

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Haus im Wald“

Planstand: 12.01.2021

Projektnummer: 181418

Projektleitung: Bode / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.3 Übergeordnete Planungen .....	8
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.6 Verkehrliche Konzeption .....	10
1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	12
1.8 Durchführungsvertrag .....	15
1.9 Pflege- und Bewirtschaftungsplan .....	17
1.10 Verfahrensart und –stand .....	18
<b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.1.1 Festsetzungen zur Höhenentwicklung .....	20
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	20
2.3 Zulässigkeit von Stellplätzen .....	21
2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	21
2.5 Flächen für Wald .....	21
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers .....	23
<b>3. Wasserwirtschaftliche Festsetzung .....</b>	<b>23</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>23</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	23
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	23
4.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	24
4.4 Schutzgebiete .....	25
4.5 Biotopschutz .....	25
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>26</b>
6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	26
6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer .....	26
6.3 Wasserversorgung .....	26
6.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) .....	27
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>28</b>
7.1 Altlastenverdächtige Flächen .....	28
7.2 Kampfmittel .....	28

7.3	Baugrund .....	28
7.4	Vorsorgender Bodenschutz.....	29
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>29</b>
<b>9.</b>	<b>Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.....</b>	<b>30</b>
<b>10.</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>30</b>
10.1	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	31
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>34</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Auf dem Waldgrundstück westlich des Kernortes der Gemeinde Schmitten befindet sich ein ehemaliges Jagdhaus, das über die Jahre baufällig geworden und einsturzgefährdet ist. Das Grundstück verbuscht zunehmend. Das Haus im Wald wurde seinerzeit von Else Kröner, der Gründerin der Else-Kröner-Fresenius-Stiftung, in ihrer Jugend oft besucht und war gegen Ende ihres Lebens sogar ihr Wohnsitz. Die Else-Kröner-Fresenius-Stiftung ist im Jahr 2018 mit dem Konzept an die Gemeinde Schmitten herangetreten, anstelle des heute verfallenen Jagdhauses einen gemeinnützigen Neubau zu realisieren.

Historische Aufnahme des Landhauses von Eduard Fresenius um 1937



Quelle: Else Kröner-Fresenius-Stiftung

Das Haus im Wald wird für gemeinnützige Zwecke errichtet, die im Rahmen des Stiftungszweckes der EKFS, der Förderung der Medizin, liegen. Hierzu verfolgt die Stiftung als Grundstückseigentümer auf ungefähr gleicher Grundfläche und analog zur historischen Situation dieses Ortes die Errichtung eines Seminarhauses mit zwei Apartments für Wissenschaftler, die sich zum konzentrierten Arbeiten in die Stille zurückziehen wollen, sowie drei Seminarräumen für insgesamt 10 bis maximal 20 Teilnehmer.

Die Objektplanung sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 246 m<sup>2</sup> vor, wobei sich bei der Fläche und dem Volumen fast vollständig am verfallenen Gebäude orientiert wird, das im Grundriss mit einer Fläche von 224 m<sup>2</sup> nur geringfügig kleiner ist. Details sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörig ist.

Insgesamt sind rd. 30 bis 50 eintägige Seminare pro Jahr geplant. Übernachtungsmöglichkeiten für Seminarteilnehmer sind im Haus nicht vorgesehen.

Der Wiederaufbau des 1916 genehmigten, inzwischen aber baufälligen Jagdhauses als Seminarhaus mit zwei Apartments für die Stiftung als auch die Goethe-Universität Frankfurt wird als Chance gesehen,

den Ort wieder nutzbar und erlebbar zu machen und einen Rückzugs- und Erholungsraum sowohl für Wissenschaftler und Studenten als auch für die Gemeinde Schmittten zu schaffen. Hierbei soll das Areal um das Gebäude für Wanderer und Spaziergänger zugänglich bleiben. Weiterhin soll gewährleistet werden, dass sich die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes langfristig gut entwickeln können, indem bauliche Eingriffe auf ein Minimum reduziert werden und Entwicklungsmaßnahmen flächig festgelegt werden. Einer ökologischen Bewirtschaftung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wald- und Anpflanzungsflächen, wie sie seitens des Hochtaunuskreises und verschiedener Naturschutzverbände im Rahmen der bisherigen Beteiligungen gefordert wurde, wird im Rahmen eines Pflege- und Bewirtschaftungsplanes Rechnung getragen, der Bestandteil der Planunterlagen und des mit der Gemeinde Schmittten zu schließenden Durchführungsvertrages wird. Die im Pflege- und Bewirtschaftungsplan beschriebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen können die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen und das gesamte Plangebiet langfristig aufwerten.

Das Plangebiet muss im Zuge der Realisierung des Vorhabens neu erschlossen werden, um sicherzustellen, dass sowohl die Erreichbarkeit als auch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gewährleistet sind. Im Rahmen dessen wurde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine erschließungstechnische Entwurfsplanung erstellt, die den Planunterlagen beigelegt ist.

Derzeit ungenutztes und verfallenes Haus von Else Kröner



Quelle: Else Kröner-Fresenius-Stiftung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmittten hat daher in ihrer Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haus im Wald“ im zweistufigen Regelverfahren einhergehend mit der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses



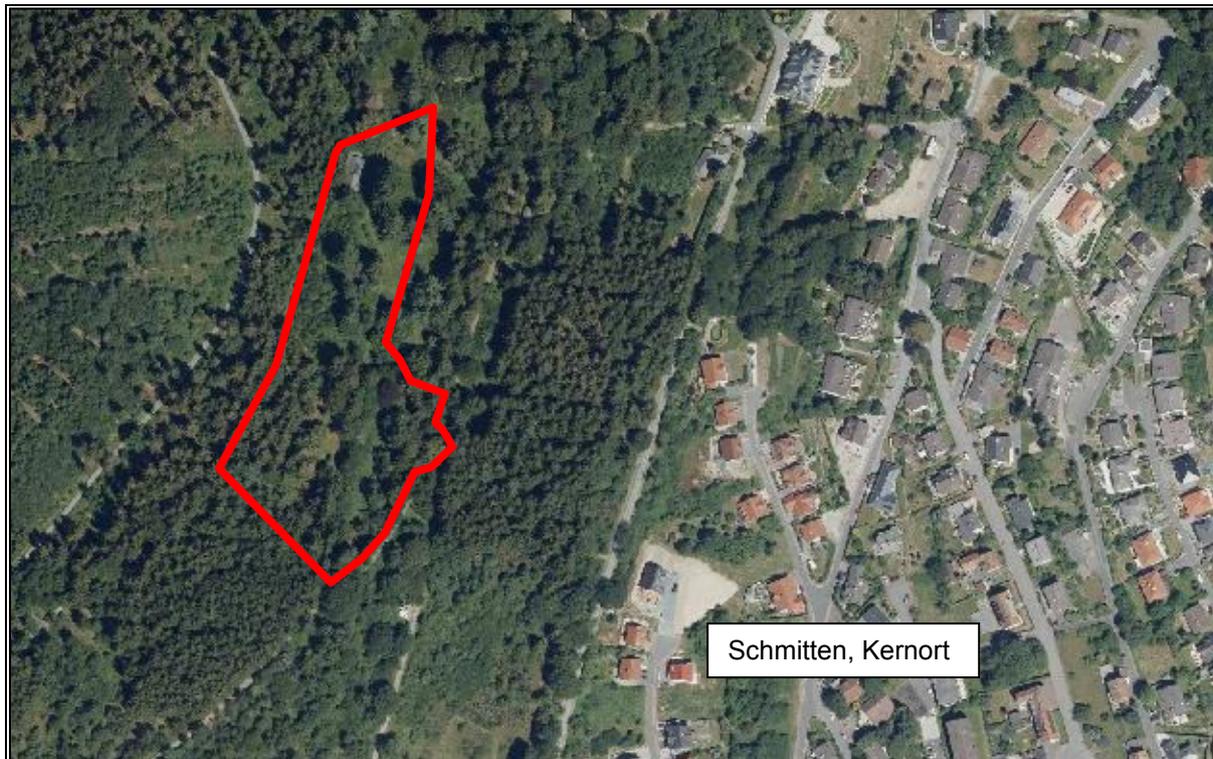
## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt westlich des Kernortes Schmitten am Ost-südosthang des Feldkopfs in einer Höhe von ca. 525 bis 560 m ü NHN und besitzt eine Flächengröße von rd. 1,96 ha. Er umfasst in der Gemarkung Schmitten, Flur 12, die Flurstücke 160, 161, 165, 167 teilweise (tlw.), 175/1, 204 tlw., 205 tlw., 206 und 239/162 sowie in der Flur 18 die Flurstücke 142 tlw. und 164/143 tlw. Zum Nachweis der Erschließung und Anbindung an die Wirtschaftswege / an die öffentliche Erschließung wird der im Südosten bestehende Waldweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Garten- und Parkgelände des verfallenen Jagdhauses wurde seit zwanzig bis dreißig Jahren nicht mehr genutzt. Die Eingangstore, Zuwege und Reste von Parkwegen und Treppen sind noch erkennbar, aber derzeit nicht mehr befahrbar und nur noch als Fußpfade erhalten. Das Grundstück ist nicht eingezäunt, die Grenzen sind anhand von Wegen und Schneisen jedoch gut auszumachen. Der westliche Teilbereich des Geländes ist offensichtlich schon länger mit Wald bestanden. Zusammen mit der Baumbepflanzung des ehemaligen Parks im östlichen Teilbereich bildet das Plangebiet insgesamt einen waldartigen Bestand mit einzelnen Gebüschern, Baumreihen und Baumgruppen sowie Lichtungen.

