

GEMEINDE EICHENZELL

ENTWICKLUNGSKONZEPT HÖLLENGRUND / TURM

15.03.2024, Wienröder Stadt Land Regional



Inhalt	Seite
0 Planungsansatz	1
1 Lage im Raum	2
Anbindung	2
Landschaft	2
2 Zonierung	2
3 Entwicklungsziele	2
Naturschutz + Naherholung + Landwirtschaft	2
Teilbereiche	2
4 Maßnahmen	3
Vorbereitende Bauleitplanung	3
Verbindliche Bauleitplanung / Baurechtschaffung	3
Erschließung	3
5 Nutzungsperspektiven	3
6 Umsetzung und Weiterentwicklung	3
7 Fachvorgaben	4

0 Planungsansatz

Vielfältige Nutzungsüberlagerungen und übergeordnete Restriktionen bestimmen das beliebte Naherholungsgebiet Eichenzells rund um den Turm im Einzugsgebiet des Schlossparks Fasanerie.

Wegen der - hauptsächlich durch Autobahn und Versorgungstrassen - beengten Lage des Kernorts der Gemeinde ist es einer der wenigen Naherholungsräume, die den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Es wird angestrebt, ein Naherholungsgebiet mit Entwicklungspotential zu fördern und im Einklang mit dem Naturschutz den Naherholungswert sowie die landwirtschaftliche und landschaftspflegerische Nutzung der Flächen dauerhaft zu sichern.

1 Lage im Raum

Anbindung

Das an die Ortslage über die Turmstraße anschließende Gebiet wird süd- / südöstlich durch die Autobahnen (A7 und A66) begrenzt sowie durch nördlich / nordöstlich anschließenden Schlosspark und Wald. Vor allem in dieser und östlicher Richtung schließen überörtliche Rad- und Wanderwege an und durchlaufen das Gebiet.

Landschaft

Größere landwirtschaftliche Flächen im Norden und Süden werden durchzogen vom Höllengrundbach mit entsprechendem Talraum - begleitet von der Kreisstraße in Richtung Melters. Es ergibt sich ein in Teilbereichen gut strukturierter Landschaftsraum mit Erholungspotential und Fernblicken v.a. in die Rhön.

2 Zonierung

Zum größten Teil landwirtschaftliche Flächen bestimmen das Gebiet in den höheren Lagen, während der Höllengrund durch Grünland mit feuchten / nassen Bereichen geprägt ist - ein Rückhaltebecken zum Hochwasserschutz der Ortslage ist geplant. Im 200m-Abstand zum Fahrbahnrand der Autobahnen gilt eine baurechtliche Außenbereichsprivilegierung nach § 35 Abs. 1 Satz 8 BauGB, die die Errichtung von Photovoltaikanlagen erleichtern soll. Zusätzlich durchschneiden mehrere Leitungstrassen über- und unterirdisch das Gebiet. Mit der Fulda-Main-Leitung befindet sich derzeit eine das Gebiet betreffende Stromtrasse zur Prüfung bei der Bundesnetzagentur.

3 Entwicklungsziele

Naturschutz + Naherholung + Landwirtschaft

Bereits vorhandene, zu erhaltende und weiterzuentwickelnde naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sind zu schützen bzw. zu sichern. Grundsätzlich ist auch der Erhalt und die Entwicklung eines Miteinanders von Landwirtschaft und Erholung für den Landschaftsraum geboten. Weiterführung, Ausbau und Neuanlage von Erholungs - Infrastruktur sind dabei weitere Zielsetzungen.

Teilbereiche

Erhalt und Sicherung des Wegenetzes müssen gewährleistet werden, wobei eine gewisse Spezifizierung bzw. Ausbau und Pflege in Teilbereichen geboten ist. Das Wirtschaftswegesystem bedarf hinsichtlich immer höherer Anforderungen bzgl. Befahrbarkeit zumindest der Erhaltung. Dabei bedürfen auch die Naherholungswege der Ergänzung / Attraktivierung durch Schließung vorhandener Lücken bzw. Herstellung neuer Verbindungen. Besonders hervorzuheben ist das eigentliche Freizeitgelände am Turm, dessen - auch bauliche - Entwicklung gesichert werden muss.

