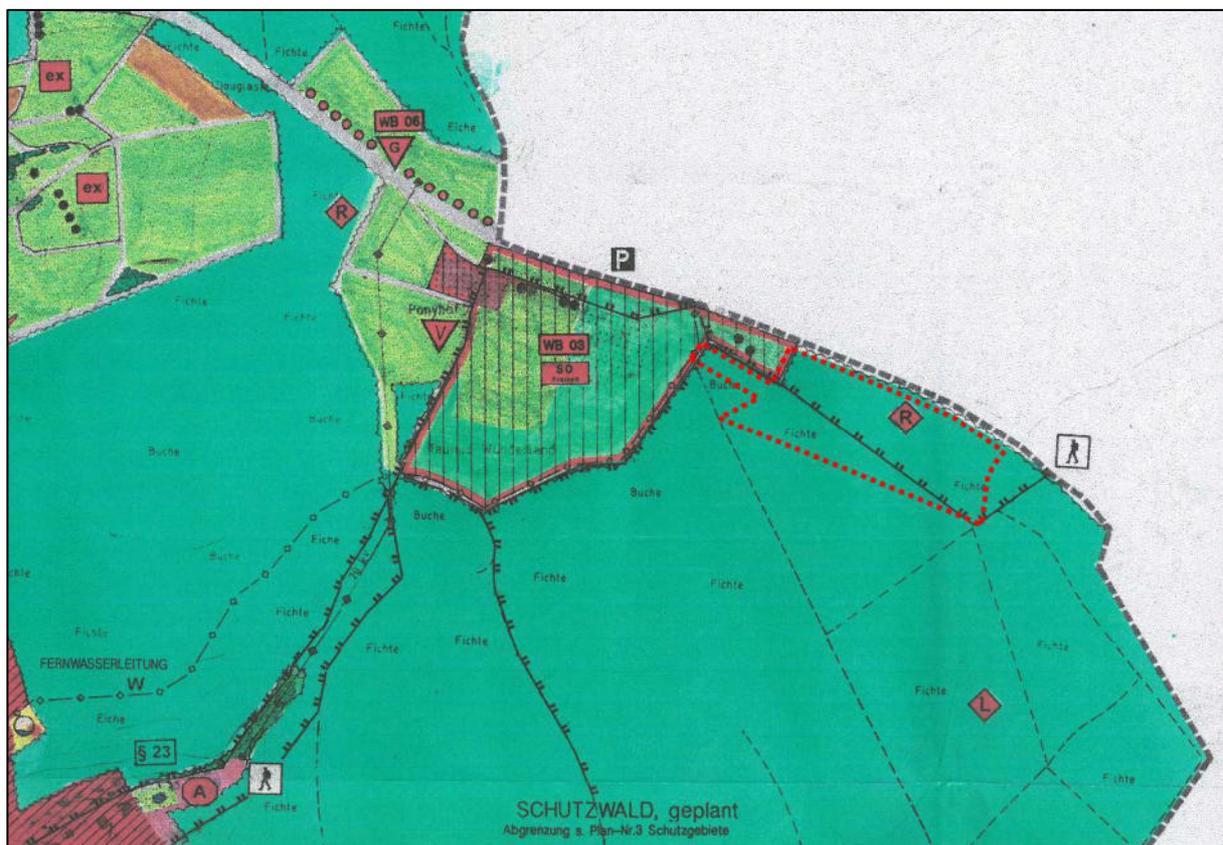


Umgrenzung Schutzwald

### 3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad (1998) stellt in der Entwicklungs- und Maßnahmenkarte im Bestand die Fläche als Grünfläche dar. Gleichzeitig wird die Ausweisung (im FNP bzw. als B-Plan) der heutigen Bestandsfläche als auch der angrenzenden Weide als Sondergebiet „Freizeit“ vorgeschlagen. Für die Waldflächen wird eine Erhöhung des Laubwaldanteils vorgeschlagen und zur Landesstraße hin die Entwicklung eines Waldsaumes. Die Wege um das Taurus Wunderland sowie durch die Erweiterungsfläche werden als erholungsbedeutsam klassifiziert.

Im Textteil werden die Konflikte und Defizite sowie die planerischen Erfordernisse an verschiedenen Stellen beschrieben. So werden insbesondere der Konflikt mit der freiraumgebundenen, stillen Erholung sowie die Beeinträchtigungen der Biotope hervorgehoben (HERRCHEN & SCHMITT 1998, S. 89).



**Abb. 6:** Auszug aus dem geltenden Landschaftsplan für die Gemeinde Schlangenbad (HERRCHEN & SCHMITT 1998, ergänzt, rot gestrichelt umrandet = Erweiterungsbereich)

Der Landschaftsplan der Stadt Taunusstein (FREIRAUM 2001) stellt in der Bestandskarte die Parkplatfläche nördlich der Landesstraße L 3037 als Grünland frischer Standorte, artenarm und intensiv genutzt dar. Die östliche gelegenen Flächen werden von Grünland frischer Standorte, artenreich eingenommen. Die gesamte Fläche liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Tiefbrunnen Grobweiher. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Taunusstein ist der Bereich als Entwicklungsfläche Arten- und Biotopschutz (Biotopentwicklungsflächen) dargestellt.

### **3.5           Bebauungspläne**

Der gültige Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ vom 05.05.2002 (Rechtskraft) umfasst den gesamten bestehenden Freizeitpark. Er setzt für das Freizeitparkgelände die nach Bauflächen gegliederte Bebauung fest, vor dem Eingang sind Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt, im Osten an der Landesstraße L 3037 der Parkplatz. Weitere Bebauungspläne im Umfeld des Taunus Wunderland gibt es nicht.

### **3.6           Weitere raumbedeutsame Planvorhaben**

#### **Windkraftvorhaben „Taunuskamm“**

Für den Bereich um die Hohe Wurzel ist die Errichtung mehrerer Windkraftanlagen (WKA/ca. 10 Windräder) vorgesehen. Es handelt sich um das Windkraftvorhaben auf dem „Taunuskamm“, Gebiet Hohe Wurzel der ESWE Taunuswind GmbH. Hierzu wurde ein Zielabweichungsantrag gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) gestellt (19.03.2014). Dieser wurde am 04.11.2014 positiv beschieden, die Zielabweichung wurde unter bestimmten Bedingungen zugelassen. Das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren wurde eingeleitet. Es wurde Ende 2016 mit der Ablehnung aller Windkraftanlagen abgeschlossen (RP Da, Pressemitteilung vom 30.12.2016). Gegen die Ablehnung hat der Vorhabenträger Klage eingereicht, über die noch nicht entschieden wurde (Stand Ende 2019). Der nächstgelegene geplante Anlagenstandort ist in mindestens 450 m Abstand zur Erweiterungsfläche des Freizeitparks in westlicher Richtung am Oberhang der Hohen Wurzel vorgesehen, eine weitere Anlage ist in ca. 600 m Abstand in westlicher Richtung geplant. Im genehmigten „Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien 2019“ (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2020) ist die Fläche, die ursprünglich als Vorranggebiet gekennzeichnet war, als orange umrandete Weißfläche dargestellt. Diese aus der Planung ausgenommenen Flächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines neuen Verfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung bewertet werden.

#### **Aartalkonzeption**

Ziel der Konzeption ist u. a. die nachhaltige, touristische Entwicklung entlang der Aartalbahnstrecke mit vorhandenen touristischen Angeboten und Entwicklung neuer Angebote. Im Zuge der Konzeption stellt das Taunus Wunderland ein wichtiges touristisches Ziel dar. Eine Vernetzung der Bahnstrecke mit dem Taunus Wunderland wird angestrebt. Seit März 2017 liegt die Konzeption vor (Büro Stadtverkehr 2016). Erstes Ergebnis ist die Bereitstellung von Mitteln im Jahre 2017 zur Reaktivierung der Aartalbahn durch den Kreistag des Rheingau-Taunus-Kreises. Alternativ wird eine Reaktivierung der Aartalbahn im Zuge des Vorhabens Citybahn Bad Schwalbach - Wiesbaden – Mainz angestrebt. Auch hierzu sind entsprechende Gutachten vergeben worden.

## 4 Städtebauliches Konzept

Ausgehend vom Bestand, den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans (Rechtskraft ab 05.05.2002) und unter Berücksichtigung des Charakters der Mittelgebirgslandschaft verfolgt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ eine maßvolle Erweiterung des Freizeitparkgeländes um etwa 3 ha. Erreicht wird dies über eine Erweiterung des Freizeitparks nach Osten entlang der Landesstraße. Die Erweiterungsfläche ist bisher mit Wald bestanden. Bei dem Wald handelt es sich um zumeist lichte Fichtenbestände, die dazwischen liegenden Freiflächen sind mit Vorwald bestanden. Ein zusätzlicher geringer Flächenzuwachs wird über die Umwidmung der bisherigen Parkplatzfläche in Freizeitparkgelände sowie über die Neuordnung des Eingangsbereiches des Freizeitparks erreicht.

Die Erweiterung des Taunus Wunderlandes dient dem mittel- bis langfristigen Fortbestand der Freizeitparks. Mit einem Flächenpotenzial von ca. 3 ha ist für weitere Themenbereiche der notwendige Flächenbedarf gedeckt und damit für die notwendigen Investitionen Planungssicherheit herstellbar.

Mit der Erweiterungsfläche kann flexibel auf zukünftige Entwicklungen im Freizeitparksektor reagiert werden. Es können über zusätzliche Themenbereiche neue Zielgruppen erschlossen werden, wobei eine flexible, räumliche Anordnung gewährleistet ist. Denkbar sind z. B. Angebote für die ältere Generation oder für Naturinteressierte. Eine Verbreiterung des Angebotes, dass die örtlichen Gegebenheiten der Taunuslandschaft und des umgebenden Waldes berücksichtigt, kann auch Angebote vorhalten, die Nachfragen nach erholungsorientierten Einrichtungen (Picknicken, Grillen, Spielen) in ruhiger Umgebung bedienen kann.

Die Flächenreserven ermöglichen trotz zusätzlicher Themenbereiche eine großzügige Gestaltung des Parks, die über das Mehr an Grün zu einer wirksameren Landschaftseinbindung der Anlage führt.

Zielkonzeption der Erweiterungsflächen sind somit großzügige, landschaftlich angepasste Parkflächen, in die Einrichtungen und Anlagen sowie Attraktionen eingestreut sind.

Der bestehende Bebauungsplan wird fast unverändert in die 1. Änderung und Erweiterung übernommen. Im Bereich des Parkeingangs werden die Festsetzungen an den Bestand angepasst. Die Sondergebietsfläche wird dort geringfügig erweitert, der Eingangsbereich den Änderungen, die sich durch den Bau der Unterführung und der modifizierten Erschließung ergeben, angepasst. Die (ehemalige) Parkplatzfläche wird zum größten Teil dem Freizeitpark zugeschlagen und als Sondergebiet ausgewiesen.

Bauleitplanerisch werden die östliche Erweiterungsfläche sowie die ehemalige Parkplatzfläche und in geringem Umfang Teile des Eingangsbereichs (insbesondere Verkehrsflächen) als Sondergebiet „Freizeitpark“ festgesetzt. Die geplante bauliche Nutzung wird dort durch die zukünftige Errichtung von neuen Anlagen und Attraktionen geprägt werden. Diese Ausstattung ist einem stetigen Wandel unterworfen und wird durch neue Attraktionen ergänzt bzw. ersetzt. Insofern muss die bauliche Nutzung so festgesetzt werden, dass im Falle des Austausches einzelner Angebote der Bebauungsplan ausreichend Flexibilität gewährleistet. Mit den Basisfestsetzungen Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Höhe der baulichen Anlagen wird bei hoher Flexibilität die maßvolle Bebaubarkeit erreicht. Dieser Festsetzungsrahmen hat sich im bestehenden Bebauungsplan bewährt und wird daher beibehalten. Die einzelnen Anziehungspunkte werden über ein Wegenetz verknüpft, welches je nach Zweckbestimmung (Rettenweg, Hauptweg, Nebenweg) im Ausbaustandard variiert.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl sichert ein dem gewollten Gebietscharakter entsprechendes Verhältnis von begrüntem Flächen zu bebauten oder auch versiegelten Flächen. Dies ist erforderlich, um

ausreichende Anteile unversiegelter Flächen als Voraussetzung zur Durchgrünung des Freizeitparks und zur landschaftlichen Einbindung des Parks zu sichern.

Die in den einzelnen Bauflächen festgesetzten Baumassenzahlen als Obergrenze ermöglichen eine differenzierte Ausnutzung, z. B. in mehrere kleine, aber auch zusammengefasst, in einer groß dimensionierten Anlage. Die zulässige Baumasse wird nach den Außenabmessungen der Gebäude, der baulichen Anlagen bzw. der Fahrgeschäfte bemessen, da die Außenabmessungen der Anlagen maßgeblich für die Wirkungen in Bezug auf den Parkcharakter und das Landschaftsbild sind.

Über eine Festsetzung der Höhe der Anlagen im Bereich der Erweiterungsfläche, die sich an der umgebenden Situation, der Topographie, der umgebenden Waldkulisse und der Einsehbarkeit der Fläche orientiert, wird die landschaftliche Einbindung durch die Waldflächen ermöglicht bzw. beibehalten und parallel der Landesstraße durch einen Wall und Gehölzbestände ergänzt.

Im Bereich des bestehenden Freizeitparks (Baufläche I bis VII) wird durch die Übernahme der bisherigen Festsetzungen der bauliche Bestand gesichert. Dies gilt auch für die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen im Bestandteil, über diese Maßgabe wird die Einbindung des Freizeitparks in die Landschaft bestimmt.

Der Übergangsbereich zwischen Bestandsfläche und Erweiterung wird durch die Einbeziehung einer Schutzwaldfläche optisch aufgeweitet. Gleichzeitig wird durch die Einbeziehung eines vorhandenen Forstweges in das Wegenetz die für eine Erschließung notwendige Entflechtung der Besucherströme ermöglicht. Die gesamte Fläche wird als Wald, Zweckbestimmung Schutzwald festgesetzt. Der Schutzwaldbereich wird als solcher unverändert erhalten bleiben und dauerhaft gesichert.

Es wird analog zu den Bauflächen des bestehenden Bebauungsplans auch auf der Erweiterungsfläche eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da die Form und die Gestaltung baulicher Anlagen im Gelände des Freizeitparks nicht absehbar sind und einem saisonalen Wandel unterworfen sind. Dennoch wird aus städtebaulichen Gründen auf eine Gliederung der Baukörper Wert gelegt. So können Bauwerke und Anlagen zwar länger als 50 m sein, sie sind jedoch bereits ab einer Länge von 30 m stark zu gliedern, um maßstabsverletzende Dimensionen zu vermeiden.

Im Eingangsbereich des Taurus Wunderlandes bleibt es bei der jetzt sichtbaren Flächenverteilung, einzelne Bereiche werden noch entsprechend umgestaltet (z. B. östlicher Eingangsbereich). Ein Teil der vorhandenen Zufahrten (Straßenverkehrsflächen) bleibt für die Andienung erhalten, im Umfeld des neu geschaffenen Einganges werden bisherige Zufahrtsflächen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich - umgewidmet. Eine westlich des Eingangsbereiches durch den Zukauf der ehemaligen Straßenparzelle ermöglichte geringfügige Erweiterung des Freizeitparks in Richtung Landesstraße wird planerisch nachgeführt. Ebenfalls werden die durch den Bau der Fußgängerunterführung vorgenommenen Änderungen des gesamten Eingangsbereichs in den Plan aufgenommen.

Zwischen der Erweiterungsfläche und der Landesstraße L 3037 wird straßenparallel ein Erdwall errichtet. Dieser wird begrünt und bis auf die straßenseitige Böschung mit Gehölzen bepflanzt. Hinter dem Wall zum Freizeitpark hin verläuft der Erschließungs- und Rettungsweg für den Freizeitpark. Der Weg wird sowohl im Westen als auch im Osten an die Landestraße angebunden und ermöglicht, da er außerhalb des gezäunten Parks liegt, zusätzlich eine Fuß- und Wanderwegeverbindung. Der Wall übernimmt damit Sichtschutz- und Sicherheitsfunktionen.

Innerhalb der Baufläche I des Sondergebietes Freizeitpark ist die Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bereich des vorhandenen Gebäudebestandes zulässig. Eine darüber hinausgehende Wohnnutzung widerspricht den städtebaulichen Zielen und ist ausdrücklich nicht vorgesehen (vgl. auch geltenden Bebauungsplan Begründung, 2002, S. 13f.).

Weiterhin zulässig bleibt eine gastronomische Versorgung der Besucher des Freizeitparks.