Im Zuge der Planung wurden die Flächen des Plankonzeptes geringfügig verändert. Die Fläche für Wald beträgt nunmehr rd. 16.303 m<sup>2</sup> (rd. 1,63 ha), die Vorhabenfläche rd. 1063 m<sup>2</sup> (rd. 0,1 ha) und auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege, Parkplatz, Erschließungsweg Seminarhaus, Feuerwehraufstellfläche und Wirtschaftsweg) entfallen rd. 2.253 m<sup>2</sup> (rd. 0,23 ha).

Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen, abgerufen am 03.07.2018

genordet, ohne Maßstab

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPG). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt für den Planbereich *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*, einem *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Wald Bestand* dar.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung als auch der Flächennutzungsplanung wurde im Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt und erörtert. Hierzu führt der Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, mit Schreiben vom 04.11.2019 zudem folgendes aus:

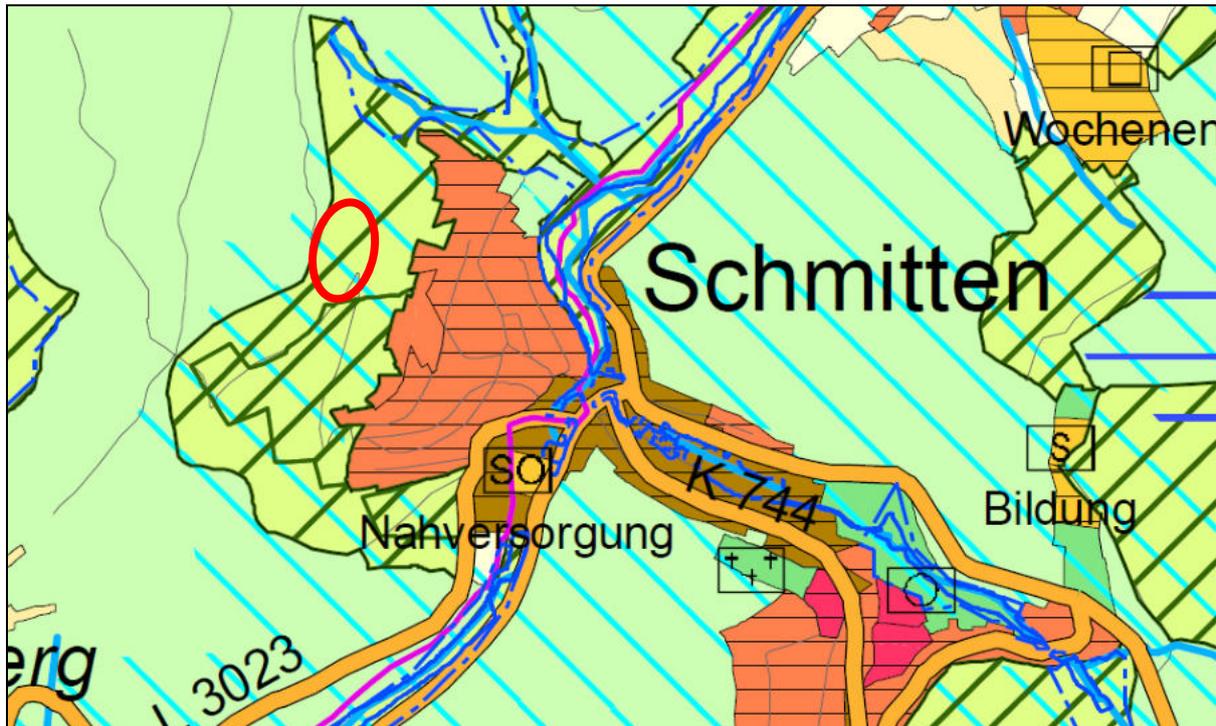
*Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Planbereich ein "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" mit "ökologisch bedeutsamer Flächennutzung" dar. Solche Gebiete sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebiets-spezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern.*

*In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraum-typischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden (vgl. Allgemeiner Textteil zum Regionalen Flächennutzungsplan, 2010). Diesen Belangen wurde mit der Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans nachgekommen.*

Mit Schreiben vom 01.03.2019 und 10.10.2019 hat auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain mitgeteilt, dass zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen, die vorgesehenen Planungen und Maßnahmen nicht den Intentionen der Darstellungen des RegFNP widersprechen und die Planung eines Seminarhauses auf den Ruinen der ehemaligen Jagdhütte aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung betrifft und daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde Schmitten sind damit die Vorgaben der Raumordnung in ausreichendem Maße gewahrt und wurden im Zuge der kommunalen Planungen durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

#### Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan oder städtebauliche Satzung.

#### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Abwägungsprozess berücksichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt im Wesentlichen die Wiedernutzbarmachung der bereits anthropogen am stärksten vorbelasteten Flächen des Waldgrundstückes. Es erfolgt der Wiederaufbau eines über die Jahre baufällig gewordenen Jagdhauses zu einem Seminarhaus an gleicher Stelle, auf bereits versiegelter Fläche. Weiterhin sollen die ehemaligen Zuwegungen zum Seminarhaus, die noch

aus ehemaliger Nutzung erkennbar sind, in wasserdurchlässiger Weise wiederhergestellt werden. Hierbei soll keine wesentliche weitergehende Versiegelung von Flächen stattfinden. Im Rahmen der Planbearbeitung wurden die Festsetzungen dementsprechend eng gefasst (u.a. Baugrenzen, überbaubare Fläche) und Bestimmungen u.a. zur bodenschonenden bzw. wassergebundenen Befestigung der Erschließungsanlagen getroffen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kommt die Gemeinde Schmitten zu der Auffassung, dass dieses besondere Vorhaben u.a. auch aufgrund seiner geringen Größe und den im Bebauungsplan getroffenen eng begrenzten Festsetzungen und Maßgaben auf den Grundmauern des historischen Objekts verträglich und ohne Verstoß gegen das Gebot der Innenentwicklung realisiert werden kann.