Eine flächenscharfe Trennung von Wirtschafts- und Erholungsbereichen ist jedoch aufgrund der Gebietsstruktur nicht möglich und würde auch dem Charakter des Landschaftsraums nicht gerecht. Insbesondere das Bachtal mit Feuchtbereichen, Biebevorkommen, Sport- und Freizeitansprüchen und (zurückgehender) Landwirtschaft birgt Potential für Nutzungskonflikte, die u.a. innerhalb entsprechender Bauleitplanung bearbeitet und durch entsprechende Festlegungen flächenmäßig zu spezifizieren sind.

4 Maßnahmen

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, das Naherholungsgebiet mittel- bis langfristig zu entwickeln und spezielle Teilbereiche besonders planungsrechtlich zu sichern. Es bedarf vor Allem der planungsrechtlichen Begleitung bereits vorgeplanter und weiterer, den Entwicklungszielen entsprechender Projekte.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gebiet entspricht in seiner Ausrichtung den Entwicklungszielen der Gemeinde und ist im Flächennutzungsplan fast ausnahmslos als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier sind allerdings Korrekturen notwendig sowohl aufgrund jüngerer Entwicklungen als auch als Vorbereitung für entsprechend verbindliche Bauleitplanung.

Verbindliche Bauleitplanung / Baurechtschaffung

- Sondergebiet Turmgelände mit Nutzung / Schaffung von Entwicklungspotentialen rund um das Ausflugsziel Wartturm, Neuordnung und Weiterentwicklung der Parksituation, dauerhafte Absicherung des gastronomischen Betriebs
- Sondergebiet WoMo mit Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Caravan-Stellplatzes
- Sondergebiet Freizeitgelände mit Verbindungsfunktion in die Ortslage, Skateranlage und evtl. sonstigen Nutzungsmöglichkeiten auch für benachbarte Schulen / Vereine
- Baurecht Wasser für das Regenrückhaltebecken mit Umfeld - hier wäre die Frage zu klären, ob ein umfassender Bebauungsplan mit Festsetzung der Feucht- und Gebiete aufzustellen ist.
- Bebauungsplan Landwirtschaft / Wegenetz / Naturschutz zur Sicherung der einschlägigen Funktionen unter Berücksichtigung der 200m - Zone entlang der Autobahn für Energieanlagen

bei übergreifend dauerhafter Sicherung von Grünzügen, Freiraumstruktur und Biotopen.

Erschließung

Innerhalb der Bebauungsplanung sind v.a. die Verkehrsflächen festzusetzen wie Parkplätze und Wirtschaftswege. Übergeordnete wie auch gemeindeinterne Rad- / Fußwege bedürfen neben der Sicherung auch der Ergänzung. Eine Führung im Überschneidungsbereich evtl. Fotovoltaikflächen mit der Landwirtschaft wäre zu klären - ebenso wie die Frage, ob eine Öffnung des Schlossparks in das Naherholungsnetz einbezogen werden kann.

5 Nutzungsperspektiven

Die städtebauliche Erfordernis entsprechender Bauleitplanung ist gegeben und sollte jeweils näher spezifiziert werden. Da die perspektivische Nutzung des Turmgeländes als Freizeitanlage wohl außer Frage steht, wäre hier ein umfassendes Nutzungskonzept mit entspr. Flächenzuweisung einschl. Erschließung / Parkflächengestaltung anzustreben.

Die konkrete(re) Belegung des Freizeitgeländes um den Skaterpark und als Verbindungsachse vom Wohnmobilpark zum Ort wäre parallel bzw. im direkten Anschluss an dieses Entwicklungskonzept weiterzuverfolgen. Bzgl. des Geländes um das Rückhaltebecken und weiter nördlich wäre die Entwicklung einer extensiven, "sanften" Naherholungsnutzung zu lenken und beobachten.

6 Umsetzung und Weiterentwicklung

Konkrete Fachplanungen sind z.T. bereits in Vorbereitung und bedürfen der konzeptionellen Integration bzw. Baurechtschaffung / Bauleitplanung in der Weiterentwicklung. Weitere Umsetzungsmaßnahmen können sich künftig zusätzlich ergeben.