Die Öffnungszeiten des Freizeitparks bleiben unverändert. Die Saison geht von März bis Ende Oktober, die täglichen Öffnungszeiten von 9.30 bis 18.00 Uhr. Wie bisher sind einige wenige Veranstaltungen im Jahr geplant (z. B. Halloween), die bis 22.00 Uhr stattfinden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind die Waldbestände zu roden, im vorhandenen Freizeitpark bleibt der vorhandene Baumbestand mit Ausnahme von Verkehrssicherungsmaßnahmen unberührt. Festgesetzte Baumpflanzungen im Eingangs- und Parkplatzbereich, die bisher nicht verwirklicht wurden, können allerdings in Teilen nicht mehr umgesetzt werden und sind als fiktive Baumverluste zu betrachten.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Schlangenbad (Baumschutzsatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taurus Wunderland“ in der Gemarkung Wambach vom 29. September 1999 hat ihre vorgesehene Wirkung nicht entfaltet. Der Baumbestand im Taurus Wunderland hat abgenommen und Ersatzpflanzungen haben nicht im notwendigen Maße stattgefunden. Daher ist beabsichtigt, sie parallel zur Bebauungsplanänderung aufzuheben. Der damit einhergehende Biotopverlust wird im Rahmen der Bilanzierung der Eingriffswirkungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und über eine Zusatzbewertung mit eingestellt (vgl. Umweltbericht, Kap. 3.3).

## **5 Erschließung**

Der bestehende Freizeitpark ist sowohl verkehrstechnisch als auch medientechnisch erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über entsprechende Medienverbindungen von bzw. nach Schlangenbad OT Wambach bzw. Taunusstein.

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### **5.1.1 Straßenverkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 3037 erschlossen. Über sie ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 54, B 260, B 275) gegeben. Für den Abschnitt entlang des Freizeitparks und im Bereich der entsprechenden Zufahrten gilt derzeit eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h. In Richtung Wiesbaden wurde im Bereich der Erweiterungsfläche das Tempolimit aufgehoben.

In Abstimmung mit HessenMobil kann die anbaufreie Abstandsfläche zu Freizeitparkgelände entlang der Landesstraße L 3037 im Bereich der Erweiterungsfläche auf 16 m ab Geltungsbereichsgrenze (Böschungsfuß Wall) reduziert werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche kann, so die weitere Abstimmung, ab der Geltungsbereichsgrenze (Grundstücksgrenze) parallel zur Landesstraße L 3037 ein bis zu 3,5 m hoher Sichtschutzwall mit einer Böschungsneigung von 1:1 errichtet werden. Gehölzpflanzungen auf der straßenseitigen Böschung sind nicht möglich.

Der Standort der Anbindung des Freizeitparks und des nördlichen neuen Parkplatzes im Zuge der Landesstraße L 3037 wurden untersucht und als grundsätzlich geeignet sowie entsprechend leistungsfähig eingestuft (DORSCH CONSULT, 2005). Entsprechend den Aussagen des Gutachtens wurden bei dem

vorfahrtsgeregelten, nicht signalisierten Knotenpunkt die teilweise vorhandenen Abbiegespuren ergänzt. Für die Fußgänger wurde 2015 eine Unterführung errichtet, der vorhandene Fahrbahnteiler auf der Höhe der ehemaligen Bus-Haltestellen wurde entfernt.

Im Rahmen der „Aktualisierung Verkehrsuntersuchung Tanus Wunderland“ (DORSCH CONSULT, 2016) wurde die Ergebnisse von 2005 nochmals bestätigt. Es wurde untersucht, in wieweit sich der Ausbaus des Freizeitparks „Tanus Wunderland“ von 5 ha auf ca. 8,25 ha Fläche in den Jahren bis 2029 auswirkt. Hierfür wurden die erwarteten Besucherzahlen nach Abstimmung mit dem Betreiber des Freizeitparks prognostiziert. Durch Berechnungen der Verkehrserzeugung kann darauf aufbauend der tatsächliche verkehrliche Effekt auf das umliegende Straßennetz (z. B. Wambach bzw. Seitzenhahn) abgebildet werden. In der Betrachtung wurde von einem Belegungsgrad von 4 Personen/Kfz ausgegangen. Der hohe Belegungsgrad ergibt sich aus der Tatsache, dass Busse in den Durchschnittswert einbezogen werden und der Anteil an Kleintransportern und Großraumfahrzeugen gegenüber früher deutlich zugenommen hat.

Die Auswertung der Bestandsdaten ergab, dass der stärkste Besucherverkehr im Sommer an den Sonntagen zu erwarten ist. Hieraus konnten folgende Größen abgeleitet werden:

- Im Prognosenullfall 2017 werden 150.000 Besucher erwartet.
- Die Spitzenstunden liegen an Sonntagen zwischen 11:00 Uhr und 12:00 Uhr (zufließende Verkehre) sowie 16:30 und 17:30 Uhr (abfließende Verkehre).
- Die Bemessungsbelastung wird für einen Sonntag mit 3.000 Besuchern je Tag festgelegt (die Belastung eines mittleren Wochentages Mo-Fr in den Ferien auf 1.000 Besucher je Tag).

Folgende Erkenntnisse über die Größenordnung und den Einfluss der Besucherverkehre bis zum Jahre 2029 (unter den getroffenen Annahmen der Entwicklung der Besucherzahlen) wurden gewonnen:

- Bis zum Jahre 2029 wird eine Steigerung der Besucherzahlen auf ca. 182.000 erwartet.
- An den hoch belasteten Sonntagen wird ein Anstieg um ca. 650 Besuchern/Tag bzw. 140 Kfz/Tag erwartet.
- In der Vormittagsspitzenstunde an einem Sonntag steigt das zufließende Verkehrsaufkommen um ca. 35 Fahrzeuge/Stunde.
- In der Nachmittagsspitzenstunde an einem Sonntag steigt das abfließende Verkehrsaufkommen um ca. 40 Fahrzeuge/Stunde.
- Diese zusätzlichen Verkehre befahren die L 3037 im Westen und Osten und erreichen oder verlassen den Freizeitpark über die Bundesstraßen B 260 und B 275 sowie die Kreisstraße K 703.
- Für die Werktage Montag bis Freitag werden Zunahmen von weniger als 15 Fahrzeugen im stündlichen Zu- und Abfluss erwartet.

Die Erweiterung des Freizeitparks „Tanus Wunderland“ führt Werktags zu keinen Veränderungen des Verkehrsgeschehens und auch an hoch belasteten Sonntagen führt die Steigerung der stündlichen Verkehre von maximal 50 Kfz/h nicht zu Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes oder weiteren negativen Einflüssen auf das Umfeld.

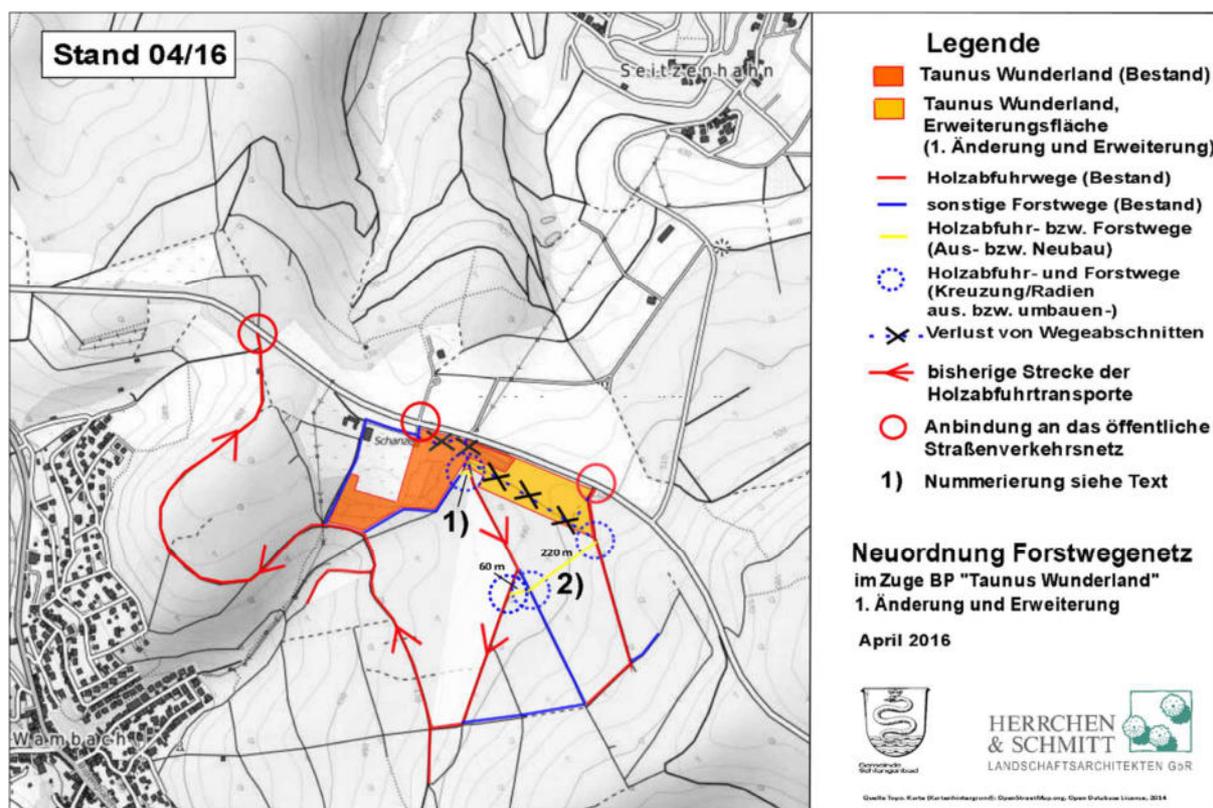
### **5.1.2 Zufahrten / Zuwegung**

Die Zufahrt zum Freizeitparkgelände erfolgt weiterhin über die bestehenden Zufahrten an der Südseite der L 3037. Für Rettungsfahrzeuge und für Versorgungsfahrten wird parallel auf der straßenabgewandten Seite des Lärmschutzwalles ein privater Erschließungsweg angelegt. Dieser bindet im Osten und im

Westen an die Landesstraße L 3037 an. Die beiden Anknüpfungspunkte sind mit HessenMobil abgestimmt und als geeignet eingestuft. Der private Erschließungsweg außerhalb des gezäunten Freizeitparkgeländes wird mittels Absperrvorrichtung gegen unberechtigte Nutzung gesperrt, Rad- und Wanderwegenutzung bleibt der Allgemeinheit aber gestattet.

### Forstwegeumlegung

Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taurus Wunderland“ kommt es zur Unterbrechung von Holzabfuhrwegen in der Forstabteilung 93, 413 und 414 im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Rüdesheim. Die Anbindung des Forstwegenetzes an die Landesstraße L 3037 über den bestehenden Parkplatz des Taurus Wunderlandes und dessen Zufahrt geht verloren (vgl. Abb. 7). Ein geeignetes Wegenetz und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind in diesem Bereich für den Forst aber notwendig, um die Holzabfuhr sicherzustellen. Daher wurden auf einem Ortstermin am 15.04.2016 mit den Waldeigentümern, der Forstverwaltung, der Naturschutzverwaltung und der Gemeinde verschiedene Möglichkeiten der zukünftigen Erschließung erörtert. Im Ergebnis wurde festgehalten (Ergebnisprotokoll/vgl. Anhang), dass der am Taurus Wunderland endende Weg eine Wendestelle [siehe Abb. 7: Nr. 1)] erhält. Für die Holzabfuhr wurde eine Führung über den Rückweg zwischen Abteilung 413/414 sowie anschließenden durch Abt. 93 als die günstigste Lösung [siehe Abb. 7: Nr. 2)] bestimmt. Dazu wurde der Rückweg so ertüchtigt, dass er ganzjährig mit dem LKW befahrbar ist. Diese Führung ist in der folgenden Abb. 7 dargestellt.



**Abb. 7: Umlegung Forstwegenetz**

Der Anknüpfungspunkt des Forstwegenetzes an die Landesstraße erfolgt östlich der Erweiterungsfläche. Hier bindet schon bisher ein Forstweg an die Landesstraße an. Die verkehrliche Eignung und Zulässigkeit als Anknüpfungspunkt wurde bei einem Ortstermin durch HessenMobil bestätigt.

Die im Zuge der Umlegung instand zusetzenden Abschnitte des Forstwegenetzes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die notwendige Genehmigung erfolgt daher auf der Basis eines eigenen Antrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Plan. Seit dem 06.09.2016 liegt eine entsprechende Genehmigung des Rheingau-Taunus-Kreises vor (Akten-Zeichen: FD III.22.200177-2016-es), eine Umsetzung ist erfolgt.

### **5.1.3 Innere Erschließung des Freizeitparks**

Die innere Erschließung des Freizeitparks (innerhalb des Zaunes) erfolgt durch Fahr- und Fußwege als private Verkehrsflächen. Diese werden in ihrer Lage nicht bindend festgesetzt, da auch zukünftig periodische Umgestaltungs- und Umbaumaßnahmen, die auch die Wegeerschließung betreffen, vorgesehen sind. Die innere Erschließung steht in einem wechselseitigen Abhängigkeitsverhältnis mit den geplanten Anlagen, Fahrgeschäften und anderen Angeboten im Park. Die notwendigen Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste werden gesondert abgehandelt (vgl. Kap. 5.3).

### **5.1.4 Ruhender Verkehr**

Die bisherigen Parkplatzflächen östlich und westlich des Eingangs des Tanus Wunderlandes sind geschlossen und teilweise zurückgebaut, die gesamte Parkplatzfläche befindet sich nun nördlich der Landesstraße L 3037 auf Tanussteiner Gemarkung. Die Besucher des Tanus Wunderlandes werden mittels der 2015 fertiggestellten Unterführung gefahrlos zum Freizeitpark geführt. Die Verwirklichung der gefahrlosen Querungsmöglichkeit war eine Voraussetzung für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Nach aktueller Planung (Neuordnung Parkraumangebot; Stand 05/2014) sind nördlich der L 3037 auf dem Hauptparkplatz des Tanus Wunderlands 611 Pkw-Stellplätze und 13 Bus-Stellplätze vorgesehen. Nach dem Gutachten Aktualisierung „Verkehrsuntersuchung Tanus Wunderland“ (DORSCH CONSULT, 2016) ist das Stellplatzangebot unter der Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsentwicklung im Planungsfall mit Erweiterung ausreichend.

### **5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Vor dem Tanus Wunderland wurde eine neue Buswendestelle, die gleichzeitig als Haltestelle dient, errichtet. Sie liegt südlich der Landesstraße L 3037 nur wenige Meter vom Eingang des Tanus Wunderlandes entfernt, eine Unterquerung der Landesstraße ist nicht mehr notwendig.

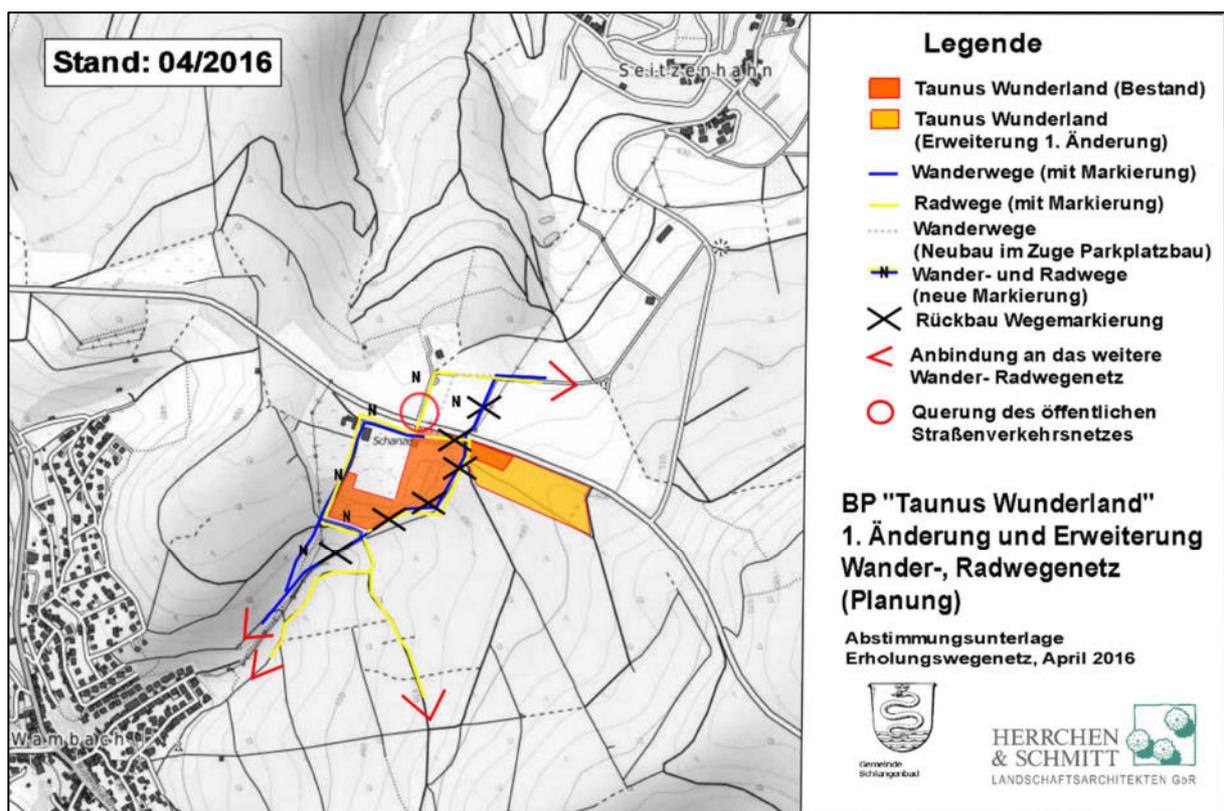
Die Bushaltestelle wird von der Linie 273/274 (DB-Regio Bus Südwest GmbH) im Zwei-Studentakt bedient. Die Linie verkehrt von Wiesbaden über Tanusstein, dem Tanus Wunderland nach Bad Schwalbach und retour. Der Freizeitpark ist damit durch den ÖPNV erschlossen. Während der Schulzeiten halten noch einige wenige Busse der Linien 211 (Seitzenhahn <> Bad Schwalbach) am Tanus Wunderland. Diese verkehren nur zu Schulbeginn bzw. Schulende und haben daher kaum Bedeutung für Besucher des Tanus Wunderlandes.

