



Gemeinde Schmitten, Ortsteil Arnoldshain

Begründung
zum Bebauungsplan „Eichwaldsfeld“ 1. Änderung

Planstand: 26.04.2011

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
2	Inhalt und Festsetzungen.....	4
2.1	Inhalte der 1. Änderung.....	5
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....	6
3.1	Eingriffsregelung.....	6
3.2	Umweltprüfung.....	6
4	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten.....	6
5	Immissionsschutz.....	7
6	Denkmalschutz.....	7
7	Sonstige Infrastruktur.....	7
8	Bodenordnung.....	8
9	Städtebauliche Vorkalkulation.....	8

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichwaldsfeld“ im Jahr 2004 wurde eine planungsrechtliche Sicherung der Evangelischen Akademie Arnoldshain vorgenommen und Optionen für zusätzliche bauliche Anlagen eröffnet. Der im Norden des Geltungsbereiches geplante Neubau eines Verwaltungsgebäudes wurde bisher jedoch nicht umgesetzt. Diese Baumaßnahme soll auch nicht weiter verfolgt werden.

In dem im Süden des Plangebietes gelegenen Martin-Niemöller-Haus sind gegenwärtig Vortragsäle, Gruppenräume, Gästezimmer, Kapelle usw. untergebracht. Um die Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu verbessern, ist dieser Gebäudekomplex umzugestaltet und zu erweitern. Dies soll entweder durch die Aufstockung der Hauptgebäude um ein weiteres Geschoss oder durch einen sich südlich anschließenden Neubau erfolgen. Die Baugenehmigungsbehörde des Hochtaunuskreises hat im Rahmen einer Vorabstimmung mitgeteilt, dass beide Varianten im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig sind, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde nicht in Aussicht gestellt. Es bedarf der Änderung des Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten in ihrer Sitzung am 09.12.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichwaldsfeld“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Erweiterungsabsicht der Evangelischen Kirche geschaffen werden. Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes werden beide Varianten (Aufstockung und Erweiterung) ermöglicht, da noch keine abschließende Entscheidung erfolgt ist, welches Konzept umgesetzt werden soll, beide Möglichkeiten seitens der Gemeinde Schmitten jedoch als städtebaulich zulässig bewertet werden.

Neben der vorangehend beschriebenen geplanten Erweiterungen der Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll gleichzeitig im nördlichen Teil das vorhandene Baufenster zu Gunsten der Erweiterung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zurückgenommen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Lediglich in südliche Richtung findet eine geringfügige Erweiterung statt, so dass das Plangebiet eine Fläche von 2,05 ha umfasst.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen im Norden Wohnhäuser, im Westen und Osten Wald sowie im Süden parkartiges Grünland und Gehölze frischer Standorte an. Innerhalb des Plangebietes sind im südlichen Teil die bereits angesprochenen baulichen Anlagen vorhanden. Der Erweiterungsbereich in südliche Richtung ist formal als Wald zu klassifizieren. Der nördliche Teil wird von Grünflächen sowie Baum- und Heckenstrukturen eingenommen.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan Südhessen 2000 stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Der Bebauungsplan ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt überwiegend eine Sonderbaufläche Bildung sowie Wald, Bestand dar. Der in Aufstellung befindliche RegFNP stellt das Plangebiet ebenfalls überwiegend als Sonderbaufläche Bildung sowie im Erweiterungsbereich als Wald, Bestand dar. Der Planungsverband teilt auf Anfrage per email am 24.11.2009 mit: „Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan und RegFNP sind geringfügig und liegen im Interpretationsspielraum der Flächennutzungspläne.“ Der Bebauungsplan ist daher auch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in

Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Da im Wesentlichen die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes fortgelten, werden nachfolgend lediglich die Inhalte des Änderungsverfahrens näher betrachtet. Für die städtebauliche Herleitung der sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

2.1 Inhalte der 1. Änderung

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen die folgenden Aspekte:

- a) Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Geltungsbereiches zu Gunsten der Erweiterung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- b) Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für einen Teilbereich des bereits bestehenden Gebäudekomplexes.
- c) Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in südliche Richtung.
- d) Neuordnung der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze im Norden des Plangebietes einschließlich der Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen.

Zu a)

Wie bereits ausgeführt, wird der vormals geplante Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Norden des Plangebietes nicht mehr weiterverfolgt. Die überbaubare Grundstücksfläche kann zurückgenommen werden und die vorhandene Grünfläche damit erhalten bleiben.