Zur Vorbereitung wurde das Entwicklungskonzept im Bearbeitungsstand vom 01.12.2023 Fachbehörden, Versorgern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und gebeten, zu Verfahrenswahl und Inhalten von Folgeplanungen bzw. weiteren Schritten Stellung zu nehmen - vor Allem im Hinblick auf Vorgaben aus fachlicher Sicht und zu beachtende Rahmenbedingungen, da die Berücksichtigung bestehender und geplanter Infrastrukturanlagen / -trassen einschließlich notwendiger Abstandsregelungen ebenso Voraussetzung für die gemeindlichen, weiterführenden Planungen wie die Abfrage fachlicher Einschätzungen zu den bereits formulierten Entwicklungsabsichten und -zielen sei (entspr. Stellungnahmen im Anhang).

Beteiligt wurden folgende Stellen: Regierungspräsidium Kassel, RP Darmstadt - Kampfmittelräumdienst, Landkreis Fulda, Abwasserverband Oberes Fuldata, Deutsche Telekom, OsthessenNetz, Avacon AG, TenneT TSO GmbH, Vodafone, NRM Netzdienste, GASCADE Gastransport, Verwaltung Schloss Fasanerie, Amt für Bodenmanagement Fulda, Hessen Mobil, Autobahn GmbH, BA für Infrastruktur, BA für Immobilienaufgaben-Verwaltungsaufgaben, Kreisbauernverband Fulda.

7 Fachvorgaben

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zu beachtende Vorgaben und Rahmenbedingungen sind im Folgenden beschrieben (Bearbeitungsstand 15.03.2024, Reihenfolge gem. Stellungnahmen im Anhang) und können frühzeitig bei der Aufstellung von Folgeplanungen berücksichtigt werden. In der Listung nicht aufgeführte Stellen gaben keine Stellungnahme ab bzw. äußerten keine Anregungen oder Bedenken.

RP Kassel Regionalplanung

Die Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft des Regionalplans Nordhessen 2009 ist für den Bereich des „SO Turmgelände“ als Naherholungsbereich und Ausflugsziel unproblematisch. Für den Bereich des „SO Wohnmobile“ müsste ein hier vorgesehenes Baurecht bereits über eine Änderung des Flächennutzungsplans auf die Vorrangbetroffenheit - auch gegenüber dem Regionalen Grünzug - geprüft und die übrigen entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplanes mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden.

RP Kassel Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Die Lage im zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebiet „TB Melterser Grund und TB Höllengrund“ zugunsten der RhönEnergie Fulda GmbH (WSG-ID 631-146) schränkt die Nutzbarkeit i.S. des Entwicklungskonzepts stark ein, wobei v.A. der zentrale Bereich der Zone II (incl. Zone I) bei Folgeplanungen zu beachten ist. Hier dürfte die Einrichtung des vorgesehenen Wohnmobil-Platzes entfallen, zumindest sei "zu prüfen, inwieweit die vorgesehenen Maßnahmen / Vorhaben in der Weise verlagert werden, dass eine Beanspruchung der zur Festsetzung vorgesehenen Zone II des o.a. geplanten Wasserschutzgebietes nicht mehr gegeben ist. Da bezogen auf die Nutzungen in der Zone III gleichfalls umfangreiche Verbote vorgesehen sind, empfiehlt es sich darüber hinaus, die ... angedachten Nutzungen und Handlungen ebenfalls gutachterlich beurteilen zu lassen. Sollte die Planungsfläche als solche unverändert weiterverfolgt werden, bedarf es einer hydrogeologischen Beurteilung mit dem Nachweis, dass durch die vorhabenbezogenen Nutzungen keine Beeinträchtigung der zu Trinkwasserzwecken vorgesehenen Grundwasserentnahme erwartet werden. ...".

RP Kassel Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz: Im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle des Landes Hessen (FIS AG) sind für das Konzeptgelände einige Eintra-

gungen vorhanden, die für die jeweilige Folgeplanung zu berücksichtigen und in den Umweltbericht einzubeziehen sind.

Vorsorgender Bodenschutz: In weiterer Bauleitplanung wird für den Umweltbericht eine hinreichende Berücksichtigung des Schutzguts Boden und Fläche i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) mit zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gehörender bodenfunktionaler Kompensationsbetrachtung gefordert.

RP Kassel Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Hinsichtlich des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens wird darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserbehörden zu erfolgen hat. Für das Vorhaben ist ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren notwendig.