Im Rahmen der Planungsphase wurden von Seiten der Gemeinde Schmitten und dem Vorhabenträger auch anderweitige Standorte in der Gemeinde geprüft und dabei insbesondere der Bereich des Naturpark Hotel Weilquelle im Ortsteil Oberreifenberg in die Betrachtungen einbezogen. Es handelt sich vorliegend jedoch um eine Hotelanlage, die einerseits aus standörtlichen Gründen und auch hinsichtlich der Dimension der Gesamtanlage zur Verwirklichung der mit dem in Rede stehenden Vorhaben einhergehenden städtebaulichen Ziele der Gemeinde und auch aus konzeptioneller Sicht des Vorhabenträgers nicht geeignet ist. Weitere realisierbare Planungsalternativen im und außerhalb des Gemeindegebietes bestehen aus Sicht der Gemeinde als auch des Vorhabenträgers nicht, zumal das vorliegend in Rede stehende Vorhaben und dessen Konzeption immanent mit dem Standort des Jugend- und Alterssitzes von Else Kröner verbunden ist. Auch weitere Orte, an denen Else Kröner gewirkt hat, sind zerstört oder nicht geeignet, so dass das ehemalige Wochenend- und Ferienhaus in Schmitten von Seiten der Gemeinde als auch der Stiftung als ideal angesehen wird, um das vorliegend geplante gemeinnützige Projekt zu realisieren. Darüber hinaus ist eben nur an diesem Standort die Grundstücksverfügbarkeit für den Vorhabenträger gegeben, so dass dieser im Hinblick auf § 12 Abs. 1 BauGB nur an diesem Standort „in der Lage“ ist, das Vorhaben zu realisieren.

Aus Sicht der Gemeinde Schmitten können die eingangs aufgeführten standörtlichen städtebaulichen Ziele in diesem Zusammenhang daher nur durch das vorliegend in Rede stehende Vorhaben erreicht werden. Als Alternative käme lediglich der Verzicht auf die Planung in Frage, was vorliegend aus Sicht der Gemeinde keine Planungsalternative darstellt.

## **1.6 Verkehrliche Konzeption**

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 3023 erschlossen. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden des Ortsteiles Schmitten herkommend über einen Abzweig der Seelenberger Straße in die Straße „Am Kohlberg“ und den vorhandenen Waldweg bis hin zum Plangebiet. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat überdies in ihrer Sitzung am 11.09.2019 beschlossen, dass die Zufahrt zum Seminarhaus nach Fertigstellung des Gebäudes sowie der Außenanlagen sowohl über die Straße „Am Kohlberg“ als auch über die Freseniusstraße erfolgen soll. Die Beschilderung in der Freseniusstraße wird entsprechend angepasst. Während der Bauphase bis zur Fertigstellung soll der Baustellenverkehr ausschließlich über die Straße „Am Kohlberg“ gelenkt werden. Entsprechende Hinweisschilder werden durch die Bauherrschaft angebracht. Die äußere Erschließung wird nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Gewährleistung der gesicherten Erschließung wird über vertragliche Regelungen mit der Gemeinde Schmitten und der ggf. zu beteiligenden Versorgern und Behörden sichergestellt. Die Wege sind für die Erreichbarkeit mit dem PKW, mit Kleinbussen sowie mit Feuerwehr- / Rettungsfahrzeugen ausreichend bemessen. Geplant ist lediglich die Ausbesserung vereinzelter Unebenheiten, wie Schlaglöcher etc. Eine weitergehende Befestigung oder Asphaltierung der Wege ist nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung wird auch durch Ausschluss des Objekt-

betriebes in den Wintermonaten sichergestellt, in denen eine Befahrbarkeit der Waldwege eingeschränkt sein kann. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen, ehemaligen Fahrzeug- und Fußgänger-Zuwegungen, die wiederhergestellt werden und bis zur ehemaligen Jagdhütte führen. Dazu werden die Zuwegungen gemäß den Anforderungen für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge hergestellt. Alle Wege und Zufahrten werden unbefestigt und wasserdurchlässig errichtet. Zusätzlich ist ein Fußweg vom alten Eingang an der Spitzkehre des Waldweges zum Haus, stellenweise mit einer Freitreppe, vorgesehen. Weiterhin werden entlang der Zuwegung zum Seminarhaus im Plangebiet selbst 5 Stellplätze vorgesehen sowie ausreichend große Aufstellflächen vor dem Seminarhaus, um im Brandfall den Rettungsangriff vorbereiten und durchführen zu können.

Darüber hinaus wurde die verkehrliche Erschließung und das zu erwartende Aufkommen auch im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme überprüft. Die Stellungnahme ist den Planunterlagen beigelegt und kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

*Die Fahrtenprognose ergibt je nach Nutzungsintensität insgesamt zwischen rund 1.400 - 2.200 Kzf-Fahrten im Jahr. Im Durchschnitt sind bei der vorliegenden Konzeption insgesamt rund 1.800 Kzf-Fahrten im Jahr (rund 900 Ziel- und 900 Quellverkehrsfahrten) zu erwarten. Bezogen auf die jährlich differierenden Nutzungszeiträume bzw. Nutzungstage bedeutet dies durchschnittlich zwischen 5 - 10 Kzf-Fahrten am Tag. Die durchschnittliche Spitzenstundenbelastung liegt etwa bei jeweils 1 - 2 An- und Abfahrten. Überlagern sich in sehr seltenen Ausnahmefällen ein „maximaler“ Seminartag mit einer Belegung beider Apartments durch Wissenschaftler zum verkehrlich ungünstigsten Fall, so führt dies zu einer absoluten Spitzentagsbelastung mit bis zu rund 44 Kzf-Fahrten am Tag. In der Spitzenzeit am Morgen, die sich dabei je nach Veranstaltung auf bis zu 3 Stunden verteilen kann, fahren bis zu 8 Fahrzeuge in koordinierter Form zum Seminarort hin. Von diesen fahren etwa 5 wieder in die Ortslage zurück, die etwa 3 übrigen verbleiben am Haus. In der Nachmittagsspitze verhält es sich entsprechend umgekehrt. Die Häufigkeit dieser Spitzenbelastung liegt im ungünstigsten Fall bei rund 25 Tagen im Jahr.*