Zu b)

Die Erweiterung des Martin-Niemöller-Hauses soll ggf. durch die Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss erfolgen. Für einen Teil der bereits ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche wird daher die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von gegenwärtig $Z = III$ auf $Z = IV$ erhöht. Eine negative Entwicklung des Landschaftsbildes ist daraus resultierend nicht zu erwarten, da sich die Gestaltung an das vorhandene Gebäudeensemble anpassen wird und die vorhandene Vegetation zur Eingrünung und damit zur Eingriffsminimierung beiträgt.

Zu c)

Sofern die „Aufstockungs-Variante“ nicht umgesetzt werden kann, ist der notwendige Flächenbedarf durch eine Erweiterung des Gebäudes in südliche Richtung zu befriedigen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um 25 m verlängert, um hier den hangparallelen Anbau weiterer Gästezimmer zu ermöglichen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf $Z = II$ festgesetzt, so dass sich der Anbau dem vorhandenen Gebäude optisch unterordnet. Auch die restriktive Festsetzung einer $GRZ = 0,4$ und einer $GFZ = 0,8$ trägt zur Eingriffsminimierung bei.

d)

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Nordosten des Plangebietes eine Fläche für Stellplätze aus. Diese wird in ihrem Umfang beibehalten, jedoch nach Süden verschoben, um zur Abschirmung gegenüber den nördlich angrenzenden Gebäuden, die vorhandenen Heckenstrukturen erhalten zu können. Des Weiteren werden für diesen Stellplatzbereich ortsbildprägende Bäume und Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt und darüber hinaus unter Berücksichtigung der möglichen Stellplatzparzellierung Pflanzfestsetzungen für Solitäräume vorgenommen.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass zum einen ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet zum anderen allerdings ein bisher zulässiger, jedoch nicht vorgenommener Eingriff zurückgenommen wird. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung kann somit ein gebietsinterner Ausgleich erzielt werden.

Darüber hinaus ist allerdings zu beachten, dass mit der Bauleitplanung auch ein forstrechtlicher Eingriff vorbereitet wird. Eine positive Stellungnahme zu dem notwendigen Antrag auf Waldumwandlung wurde vom Forstamt Königstein in Aussicht gestellt. Der forstrechtliche Ausgleich wird voraussichtlich durch die Errichtung einer Walderhaltungsabgabe erfolgen. Der Antrag auf Waldumwandlung wird parallel zum Bauleitplanverfahren beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreis – Fachbereich Ländlicher Raum gestellt.

Für weitergehende Ausführung zur naturschutz- sowie forstrechtlichen Eingriffsthematik wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Der geringe Mehrbedarf an Trinkwasser, der sich aus der Umsetzung der Planung ergibt, kann über die vorhandenen Infrastrukturanlagen gedeckt werden. Gleiches gilt für die Abwasserableitung.

Bei der Neuordnung der Gebäude ist das Niederschlagswasser soweit möglich gesondert zu fassen und auf den Freiflächen um die Gebäude herum zu versickern. In diesem Kontext wird auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 HWG verwiesen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan bereitet im Süden des Plangebietes eine Neuversiegelung vor, nimmt dafür jedoch im Norden die Möglichkeit der Versiegelung zurück. Insofern werden sich aus den Optionen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Veränderungen für die zulässige Bodenversiegelung ergeben.

Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

6 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

7 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich Infrastruktureinrichtungen der Deutschen Telekom AG, der Mainova AG sowie der Süwag Energie AG. Diese sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Netzdienste Rhein-Main teilen mit, dass die im Grundstück verlegten Rohrleitungen von einer Überbauung freizuhalten sind. Die Schutzvorschriften der Mainova sind einzuhalten. Die Regelüberdeckung der Leitungen in der Fahrbahn beträgt 0,8-1,0 m. Sollte erkannt werden, dass während der Planung oder Ausführung der Baumaßnahme eine Mindestdeckung von 0,6 m nicht eingehalten werden kann, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich, die ebenfalls rechtzeitig mit uns abgestimmt werden müssen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauarbeiten die NRM – Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und –anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient (Norm 5.01.002) – einzuhalten ist.

Die Süwag Netz GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter hin. Bei der Projektierung der Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. Auf die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ wird verwiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,5 m betragen.

8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Schmitten voraussichtlich keine Kosten.