RP Kassel Immissionsschutz

Als vorsorglicher Hinweis für ein Sondergebiet Wohnmobile ist ein Campingplatz mit der gleichen Schutzwürdigkeit wie ein allgemeines Wohngebiet zu behandeln. Aus diesem Grund ist ggfls. aus schalltechnischer Sicht der Einfluss der umliegenden Verkehrs- und Gewerbeflächen auf die Planfläche zu untersuchen, evtl. aber auch die anlagenbezogenen Geräusche auf dem geplanten Wohnmobilstellplatz zu ermitteln und die Beurteilungspegel an den umliegenden Wohnbebauungen und schutzbedürftigen Nutzungen zu berechnen.

RP Kassel Bergaufsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von der Salzwasserleitung der K+S Minerals and Agriculture GmbH von südwestlicher in nordöstlicher Richtung gequert wird, daher in Folgeplanungen die K+S Minerals zu beteiligen ist.

RP Darmstadt Kampfmittelbelastung und -räumung

Das Konzeptgelände liegt nahezu vollständig im Bombenabwurfgebiet. Es ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen notwendig.

LK Fulda Fachdienst Natur und Landschaft

Gegen das Entwicklungskonzept bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken, da das Auengebiet... ein "wertvoller Lebensraum mit Frischwiesen-, Feucht- und Nasswiesenbereichen ist. ... Ein angedachtes Freizeitgelände, mit Wohnmobilpark und Freizeitanlagen in diesem besonderen Lebensraum findet aus Naturschutzsicht keine Zustimmung. Dieser Bereich ist daher herauszunehmen. Die vorhandene Skaterbahn wird zwar als Vorbelastung angesehen, jedoch gilt es, den Lebensraum nicht noch weiter zu entwerten. Im Bereich des „Höllengrundgraben“ hat sich der Biber angesiedelt. Als FFH-Art besitzt er den Schutzstatus „streng geschützt“. Eine Beeinträchtigung des Lebensraumes des Bibers ist abzulehnen. Aus Sicht des Fachdienstes Natur und Landschaft würde der Biber durch die gelenkten Freizeitaktivitäten, gerade durch den Wohnmobilplatz, gestört werden. ... Entlang des „Höllengrundgrabens“ hat der Biber zahlreiche Biberdämme errichtet. Hier wird auf natürliche Weise Regenrückhaltung betrieben. Ein zusätzliches Regenrückhaltebecken, welches erneut einen Eingriff darstellt, ist aus Sicht des Fachdienstes Natur und Landschaft entbehrlich."

LK Fulda Fachdienst Wasser und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Höllengrundgraben (GZ: 421782), Feuchtbereiche, Biotopflächen und ein im Festsetzungsverfahren befindliches Trinkwasserschutzgebiet (631-143). Der Bereich WoMo Park liegt überwiegend in der zukünftigen Zone II. Bezüglich einer zukünftigen Erweiterung der Nutzung (Sondergebiet Turmgelände / Son-

dergebiet Freizeitgelände) sind die Faktoren Ver- und Entsorgung sowie Parkplatzgestaltung und Entwässerung näher zu betrachten."

LK Fulda Fachdienst Landwirtschaft

"Die von der Gemeinde Eichenzell vorgesehene Bauleitplanung wird voraussichtlich ganz erhebliche einschränkende agrarstrukturelle Auswirkungen haben, da die Planung ein großflächiges landwirtschaftliches Gebiet betrifft." Zum hier zugrundeliegenden Konzept mit Bearbeitungsstand vom 01.12.2023 zur Anfrage fachlicher Beiträge werden keine Bedingungen bzw. Vorgaben formuliert, sondern das Konzept bzw. Folgeplanungen abgelehnt. Die angeregte "Prüfung bzw. Stellungnahme durch das Regierungspräsidium Kassel für diese Planung aufgrund einer erheblichen Abweichung von den Zielen der Raumordnung" erfolgte mit dessen Beteiligung an dieser Behördenabfrage.

LK Fulda Fachdienst Bauen und Wohnen - Immissionsschutz

Der Fachdienst Bauen und Wohnen - Immissionsschutz wird in späteren Bauleitplanverfahren besonderen Augenmerk auf die Planflächen Sondergebiet Turmgelände und Sondergebiet Freizeitgelände legen. Hier bittet der Fachdienst um konkrete Angaben zu Betriebskonzepten, Nutzungsarten und -zeiten, was im jeweiligen Verfahren zu beachten ist.