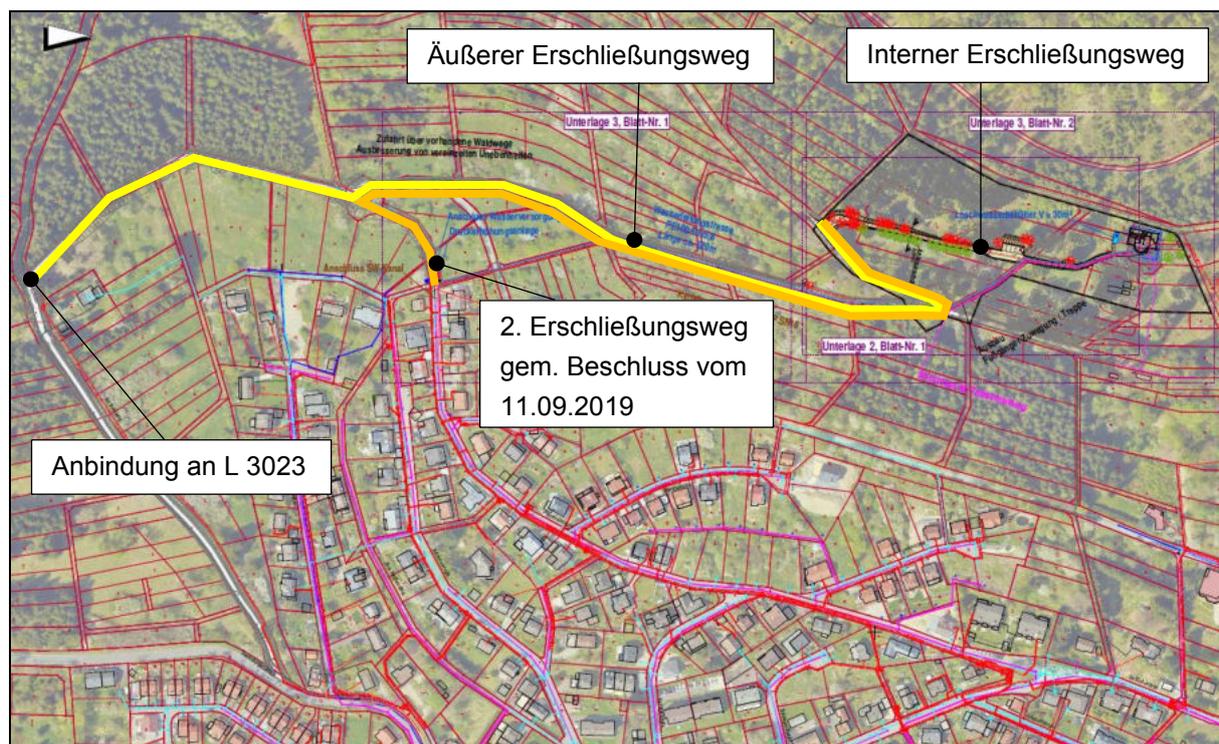
*(...) Die verkehrliche Erschließung über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen ist (...) aus verkehrstechnischer Sicht als verträglich und gesichert zu bewerten. Die innere Erschließungsstraße wird zudem erneuert und entsprechend der Anforderungen u.a. durch Rettungsfahrzeuge regelkonform ausgebaut. An rund 30 bis maximal 50 Tagen im Jahr sind eintägige Seminare mit rund 10 bis maximal 20 Teilnehmern geplant. An diesen Seminartagen erfolgen die An- und Abfahrten in koordinierter und auf die Verkehrssituation angepassten Weise (vgl. Transportkonzept). Hierdurch können die Verkehrsabläufe optimiert und potenzielle gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.*

*Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus im Wald“ unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungskonzeption und der geplanten Maßnahmen über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.*

Da das Plangebiet sowohl über die Straße „Am Kohlberg“ als auch über die Freseniusstraße angefahren werden kann, ist davon auszugehen, dass sich das o.g. Verkehrsaufkommen über beide Straßen verteilen wird.

Bezüglich der Anbindung mit dem ÖPNV ist der Ort Schmitten ab dem U-Bahnhaltepunkte Oberursel (Hohemark) mit den Buslinien 503 oder 505 erreichbar. Die nächstgelegenen Haltepunkte zum Plangebiet liegen im Kernort von Schmitten in der Seelenberger Straße und der Schillerstraße (ca. 700 m Luftlinie entfernt). Die fußläufige Entfernung liegt bei ca. 1,5 bis 2 km. Daher erfolgt die Anbindung an das Plangebiet überwiegend durch den motorisierten Individualverkehr.

## Skizze der verkehrlichen Erschließung



Quelle: Scheuermann & Martin mit eigenen Ergänzungen

### 1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil der Satzung wird, sowie der Durchführungsvertrag. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Der Neubau der Else-Kröner-Stiftung in Schmitten orientiert sich in seiner architektonischen Erscheinung und in seiner Größe am bisherigen Jagdhaus Else Kröners. Der Baukörper fügt sich schonend in die gewachsene Landschaft des Waldes ein. Am Gebäude wird der Besucher mit einer Interpretation der Bestandsfassade konfrontiert. Die markante Gliederung aus Steinsockel und Holzfassade im Obergeschoss findet sich auch im neuen Seminarhaus wieder, die charakteristische Rundung des Landhauses, welche die Außenterrasse im Obergeschoss bildet, wird in der Zonierung des neuen Innenhofs aufgenommen. Gefasst wird der Innenhof von zwei Giebelhäusern entlang des Hofes. Der Steinsockel im Erdgeschoss führt sich fort und bildet im hinteren Seminar- und Veranstaltungsbereich den Gesamtabdruck des Baukörpers. Die aufgesetzten Giebelhäuser im Obergeschoss vervollständigen das Ensemble und erinnern ebenso wie das gewählte Fensterraster in seiner Regelmäßigkeit ebenfalls an den Bestandsbau des ehemaligen Else Kröner Jagdhauses.



Vorhaben- und Erschließungsplan - Teilplan 2: Ansichten (hier unverbindliche und verkleinerte Darstellung)



Quelle: Philipp Architekten

Vorhaben- und Erschließungsplan - Teilplan 3: Ansichten (hier unverbindliche und verkleinerte Darstellung)



Quelle: Philipp Architekten

Vorhaben- und Erschließungsplan - Teilplan 4: Schnitte (hier unverbindliche und verkleinerte Darstellung)



Quelle: Philipp Architekten

## 1.8 Durchführungsvertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan den gleichen Verfahrensschritten wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt, wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

Im Durchführungsvertrag wurden grundsätzliche Regelungen u.a. zwischen der Gemeinde Schmittgen und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Gemeinde, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Vertragspartner der Gemeinde Schmittgen ist vorliegend die Else Kröner-Fresenius-Stiftung, Bad Homburg v.d.H. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

### Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben zur Neuerrichtung des „Hauses im Wald“ als Seminar- und Tagungshaus einschließlich der zugehörigen Ertüchtigung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks sowie die Durchführung von waldbaulichen und naturschutzfachlichen Maßnahmen. Zudem werden Vorgaben zur Verminderung von Immissionen während der Bauzeit definiert.

### Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a., innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (Bebauungsplan „Haus im Wald“) einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens ein Jahr nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren drei Jahren fertigstellen. Darin integriert ist auch die Herstellung von fünf Stellplätzen auf der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche sowie die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen auf das im Bebauungsplan dafür vorgesehene Maß von 30 m<sup>2</sup>.

### Nutzungsregelungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Gebäude ausschließlich als Seminarhaus bzw. Tagungsstätte im Erdgeschoss und die Wohnungen im Obergeschoss ausschließlich für Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler zu nutzen. Da die Erreichbarkeit des Hauses im Winter eingeschränkt sein kann, verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Gebäude nur außerhalb der Winterzeit (21.12. bis 20.03.) zu nutzen oder nutzen zu lassen.

### Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der im Pflege- und Bewirtschaftungsplan vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen einschließlich der dort genannten Artenschutzmaßnahmen auf eigene Kosten. Der Vorhabenträger stellt ferner sicher, dass das Gebäude vor seinem Abriss zur Feststellung von Fledermausquartieren begangen wird. Bei der Feststellung von Fledermausquartieren ist vor weiteren Abrissmaßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

### Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen (Wasserversorgung und Entwässerung, der Telekommunikations- und Stromanlage sowie die Straßen- und Wegeflächen) erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten einschließlich der außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Maßnahmen.

### Müllentsorgung, den Winterdienst, Unterhaltung der Wege, Löschwasser

Während der Nutzungszeit übernimmt der Vorhabenträger die Müllentsorgung, den Winterdienst und die Unterhaltung des Weges. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, den in dem Schreiben des Hochtaunuskreises geforderten Löschwasserbehälter von 30 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen herzustellen.

### Umsetzung Transportkonzept

Um die Verkehrsbelastung der Anwohner auf ein Mindestmaß zu reduzieren, verpflichtet sich der Vorhabenträger, sein Transportkonzept (Anlage 6 des Vertrages) umzusetzen und bei den geplanten Veranstaltungen darauf hinzuwirken, dass eine An- und Abfahrt der Teilnehmer mit privaten PKW von und zum Seminarhaus nach Möglichkeit unterbleibt. Ausgenommen davon sind Fahrgemeinschaften.

### Verkehr, Maßnahmen während der Bauzeit

Die Zufahrt zum „Haus im Wald“ darf nach Fertigstellung des Gebäudes sowohl über die Straße Am Kohlberg als auch über die Freseniusstraße erfolgen.

### Baustellenverkehr

Der Baustellenverkehr darf ausschließlich über die Straße Am Kohlberg gelenkt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechende Hinweisschilder für die Baustellenfahrzeuge rechtzeitig und an geeigneter Stelle anzubringen und durch Information der beauftragten Unternehmen dafür Sorge zu tragen, dass kein Baustellenverkehr über die Freseniusstraße erfolgt.

### Grundsatz, Baulast und Verkehrssicherungspflicht

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Ertüchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus im Wald“ und der Erschließungsplanung des Instituts Scheuermann und Martin.

Die Gemeinde verpflichtet sich, bei einer den Regelungen des Vertrags entsprechenden Ertüchtigung der Erschließungsanlagen diese in ihrer Straßenbaulast zu behalten bzw. zu übernehmen. Dasselbe gilt für den Schmutzwasserkanal und die Wasserleitung, für Abschnitte des Schmutzwasserkanals und der Wasserleitung, die zum öffentlichen Versorgungsnetz gehören.

Für die Zuwegung trägt der Vorhabenträger auch in dem öffentlichen Bereich ab dem Ende der Straße Am Kohlberg bzw. dem Ende der Freseniusstraße die Verkehrssicherungspflicht während der Nutzungszeit für die Verkehre, die von und zum Seminarhaus verkehren.

### Haftung und Verkehrssicherung während der Bauzeit

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

### Kosten des Vertrags, Planungskosten

Der Vorhabenträger trägt Kosten des Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Vorhabenträger trägt zudem sämtliche Aufwendungen für die Planung und ihre Vorbereitung sowie sämtlicher erforderlicher Fachgutachten.

## **1.9 Pflege- und Bewirtschaftungsplan**

Der Pflege- und Bewirtschaftungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Der Pflege- und Bewirtschaftungsplan wurde zudem mit den Forst- und Naturschutzbehörden abgestimmt. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend zusammenfassend und stichpunktartig wiedergegeben:

- Erhalt und Entwicklung eines struktur- und artenreichen, standortgerechten Laubwaldes
- Umbau von standortfremden Nadelwald in standorttypischen, struktur- und artenreichen Mischwald
- Umbau von naturfernen Laubforsten in standortgerechten, struktur- und artenreichen Laubwald
- Erhaltung und Entwicklung von artenreichen und extensiven Berg-Mähwiesen
- Entwicklung eines standortgerechten, extensiven Rasen im Umfeld des geplanten Gebäudes
- Rückbau vorhandener Gebäudefundamente und Zaunanlagen mit fachgerechter Entsorgung des Abbruchmaterials und Wiederherstellung des Bodens
- Erhalt von wertgebenden Strukturen
- Integration von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Der Pflege- und Bewirtschaftungsplan stellt eine ökologischen Bewirtschaftung des Plangebietes sicher und liegt den Planunterlagen bei.

Pflege- und Bewirtschaftungsplan (hier unverbindliche und verkleinerte Darstellung)



Quelle: Weiss & Becker Landschaftsarchitektur

### 1.10 Verfahrensart und -stand

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	17.10.2018 Bekanntmachung: 31.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	11.02.2019 - 08.03.2019 Bekanntmachung: 31.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 06.02.2019 Frist analog § 3 Abs.1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	07.10.2019 – 08.11.2019 Bekanntmachung: 26.09.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 23.09.2019 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gem. § 3 Abs 2 BauGB</b>	12.10.2020 – 20.11.2020 Bekanntmachung: 30.09.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 06.10.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>10.02.2021</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunus Zeitung sowie im Usinger Anzeiger (amtliche Bekanntmachungsorgane der Gemeinde Schmitten).

## 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Plankarte durch Baugrenzen definiert, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche basiert auf der geplanten Dimensionierung und Stellung des Seminargebäudes flächenhaft und lässt noch einen kleinen Spielraum im Rahmen der konkreten Bauausführung zu.

Im Bereich der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig: Ein Seminarhaus mit bis zu drei Seminarräumen, zwei Appartements sowie zugehörigen Funktionsräumen (Foyer, Küche, Garderobe, etc.) sowie den zugehörigen haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen) bis zu einer max. Grundfläche von GR = 250 m<sup>2</sup> sowie einem Terrassen- / Innenhofbereich von 140 m<sup>2</sup>.

Bei der Ermittlung der Grundflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Der Bebauungsplan setzt Teile des südlichen Plangebietes und des nordöstlichen Plangebietes als Wald fest. Im Bereich des bestehenden und geplanten Seminarhauses werden Baugrenzen und angrenzende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

Die vorstehend genannten Festsetzungen gehen einher mit dem Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Pflege- und Bewirtschaftungskonzept und schaffen den bauplanungsrechtlichen Rahmen.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfolgt insbesondere durch Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Die Verkehrsflächen beschränken sich dabei auf den von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungsweg zum Seminarhaus, der für PKW / Kleinbusse und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist und eine Stellplatzfläche für fünf PKW bereit hält sowie einen Fußgängerweg, der im Bereich der Stellplätze nach Südosten abzweigt. Dort trifft er auf die südöstliche Anbindung des Grundstücks, die durch einen Wirtschaftsweg für Landwirtschaft und Forst gekennzeichnet ist.

### **2.1.1 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Die Festsetzung der Höhenentwicklung für das geplante Seminarhaus erfolgt vorhabenbezogen und berücksichtigt somit die für die geplante Nutzung notwendige Bauhöhe.

Im Bestand befindet sich das Seminarhaus in etwa auf einer Höhe zwischen 551 und 555 m ü. NHN. Geplant wird ein zweigeschossiges Gebäude mit halbrundem Vorbau. Aufbauend auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Gebäudehöhe wird die max. Oberkante Gebäude auf 561 m ü NHN festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Höhengermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten, für die geringfügige Überschreitungen zulässig sind.

Mit den Festsetzungen wird eine dem Plangebiet zuträgliche und der sensiblen naturräumlichen Lage entsprechenden Höhenentwicklung und damit ein behutsames Einfügen in die Umgebung gewährleistet.