Eine Änderung der Streckenführung bzw. der Taktfolgen ist nicht beabsichtigt.

### 5.1.6 Fußgänger und Radfahrer

Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ kommt es zur Unterbrechung von markierten Wander- und Radwegen. Diese verlaufen bisher östlich am Freizeitparkgelände vorbei über den bestehenden Parkplatz. Durch die Erweiterung im Osten und der Einzäunung der Freizeitparkflächen werden diese Wegeführungen unterbrochen (vgl. Abb. 8). Bei den betroffenen Wanderwegen handelt es sich um den vom Rheingau-Taunus-Klub markierten Weg „Eltvile – Hohe Wurzel“ (rotes Dreieck) sowie einen weiteren markierten Weg (gelbe Kirche). Die ausgewiesenen Radwege sind Teil des Bad Schwalbacher Mountainbike-Routennetzes (Mountainbike Park/ Tour 3 und 4). Allerdings sind die Touren Nr. 3 und 4 auf dem Taunussteiner Gebiet (nördlich des Taunus Wunderlandes) nicht mehr ausgeschildert.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine Umlegung der Trassen notwendig. Zukünftig werden die markierten Wander- und Radwege über einen vorhandenen Weg entlang der neuen Parkplatzfläche auf Taunussteiner Gemarkung und durch die Unterführung (Wanderer) bzw. westlich am Parkplatz vorbei über die Kreuzung (Mountainbikeroute) geleitet. Von dort führen alle Wege gemeinsam auf der alten Landesstraße nach Westen bis zum Ponyhof. Dort biegen die Strecken nach Süden ab und erreichen hangabwärts die vorhandenen unterschiedlichen Wegeführungen an der südlichen Grenze des Freizeitparks (vgl. Abb. 8). Mit der Nutzung der Unterführung wird ein Gefahrenpunkt für die Wanderer entschärft und die gefahrlose Unterquerung der Landesstraße L 3037 ermöglicht.



**Abb. 8: Umlegung Wander- und Radwegenetz**

Die von der Umlegung betroffenen Wegeabschnitte liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Ummarkierung ist daher nicht Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“.

Die vorgeschlagene Alternativführung wurde mit den Trägern der Freizeitwege (Rheingau-Taunus-Klub, Stadt Bad Schwalbach) abgestimmt und bestätigt. Die praktische Umsetzung der Ummarkierung ist zwischen dem Vorhabenträger und den für die Markierung zuständigen Stellen abzustimmen. Sie ist nicht Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“.

Zwischen der Landesstraße L 3037 und der Erweiterungsfläche wird ein privater Erschließungsweg vorgesehen, der aber von Wanderern bzw. Radfahrern genutzt werden darf. Erholungssuchende, die aus östlicher Richtung kommen bzw. in östliche Richtung abschwanken wollen, können diesen als direkte Verbindung nutzen.

## **5.2 Medientechnische Erschließung**

Die Erweiterungsflächen des Freizeitparks können an die medientechnische Erschließung des bestehenden Freizeitparks angeschlossen werden. Das vorhandene, benachbarte Leitungsnetz des bestehenden Freizeitparks steht dafür zur Verfügung.

### **5.2.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Sie erfolgt aus dem örtlichen Netz des Schlangenbader Ortsteils Wambach durch Rheingauwasser.

Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung über einen Entnahme aus der im Bereich des Taunus Wunderlandes führenden Fernwasserleitung des Trinkwassernetzes ist nicht umsetzbar (vgl. Kap. 5.3).

Eine Fernwasserleitung zwischen Seitenhahn und Wambach verläuft parallel unter dem Forstweg an der Ostseite des Parkgeländes. Sie quert in der Trasse des vormaligen Forstweges die zukünftige Freizeitparkfläche im Bereich des Übergangs zur Erweiterungsfläche. Die Trasse wird nachrichtlich übernommen und ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt (Gemarkung Wambach, Flur 13; Flurstücke 20/2, 20/3 und 20/5).

Nach der Querung des Freizeitparkgeländes teilt sich der Leitungsstrang am Fahrbahnrand der Landesstraße. Der westliche Abzweig führt entlang der Landesstraße L3037 nach Bärstadt, der andere Strang quert die Landesstraße und führt nach Seitenhahn.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Verwendung von Brauchwasser im Zuge der Löschwasserbereitstellung und bei der Bewässerung von Grünflächen führt zu einer Einsparung an Trinkwasser und entlastet gleichzeitig die Abwassernetze.

### **5.2.2 Abwasser**

Die Abwasserableitung erfolgt im Anschluss an das kommunale Kanalnetz im Mischwassersystem. Die Leitung führt nach Wambach und von dort durch das Walluftal über Schlangenbad zur Kläranlage in Eltville. Das anfallende Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche wird vollständig versickert (vgl. Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan „Erweiterung Taunus Wunderland“, Gemeinde Schlangenbad, UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE GmbH 2016).

Das Anwesen „Haus zur Schanze 3“ (ehemals Gaststätte „Alte Scheune“) entwässert als Inselföschung über eine Sammelgrube. Der Anschluss des Anwesens an das öffentliche Kanalnetz ist zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung notwendig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hat die Beauftragung der Maßnahme „Kanalverlängerung – Haus zur Schanze“ beschlossen. Die Planung und Ausschreibung erfolgt bis Herbst 2020, die bauliche Ausführung im Frühjahr 2021. Die Finanzierung der Umsetzung ist über Beschlüsse gesichert.

### **5.2.3 Energieversorgung**

Die Sicherstellung der benötigten Anschlussleistung ist aus der vorhandenen Versorgungsanlage möglich.

### **5.2.4 Telekommunikation**

Die bestehende Versorgungsanlage können genutzt werden, eine Erweiterung ist nicht notwendig.

## **5.3 Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste, Brandschutz**

Ausgehend von der öffentlichen Erschließung über die L 3037 kann der westliche Teil des Plangebietes mit den Wohngebäuden und dem Standort der Achterbahn weiterhin mit Löschfahrzeugen angefahren werden. Über den ausgebauten Fahrweg, der westlich der Vogelvoliere liegt, kann entsprechend den Ausführungen im Bebauungsplan von 2005 auch der Nordteil des unteren Parkbereiches (Kiosk, Rutschbahn, Dino-Show etc.) mit Fahrzeugen gut erreicht werden. Der Süd- und Ostbereich des bestehenden Freizeitparks bleibt wie im Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ von 2005 beschrieben, über den an der Süd- und Ostgrenze anschließende und ausgebauten Waldweg und die dort vorhandene Einfahrt erreichbar.

Die östlich gelegene Erweiterungsfläche wird über den parallel zur Landesstraße L3037 (südlich des Erdwalls) verlaufenden Erschließungs- und Rettungsweg für die Löschfahrzeuge erschlossen. Der Weg besitzt am östlichen und westlichen Ende einen Anschluss an die Landstraße und kann somit in beide Richtungen genutzt werden. Zur Erweiterungsfläche werden mehrere Zufahrtbereiche vorgesehen. Von hier ausgehend wird die innere Parkfläche erschlossen und die Zuwegung für Einsatzfahrzeuge ermöglicht.

Zur Löschwasserversorgung stehen derzeit folgende Entnahmestellen zur Verfügung (Bebauungsplans „Tanus Wunderland“, 2005):

- Löschwasserteich unterhalb des Restaurants (Haus zur Schanze 1) mit einem Volumen von ca. 100 m<sup>3</sup>.
- Das Wasservolumen des Wasserkarussells mit ca. 100 bis 150 m<sup>3</sup>.  
Diese Wassermenge steht innerhalb der Zeitspanne der Öffnungssaison zur Verfügung. Die an dieser Stelle vorgesehene Tür im Zaun (s. o.) soll das schnelle Installieren einer Motorpumpe am Wasserkarussell ermöglichen.
- Eine Schachtentnahme am südlichen Forstweg (außerhalb des Parkgeländes).

- Ausgehend vom Löschwasserteich führen zwei Leitungen zu den Entnahmepunkten Haupteingang und östlich der Vogelvolieren. Durch sie wird die Versorgung mit Löschwasser in diesen Bereichen gesichert. Die Leitungen haben einen Durchmesser von 100 mm. Der notwendige Wasserdruck wird mittels einer an den Löschwasserteich angeschlossenen Pumpe erzeugt.

Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung über einen neu errichteten Hydranten im Bereich des Tanus Wunderlandes an der Fernwasserleitung des Trinkwassernetzes ist nicht umsetzbar, da die bereitstehenden Wassermengen (ca. 32,5 m<sup>3</sup>/h) nicht den Anforderungen des Brandschutzes genügen (Rheingauwasser, Mail vom 12.05.2017). Die Löschwasserversorgung der Erweiterungsfläche wird daher über einen Löschwasserteich mit einem nutzbaren Volumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> festgesetzt. Ausgehend vom Löschwasserteich sind zwei Löschwasserleitungen vorzusehen. Die eine Leitung nutzt für die Erschließung der Erweiterungsfläche den parallel zur Landesstraße L 3037 (südlich des Erdwalls) verlaufenden Erschließungs- und Rettungsweg als Leitungstrasse. Von dort können je nach Bedarf weitere Sticleitungen (z. B. an den Zufahrten) in die Fläche geführt werden. Etwa alle 80 m sind innerhalb der Freizeitparkfläche parallel zum Rettungsweg Entnahmepunkte (Überflurhydranten) vorzusehen, die über Durchlässe im Zaun (Tore  $\geq$  1 m Breite) für die Feuerwehr erreichbar sein müssen. Ein zweiter Strang mit drei gleichweit entfernten Entnahmestellen ist im südlichen Drittel der Erweiterungsfläche (hangabwärts) parallelverlaufend zur südlichen Parkgrenze vorzusehen. Der notwendige Wasserdruck muss mittels einer an den Löschwasserteich angeschlossenen Pumpe erzeugt werden.

Ggf. sind weitere Maßnahmen seitens des Brandschutzes anlagebezogen vorzusehen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu den einzelnen baulichen Anlagen einzufordern, soweit sich entsprechende Erfordernisse ergeben. Die Vorgaben der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind im Verfahren zu beachten.

## **6 Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen**

Die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachfolgend kursiv gekennzeichnet, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### ***Sonstiges Sondergebiet Freizeitpark (SO)***

*Es wird ein Sondergebiet Freizeitpark festgesetzt.*

*Innerhalb des Sondergebietes -Freizeitpark- sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hierzu gehören Freizeitanlagen wie Fahrgeschäfte, Einrichtungen zur Bewirtung, Schank- und Speisewirtschaften, Tierhaltung sowie zugehörige Einrichtungen für Verwaltung und Betrieb des Freizeitparks.*

Entsprechend dem schon vorhandenen Freizeitparkbereichen wird der Erweiterungsfläche mit den gleichen Nutzungsmöglichkeiten ausgestattet. Damit wird eine gleichartige, sich harmonisch an den bestehenden Parkbereich angliedernde Erweiterungsfläche ermöglicht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen maximalen Baumassenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert je nach Lage der Bauflächen von 0,25 bis 0,6. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

Die entsprechende Baumassenzahl variiert zwischen 2,5 und 4,5. Zur Ermittlung des auf die Baumassenzahl umzulegenden Volumens sind die Außenabmessungen der Gebäude oder anderer baulicher Anlagen und Fahrgeschäfte heranzuziehen. Öffnungen und Zwischenräume bleiben unberücksichtigt.

In der Baufläche VIII darf kein Baukörper eine Baumasse beinhalten, die größer ist als die Hälfte des maximal zulässigen Gesamtvolumens (35.500 m<sup>3</sup>).

Die Festsetzung der unterschiedlichen Grundflächen- und Baumassenzahl für die einzelnen Bauflächen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Baufläche	I	II	III
Art der baulichen Nutzung	SO	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,6	0,6	0,3
Baumasse (§ 21 BauNVO)	2,5	2,5	2,0
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	485 m – 490 m	490 m – 495 m	475 m – 490 m
Bestandshöhe in Meter über NN	470 m – 477,5 m	475 m – 480 m	457,5 m – 475 m
Flächengröße	7.261 m <sup>2</sup>	4.240 m <sup>2</sup>	7.551 m <sup>2</sup>

Baufläche	IV	V	VI
Art der baulichen Nutzung	SO	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,5	0,4	0,6
Baumasse (§ 21 BauNVO)	4,5	2,5	4,0
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	485 m – 495 m	465 m – 480 m	480 m – 482 m
Bestandshöhe in Meter über NN	460 m – 472,5 m	442,5 m – 460 m	450 m – 460 m
Flächengröße	4.700 m <sup>2</sup>	10.167 m <sup>2</sup>	3.219 m <sup>2</sup>

Baufläche	VII	VIII
Art der baulichen Nutzung	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,25	0,6
Baumasse (§ 21 BauNVO)	1,5	2,5
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	470 m – 485 m	493 m - 523 m
Bestandshöhe in Meter über NN	447,5 m – 467,5 m	475 m – 494 m
Flächengröße	4.512 m <sup>2</sup>	28.411 m <sup>2</sup>

*Für die Bauflächen I - VIII des Sonstigen Sondergebietes – Freizeitpark – wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Normal Null und wird für die randlichen Bezugspunkte der Baufläche ausgewiesen. Zwischenwerte sind hierbei linear zu interpolieren.*

Um den hohe Durchgrünungsgrad der Flächen zu erhalten bzw. zu gewährleisten, werden die Festsetzungen zur GRZ und zur Baumasse des bisher gültigen Bestandsplans als Obergrenze jeweils beibehalten. Sie haben sich bewährt und ermöglichen eine differenzierte Ausnutzung der Bauflächen entsprechend den jeweiligen vorhandenen Nutzungen.

Für die Erweiterungsfläche VIII wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, damit eine großzügige, landschaftlich angepasste Parkfläche gewährleistet werden kann. Die Festsetzung ermöglicht eine für einen Familienfreizeitpark angepasste Gestaltung, bei der aufgrund des hohen Grünanteils die Gebäude und Attraktionen nicht überwiegen. Entsprechend dem Schwerpunkt der Baufläche VIII, der vorwiegend offene Bewegungs- und Spielangebote in grüner Umgebung vorsieht, wird hier eine Baumassenzahl von 2,5 festgesetzt.

Für die zentrale Erweiterungsfläche des Freizeitparks (Baufläche VIII) ist für das Maß der baulichen Nutzung eine Festsetzung getroffen, die die Bebaubarkeit der Gesamflächen regelt. Die Regelung ermöglicht eine Gesamtbaumasse von ca. 71.000 m<sup>3</sup> zu errichten. Um eine landschaftsangepasste Ausnutzung der Fläche zu erreichen und gleichzeitig Dominanz- und Fernwirkungen von Baukörpern, baulichen Anlagen, sonstigen Anlagen und Fahrgeschäften zu vermeiden, wird die maximal zulässige Baumasse für jede einzelne Anlage auf die Hälfte der gesamt zulässigen Baumasse beschränkt. Dies sind 35.500 m<sup>3</sup>.

Die Begrenzung der Baukörper über die Baumassenzahl hat sich im Bestand bewährt und soll beibehalten werden. Bei der Nutzung als Freizeitpark ergeben sich Baukörper z. B. von Fahrgeschäften, die durch andere mögliche Festsetzungen wie Geschosse oder Geschossflächenzahl nur unzureichend erfasst werden können. Die zulässige Baumasse wird nach den Außenabmessungen der Gebäude, der baulichen Anlagen oder der Fahrgeschäfte bemessen, da insbesondere die Außenabmessungen der Anlagen maßgeblich für die Wirkungen in Bezug auf den Parkcharakter und das Landschaftsbild sind.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen richtet sich im Bestandsgebiet des Bebauungsplans nach den schon bisher geltenden Regelungen.

Für Bauflächen VIII im Erweiterungsgebiet setzt der Plan die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt mit Bezug auf die Oberkante baulicher Anlagen fest. Die angegebenen Werte beziehen sich auf die Höhe über NN.