Hessen Mobil

Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen gegen das Entwicklungskonzept keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind die Bebauungs- und Anschlussmöglichkeiten entlang der Kreisstraße K 60 eingeschränkt.

Autobahn GmbH

Allgemein sind die gesetzlichen Regelungen nach §9 FStrG zu den Abständen von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen zu beachten. Neben dem Ausschluss von Ansprüchen gegenüber Emissionen müssen die autobahnparallelen Wegegrundstücke dem Betriebsdienst der Autobahn frei zugänglich bleiben. Diese und weitere Hinweise und Auflagen sind in weiteren Bauleitplanverfahren zu beachten.

OsthessenNetz

"Im Untersuchungsgebiet befinden sich Strom- und Nachrichtenleitungen der OsthessenNetz GmbH sowie von der Osthessen Netz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsleitungen der RhönEnergie Fulda GmbH, die auch weiterhin benötigt werden. Außerdem befindet sich im Untersuchungsgebiet der Tiefbrunnen „TB Höllengrund" der Rhön- Energie Fulda GmbH mit entsprechenden Wasserschutzzonen, der jedoch derzeit nicht in Betrieb ist. ... Zu vorhandenen oder geplanten Strom- bzw. Trinkwasserversorgungsanlagen sowie zur Strom- und Trinkwasserversorgung - vor allem im Bereich der möglichen Bebauungspläne „SO Turmgelände", „SO Freizeitgelände" und „SO Wohnmobile" - werden wir ... im Zuge des jeweiligen Bauleitplanverfahrens detailliert Stellung nehmen." Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine bestehenden oder geplanten von der OsthessenNetz GmbH betriebenen Erdgasversorgungsleitungen.

GASCADE

Eine Zugänglichkeit der Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Weitere Planungen sind mit GASCADE abzustimmen.

TenneT TSO GmbH

380/110-kV-Ltg. Dipperz–Grosskrotzenburg, Ltg.Nr.P3020, Mast 18 - 24: Die angegebenen Leitungs- und Mastbezeichnungen sind ebenso wie Hinweise und Auflagen in Folgeplanungen zu übernehmen bzw. zu beachten.

Korridor der geplanten 380-kV-Fulda-Main-Leitung: Die im Entwicklungskonzept genannten Maßnahmen "weisen eine räumliche Überschneidung mit den Korridorsegmenten B06, B08 und B09 der geplanten Hochspannungsleitung von Mecklar über Dipperz nach Bergrheinfeld / West („Fulda-Main-Leitung“) auf. ... Derzeit sind noch keine konkreten Planungen über die künftige Lage der Höchstspannungsleitung im Trassenkorridorsegment verfügbar. Eine Bündelung mit der 380-kV-Bestandsleitung westlich der A7 im Korridor liegt jedoch nahe. ... (es) ergibt sich auf Basis der bisher vorliegenden Daten ein potenzieller Konflikt der Planungen. Ungeachtet dessen, dass die konkreten Festsetzungen, mit denen die Ziele des Entwicklungskonzeptes Höllengrund/Turm noch nicht feststehen, sehen wir bereits jetzt Möglichkeiten, wie unsere Planungen bei der Umsetzung des Konzeptes berücksichtigt werden können. Umgekehrt ist uns selbstverständlich ebenfalls daran gelegen, bei der weiteren Planung der Stromtrasse den Naherholungsraum so schonend wie möglich zu behandeln und etwaige Umweltwirkungen zu minimieren."

Da die Lage des Vorschlagskorridors nahezu das ganze Konzeptgebiet überdeckt, ist eine detaillierte (Vor-)Abstimmung aller (Folge-)Planungen - z.B. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung i.S. von Bauleitplanverfahren - vorzunehmen.

Konzeptionelle Einbeziehung und Folgeplanungsperspektiven

Die Fachvorgaben beinhalten hauptsächlich Hinweise zur Umsetzung der Entwicklungsziele innerhalb der weiterführenden Planungen. In der Weiterentwicklung des Maßnahmenplans (4., Stand 15.03.2024) u.a. aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden auch die Entwicklungsziele den somit aktuellen Vorgaben angepasst (3., Stand 15.03.2024).