## **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Plankarte durch Baugrenzen definiert, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft auf Basis der geplanten Dimensionierung und Stellung des Seminargebäudes und lässt noch geringfügigen Spielraum im Rahmen der konkreten Bauausführung zu.

Nebenanlagen (Terrassen, Wege) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sofern der Bebauungsplan im Einzelfall keine anderweitige Festsetzungen trifft. Diese Ausnahmen umfassen:

- Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung Extensivrasen – Planung mit der Nr. 2 ist eine Gartenhütte mit einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig.

- Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrebewegungsflächen“ ist ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Herstellung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrebewegungsflächen“ ist zulässig.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass bis auf die aufgeführten baulichen Anlagen, die der Hauptnutzung als Seminarhaus zugeordnet werden bzw. zur Realisierung der Planung technisch notwendig sind, keine weiteren baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wodurch der naturräumlich und städtebaulich besonderen Lage des Vorhabens Rechnung getragen wird.

### **2.3 Zulässigkeit von Stellplätzen**

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind maximal fünf Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Durch das begrenzte Stellplatzangebot soll gewährleistet werden, dass der Ziel- und Quellverkehr reduziert werden kann. Dies trägt zudem dem vom Vorhabenträger vorgesehenen Mobilitätskonzept (Gruppen- und Sammelverkehre) Rechnung.

### **2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Bebauungsplan werden verschiedene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Einzelnen zu nennen sind der bestehende Wirtschaftsweg, der zum Anwesen führt, der geplante Fußweg, der eine Verbindung zwischen dem Wirtschaftsweg und der internen Erschließung herstellt, die Flächen für die fünf bereits o.g. Stellplätze sowie die kombinierten Erschließungsflächen südlich des geplanten Objekts, die gleichsam als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden sollen. Im Westen des geplanten Objekts führt ein Fußweg zu dem benachbarten Waldweg außerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrebewegungsflächen“ ist ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Herstellung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrebewegungsflächen“ ist in diesem Bereich aufgrund der topografischen Verhältnisse zulässig.

### **2.5 Flächen für Wald**

Ein Großteil der Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind im forstrechtlichen Sinne als Wald gem. § 2 HWaldG zu bewerten und werden im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt. Die Abgrenzung der Flächen wurden mit den Forstbehörden abgestimmt. Für die Flächen, die nach der vorgesehenen Planung nicht mehr mit den forstlichen Belangen vereinbar sind (das betrifft im Wesentlichen die Fläche des Seminarhauses), wurde nach einer Vorabstimmung mit dem Forstamt Königstein parallel zum Bauleitplanverfahren ein Antrag auf Waldumwandlung beim Hochtaunuskreis, Amt für den ländlichen Raum, gestellt. Mit Email vom 02.07.2020 wurden seitens HessenForst, Forstamt Königstein bereits mitgeteilt, dass *die in Bezug auf die als Wald zu erhaltenden Flächen aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und die Flächen zur Waldumwandlung den Vorabstimmungen entsprechen* und auch vom Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss, Fachbereich ländlicher Raum wurde mit Email vom 13.10.2020 grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags und des Pflege- und Bewirtschaftungsplanes werden hier in Abstimmung mit der Gemeinde und den Forstbehörden Pflegemaßnahmen mit dem Vorhabenträger vereinbart, die zum Erhalt und ökologischen Aufwertung der Flächen im Plangebiet beitragen.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Eingriffsminimierung im Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen sowie Feuerwehrbewegungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, so dass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Darüber wird auf die Maßnahmen des Pflege- und Bewirtschaftungsplanes für das gesamte Plangebiet, verwiesen.

Weiterhin werden gemäß Eintrag in der Plankarte der Erhalt und Anpflanzung von standortprägenden Laubbäumen festgesetzt.

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes wird im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung durch Beleuchtungsanlagen in diesem naturräumlich sensiblen Bereich die ausschließliche Zulässigkeit von Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion) festgesetzt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

Um die Gefahr von Vogelschlag zu reduzieren, sind bei Glaselementen von mehr als fünf Quadratmetern Flächengröße entsprechende geeignete Maßnahmen zu treffen, z. B. eine kleinteilige Untergliederung der Glasflächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halb-transparentem oder geripptem Glas.

## **2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur grünordnerischen Entwicklung rund um das Seminarhaus werden dem Pflege- und Bewirtschaftungsplan folgend, die nachstehenden Maßnahmen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird ein harmonischer und standorttypischer / -gerechter Übergang zwischen der geplanten Neubebauung und den umgebenden Waldflächen ermöglicht:

- Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung Strauchhecke einheimisch – Planung mit der Nr. 1 ist eine zweireihige standortgerechte Hecke aus einheimischen Sträuchern zu entwickeln. Aus dem Pflege- und Entwicklungsplan ist zu entnehmen, dass die zweireihige Hecke unter Berücksichtigung des Strauchbestandes und der Entnahme des Baumaufwuchses zu entwickeln ist. Die Restfläche ist gemäß dem Entwicklungsziel im Umfeld des geplanten Gebäudes zu einer standortgerechten, extensiven Grünfläche zu entwickeln.
- Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung Extensivrasen – Planung mit der Nr. 2 ist ein standortgerechter Extensivrasen zu entwickeln.
- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

## **2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ erforderlich sind. Die Festsetzung wird aufgrund der topografischen Verhältnisse erforderlich und dient der Klarstellung im Vollzug des Planes.

## **3. Wasserwirtschaftliche Festsetzung**

Zur Reduzierung der Abwassermengen wird gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen als Brauchwasser zu verwerten ist, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen. Die Festsetzung geht einher mit der vorliegende Entwurfsplanung für die Erschließung des Plangebietes.

## **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

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 i.d.R. durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die im Rahmen des Vorhabens geplanten Eingriffe werden sich hauptsächlich auf die Flächen beschränken, die bereits anthropogen am stärksten beansprucht wurden. Das betrifft die Jagdhütte und seine nähere Umgebung, die von Süden und die von Osten kommende Zuwegung zur Jagdhütte und die auf der Zuwegung liegende Fläche im Zentrum des Plangebietes. Ein Eingriff in hochwertige Biotope (z.B. Magerrasen) erfolgt nicht.

Zur Sicherstellung einer ökologischen Bewirtschaftungsweise für das Plangebiet wurde ein Pflege- und Bewirtschaftungsplan erstellt (Weiss & Becker Landschaftsarchitektur 2020). Er enthält Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die vorhandenen Wald- und Wiesenflächen um das Seminarhaus herum. Die Umsetzung der darin definierten Entwicklungsmaßnahmen führt aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht zu einer Aufwertung des Plangebietes.

Vorgesehen ist u.a. die Rücknahme vorhandener, ehemaliger Zaunanlagen sowie der Rückbau der noch vorhandenen Überreste eines Fundamentes östlich im Plangebiet, unterhalb des Seminarhauses, um die Entwicklung der vorhandenen Magerwiese in diesem Bereich zu fördern. Weitere Ziele des Pflege- und Entwicklungsplanes sind der Erhalt und die Entwicklung eines struktur- und artenreichen, standortgerechten Laubwaldes, der Erhalt und die Entwicklung einer artenreichen, extensiven Berg-Mähwiese auf nährstoffarmen und sauren Böden, die Entwicklung eines standortgerechten, extensiven Rasen im Umfeld des geplanten Gebäudes, der Umbau von standortfremdem Nadelwald in standorttypischen, struktur- und artenreichen Mischwald sowie der Umbau von naturfernen Laubforsten in standortgerechten, struktur- und artenreichen Laubwald. Weiterhin enthält der Bewirtschaftungsplan ebenfalls die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die bereits im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgeschlagen werden. Weitere Details sind dem Pflege- und Bewirtschaftungsplan zu entnehmen, der den Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes beigelegt ist.