Maßstab der Festsetzung der Höhe bildet die umgebende Situation, die Topographie, die umgebende Waldkulisse und die Einsehbarkeit der Fläche. Dabei wird der zwischen dem Erweiterungsgelände und der Landesstraße L 3037 liegenden Erdwall, der mit Bewuchs eine Höhe von bis zu 6,5 m erreicht, als raumbildend wie abschirmend wirksam. Das Maß der Höhenfestsetzung orientiert sich dabei an dem Ziel, die nach dem Plan mögliche Errichtung baulicher Anlagen in die umgebende Situation einzufügen. Diese wird neben dem bepflanzten Erdwall maßgeblich durch die den Park im Süden und Osten umgebende Waldkulisse geprägt, die eine Höhe von zwischen 25 und 30 m im Status quo erreicht. Bauliche Anlagen sollen sich in der Baufläche VIII in diese Kulissenwirkung des Waldes einfügen. Hier liegen nach der zukünftigen konzeptionellen Ausrichtung des Freizeitparks im Schwerpunkt die offenen Bewegungs- und Spielangebote in grüner Umgebung. Die Fläche wird insoweit weniger durch bauliche Anlagen oder Attraktionen geprägt sein. Bei Berücksichtigung des nach Süd –Südwest abfallenden Geländes ergeben

sich nach der Festsetzung, bezogen auf die Bestandshöhen, mögliche Höhen baulicher Anlagen, die an der Landstraße bis zu 12,5 m betragen können und talabwärts, das nach Süden abfallende Gelände ausnutzen, bis zu 35 m erreichen können. Dabei kann die gestaffelte Kulisse des Waldes räumlich begrenzt um 5 m bis 10 m überragt werden. Dem Grundsatz der Einfügung kann damit entsprochen werden.

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

*Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.*

Die beabsichtigte Nutzung als Freizeitpark verlangt eine größtmögliche Variabilität in Bezug auf die Ausgestaltung der baulichen Anlagen. Daher wird die abweichende Bauweise, die Baukörper mit einer Länge größer 50 m zulässt, festgesetzt. Um aber gleichzeitig die landschaftliche Einbindung der Baukörper zu verbessern, wird i.V.m. § 9 HBO (vgl. Kap 7.2) festgesetzt, dass bei Ansichtsflächen, die sich über mehr als 30 m erstrecken, Vor- bzw. Rücksprünge von mindestens 3,00 m Tiefe und 6,00 m Breite einzuplanen sind.

### **6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)**

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, werden im vollen Umfang auf die Festsetzung der Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.*

Aufgrund der Ausrichtung als naturnaher Freizeitpark und um den Waldcharakter zu erhalten ist eine über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) hinausgehende Versiegelung städtebaulich nicht gewünscht. Daher wird eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht zugelassen.

### **6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauNVO)**

*Innerhalb der Baufläche I des Sonstigen Sondergebietes – Freizeitpark - sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten für Hausmeister, Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. In den Bauflächen II bis VIII sind keine Wohnnutzungen zulässig.*

Der städtebauliche Grund für diese Einschränkung ist in der Art der baulichen Nutzung zu sehen, die, um den Charakter eines Sonstigen Sondergebietes – Freizeitpark - zu erhalten, nur eine untergeordnete, auf einen bestimmten Personenkreis zugeschnittene Wohnnutzung verträglich einbinden kann. Erschließungstechnisch muss die Wohnnutzung auf den gut erschlossenen Bereich im Nordwesten, die Baufläche I begrenzt werden. Alle anderen Flächen sind nicht direkt verkehrlich erschlossen und sollten als Kernbereiche des Freizeitparks keine Wohnnutzung aufweisen. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird entsprechend der untergeordneten Bedeutung und abgeleitet aus dem Bestand auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt.

## **6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Die Erschließungsstraße zum Taurus Wunderland, die nach Westen auch den Ponyhof erschließt, wird zusammen mit der Buswendestelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Erweiterungsfläche wird eine private Verkehrsfläche – Erschließungs- und Rettungsweg – festgesetzt. Der Aufstellungsplatz vor dem Eingang des Freizeitparks (Eingangsvorplatz) sowie die Unterführung werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche – festgesetzt.*

Die vorhandene Erschließungsstraße übernimmt wie bisher die Anbindung des Freizeitparks, des Wohngebäudes „Zur Schanze 3“ sowie des Ponyhofes an die Landesstraße L 3037. Gleichzeitig umfasst sie den Buswendeplatz und die Haltestelle für den ÖPNV.

Zwischen Landesstraße und Erweiterungsfläche wird eine private Verkehrsfläche als Erschließungs- und Rettungsweg festgesetzt. Der Privatweg wird durch entsprechende Verkehrszeichen für den öffentlichen Verkehr gesperrt, die öffentliche Nutzung als Rad- und Fußweg ist zulässig.

Der Vorplatz zum Eingang sowie die Unterführung sollen von motorisiertem Verkehr freigehalten werden, sie sind deshalb als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche – festgesetzt. Hier dürfen Fahrzeuge nur in Ausnahmefällen z. B. Rettungsfahrzeuge im Einsatz die Flächen befahren.

## **6.7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

*Der vorhandene Standort des Transformatorgebäudes wird als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Der vorhandene Löschwasserteich wird als Flächen für Versorgungsanlagen Feuerlöschteich festgesetzt.*

*In der Erweiterungsfläche wird ein Löschwasserteich mit einem nutzbaren Volumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> festgesetzt. Hierzu ist in Abstimmung mit dem Brandschutz an geeigneter Stelle ein Löschteich in der Erweiterungsfläche anzulegen. Ausgehend vom Löschwasserteich sind zwei Löschwasserleitungen vorzusehen. Die eine Leitung nutzt den parallel zur Landesstraße L 3037 verlaufenden Erschließungs- und Rettungsweg als Leitungstrasse, ein zweiter Strang ist im südlichen Drittel der Erweiterungsfläche (hangabwärts) parallelverlaufend zur südlichen Parkgrenze vorzusehen.*

Mit diesen Festsetzungen werden der vorhandene Standort des Transformatorgebäudes sowie der als Feuerlöschteich genutzte Teich im Bestandsgelände gesichert. Für die Erweiterungsfläche ist die Anlage eines Löschwasserteiches mit zwei Stichleitungen als Brandschutzmaßnahme festgesetzt.

## **6.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Das anfallende Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche (Baufläche VIII) des Bebauungsplans ist innerhalb dieser Fläche zu versickern. Hierzu sind in der Baufläche VIII im Zuge einer baulichen Nutzung die entsprechenden Versickerungskapazitäten durch eine Rigolenversickerung zur Verfügung zu stellen (Versickerungsfläche 1.660 m<sup>2</sup>, bei vollständiger Nutzung der maximalen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6). Im Zuge des jeweiligen Bauantrages ist der notwendige Versickerungsnachweis zu führen.*

Eine Versickerung des anfallende Niederschlagswassers der Erweiterungsflächen kann über eine dezentrale Rigolenversickerung im Geltungsbereich sichergestellt werden (vgl. Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan „Erweiterung Taurus Wunderland“, Gemeinde Schlangenbad, UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE GmbH 2016). Beispielhaft ist dies für eine aus fünf Teilflächen bestehende Rigolenversickerung in der Anlage 1 des Regenwasserkonzepts nachgewiesen. Die erforderliche Rigolengrundfläche für das betrachtete Gesamtgebiet beträgt rund 1.660 m<sup>2</sup> unter Voraussetzung der folgenden Randbedingungen:

- Kiesrigole,
- Speicherkoeffizient: 0,35,
- Höhe des Rigolenkörpers: 1m,
- Boden mit Durchlässigkeitsbeiwert  $7 \times 10^{-6}$  m/s im Bereich der Rigolengrundfläche,
- Gewählte Regenhäufigkeit 1mal in 5 Jahren.

Ziel dieser Maßnahme ist die Rückführung unvermeidbarer Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Damit wird den Vorgaben und des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes nachgekommen, die ausführen, dass unvermeidbare Niederschlagsabflüsse dezentral am Entstehungsort verwertet werden oder durch gezielte Versickerung zur Neubildung des Grundwassers beitragen sollen.

Die Vorteile eines naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser liegen in der Förderung der lokalen Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstungsraten, der reduzierten hydraulischen Belastung der Fließgewässer sowie einer Trinkwassereinsparung (UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE GmbH, 2016).

## **6.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Parallel zur Landesstraße L 3037 wird ein 8 m breiter Streifen als private Grünflächen festgesetzt. Gleiches gilt für die Freiflächen im Eingangsbereich des Taurus Wunderlandes. Entlang des Übergangs von Freizeitparkfläche und angrenzendem Waldbestand wird gleichfalls ein Streifen von 10 m Breite als eine private Grünfläche festgesetzt. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sollten bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte verwendet werden.*

Die private Grünfläche entlang der Landesstraße L 3037 dient als notwendige Abstandsfläche und gleichzeitig im straßenabgewandten Bereich als Pflanzfläche für die Gehölze der Eingrünung. Der in die Grünfläche integrierte Wall (vgl. Kap. 6.10) verhindert eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße und schützt die Nutzer des Erschließungsweges sowie der folgenden Freizeitparkflächen vor möglichen Gefahren durch den Straßenverkehr.

Die Grünanlage im Bereich des Einganges bzw. der Unterführung sollte die ansprechende Eingrünung des Eingangsbereiches gewährleisten und den Raum in seiner Aufenthaltsqualität aufwerten. Gleichzeitig sollte auf der Fläche für das Taunus Wunderland geworben bzw. das Interesse geweckt werden.

### **6.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

*Parallel zur Landesstraße L 3037 wird im Abstand von 5 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 8 m breiter Streifen zur Anlage eines Sichtschutzwalls festgesetzt. Die maximale Höhe wird auf 3,5 m über dem gewachsenen Boden begrenzt, die Böschungsneigung ist auf 1 : 1 oder flacher festgesetzt.*

Der auf der straßenabgewandten Seite mit Gehölzen bepflanzte Sichtschutzwall übernimmt mehrere Aufgaben. Er verhindert eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße, da er eine Sichtbeziehung zum Freizeitpark unterbindet. Gleichzeitig schützt er die Nutzer des Erschließungsweges sowie der folgenden Freizeitparkflächen vor möglichen Gefahren, die im Falle eines Abkommens von Fahrzeugen von diesen ausgehen können. Zusätzlich schirmt er den Park gegenüber der Offenlandschaft im Norden ab.

### **6.11 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

*Die im Plangebiet des Bebauungsplans umfasste Schutzwaldfläche wird als Flächen für den Wald (Zweckbestimmung Schutzwald) festgesetzt. Hier sind Rodungen nicht zulässig. Die forstrechtlichen Bestimmungen des Hessischen Waldgesetzes sind weiterhin wirksam. Die Nutzung des vorhandenen Wegenetzes mit wassergebundener Decke als Befestigung im Rahmen der Erschließung des Freizeitparkes ist zulässig. Die Verlegung unterirdischer Leitungen bzw. Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einfriedung des Freizeitparkes sind im Schutzwald ausgeschlossen. Eingriffe in den Baumbestand sind nicht zulässig. Auf Teilflächen der Flur 4, Flurstück 1/8 an der L 3037 werden Flächen für den Wald festgesetzt.*

Eine Erweiterung des Taunus Wunderlandes in östliche Richtung ist nur über die Einbeziehung einer Schutzwaldfläche (ca. 2.250 m<sup>2</sup>) in den Geltungsbereich in geeigneter Weise umsetzbar. Ohne diese Einbeziehung ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf die Erschließung bzw. Verknüpfung der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Parkareal. Es entstünde im Bereich der ehemaligen Parkplatzfläche ein Engpass von 100 m Länge und etwa 25 m bis 40 m Breite (10 m Abstandsfläche zur Landesstraße einberechnet), der wie ein Flaschenhals die Anbindung der Erweiterungsfläche an das bestehende Parkgelände einengt und erschwert. Die gewünschte optische und funktionale Trennung und Entmischung der Zu- und Abführung des geplanten Rundweges durch die Erweiterungsfläche ließe sich nicht befriedigend umsetzen.

Der Schutzwaldfläche (2.250 m<sup>2</sup>) kann nach Abstimmung mit der oberen Forstbehörde (Abstimmungsunterlage siehe Anhang 1) unter den festgesetzten Auflagen in den Geltungsbereich integriert werden, ohne dass es einer forstrechtlichen Genehmigung der Oberen Forstbehörde bedarf. Die geplante Nutzung des vorhandenen Weges mit parallel verlaufender Einfriedung ist im Rahmen der Erschließung des Freizeitparkes zulässig.

Im Bereich der östlichen Zuwegung an der L 3037 werden kleinflächig bestehende Waldflächen in den Geltungsbereich integriert, die als Wald bzw. als Wegefläche erhalten bleiben. Dies geschieht damit eine nachvollziehbare Geltungsbereichsabgrenzung entsteht und die Anbindung des Erschließungs- und Rettungsweges an die Landesstraße L 3037 gesichert ist.

## **6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 1)

*Die Baufläche ist im Bereich des Waldes zu Beginn der Baufeldfreimachung temporär abzuzäunen, damit Auswirkungen der Bautätigkeiten in die angrenzenden Waldbestände verhindert werden. Die Bäume im Grenzbereich der Baufreimachung sind in Richtung der Baufläche zu fällen, damit der zu erhaltende Baumbestand keine Beschädigungen erleidet.*

#### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 2)

*Notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und vor dem 01. Februar erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).*

#### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 3)

*Bei der Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten ist die betroffene Fläche durch eine fachkundige Person auf regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten (z. B. Horste) zu kontrollieren. Finden die Fäll- und Rodungsarbeiten nach dem 31. Oktober statt, sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Besetzte Baumhöhlen sind entweder am Abend nach dem Ausflug der Tiere zu verschließen oder durch Tuch-Vorhänge so zu verschließen, dass ein Ausflug der in der Baumhöhle angetroffenen Tiere möglich bleibt, der Einflug aber verwehrt wird. Unbesetzte Baumhöhlen können auch tagsüber verschlossen werden.*

#### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 4)

*Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes zu vermeiden.*

#### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 5)

*Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterungs- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei vorhandener Besiedlung dann Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.*

Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 6)

Für den Außenbereich werden LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit geringerer Lockwirkung vorgesehen. Als Leuchtentyp sind vorrangig gerichtete Leuchten (Abstrahlrichtung nach unten) mit geschlossenem Leuchtenkörper zu verwenden. Um die Lockwirkung zu vermindern, sind die Leuchtquellen im Übergangsbereich zur offenen Feldflur bzw. zum Wald so tief wie möglich anzubringen.

Hinweis: Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege (Sicherheitsaspekt) begrenzt werden.

Weitere Maßnahmen

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

Hinweis:

Bei der Errichtung der Gebäude sollen:

- im Bereich der Fassaden und Dächer Fledermausquartiere vorgesehen werden (Fledermaussteine),
- im Bereich der Fassaden Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden,
- im Bereich der Fassaden und der Dachüberstände Mauerseglerkästen vorgesehen werden.

Mit den vorgenannten artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 6 kann in Verbindung mit den CEF-Maßnahmen ACEF 1 und ACEF 2 (vgl. nachfolgend ) der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden.

Eine Kennzeichnung bzw. Zäunung der angrenzenden Wälder während der Baufeldfreimachung verhindert Auswirkungen auf den angrenzenden Baumbestand bzw. ein versehentliches Überschreiten des Geltungsbereiches. Durch die Vorgabe der Richtung bei der Fällung werden die zu erhaltenden Bäume geschont und Verletzungen an Stamm und Krone verhindert.

Durch zeitliche Beschränkungen und die Begleitung der Arbeiten durch fachkundige Personen sowie eine Umweltbaubegleitung werden die Eingriffe durch die Maßnahmen vermieden bzw. minimiert.

Durch die Beschränkungen der Leuchtmittel und die weiteren Vorgaben wird die flächenhafte Lockwirkung der Beleuchtung auf die Insekten und die im angrenzenden Wald vorkommenden Fledermäuse reduziert.

Durch die Festsetzung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen ist gewährleistet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Die Integration von Quartieren und Nisthilfen bei geeigneten Gebäuden ist eine naturschutzfachlich geeignete Maßnahme, die als Hinweis in die Festsetzungen aufgenommen wird. Gerade die Tatsache, dass ein Fledermausquartier bei einem Gebäude innerhalb des bestehenden Freizeitparkgeländes bereits existiert, unterstreicht die Eignung solcher Maßnahmen.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die neben den Vermeidungsmaßnahmen den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert, wird festgesetzt:

**Aufhängen von Fledermauskästen (A<sub>CEF</sub> 1)**

*(Gemarkung Wambach, Flur 4, Flurstück 1/4 und 1/8).*

*Aufhängen von Fledermauskästen: Für die vom Verlust der Höhlen betroffenen Tiere sollen vorübergehende Ersatzquartiere geschaffen werden, bis auf natürliche Weise neue Höhlen (z. B. Spechthöhlen) entstanden sind. An Großbäumen im Waldbereich ist das Aufhängen von Fledermauskästen vorlaufend zum Baubeginn durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahme wird von einem fledermauskundlich spezialisierten Sachverständigen im Bereich der vorgenannten Flurstücke vorgenommen. Es handelt sich um jeweils sechs Flachkästen (z. B.: je 3x Schwegler 1FFH und 3FF) und sechs Universalhöhlen (z. B.: je 3 x Schwegler 1FS und 3FN) für Fledermäuse, die im Gebiet verteilt werden. Die Kästen sind einmal jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu erneuern.*

**Sicherung:**

Die Umsetzung der Maßnahmen ist wie folgt gesichert:

- die in Bezug genommenen Flurstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers (A<sub>CEF</sub> 1).