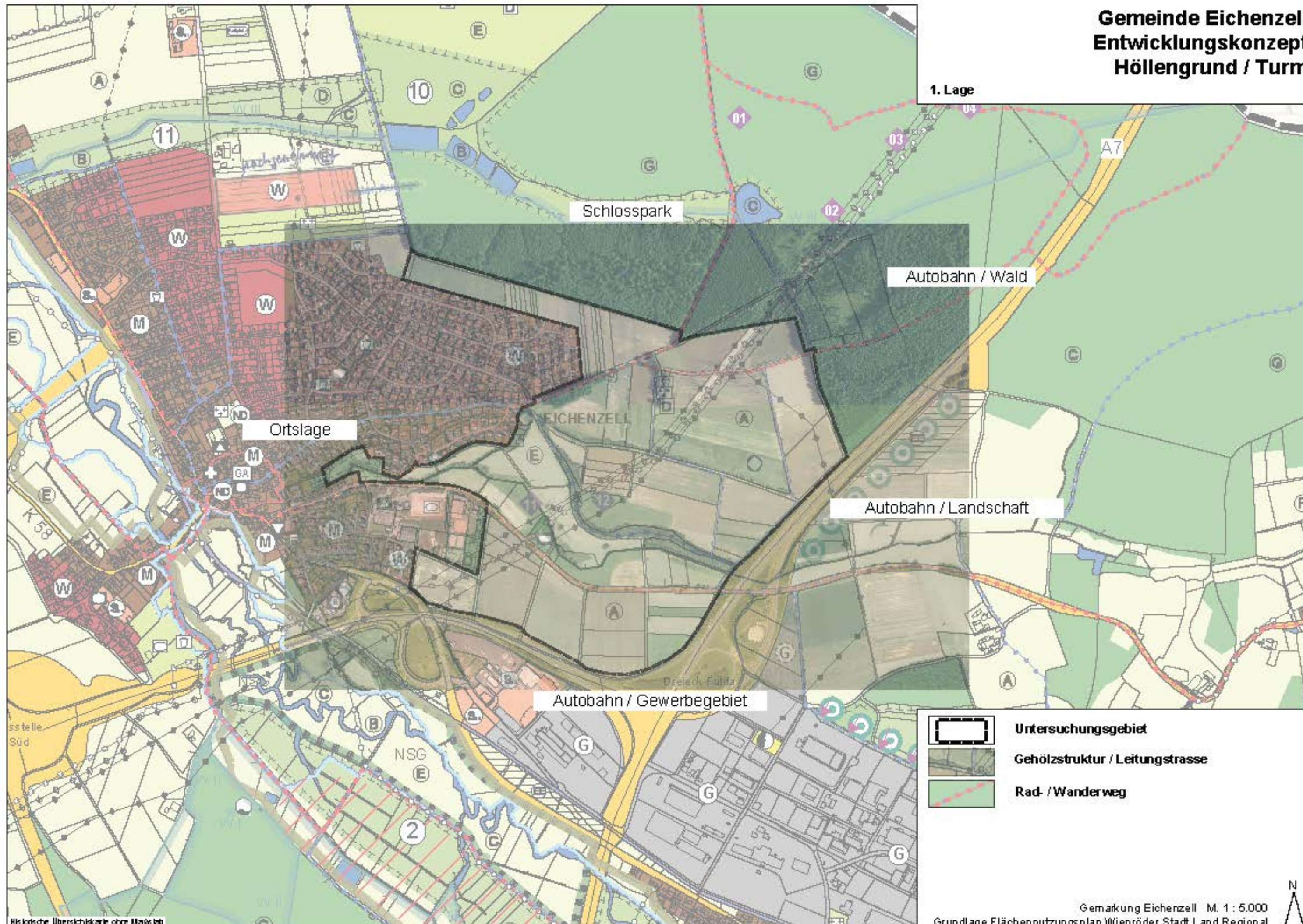
Die Planung eines Wohnmobilparks an der Straße Richtung Melters entfällt v.A. aus Naturschutzgründen, wobei hier die Einrichtung weiterer Maßnahmen z.B. zum Eingriffsausgleich angesiedelt werden kann. Alternativstandorte werden weiterhin geprüft.