Der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird bei Umsetzung der Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen überkompensiert. Daher entsteht durch das Vorhaben kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen angesehen werden. Diese Auffassung wird mit Schreiben vom 04.11.2019 auch seitens des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, geteilt.

Es wird ein Hinweis in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, der die im Pflege- und Bewirtschaftungsplan enthaltenen wesentlichen Entwicklungsmaßnahmen und Entwicklungsziele dokumentiert. Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Schmitten innerhalb des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die artenschutzrechtlichen und vegetationskundlichen Erhebungen wurde außerdem die Genehmigungsfähigkeit der Erschließungstrasse außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprüft und eine entsprechende naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt. Die naturschutzrechtliche Genehmigung für die Verlegung der Erschließungsleitungen außerhalb des Geltungsbereiches wurde mit Schreiben des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung vom 18.12.2020 erteilt.

### **4.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sicherstellen zu können, wurde das Plangebiet im Hinblick auf gesetzlich geschützte Tierarten sowie der vorhandenen Vegetation untersucht. Hierbei wurde entsprechend der vorhandenen Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich auf die Artengruppen Bilche, Fledermäuse, Vögel und Reptilien beziehen und auf das Eintreten durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anhang beigelegt. Er kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen:

*Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten durch die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.*

*Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis*

*nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der geplanten Errichtung eines Seminarhauses im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.*

Die Maßnahmen sind im Wesentlichen unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen worden und werden im Rahmen des Pflege- und Bewirtschaftungsplanes für die Wald- und Wiesenflächen des Plangebietes berücksichtigt. Der Pflege- und Bewirtschaftungsplan ist Bestandteil der Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus im Wald“. In den Hinweisen des Bebauungsplanes werden zudem weitere Empfehlungen und Hinweise aus den Behördenbeteiligungen integriert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Vollzug der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht sichergestellt werden kann und der Plan damit obgleich seiner naturräumlich sensiblen Lage umsetzbar ist.

#### **4.4 Schutzgebiete**

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Die nächstliegenden FFH- und Naturschutzgebiete liegen etwa 500 m westlich vom Plangebiet entfernt und zum nächstliegenden Vogelschutzgebiet (Feldflur bei Limburg 5614-401) sind es etwa 21 km.

#### **4.5 Biotopschutz**

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet. Etwa 200 bis 300 m nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich Feuchtbrachen und Hochstaudenfluren sowie Grünland feuchter bis nasser Standorte. Diese werden durch das Vorhaben weder berührt noch nachteilig beeinflusst.

Die Waldwiesen im Plangebiet besitzen das Potenzial, sich bei entsprechender Pflege zu extensiv genutzten Berg-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6520) bzw. zu Magerrasen saurer Standorte (gesetzlich geschütztes Biotop) zu entwickeln. Im Pflege- und Bewirtschaftungsplanes (Weiss & Becker Landschaftsarchitektur 2020; siehe Anhang) sind hierzu hinführende Maßnahmen aufgeführt.

Allgemeiner Hinweis Gehölzschutz: Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darauf hingewiesen, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes, bei den zum Erhalt vorgesehenen Mehlbeeren sowie der Kastanie, zu achten.

### **5. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das unmittelbare Planumfeld besteht wie bereits beschrieben hauptsächlich aus Wald bzw. Waldwiesen und den Zuwegungen zum ehemaligen Jagdhaus, so dass keine schutzbedürftigen Nutzungen unmit-

telbar angrenzen und vom Vorhaben aufgrund seiner Art und Umfang auch keine wesentlichen Emissionen ausgehen werden. Es ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten gegenüber den benachbarten und potenziell schutzbedürftigen Gebieten zu rechnen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Perspektive ist vorliegend allerdings das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens in die Betrachtungen einzustellen. Das zu erwartende Aufkommen wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme überprüft. Aufgrund des in der Stellungnahme ermittelten verkehrlichen Aufkommens von durchschnittlich zwischen 5 - 10 Kfz-Fahrten am Tag, einer durchschnittlichen Spitzenstundenbelastung von jeweils 1 - 2 An- und Abfahrten sowie einer absoluten Spitzentagsbelastung mit bis zu maximal 44 Kfz-Fahrten am Tag (Details siehe beiliegende Stellungnahme), ist davon auszugehen, dass sich aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Belastungen für die angrenzenden Wohnlagen ergeben, zumal die Verkehrsführung neben der Freseniusstraße auch über den Kohlberg erfolgt. Darüber hinaus ist dabei auch der jahreszeitliche und vertraglich gesicherte Nutzungsausschluss in den Wintermonaten begünstigend zu berücksichtigen, da in diesem Zeitraum kein planinduziertes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Wesentliche immissionsschutzrechtliche Konflikte, die eine geänderten Planung oder die Integration weiterer Maßnahmen nach sich ziehen, sind somit zusammenfassend nicht absehbar.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt zusammenfassend behandelt:

### **6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### **6.3 Wasserversorgung**

Für das geplante Seminarhaus erfolgt ein neuer Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Die Erschließung wurde im Rahmen einer erschließungstechnischen Entwurfsplanung durch das Büro Scheuermann & Martin, Eltville geprüft und beplant. Dieses kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen, wodurch der Nachweis der Machbarkeit einer gesicherten Erschließung als erbracht angesehen werden kann:

*Die Wasseranschlussleitung ist als PE-100 63x5,8 geplant. Die Wasserversorgungstrasse (rd. 580 m) verläuft parallel zur Kanaltrasse bis zum weiter westlich in Verlängerung der Freseniusstraße gelegenen Wendehammer. Die Verlegung erfolgt in einem Graben mit dem SW-Kanal. Der Druckhöhenunterschied ist über eine Druckerhöhungsanlage auszugleichen. Diese ist im Randbereich des Wendehammers angeordnet und in einem Schachtbauwerk ON 2000 untergebracht.*

Bezüglich der Löschwasserversorgung des geplanten Seminarhauses erfolgten im Vorfeld mehrere Gespräche mit der zuständigen Brandschutzdienststelle. Im Ergebnis wird eine Löschwasserzisterne mit 30 m<sup>3</sup> im Bereich der Feuerwehraufstellflächen angeordnet, damit ausreichend Löschwasser zur Verfü-

gung steht. Auch die Ausbaubreite der Zuwegung von 3,50 m zum Seminarhaus entspricht den Anforderungen an den Brandschutz. Die Anfahrt der Rettungskräfte ist somit sichergestellt und es wird eine ausreichend große Fläche zum Aufstellen der Feuerwehrfahrzeuge am Seminarhaus geben. Weitere Details sind der Erschließungsplanung zu entnehmen, die den Planunterlagen beiliegt.

#### 6.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet derzeit über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Kanalnetz verfügt, wird eine Neuverlegung der notwendigen Leitungsinfrastruktur erforderlich.