**Begründung:**

Mit der CEF-Maßnahmen A<sub>CEF</sub> 1 kann in Verbindung mit den artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 6 der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden.

Durch das Aufhängen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Maßnahme A<sub>CEF</sub> 1, vgl. DIEHL 2004; RUNGE et al. 2010), wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Gerade im Bereich strukturarmer Wälder (hier Fichtenforsten) werden solche Quartiere schnell angenommen und erweitern das Angebot an Quartiermöglichkeiten im Bestand.

## **6.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert, wird festgesetzt:

#### ***Anbringen von Kunsthorsten für den Rotmilan (ACEF 2)***

*(CEF-Maßnahme/artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme ACEF 2)*

*(Gemarkung Wambach, Flur 02, Flurstück 5/4, Flur 12, Flurstück 14/1 und Flur 14, Flurstück 1)*

*Es werden drei Kunsthorste (Nisthilfen) für den Rotmilan im westlichen Umfeld des Tanus Wunderland angebracht. Die Auswahl der Bäume sowie die Anbringung der Kunsthorste werden durch eine fachkundige Person begleitet.*

*Die Bäume mit den Kunsthorsten werden entsprechend der Naturschutzleitlinie für den Hessischen Staatswald (HESSEN-FORST 2011) dauerhaft erhalten. Danach gelten die folgenden Regelungen am bzw. um den (Kunst-)Horstbaum:*

- dauerhafte Erhaltung der Horstbäume,*
- für den engeren Horstbereich im Umkreis von 50 m die Wahrung des Bestandscharakters mit Erhalt von Requisitenbäume sowie*
- für den Horstradius von 200 m die Vermeidung von Störungen von Anfang März bis Ende August durch Betriebsarbeiten und Jagdausübung,*
- In den Wintermonaten sind Forstarbeiten in der Horstschutzzone zulässig, sofern sie nicht den Charakter des Waldbildes innerhalb der Schutzzone deutlich verändern.*

*Die Bäume sind als Horstbaum zu markieren und ihre Standorte (Koordinaten) der Forst- sowie den Naturschutzbehörden mitzuteilen.*

#### Sicherung:

Die Umsetzung der Maßnahmen ist wie folgt gesichert:

- die in Bezug genommenen Flurstücke sind Eigentum der Gemeinde Schlangenbad (ACEF 2),
- der Flächeneigentümer und die Forstbehörde sind über die Bewirtschaftungseinschränkungen in Kenntnis gesetzt (ACEF 2) und
- mit den Jagdpächtern ist eine Vereinbarung über die Einschränkungen der Jagdausübung geschlossen (ACEF 2).

#### Begründung:

Mit der CEF-Maßnahmen ACEF 2 kann in Verbindung mit den artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 6 der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden.

Das Anbringen von drei Kunsthorsten wird im Bebauungsplan als eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (ACEF 2) festgesetzt, die den Eintritt des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) verhindert.

Es berücksichtigt das räumliche Vorkommen der Art und deren Präferenz für Waldrand und aufgelichtete Waldstrukturen in Benachbarung zu geeigneten bereits jetzt genutzten Nahrungshabitaten (insb. Grünland, vgl. GELPKÉ, C. & M. HORMANN 2010: Artenhilfskonzept Rotmilan (*Milvus milvus*) in Hessen).

Die drei vorgesehenen Kunsthorste führen zu einem Angebot an zusätzlichen Ausweichhorsten. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist nach gutachtlicher Einschätzung gegeben. Nach Runge et al. (2010) hat eine solche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf Grund ihrer hohen Erfolgswahrscheinlichkeit und der kurzfristigen Umsetzbarkeit eine hohe kompensatorische Eignung. Die Maßnahme bewirkt, dass der Rotmilan Brutvogel im räumlichen Umfeld des Freizeitparks bleibt. Bestätigt wird die Eignung der Maßnahme ebenfalls von H. Egidius (in Naturschutz und Landschaftsplanung 2010), nach dessen Ausführungen Kunsthorste (Weidenkorbnisthilfen) nachweislich vom Rotmilan angenommen werden.

Sollte entgegen der hohen Wahrscheinlichkeit der Maßnahme kein Erfolg beschieden sein, wird als Risikomanagement ein Monitoring (vgl. Artenschutzbeitrag, Kap. 9).

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Anbringen von Kunsthorsten für den Rotmilan“ (ACEF 2) wurde vorlaufend im Dezember 2019 umgesetzt (vgl. Protokolle, Anhang 2). Damit ist eine unmittelbare Verfügbarkeit für das aus den Winterquartieren zurückkehrenden Rotmilanpaar gesichert.

In dem in Zusammenarbeit mit Hr. Dipl.-Biol. Malten, Fachbüro Faunistik und Ökologie festgelegten Suchraum wurden auf einem Ortstermin drei als Horststandort geeignete Bäume ausgewählt. Es handelt sich um eine Buche (Buche 1, Gemarkung Wambach, Flur 14, Flurstk. 1) südlich der Landesstraße L 3037 sowie um eine Douglasie (Douglasie 2, Gemarkung Wambach, Flur 12, Flurstk. 14/1) und eine weitere Buche (Buche 3, Gemarkung Wambach, Flur 02, Flurstk. 5/4) nördlich der Landesstraße. Alle vorgenannten Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Schlangenbad. Das fachgerechte Anbringen der Kunsthorste erfolgte mittels Seiltechnik im Dezember 2019.

Die drei Bäume wurden in Abstimmung mit dem Forstbehörden als Horstbäume markiert und die genauen Standorte (Koordinaten) den Forst- sowie den Naturschutzbehörden mitgeteilt. Mit den Jagdpächtern wurde eine Vereinbarung über die Einschränkungen der Jagdausübung schriftlich getroffen (November 2019).

### **Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

*Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden folgende externe naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:*

#### **Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche (E 1)**

*(Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 7 (tlw.), 19 (tlw.) und 21 (tlw.))*

*Die Kompensationsmaßnahme E 1 (Kompensationsmaßnahme und Aufforstung im Bereich der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth, „Driescher“) umfasst eine Fläche von insgesamt 30.348 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus zwei unterschiedlichen Teilen. Der überwiegende Teil (Teil A) wird mit Laubwald bestockt, quer über die Fläche wird einer Waldlichtung (Teil b/Wiesenstreifen) angelegt.*

#### **Teil A: Anlage eines Laubwaldes (Eichenaufforstung):**

*Auf einer Fläche von 30.348 m<sup>2</sup> wird ein Laubwald mit Pflanzungen von Eichen (Hauptbaumart) entwickelt, um damit den forstwirtschaftlichen als auch den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Erweiterung des Freizeitgeländes „Taurus Wunderland“ auszugleichen. Es werden Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden mit 8.000 Stk./ha (Raster 1,25 m x 1,25 m) gepflanzt. Die Gehölzfläche wird vollständig gezäunt.*

*Zu pflanzen sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe. Zu verwenden sind ausschließlich Pflanzen mit folgendem zertifizierten Herkunftsnachweisen:*

- *Traubeneiche: Herkunftsbezeichnung 8.18.06 (Rheinisches und Saarbergland).*

- *Hainbuche: Herkunftsbezeichnung 8.06.04 (West- und Süddeutsches Bergland).*
- *Winterlinde: Herkunftsbezeichnung 8.23.04 (Westdeutsches Bergland).*

*Zur Bildung der Waldlichtung ist ein Waldinnenrand dreireihig mit einem Reihenabstand von 2,5 m anzulegen, der mit Sträuchern der Arten*

- *Hasel (Corylus avellana),*
- *Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea),*
- *Roter Holunder (Sambucus racemosa),*
- *Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) und*
- *Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)*

*zu bepflanzen ist, wobei die mittlere Reihe mit Bäumen zweiter Ordnung (Wildobst) mit*

- *Wildapfel (Malus sylvestris),*
- *Wildbirne (Pyrus pyraister) und*
- *Wildkirsche (Prunus avium)*

*im Abstand von min. 15 m zu durchsetzen ist.*

*Es sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen werden bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.*

*Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft nach forstwirtschaftlichen Vorgaben zu pflegen.*

*Teil B: Anlage einer Waldlichtung (Wiesenstreifen):*

*An der südwestlichen langen Grenzlinie zu der südlich liegenden Ersatzaufforstung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) soll ein Wiesenstreifen von 15 m Breite über die gesamte Länge entstehen. Die Fläche ist als standortgerechte Frischwiese einzusäen. Es werden gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.*

**Kompensationsmaßnahme E 2**

*Flächenstilllegung in der Abteilungen 25 A 1 (Ökokonto HessenForst)*

*Flächenstilllegung (Nutzungseinstellung) im Bereich einer Kernfläche am Hang der Walluf*

*(Gemarkung Schlangenbad, Flur 10, Flurstück 4/2 sowie Gemarkung Seitzenhahn, Flur 8, Flurstück 4).*

*Die vorgenannte Flächen bzw. Maßnahmen (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts) werden dem Sondergebiet *Freizeitpark* mit Ausnahme des Grundstücks Gemarkung Wambach, Flur 13; Flurstücke 10/3 zugeordnet.*

Über die Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche (E 1 und E 2) erfolgen der naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie die gesamte, nach Forstrecht notwendige Ersatzaufforstung. Bei Maßnahme E 1 werden 30.348 m<sup>2</sup> Waldfläche geschaffen, die mit Laubwald bestanden sind bzw. als Waldwiese angelegt werden. Maßnahme E 2 umfasst die Flächenstilllegung von 1,9 ha alten Buchenwald. Über die vorgenannten Maßnahmen werden die Verluste durch das Vorhaben in räumlicher Nähe und mit dem gleichen Biotoptyp - Wald – kompensiert.

Die Maßnahmen auf den einzelnen Flächen sind detailliert im Umweltbericht bzw. im Fachbeitrag (vgl. Anhang 2, Umweltbericht) beschrieben. Die Durchführung der Maßnahmen ist vertraglich gesichert.

## **6.14 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)**

*Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden externe artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Alle Maßnahmen (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts) werden dem Sondergebiet *Freizeitpark* mit Ausnahme des Grundstücks Gemarkung Wambach, Flur 13; Flurstücke 10/3 zugeordnet.*

Die Maßnahmen werden gleichermaßen allen Grundstücken des Freizeitparks zugeordnet, mit Ausnahme des Grundstücks Gemarkung Wambach, Flur 13; Flurstücke 10/3, welches nicht vom Vorhabenträger genutzt wird.

## **6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Für die als „W 1“ bzw. „S 1“ bezeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Medienträger festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind dauerhaft zu sichern (z. B. beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit), der Zugang ist jederzeit sicherzustellen.*

*Bei der Fernwasserleitung sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen zu beachten:*

- keine Einrichtung von Bauwerken (beidseitig je 5 m Schutzstreifen),
- Freihaltung von Bewuchs (Bäume, Sträucher usw.),
- Flächen dürfen nur leicht befestigt werden und nur mit Zustimmung des Betreibers,
- das Lagern von Schüttgut, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig,
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Betreibers erlaubt.

*Bei den Stromkabeln der Syna GmbH sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen (beidseitig je 2,5 m) zu beachten:*

- Abstand zwischen Kabel und Baumstandort muss mindestens 2,50 m betragen,
- Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden,
- Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

*Bei den in gleicher Achse verlaufenden Stromkabeln der ESWE Versorgungs AG (sw netz GmbH) sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen (beidseitig je 1 m) zu beachten:*

- Innerhalb des mindestens 2 m breiten Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden.
- Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Die vorhandenen Leitungstrassen (Fernwasserleitung, Stromkabel) werden in ihrer derzeitigen Lage gesichert und die Fläche im Bereich des Freizeitparkgeländes von Überbauung freigehalten.

## 6.16 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

*Es wird eine Flächen für Gemeinschaftsanlagen Versickerungsfläche für Niederschlagswasser im süd-westlichen Bestandsbereich festgesetzt.*

Die im derzeit geltenden Bebauungsplan (Rechtskraft ab 05.05.2002) festgesetzte Versickerungsfläche für die Bestandsflächen wird hierdurch weiterhin gesichert. Damit ist sichergestellt, dass das anfallende, unbelastete Niederschlagswassers, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, versickert werden kann.

## 6.17 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )

### Aktiver Schallschutz

- *Der gesamte Werkstattbereich innerhalb der Baufläche I ist mithilfe der vorhandenen Container und einer Überdachung zum Wohngebäude abzuschirmen.*
- *Die Arbeitszeiten im gesamten Werkstattbereich sind an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (06.00 bis 08.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten (07.00 bis 09.00, 13.00 bis 15.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.*
- *Die Nord- und Westfassade der Papageienvoliere sind mit Scheiben zu versehen.*

### Passiver Schallschutz

- *Die schutzbedürftigen Räume in den Obergeschoßen des zum Freizeitpark benachbarten Gebäudes („Haus zur Schanze 3“) sind anhand z. B. durch Prallscheiben vor den betroffenen Fenstern zu schützen.*

*Hinweis: Können die vorgenannten Maßnahmen nicht umgesetzt werden, sind weitere Schutzmaßnahmen für das Gebäude („Haus zur Schanze 3“) vorzusehen:*

- *Die schutzbedürftigen Räume sind an den vom Freizeitpark abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen.*
- *An dem zum Freizeitpark benachbarten Gebäude („Haus zur Schanze 3“) dürfen keine zu öffnenden Fenster in den schutzbedürftigen Räumen in Richtung des Betriebshofes realisiert werden. Die Frischluft Versorgung hat anhand mechanischer Anlagen zu erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass diese nach dem Stand der Technik geräuscharm auszuführen sind.*
- *Hinweis: Ergeben sich nach den vorgenannten Maßnahmen noch Überschreitungen hinsichtlich des Hauses zur Schanze 3, ist die Attraktion „Knall und Fall“ in die Erweiterungsfläche zu verlagern.*

Die Lärmemissionen des Taunus Wunderlandes führen im Bestand als auch im Planungsfall am Gebäude („Haus zur Schanze 3“) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Freizeit-Lärmrichtlinie. Damit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht wird, sind die festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Ponyhof sowie die Ortslagen von Wambach und Seitzenhahn werden die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie, die strenger ausfallen als die weiteren für den Städtebau anzuwendenden Vorgaben, eingehalten (vgl. „Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Freizeitparkes „Taunus Wunderland“ in der Gemeinde Schlangenbad“, SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PIES 2016). Die geplante Erweiterung des Freizeitparks führt zu keiner relevanten Erhöhung der Geräuschimmissionen (Stellungnahme HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE, 2017).

## **6.18 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **A 1 „Baumpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Eingangsbereich“**

*An den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind standorttypische hochstämmige Laubbäume mit min. 16 cm Stammumfang [siehe Pflanzliste 1a) und 1b)] anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 1,8 x 3,0 m von jeglicher bodenversiegelnden oder -verfestigenden Nutzung freizuhalten. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.*

*Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 nachzupflanzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen werden bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.*

### **A 2 „Baum- und Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks entlang der Landesstraße L 3037“**

*In der festgesetzten Fläche ist der Sichtschutzwall dauerhaft zu begrünen. Auf der straßenzugewandten Böschung ist durch eine Einsaat eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.*

*Auf der Dammkrone sowie den straßenabgewandten Böschungen können zusätzlich Strauch- und Baumpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1a), 1b) und 1c) vorgenommen werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Für Greifvögel sind alle 25 m Ansitzwarten aufzustellen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten kann die Pflanzung unterbrochen werden. Entlang des Erschließungsweges ist auf das Lichttraumprofil zu achten (Rettungsweg).*

### **A 3 „Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Süden und Osten der Erweiterungsfläche“**

*Entlang der Außenabgrenzung der Baufläche VIII sind in den entsprechend festgesetzten Abschnitten Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1c) in einer Breite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Gehölze ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.*

Durch die Maßnahmen A 1 „Baum- und Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Eingangsbereich“ und A 2 „Baum- und Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks entlang der Landesstraße L 3037“ wird gewährleistet, dass das Freizeitparkgelände mit seinen Bauten und Fahrgeschäften soweit als möglich in die Landschaft eingepasst wird. Die vorgesehenen Gehölzstrukturen und Wiesenflächen grünen das Gelände randlich ein, bieten entsprechenden Sichtschutz und schaffen einen angepassten Übergang von Freizeitpark zu offener Landschaft.

Durch die Maßnahmen A 3 „Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Süden und Osten der Erweiterungsfläche“ wird gewährleistet, dass analog zu den bestehenden Flächen ein angepasster Übergang von Freizeitpark zum Wald entwickelt wird. Der Gehölzstreifen übernimmt die Funktion eines Waldrandes.