Die planungs-/ baurechtliche Entwicklung des Gewässerbereichs bleibt in einem gesonderten Verfahren zu behandeln. Die planungsrechtliche Sicherung des Turmgeländes zur Etablierung der Freizeitnutzung befindet sich in Vorbereitung.

15.03.2024

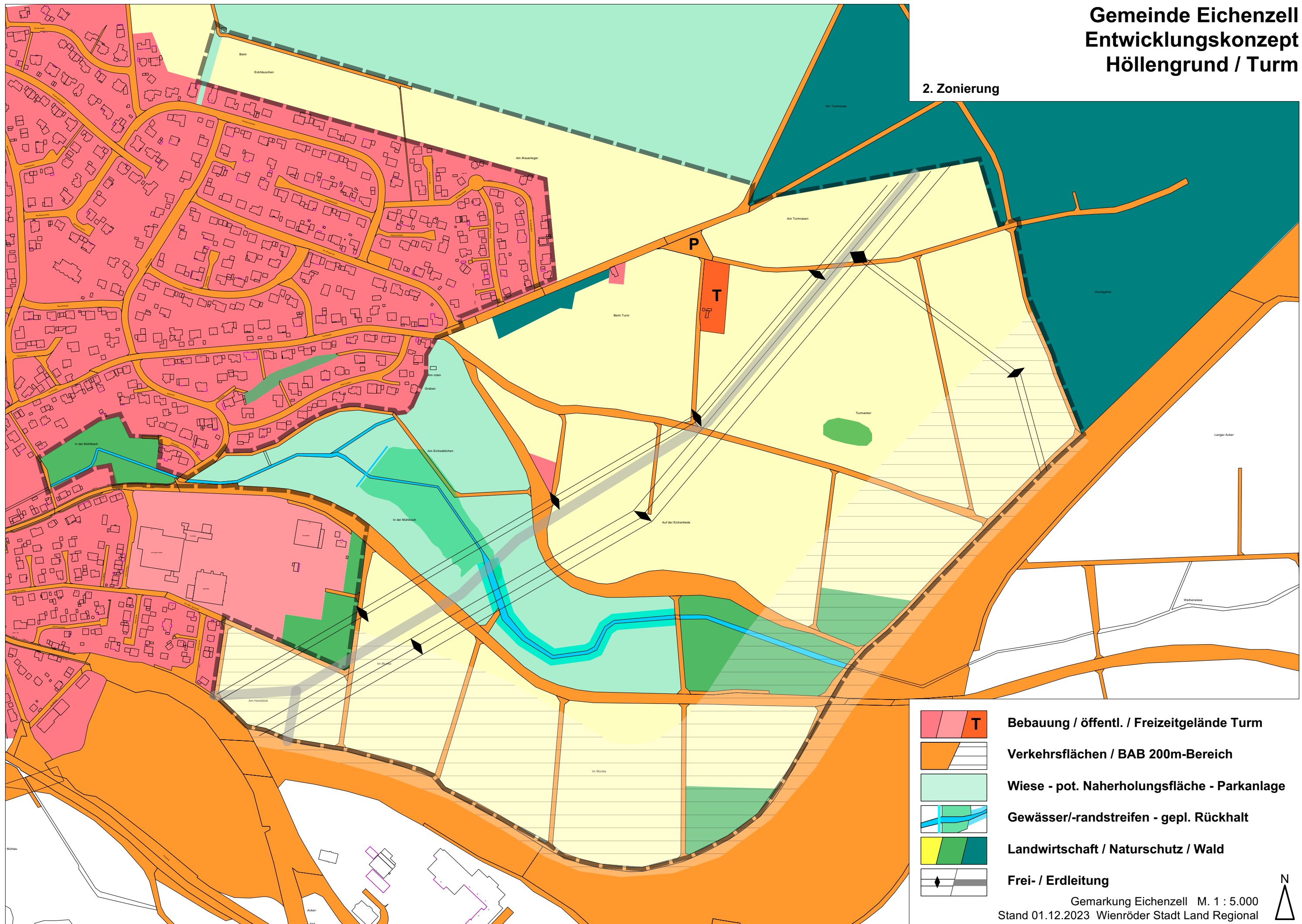
Gemeinde Eichenzell Entwicklungskonzept Höllengrund / Turm

1. Lage



Gemeinde Eichenzell Entwicklungskonzept Höllengrund / Turm

2. Zonierung

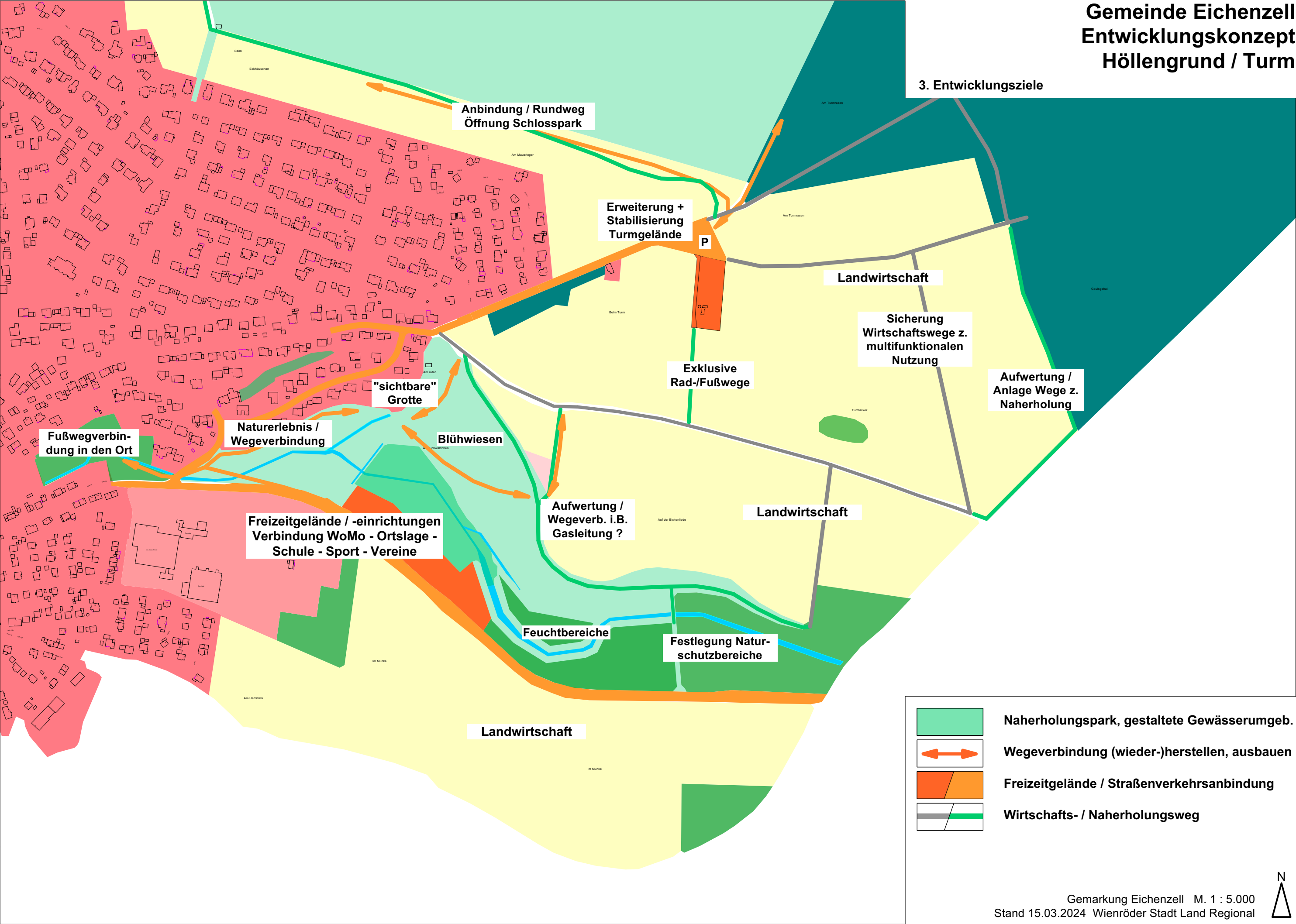


Gemarkung Eichenzell M. 1 : 5.000
Stand 01.12.2023 Wienröder Stadt Land Regional



Gemeinde Eichenzell
Entwicklungskonzept
Höllengrund / Turm

3. Entwicklungsziele



4. Maßnahmen