## **6.19 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

### **A 4 „Erhalt der Gehölze an der west- und östlichen Freizeitparkgrenze“**

*Entlang der Außenabgrenzung der bestehenden Freizeitparkfläche sind entsprechend den schon im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Abschnitten Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1c) in einer Breite von 3 - 5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden gepflanzten Strauch ist eine Pflanzfläche von 3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Gehölze ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.*

Durch die Maßnahme A 4 „Erhalt der Gehölze an der west- und östlichen Freizeitparkgrenze“ wird in Verbindung mit den Maßnahmen A 1, A 2 und A 3 (siehe oben) gewährleistet, dass der Freizeitpark weiterhin vollständig von Gehölzen bzw. Bäumen umgeben ist. Die schon im bisherigen B-Plan festgesetzten Gehölzstrukturen bieten entsprechenden Sichtschutz und schaffen darüber einen angepassten Übergang von Freizeitpark zur umgebenden Landschaft.

**Pflanzliste 1:****a) Baumarten (Hochstamm 16/18)**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hängebirke</i>	<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

**b) Obstbäume (Hochstamm, Baumschulqualität 10/12)**

<i>Äpfel</i>	<i>Äpfel (Fortsetzung)</i>
<i>Bismarckapfel</i>	<i>Rheinische Schafsnase</i>
<i>Bitterfelder Sämling</i>	<i>Rheinischer Winterrambur</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Roter Trierer Weinapfel</i>
<i>Großer Rheinischer Bohnapfel</i>	
<i>Hauxapfel</i>	<i>Birnen</i>
<i>Heuchelheimer Schneeapfel</i>	<i>Conference</i>
<i>Jakob Fischer</i>	<i>Gute Graue</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	
<i>Landsberger Renette</i>	<i>Zwetschgen</i>
<i>Maunzenapfel</i>	<i>Bühler Frühzwetschge</i>
<i>Rheinischer Krummstiel</i>	<i>Hauszwetschge</i>

**c) Straucharten (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, H= 100-150 cm)**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>	<i>Rosa spec.</i>	<i>Rosen</i>
<i>Crataegus spp.</i>	<i>Weißdorn</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

## **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung**

(HBO in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198))

### **7.1 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 HBO)**

*Für alle Teile von Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften im Bereich des Baufeldes VIII, die über 15 m über das gewachsene Planum am Standort hinausragen, sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien oder verspiegelte Verglasungen unzulässig. Der Anstrich bzw. die Oberfläche sind in gedeckten landschaftskonformen Farbtönen auszuführen.*

Durch die Festsetzung der Oberflächengestaltung ist eine an das Landschaftsbild angepasste Bauweise vorgegeben, für ggf. weiter sichtbare Bauelemente werden Fernwirkungen vermieden. Eine landschaftsangepasste Farbgebung nach Außen bei höheren Bauten vermindert deren Wirkung auf das Landschaftsbild.

### **7.2 Gestaltung der Ansichtsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 HBO)**

*Im gesamten Sondergebiet sind Baukörper, die mit einer Länge von über 30 m errichtet werden, stark zu gliedern. In den Ansichtsflächen sind Vor- bzw. Rücksprünge von mindestens 3,00 m Tiefe und 6,00 m Breite einzuplanen, so dass maximal 30 m lange ungegliederte Ansichtsflächenfronten verbleiben.*

Mit der Vorgabe einer Gliederung der Baukörper ab 30 m wird erreicht, dass bei den Bauten maßstabsverletzende Dimensionen von Baukörpern vermieden werden.

### **7.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1. HBO)**

*Werbeanlagen sind nur im Eingangsbereich und den vorgelagerten Grünflächen des Tanus Wunderland zulässig und in der Größe auf 3,0 m<sup>2</sup> und der Höhe auf 5 m über das gewachsene Planum am Standort zu begrenzen. Für Fahnenmasten gilt eine Beschränkung der Höhe auf 10 m über das gewachsene Planum am Standort. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen, die tags oder nachts auf eine Fernwirkung abzielen (z. B. selbstleuchtende, blinkende oder reflektierende Werbeanlagen), unzulässig.*

Durch die Festsetzung der Größe und des Anbringungsortes der Werbeanlagen wird eine landschaftsuntypische Beschilderung, insbesondere solche mit einer großen Fernwirkung verhindert.

#### **7.4 Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3. HBO)**

*An den Grundstücksgrenzen (straßenseitig, seitlich und rückwärtig) sind als Einfriedungen nur zulässig:*

- *Holz- und Metallzäune bis maximal 2,5 m Höhe in gedeckten landschaftskonformen Farbtönen,*
- *lebende, freiwachsende Hecken bis maximal 2,5 m Höhe,*
- *sonstige Strauchbepflanzung.*

*Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.*

*Es wird empfohlen, notwendigen Niveaueausgleich durch Gabionen, Natursteinmauern oder natürlich ausgebildete, bepflanzte Böschungen zu schaffen.*

Durch die Festsetzung der Einfriedung ist eine an das Landschaftsbild angepasste Gestaltung möglich, untypische Zäune und Mauern mit Fernwirkung werden so vermieden.

#### **7.5 Begrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5. HBO)**

*Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (vgl. Pflanzliste 1a, nach Kap. 6.19). Die vorhandenen Gehölze können mit berücksichtigt werden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebiets-eigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG). Für Nachpflanzungen im Bereich der festgesetzten Waldflächen ist bei Bäumen Forstware mit dem entsprechenden Herkunftsgebiet zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.*

*Es wird empfohlen, dass geeignete Dächer, andere Teile von Bauten, Anlagen oder Fahrgeschäften extensiv begrünt werden. Ebenfalls sollte bei geeigneten Fassaden eine Begrünung vorgesehen werden.*

Durch die Festsetzung der Begrünung und eines entsprechenden Baumbestandes auf den Freiflächen erfährt der Park eine an das Landschaftsbild angepasste Gestaltung. Begrünte Flächen haben außerdem positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Flora und Fauna.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Bodenschutz**

*Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen baulichen Anlagen ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Grünflächen bzw. auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).*

Mit dem Hinweis wird der Bodenschutzklausel des BauGB nachgekommen.

### **8.2 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

*Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutz- und/oder Heilquellenschutzgebiet.*

Das Gelände entwässert in Richtung Wambach zur Walluf hin, so dass keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet (Zone III der Quelle Grobweiher [StAnz. Nr. 12, J. 88, S. 692]) nördlich der Landesstraße L 3037 zu erwarten sind.

### **8.3 Überschwemmungsgebiete**

*Überschwemmungsgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt.*

### **8.4 Wasserrechtliche Regelungen**

*Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll der Niederschlagsabfluss ortsnah versickert, verrieselt, oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Auf Flächen mit baulicher Nutzung ist im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser zu versickern.*

*Im Zuge des Bauantrages ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.*

Mit den Ausführungen wird auf die Grundsätze der Abwasserbeseitigung des Wasserhaushaltsgesetzes bezüglich der Behandlung des Niederschlagabflusses hingewiesen.

## 8.5 Klimaschutz

*An geeigneten Stellen von Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften sollen Fotovoltaik und Solarthermieanlagen installiert werden.*

Fotovoltaik und Solarthermieanlagen sollten im Freizeitpark nur auf bzw. an Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften angebracht werden. Eine Errichtung von solchen Anlagen im Bereich von Freifläche ist zu vermeiden, um den Durchgrünungsgrad des Parks nicht zu reduzieren und die technische Überprägung der verbleibenden Freifläche nicht weiter zu steigern. Die zwingende Festsetzung von Fotovoltaik und Solarthermieanlagen an Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften ist aber aufgrund der Ausgestaltung derselben nicht anwendbar. Eine Nutzung solcher Anlagen an geeigneten Stellen ist schon aus wirtschaftlicher Sicht vom Betreiber des Freizeitparks vorgesehen. Die Auswirkungen solcher Anlagen auf das Landschaftsbild sind zu beachten.

## 8.6 Altstandorte / Altablagerungen

*Altablagerung – Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt.*

*Werden im Zuge von Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi. 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.*

## 8.7 Denkmalschutz

Um die Sicherung von Bodendenkmälern im Zuge der Bauplanung und der Ausführung zu gewährleisten, wird ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 21 HDSchG in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

*Sollten Bodendenkmäler vorgefunden werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach (Telefon 06124/510-515, E-Mail denkmalschutz@rheingau-taunus.de) oder auch der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).*

## 8.8 Kampfmittel

*Für den Geltungsbereich liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor (Mitteilung vom 16.06.2017). Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.*

*Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.*

## **9 Nachrichtliche Darstellungen**

### **9.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

*Innerhalb des Geltungsbereichs sind eine Fernwasserleitung sowie zwei Stromversorgungskabel (deckungsgleiche Trasse) nachrichtlich dargestellt.*

*Fernwasserleitung des Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus:*

*Beidseitig der Fernwasserleitung ist ein Streifen von 5 m für Unterhaltungs- und gegebenenfalls Erweiterungsmaßnahmen freizuhalten.*

*Stromkabel der Syna GmbH:*

*Der Abstand zwischen Kabel und Baumstandort muss mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.*

*Stromkabel der ESWE Versorgungs AG (sw netz GmbH):*

*Innerhalb des Schutzstreifens der sw netz GmbH, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.*

Zu den bestehenden Leitungen sind die jeweiligen Schutzstreifen freizuhalten. Die Versorgungsanlagen dürfen weder überbaut noch mit Pflanzen überstellt werden. Geländeanpassungen sind nur mit Zustimmung der Betreiber zulässig. Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind im Vorfeld die jeweiligen Betreiber (Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus / HessenWasser, Syna GmbH, ESWE Versorgungs AG (sw netz GmbH)) zu informieren.

### **9.2 Schutzwald (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

*Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Schutzwaldbereich nachrichtlich dargestellt.*

Eine Umwandlung des Schutzwaldes in eine andere Nutzungsart ist nicht zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Schutzwald ist verboten. Eingriffe in den Baumbestand haben zu unterbleiben. Die Ziele der Schutzwaldklärung (Erklärung von Waldflächen im Rheingau-Taunus-Kreis, Gemarkung Wambach der Gemeinde Schlangenbad, zu Schutzwald vom 05.06.1997, Staatsanzeiger 45/1999 S. 3361) sind vollinhaltlich zu beachten. Mit der Oberen Forstbehörde wurde die vorgesehene Integration der Schutzwaldfläche in den Geltungsbereich abgestimmt (Abstimmungsunterlage siehe Anhang 1). Der vorhandene, ca. 2,50 m breite Forstweg, der mit wassergebundener Decke zu versehen ist, kann als Verbindungsweg des Freizeitparkes mitgenutzt werden.

## 10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## 11 Flächenbilanz

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tanus Wunderland“ umfasst folgende Flächen:

**Tab. 1: Flächenumfang**

Flächenumfang	Flächengröße / Prozentualer Anteil an Gesamtfläche	
Gesamtfläche	ca. 83.600 m <sup>2</sup>	ca. 100 %
davon		
Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ (2005)	ca. 50.900 m <sup>2</sup>	ca. 60,9 %
Wald außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans	ca. 32.700 m <sup>2</sup>	ca. 29,1 %
davon		
Schutzwald	ca. 2.250 m <sup>2</sup>	

Ein Vergleich des bestehenden Bebauungsplan mit der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ vermittelt die folgende Tabelle:

**Tab. 2: Flächenbilanz**

Fläche	Flächengröße / Prozentualer Anteil an Gesamtfläche			
	rechtskräftiger Bebauungsplan „Tanus Wunderland“		Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung „Tanus Wunderland“	
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 50.850 m <sup>2</sup>	100 %	ca. 83.600 m <sup>2</sup>	100 %
davon				
Sondergebiet – Freizeitpark -	ca. 41.300 m <sup>2</sup>	ca. 81,5 %	ca. 70.400 m <sup>2</sup>	ca. 84,2 %
Verkehrsflächen	ca. 6.750 m <sup>2</sup>	ca. 13,0 %	ca. 2.800 m <sup>2</sup> *	ca. 3,3 %
davon				
Straßenflächen	ca. 1.500 m <sup>2</sup>		ca. 800 m <sup>2</sup>	
Parkplatzfläche	ca. 5.250 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
Fußgängerbereiche	0 m <sup>2</sup>		ca. 2.000 m <sup>2</sup>	
Grünflächen	ca. 2.800 m <sup>2</sup>	ca. 5,5 %	ca. 8.000 m <sup>2</sup>	ca. 9,6 %
Wald	0 m <sup>2</sup>	-	ca. 2.400 m <sup>2</sup>	ca. 2,9 %
davon				
Schutzwald			ca. 2.250 m <sup>2</sup>	

\* = inkl. privater Verkehrsflächen südlich des Walls (zum Freizeitpark hin)

Eine detaillierte Übersicht über den derzeitigen Gebäudebestand (Fläche bzw. Baumassenzahl) bezogen auf die Baufelder I bis VII gibt die Aufstellung in Anhang 2. Im Ergebnis werden von dem derzeitigen Bestand die festgesetzten Baumassen in allen Bauflächen eingehalten, gleiches gilt für die festgesetzten Grundflächenzahlen.

## 12 Städtebauliche Vorkalkulation

Position	Kosten
Abwasserableitung / Regenrückhaltung	Nicht ermittelt
Wasserversorgung	Nicht ermittelt
Brandschutz / Löschwasserversorgung	Nicht ermittelt
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	Nach der Kostenabschätzung ca. 430.000.- €.

## Quellenverzeichnis

- DORSCH CONSULT 2005: Verkehrstechnische Untersuchung und Machbarkeitsstudie zur Verkehrsanbindung und Fußgängerunterführung, Wiesbaden 2005
- DORSCH CONSULT 2016: Aktualisierung „Verkehrsuntersuchung Taunus Wunderland“ August 2016 (Verfahrensunterlage)
- FREIRAUM, 2001: Landschaftsplan der Stadt Taunusstein, Hrsg.: Magistrat der Stadt Taunusstein, 2001.
- HERRCHEN & SCHMITT 1998: Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad Rheingau-Taunus-Kreis. Erstellt im Auftrag des Gemeindevorstands der Gemeinde Schlangenbad, 1998
- HERRCHEN & SCHMITT 2006: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis. Erstellt im Auftrag des Gemeindevorstands der Gemeinde Schlangenbad, in Kraft getreten am 16.06.2006
- HYDRODATA GmbH 2016: Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten Erweiterung, Taunus Wunderland Schlangenbad (Verfahrensunterlage)
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2000: „Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000“
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2004: „Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2000“ (RPS), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 10. Dezember 1999, neu genehmigt durch die hessische Landesregierung am 23. August 2004, bekannt gemacht am 01.09.2004 im StAnz 37/2004, S. 2937 ff.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2010: „Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010“ - Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2013: Entwurf Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien, Link: [https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA\\_Internet?cid=99f53294d4166a36cf4c4331c137306b](https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=99f53294d4166a36cf4c4331c137306b), Download vom 24.09.2013.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2017: Beschluss zur erneuten Beteiligung Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien, Link: [https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA\\_Internet?cid=46caf5da62e5bc919a5e033e98e4f80a](https://rp-darmstadt.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=46caf5da62e5bc919a5e033e98e4f80a), Download vom 30.01.2017.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2020: Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019, <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/regionalplanung/regionalplan-suedhessen/teilplan-erneuerbare-energien>, Download vom 07.04.2020.
- SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PIES 2016: „Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Freizeitparkes „Taunus -Wunderland“ in der Gemeinde Schlangenbad“ (Verfahrensunterlage)
- BÜRO STADTVERKEHR 2016: Aartalbahn als Motor der Regionalentwicklung, Aartalkonzeption
- UMWELTPLANUNG BULLERMANN SCHNEBLE GmbH 2016: Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan „Erweiterung Taunus Wunderland“, Gemeinde Schlangenbad (Verfahrensunterlage).

## Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

16. BImSchV - SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (**Verkehrslärmschutzverordnung**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).
39. BImSchV - Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen**) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- BArtSchV - VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILDLEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (**Bundesartenschutzverordnung**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- BauGB – **Baugesetzbuch** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO - VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - (**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- BBodSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (**Bundes-Bodenschutzgesetz**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- BBodSchV - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** - vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- BImSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE - (**Bundes-Immissionsschutzgesetz**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**Bundesnaturschutzgesetz**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- DIN 18005 „**Schallschutz im Städtebau**“ Teil 1 „Berechnungsverfahren“, aktuelle Ausgabe.
- DIN 4109 „**Schallschutz im Hochbau** – Anforderungen und Nachweise“, aktuelle Ausgabe.
- DIN 45691 „**Geräuschkontingentierung**“ vom Dezember 2006
- EEG - GESETZ FÜR DEN VORRANG ERNEUERBARER ENERGIEN - (**Erneuerbare-Energien-Gesetz**) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- EU-Artenschutzverordnung** – VERORDNUNG (EG) Nr. 338/97 vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1), zuletzt geändert durch VERORDNUNG (EU) 2017/160 DER KOMMISSION vom 20. Januar 2017
- FFH-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**). Zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229)
- Freizeitlärm-Richtlinie** der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): Stand 06.03.2015 „Hinweise zur Beurteilung von Freizeitlärm“, Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03.06.2015 (II 4.1 053b 16.09)
- GIRL - **Geruchsimmisions-Richtlinie** - in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008.
- HAGBNatSchG – **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
- HAKrWG - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz** - Hessen - vom 6. März 2013 (GVBl. Nr. 4 vom 11.03.2013 S. 80), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).
- HAItBodSchG - HESSISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES UND ZUR ALTLASTENSANIERUNG (**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**) vom 28. September 2007 (GVBl. II 89-32), mehrfach geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).
- HBO - **Hessische Bauordnung** - in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

- HDSchG - (**Hessisches Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. 2016 S. 211).
- HGO - **Hessische Gemeindeordnung** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
- HWaldG - **Hessisches Waldgesetz** in der Fassung vom 27. Juni 2013 (GVBl. 2013, 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160).
- HWG - **HESSISCHES WASSERGESETZ** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
- KrWG - GESETZ ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SICHERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHEN BEWIRTSCHAFTUNG VON ABFÄLLEN (**Kreislaufwirtschaftsgesetz**) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- PlanzV (90) – VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (**Planzeichenverordnung**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- RICHTLINIE 2008/50/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über **Luftqualität und saubere Luft für Europa** vom 21. Mai 2008
- ROG - **RAUMORDNUNGSGESETZ** - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Richtlinie über die **Strategische Umweltprüfung** (SUP): Richtlinie 2001/42/EG DES RATES vom 27. Juni 2001
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm**) vom 6. August 1998, GMBI Nr. 25, S.503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- VOGELSCHUTZRICHTLINIE** - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 20/7 vom 26.01.2010)
- WHG - GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS - (**Wasserhaushaltsgesetz**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- WRRL - RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES – (**Wasserrahmenrichtlinie**) vom 23. Oktober 2000.

## **Anhang**

### **Anhang 1 „Einbeziehung von Schutzwald in den Geltungsbereich des Bebauungsplans“**

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“  
Ortsteil Wambach, Gemeinde Schlangenbad Rheingau-Taunus-Kreis



# **Einbeziehung von Schutzwald in den Geltungsbereich des Bebauungsplans**

## **1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“**

Ortsteil Wambach,  
Gemeinde Schlangenbad

Rheingau-Taunus-Kreis

**April 2016**



**Auftraggeber:**



Gemeinde Schlangenbad

**Auftragnehmer:**



Datum: 19. Dezember 2016

Dieter Herrchen  
Landschaftsarchitekt

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dieter Herrchen  
Dipl.-Ing. Tobias Gottwald



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Erweiterungsfläche</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Vorhabensbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung Schutzwald</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Einbeziehung Schutzwald; Alternativen, Vermeidung, Minderung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Vorgesehene Regelungen im Bebauungsplan</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Resümee</b>	<b>11</b>

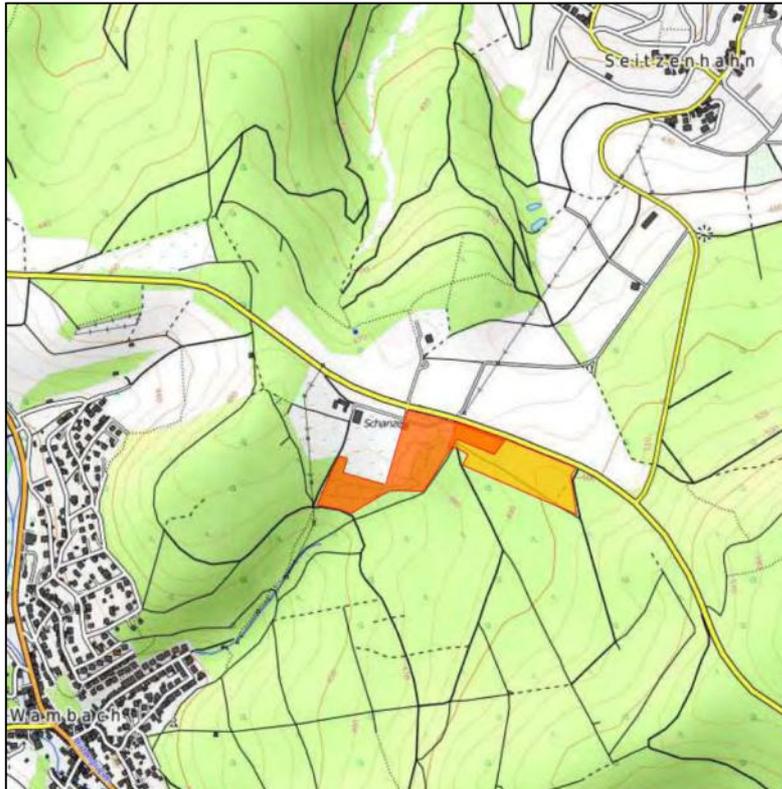
## Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage und Geltungsbereich.....	4
Abb. 2:	Erweiterungsfläche mit Schutzwaldbereich.....	6
Abb. 3:	Schutzwald im Bereich Erweiterungsfläche Sommeraspekt/Winteraspekt .....	8



## 1 Anlass

Das Taurus Wunderland beabsichtigt seinen Standort an der Landesstraße L 3037 in östliche Richtung zu erweitern und so die Attraktivität des Freizeitparks zu steigern. Der für die Gemeinde und die Region bedeutende Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber wird dadurch gestärkt und konkurrenzfähiger aufgestellt.



**Abb. 1: Lage und Geltungsbereich**

(Geltungsbereich 1. Änderung und Erweiterung= gelb , gültiger B-Plan = orange)

Kartendaten: © OpenStreetMap.org, Open Database License | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

In einem ersten Schritt wurde dazu ein neuer Parkplatz nördlich der Landesstraße L 3037 auf Seitzenhahner Gemarkung (Stadt Taunusstein) geschaffen. Die zwischen Parkplatz und Freizeitparkgelände verlaufende Landesstraße L 3037 wird mittels einer neu errichteten Fußgängerunterführung unterquert, eine gefahrlose fußläufige Verbindung zwischen neuem Parkplatz und dem Freizeitpark ist gewährleistet. Die auf der Südseite der Landesstraße liegenden bisherigen Parkplatzflächen des Taurus Wunderlandes, die zur Gemarkung Wambach (Gemeinde Schlangenbad) gehören, verlieren ihre Nutzung als Parkflächen und sollen über eine Anpassung der Festsetzung (Sondergebiet, Freizeitpark) dem Freizeitparkgelände zugeschlagen werden. Zusätzlich erfolgt eine Erweiterung des Taurus Wunderlandes durch die Einbeziehung von etwa 3,25 ha Waldfläche östlich des bestehenden Freizeitparkgeländes. Hierbei handelt es sich um einen etwa 110 m breite und etwa 350 m lange Fläche parallel zur Landesstraße (vgl. Abb. 1), wobei im Südwesten ein schmaler Streifen einer Schutzwaldfläche (Erklärung von Waldflächen im Rheingau-Taunus-Kreis, Gemarkung Wambach der Gemeinde Schlangenbad, zu Schutzwald vom 05.06.1997, Staatsanzeiger 45/1999 S. 3361) in den Erweiterungsbereich hineinragt (vgl. Abb. 2). Die Umsetzung dieser Planung erfolgt über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taurus



Wunderland“, die den derzeit geltenden Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ (Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2002, 5,1 ha) sowie die Erweiterungsfläche (3,25 ha) umfasst. Der gesamte Geltungsbereich beträgt somit ca. 8,35 ha.

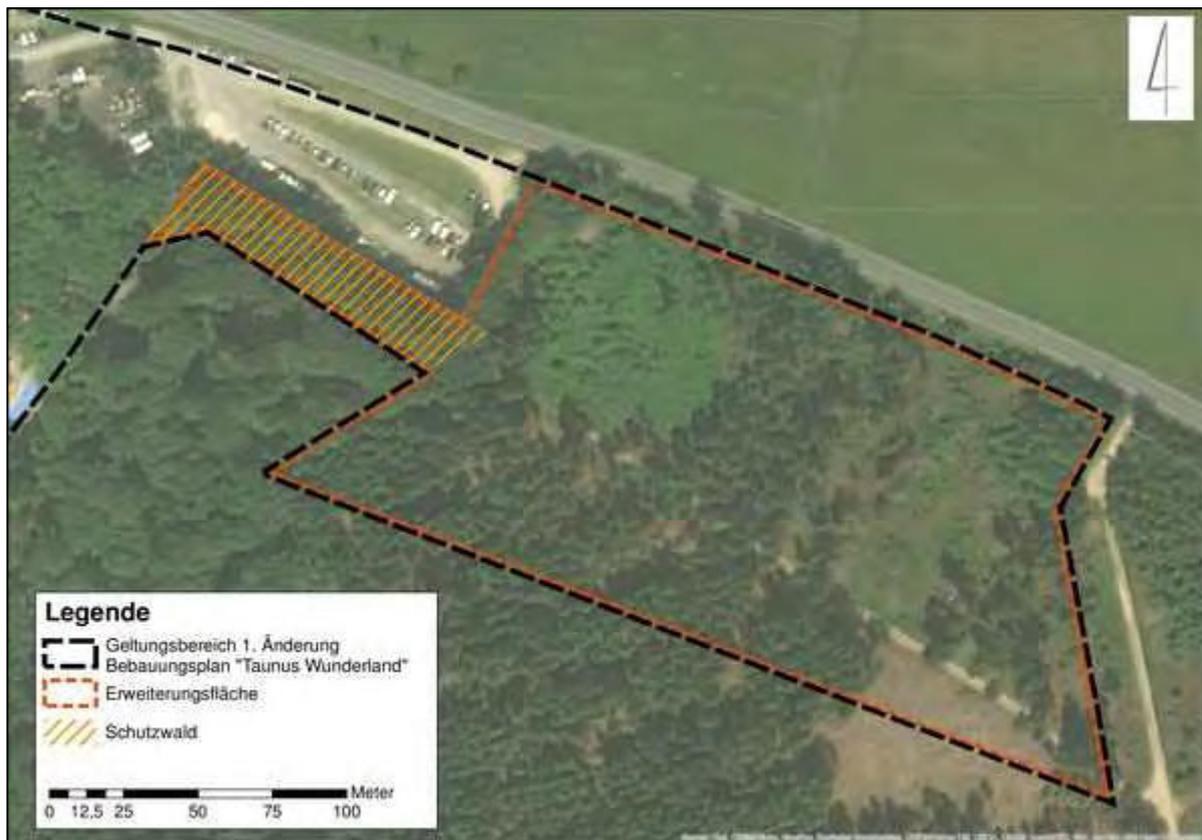
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hat am 03.02.2016 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Taunus Wunderland“ in Wambach gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit der Taunus-Wunderland-Freizeitpark GmbH wurde ein Städtebaulicher Vertrag unterzeichnet.

Bei einem Vor-Ort-Termin im November 2015 wurde die Planungsabsicht mit den Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt erörtert. Hierbei wurde von dem Vertreter der Oberen Forstbehörde darauf hingewiesen, dass eine Entlassung der Schutzwaldfläche, die im Südwesten in die geplante Erweiterungsfläche (vgl. Abb. 2) ragt, aus dem Schutzstatus im Zuge dieses Vorhabens nicht zu erwarten sei. Eine Festsetzung des Schutzwaldes als Sondergebietsfläche Freizeitpark im Geltungsbereich des Bebauungsplans sei daher nicht möglich. Die Obere Forstbehörde regt an, dass zur Klärung dieses grundlegenden Sachverhalts vorlaufend zum eigentlichen Bauleitplanverfahren eine Darlegung gefertigt wird, die den gewählten Umgang mit den Schutzwaldflächen im Bereich des Bebauungsplans dokumentiert und begründet. Basierend auf dieser Ausfertigung wird dann von der Oberen Forstbehörde über die Möglichkeit der Einbeziehung der Schutzwaldfläche entschieden.

## **2 Erweiterungsfäche**

Die Erweiterung des Taunus Wunderlandes erfolgt durch die Einbeziehung von etwa 3,25 ha Waldfläche östlich des bestehenden Freizeitparkgeländes (vgl. Abb. 2). In direkter Nachbarschaft zum jetzigen Freizeitpark ist ein Teil davon (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) als Schutzwaldes nach hessischen Waldgesetz (§ 13, Abs. 1 Hessisches Waldgesetz [HWaldG]) erklärt. Überwiegend handelt es sich beim Bestand um aufgelichteten Fichtenwald unterschiedlichen Alters, eingelagert sind Bereiche mit Schlagfluren und Vorwaldflächen aus Naturverjüngung. Der Schutzwaldbereich ist mit Buchenmischwald bestockt.

Vorgesehen ist als Erweiterung um einen etwa 120 m breiten und etwa 350 m langen Streifen parallel zur Landesstraße L 3037 (vgl. Abb. 1). Im Bereich des Anschlusses an das bestehende Freizeitparkgelände verringert sich die Breite der Fläche auf etwa 60 m bis 70 m, um den in die Erweiterungsfläche einbezogenen Schutzwaldanteil (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) möglichst gering zu halten.



**Abb. 2: Erweiterungsfläche mit Schutzwaldbereich**

(Luftbild: World Imagery - Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

Die Erweiterungsfläche östlich des bestehenden Freizeitparks wurde gewählt, da sich ansonsten rund um das Taunus Wunderland ein breiter Gürtel mit Schutzwald erstreckt, der eine Erweiterung des Freizeitparks verhindert. Lediglich entlang der Landesstraße ist aufgrund des fehlenden Waldes (ehemalige Parkplatz Taunus Wunderland) keine Ausweisung von Schutzwald erfolgt, daher ist hier eine Entwicklung und Anbindung der Erweiterungsfläche an das bestehende Freizeitparkgelände (mit der geringsten Einbeziehung von Schutzwald) möglich. Bei den Waldflächen entlang der Landesstraße handelt es sich um die am weitesten von der Ortslage Wambach entfernt liegende Erweiterungsmöglichkeit. So können Auswirkungen auf die Siedlungsfläche minimiert bzw. vermieden werden. Auch erlaubt diese Fläche aufgrund des vorhandenen angrenzenden Waldbestandes eine sofort wirksame landschaftsgerechte Einbindung. Aufgrund der angrenzenden, vielbefahrenen Straße und des benachbarten Taunus Wunderlandes ist die Erweiterungsfläche schon durch Immissionen, Lärm und der Bewegungskulisse vorbelastet.

Die einzige andere Erweiterungsmöglichkeit wäre eine Einbeziehung der westlich an das Taunus Wunderland angrenzenden Weidefläche (Pferdekoppeln) als Freizeitparkgelände. Diese Möglichkeit scheidet aber an der fehlenden Verfügbarkeit der sich in Privatbesitz befindlichen Fläche aus.



Eine Erweiterung auf der nördlichen Seite der Landesstraße L 3037 scheitert an den weitreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den massiven Trennwirkung der Landesstraße L 3037 zwischen Bestandsfläche und einer möglichen Erweiterungsfläche.

Entsprechend den vorlaufend gemachten Ausführungen stellt sich die gewählte Variante mit der Einbeziehung der Waldflächen parallel zur Landesstraße als die geeignetste Erweiterungsoption dar.

### **3 Vorhabensbeschreibung**

Die Erweiterungsfläche schließt sich östlich an das Taurus Wunderland an. Sie erstreckt sich als etwa 120 m breiter Streifen entlang der Landesstraße L 3037 (vgl. Abb. 2). Zwischen der Erweiterungsfläche und der Landesstraße L 3037 wird straßenparallel ein Erdwall errichtet. Dieser wird eingegrünt und bis auf die straßenseitige Böschung mit Gehölzen bepflanzt. Hinter dem Wall zum Freizeitpark hin verläuft der Erschließungs- und Rettungsweg für den Freizeitpark.

Für die Erweiterungsflächen ist eine ringförmige Erschließung (Rundweg) vorgesehen, die an den entsprechenden Attraktionen, Angeboten und Spielbereichen vorbeiführt. Über zusätzliche Querverbindungen ist ein Abkürzen der Rundstrecke möglich, gleichzeitig ergeben sich Erschließungsachsen für Notfallsituationen (Feuerwehzufahrten, Rettungswege). Die zwischen den Wegen angeordneten Freiflächen dienen als Standort der Attraktionen, sie sollen durch das beschriebene Wegenetz sowie durch Grünzäsuren und Geländeabsätze gegliedert werden.

Für den hier betrachteten Bereich, der die Schutzwaldfläche tangiert, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die folgende Regelung vorgesehen. Vom Schutzwald wird ein etwa 20 m breiter Streifen, der an die ehemalige Parkplatzfläche angrenzt, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der im Geltungsbereich integrierte Schutzwald bleibt in seiner jetzigen Ausdehnung erhalten und erfährt keinerlei Umgestaltung. Die Schutzwaldflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Wald festgesetzt. Der vorhandene, straßenparallel von Ost nach West durch den Schutzwald verlaufende Forstweg, der innerhalb des Geltungsbereichs gelegen ist, wird in die ringförmige Erschließung der Erweiterungsfläche integriert.

Entlang der Waldränder des Schutzwaldes, wo diese zukünftig an Freizeitparkgelände angrenzen, werden etwa 5 m breite Grünflächen festgesetzt. Hier werden mittels Gehölzpflanzung Waldsäume gepflanzt, die als Puffer- und Schutzbereiche für die Schutzwaldflächen dienen.

Der Zaun um das Freizeitparkgelände wird im Abschnitt durch den Schutzwald etwa 5 m südlich des Forstweges (vom Rand gemessen), der Teil der Freizeitparkerschließung wird, errichtet.

Zusätzlich ist bedingt durch die Erweiterung in östliche Richtung eine Neuordnung des Wander- und Radwegenetzes notwendig, die nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist.



## 4 Bestandsbeschreibung Schutzwald

Die Differenzierung der Biotoptypen erfolgt nach der Anlage 3 (Wertliste der Nutzungstypen) der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339).

Bei den Waldbeständen des Schutzwaldes handelt sich um einen mittelalten Buchenmischwald (KV Nr. 01.114). Der lichte Oberstand (ca. 175 bis 145 Jahre, Quelle: Forsteinrichtungswerk, 2010) wird von Buchen und Eichen dominiert, Baumarten wie Lärche (ca. 20 % Bestandsanteil, Quelle: Forsteinrichtungswerk), Kirsche oder Fichte sind beigemischt. Die ausgeprägte zweite Baumschicht (Unterstand, ca. 130 Jahre, Quelle: Forsteinrichtungswerk) bzw. die Naturverjüngung erfolgt im Bestand überwiegend durch Buchen, die teilweise zu den bodensauren Buchenwäldern (KV Nr. 01.111, FFH-Lebensraumtyp [LRT]), die im betrachteten Raum als potenzielle natürliche Vegetation anzusehen sind, überleiten. An den besser belichteten Waldrändern treten weitere Arten wie Hasel oder Kirschen hinzu. Im Bereich von Bestandslücken und noch fehlender Naturverjüngung kommt es zur Etablierung von Schlagfluren (vgl. Abb. 3).



**Abb. 3: Schutzwald im Bereich Erweiterungsfläche Sommeraspekt/Winteraspekt**  
(Eigene Aufnahmen, 2010/2016)

Durch die Lage im Nahbereich der Landesstraße L 3037 und des Taurus Wunderlandes erfahren die Waldflächen eine Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen, durch Lärm und optische Reize wie Bewegung, Reflektionen, Kulissenwirkung.

## 5 Einbeziehung Schutzwald; Alternativen, Vermeidung, Minderung

Eine Erweiterung des Taurus Wunderlandes in östliche Richtung ohne die Einbeziehung von Schutzwaldfläche wäre technisch durchführbar, hätte aber gravierende nachteilige Auswirkungen auf die Erschließung bzw. Verknüpfung der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Parkareal. Es entstünde im Bereich der ehemaligen Parkplatzfläche ein Engpass von 100 m Länge und etwa 25 m bis 40 m Breite



(10 m Abstandsfläche zur Landesstraße einberechnet), der wie ein Flaschenhals die Anbindung der Erweiterungsfläche an das bestehende Parkgelände einengt und erschwert. Die gewünschte optische und funktionale Trennung und Entmischung der Zu- und Abführung des geplanten Rundweges durch die Erweiterungsfläche ließe sich nicht befriedigend umsetzen. Die schmale Restfläche müsste gleichzeitig als Standort für Attraktionen dienen, die Durchgrünung des Geländes ermöglichen und die Trennung der Zu- und Abführung des geplanten Rundweges gewährleisten.

Durch die Verlagerung des südlichen Wegeabschnittes auf den vorhandenen Forstweg im Bereich des Schutzwaldes, lässt sich die optische und funktionale Trennung der Zu- und Abführung des geplanten Rundweges deutlich besser umsetzen. Über den schmalen, aber mit alten, markanten Bäumen versehenen Waldstreifen sowie einen neu zu pflanzenden vorgelagerten Waldsaum sowie über einen Höhenversatz zur ehemaligen Parkplatzfläche hin wäre die gewünschte optische und funktionale Trennung und Entmischung der Erschließung zu erreichen, ohne dass ein Eingriff in den Waldbestand des Schutzwaldes notwendig wäre.

Gleichzeitig kaschiert der in den Geltungsbereich einbezogene Schutzwaldbereich die Reduzierung der Flächenbreite im Bereich der Anbindung an das bestehende Freizeitparkgelände. Der Zaun wird etwa 5 m weiter südlich des bestehenden Forstweges errichtet, durch den zwischen Rundweg und Zaun befindlichen Baum- und Gehölzbestand ist die Zäunung (und Verengung) der Fläche für die Besucher kaum wahrnehmbar.

Ursprünglich war eine in etwa gleichbleibende Breite der Erweiterungsfläche von 120 m über die gesamte Nord-Südausdehnung vorgesehen. Insgesamt wären dabei etwa 7.500 m<sup>2</sup> Schutzwald in das Freizeitparkgelände mit einbezogen worden. Ein neu zu errichtender Weg durch den Schutzwald sollte den südlichen Teilabschnitt des Rundweges mit dem Anschluss an das bisherige Parkgelände herstellen. Gleichzeitig wäre für der Erhalt der öffentlichen Betretbarkeit des Waldes die Neuanlage eines etwa 100 m langen Wegeabschnittes außerhalb des Freizeitparkgeländes quer durch den Schutzwald notwendig geworden. Parallel zu diesem neuen Weg war der Zaun des Taurus Wunderlandes vorgesehen.

Durch die gewählte Ausführung mit der Reduzierung der Breite der Erweiterungsfläche im Bereich des Überganges können die Auswirkungen des Vorhabens auf den Schutzwald vermieden bzw. deutlich gemindert werden. Innerhalb des zukünftigen Freizeitparkgeländes wird die vorhandene Forstwegetrasse im Schutzwald als Wegeverbindung aufgenommen und genutzt. Der Zaun wird parallel zu dem bestehenden Forstweg errichtet. Der nahegelegene, aus Südosten kommende Forstweg bleibt für Erholungssuchende frei zugänglich.

Das bestehende, regionale Wander- und Radwegenetz wird neu organisiert und ummarkiert. Die Streckenführungen werden von der Ostseite auf die Westseite des Freizeitparkgeländes verlegt. Die Strecken nutzen bestehende Wege und werden im Bereich der Unterführung bzw. der dortigen Kreuzung über die Landesstraße geführt. Nordwestlich der Parkplatzfläche schließen die Wege wieder an ihre bisherige Führung an. Diese Maßnahme ist durch die Wegeunterbrechung im Zuge der Erweiterung in östliche Richtung bedingt und unabhängig von der Einbeziehung von Schutzwald in den Geltungsbereich bei jedweder Erweiterung parallel zur Landesstraße notwendig.



## 6 Betroffenheit

Von der Integration in den Geltungsbereich und somit in den Freizeitpark sind etwa 2.400 m<sup>2</sup> Schutzwaldfläche betroffen. Insgesamt beläuft sich die Größe des Schutzwaldgürtels (Erklärung vom 05.06.1997, Staatsanzeiger 45/1999 S. 3361) auf 46,9 ha. Es handelt sich mithin um ca. 0,5 % der gesamten Schutzwaldfläche, die in den Freizeitpark einbezogen und somit abgezaunt werden.

Die Ziele des Schutzwaldes entsprechend der Erklärung lauten:

- Sicht-, Lärm- und Immissionsschutzfunktion für die Wohngebiete Wambachs,
- Bodenschutzfunktion an den Hängen oberhalb Wambach und Reinigung des Niederschlagswassers, welches eine dort liegende Trinkwassergewinnungsanlage speist,
- verzögerter Oberflächenabfluss und damit Reduzierung der Hochwasserspitzen der Walluf,
- ausgleichender Einfluss auf den Temperaturgang in den Wohngebieten Wambachs,
- Erholungsflächen für die Naherholung der Wambacher Bevölkerung.

Da bei der Einbeziehung des Schutzwaldes es zu keiner bedeutenden Flächen- und Bestandsänderung kommt, bleibt es hinsichtlich der vorgenannten Zielstellungen beim Status Quo.

Der zur Landesstraße parallel verlaufende Forstweg wird in das Freizeitgelände integriert und einer möglichen Erholungsnutzung entzogen. Da es sich bei den in den Geltungsbereich einbezogenen Schutzwaldflächen um die am weitesten von Wambach entfernt liegenden Bereiche handelt, ist der Forstweg, der durch die benachbarte Landesstraße und den bestehenden Freizeitpark zusätzlichen Vorbelastungen ausgesetzt ist, für die Naherholung von Wambach von untergeordneter Bedeutung. Die öffentliche Betretbarkeit des Schutzwaldes wird nicht erheblich beschränkt. Über den aus Südosten kommenden Forstweg ist eine Erholungsnutzung in diesem Bereich weiterhin uneingeschränkt gegeben.

## 7 Vorgesehene Regelungen im Bebauungsplan

In Bezug auf die in den Geltungsbereich einbezogene Schutzwaldfläche sind folgende Regelungen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung der Schutzwaldfläche als Wald, Zweckbestimmung Schutzwald entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, Hinweis auf Erhalt der Waldfläche in ihrer jetzigen Ausprägung als Buchenmischwald;
- Festsetzung von etwa 5 m breiten privaten Grünflächen am Übergang des Schutzwaldes zu den Sondergebietsflächen Freizeitpark der Erweiterungsfläche, Anlage eines Waldsaumes auf diesen Flächen mittels Gehölzpflanzung, Schaffung von Pufferbereichen für den Schutzwald;
- Nachrichtliche Übernahme des Schutzstatus als Schutzwald nach Hessischem Waldgesetz (§ 13, Abs. 1 HWaldG);
- Errichtung des Zaunes entlang des bestehenden Forstweges etwa 5 m südlich des Wegerandes.
- Nutzung der vorhandenen Forstwegetrasse, keine anderen Wegetrassen sind im Bereich des Schutzwaldes zulässig;

Nicht im Zuge des Bauleitplanverfahrens, sondern über eine gesonderte Vereinbarung wird das bestehende, regionale Wander- und Radwegenetz neu organisiert.



## 8 Resümee

Die Ziele entsprechend der Erklärung zum Schutzwald werden bei der vorgesehen Einbeziehung des Schutzwaldes (etwa 2.400 m<sup>2</sup>, ca. 0,5 % der Gesamtfläche) in den Geltungsbereich weiterhin wie bisher erfüllt, eine Änderung des Status Quo erfolgt nicht. Durch die Festsetzung der Fläche als Wald, Zweckbestimmung Schutzwald bleibt die Fläche in ihrer Ausdehnung und ihrem Bestand gesichert. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Schutzwald ist verboten.

Die öffentliche Begehrbarkeit der gesamten Schutzwaldflächen wird durch die Zäunung der 2.400 m<sup>2</sup> nicht erheblich eingeschränkt, die Erlebbarkeit der gesamten Schutzwaldfläche vom verbleibenden Wegenetz aus ist gewährleistet. Das bestehende, regionale Wander- und Radwegenetz wird im Bereich des Taunus Wunderlandes neu organisiert. Die Streckenführungen werden von der Ostseite auf die Westseite des Freizeitparkgeländes verlegt und dort auf bestehenden Wegen vorbeigeführt.

Die Einbeziehung der Schutzwaldfläche in den Geltungsbereich ist daher mit den Zielen der Schutzwaldklärung vereinbar, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Wiesbaden, den 06. April 2016

i. A. Dipl.-Ing. Tobias Gottwald

**Anhang 2 „Übersicht derzeitiger Gebäudebestand“**  
**(Fläche bzw. Baumassenzahl)**  
(Taurus Wunderland, 2016)

Baufläche	Beschreibung	Anm.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Höhe (m)	Volumen (m <sup>3</sup> )
I	Große Vogel-Voliere		225	3	675
I	Haus Nord		187	7	1309
I	Umkleide/Lager		50	2	100
I	Haus Süd		144	6	864
I	Wohnhaus		479	12	5748
I	Stromhaus		42	3	126
I	Kühlhaus/Lager		38	5	190
I	Büro		45	3	135
I	Caddyunterstand		26	3	78
I	Slushstand		5	2	10
I	Autoscooter		312	5	1560
I	Grillbude		9	3	27
I	Trampoline		195	4	780
I	Silberpfeilrutsche		4	8	32
	<b>Summe Baufläche I</b>		<b>1761</b>		<b>11634</b>
II	Eingang/Kasse		30	2	60
II	Freifallturm		124	17	2108
II	Trampoline		39	4	156
II	Schwanenkarussell		289	6	1734
II	Hexenstuhl		4	12	48
II	Simulator		95	6	570
II	Spukhaus		70	6	420
II	Rollende Tonne		20	2	40
II	Spielhalle/Lager		26	3	78
II	Überdachte Sitzplätze		50	3	150
II	Ballhaus		25	3	75
II	Turm		30	8	240
II	Rutschenturm		24	8	192
II	Blockhaus/Galerie		45	3	135
II	Imbiss oben		36	4	144
II	Blockhaus/ Spielhalle/ Lager		26	3	78
II	WC-Anlage Nord		55	3	165
II	Mauer Jura		15	3	45
	<b>Summe Baufläche II</b>		<b>1003</b>		<b>6438</b>
III	Mauer Jura		60	3	180
III	Haus Jura Adventure		72	6	432
III	Dinotretbahn		390	5	1950
III	Gaudirutsche		324	0,5	162
III	Startgebäude		9	2	18
III	Wellenflieger		324	12	3888
III	Dinosaurier	pauschal	5	4	20
III	Dinosaurier	pauschal	5	4	20
III	Dinosaurier	pauschal	5	4	20
III	Dinosaurier	pauschal	5	4	20
III	Bällchenbad		35	3	105
	<b>Summe Baufläche III</b>		<b>1234</b>		<b>6815</b>

IV	Grillhaus		135	4	540
IV	Freifläche Grillhaus		180		0
IV	Kanufahrt		132	0,5	66
IV	Wasserbecken		72	1	72
IV	Fläche für Wilde Maus		230		0
IV	Wilde Maus		770	15	11550
IV	Pirat		112	15	1680
IV	Miniscooter		104	4	416
IV	Silberpfeilrutschen		48	12	576
IV	Picknickplatz		4	1	4
IV	Picknickplatz		4	1	4
IV	Picknickplatz		4	1	4
IV	Captain-Kidd-Karussell		20	1	20
IV	Tier Karussell		36	1	36
IV	<b>Summe Baufläche IV</b>		<b>1815</b>		<b>14932</b>
V	Edelstein schürfen		25	2	50
V	Schloßruine	pauschal	2	2	4
V	Stall 1		20	2	40
V	Stall 2		84	5	420
V	Crepes-Stand		32	4	128
V	Rodeo-Ride		120	5	600
V	Wildwasser-Karussell		325	3	975
V	Flieger-Karussell		60	2	120
V	Wildwasser-Bahnhof		700	8	5600
V	Wildwasser-Bahn Kurve		250	6	1500
V	Ranger-Road		1500	10	15000
V	Käferkarussell		56	1	56
V	Teufelsrad/Drehscheibe		27	1	27
V	Clownrutsche		65	5	325
	<b>Summe Baufläche V</b>		<b>3266</b>		<b>24845</b>
VI	Großer langer Kiosk		125	3	375
VI	WC-Anlage 1		45	3	135
VI	Wildwasser Steigung/Fall		1200	8	9600
	<b>Summe Baufläche VI</b>		<b>1370</b>		<b>10110</b>
VII	Bahnhof Wildwest		20	3	60
	Bahn/Tunnel		100	2	200
	WC-Anlage		12	3	36
	Stall		56	6	336
	Eingang Goldmine		25	7	175
	Kletteranlage		324	5	1620
	Freisitz 1		5	3	15
	Freisitz 2		6	3	18
	Tierhaus		8	2	16
	Wildwasser Drehplattform		100	20	2000
					0
	<b>Summe Baufläche VII</b>		<b>656</b>		<b>4476</b>

Nr.	Kurzbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Baumasse Bestand (m <sup>3</sup> )	BMZ	Baumasse gem. BMZ (m <sup>3</sup> )	Differenz Bestand und BMZ (m <sup>3</sup> )
I	Wohnbebauung Lager Versorgung	7.261	11.634	2,5	18.153	6.519
II	Eingang/Freifallturm	4.240	6.438	2,5	10.600	4.162
III	Jura Adventuere/Wellenflieger	7.551	6.815	2	15.102	8.287
IV	Taunusblitz	4.700	14.932	4,5	21.150	6.218
V	Wildwasser/Streichelzoo/Range r Road	10.167	24.845	2,5	25.418	573
VI	Wildwasser Picknick	3.219	10.110	4	12.876	2.766
VII	Goldmine Resort	4.512	4.476	1,5	6.768	2.292
	<b>SUMME</b>		<b>79.250</b>		<b>110.066</b>	<b>30.816</b>