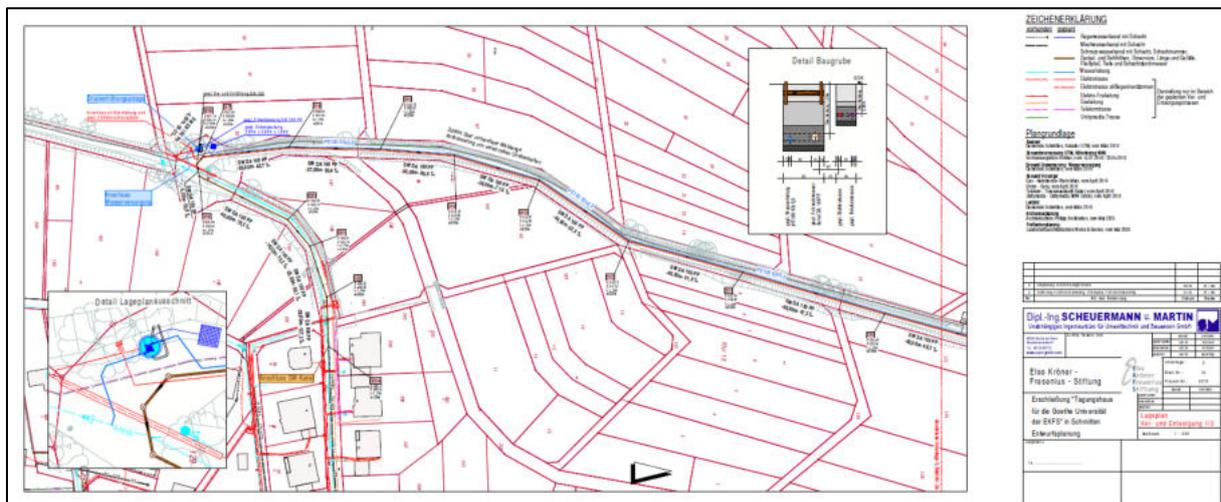
Die Erschließungsplanung kommt zusammenfassend zu der folgenden Konzeption, wodurch die Erschließung technisch gesichert werden kann:

*Bei der erforderlichen Entwässerungsleitung handelt es sich um eine reine Schmutzwasserleitung. Das bei Regenereignissen anfallende Oberflächen-/Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben und wird breitflächig über Mulden in die Grünflächen geleitet.*

*Für den SW-Kanal wird ein Kunststoffrohr DA 160 pp SN16 gewählt. Die Kanaltrasse verläuft (rd. 670 m) entlang der Fußwegeverbindung auf dem Grundstück der Else-Körner-Fresenius-Stiftung und entlang des öffentlichen Waldwegs bis zum nördlichen Ende der Freseniusstraße. Der Anschluss erfolgt am Mischwasserkanal vor Haus Nr. 58 am Bestandsschacht 3014.*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierzu wird eine wasserwirtschaftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die festlegt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen als Brauchwasser zu verwerten ist. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

Ausschnitte aus Erschließungsplanung (hier nur exemplarische Teilpläne)



Quelle: Scheuermann & Martin



als Anlage beigefügt. Für weitergehende Ausführungen wird auf die beiden genannten Geotechnischen Berichte des Instituts für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG verwiesen.

#### **7.4 Vorsorgender Bodenschutz**

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Grundflächen wurden eng gefasst und lassen ausschließlich eine Bebauung zu, die sich im Wesentlichen an den Grundmauern des bestehenden Objekts orientiert, wodurch im Hinblick auf den Bodenschutz eine nur geringe zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass - nach dem allgemein und unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Planes geltenden § 202 BauGB - Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen ist:

*„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“.*

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung in diesem Kontext die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Errichtung von Bauzäunen um besonders empfindliche Böden vor einem Befahren zu schützen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
- Schutz von Böden, die als Grünfläche erhalten bleiben sollen, vor einem Befahren durch Baufahrzeuge. Wenn ein Befahren unumgänglich ist, ist die Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens durchzuführen.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden anzulegen.

Zur Überwachung der vorgeschlagenen Minimierungs-Maßnahmen und der Klärung von vor Ort entstehenden Fragen und Herausforderungen ist der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung zu empfehlen.

#### **8. Denkmalschutz**

Hinsichtlich des Denkmalstatus des ehemaligen Jagdhauses teilt das Landesamt für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 25.09.2019 folgendes mit:

*Der Denkmalbestand des Hochtaunuskreises ist von uns als gesetzlich für die Führung des Denkmalverzeichnisses verantwortlicher Behörde überprüft und mit der Denkmaltopographie des Hochtaunuskreises 2013 publiziert worden [siehe: Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hg.): Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Hessen - Hochtaunuskreis, Stuttgart 2013]. In diesem Zusammenhang wurde auch der bauliche Bestand des frühen 20. Jahrhunderts in der Gegend um Schmitten bewertet, ohne dass das Jagdhaus Eingang in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen gefunden hat.*

*Die für eine Denkmalausweisung relevante historische Bausubstanz des Gebäudes ist stark gestört bzw. abgängig - das betrifft u.a. die markanten Schmuckelemente, die den Charakter des Jagdhauses ursprünglich geprägt haben. Der heute überkommene Baukörper hat seine Aussagekraft im Hinblick auf*

*die Formulierung eines öffentlichen Erhaltungsinteresses im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes verloren. Auch das jüngst vorgelegte Gutachten von Herrn Wenzel aus Görlitz lässt uns bei der Beurteilung des Denkmalwerts zu keinem anderen fachlichen Ergebnis kommen.*

*Für weitere Untersuchungen der Denkmaleigenschaft besteht, auch im Hinblick auf das grundsätzliche Vertrauen in die Berechenbarkeit von gerichtlich überprüfbarem Verwaltungshandeln, kein begründeter Anlass.*

Denkmalpflegerische Belange werden somit mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Auf die Bestimmungen des § 21 HDSchG wird dennoch vorsorglich verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **9. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten und einzuhalten sind.

Die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von Seiten der Gemeinde als nicht erforderlich erachtet.

## **10. Sonstige Infrastruktur**

Sowohl für die Stromversorgung als auch für den Telekomanschluss sind Anschlussleitungen herzustellen. Die Hausanschlussleitung für die Stromversorgung wird im Bereich der Freseniusstraße an die Versorgungsleitung der Syna angeschlossen. Am Übergabeeinspeisepunkt muss eine Zähleranschluss säule errichtet werden. Die Anschlussleitung kann parallel zur Kanaltrasse verlegt werden. Die Verlegung erfolgt in einem Graben mit der Telekomanschlussleitung. Die Telekomanschlussleitung kann im Bereich des Waldwegs entlang der östlichen Grundstücksgrenze an die vorhandene Leitung angeschlossen werden. Die vorhandene Anschlussleitung ist veraltet und kann nicht weiterverwendet werden.

Von Seiten der Versorgungsunternehmen wurden im Verfahren folgende Hinweise zur Beachtung im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes gegeben:

- Im Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Plangebietes ist die Erweiterung der Anlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eventuell baulichen Veränderungen ist es notwendig, dies so früh wie möglich - mindestens 3 Monate vor Baubeginn – mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung zu setzen.
- Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 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 Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus der Syna GmbH abzustimmen.

- Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist die beauftragte Bau-firma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Für Auskünfte über die Lage der Bestandslei-tungen ist die Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189 zu kontaktieren. Der Beginn der Bauarbeiten ist das Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
- Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Ver-sorgungsanlagen erforderlich werden, sind der Syna alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.
- Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.
- Um die Versorgung mit elektrischer Energie zu gewährleisten ist der Syna zwingend frühzeitig eine detaillierte Leistungsbilanz vorzulegen. Sollte sich aus der Leistungsbilanz ergeben, dass die Versorgung aus dem vorhandenen Ortsnetz nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann, wird eine Erweiterung der elektrischen Anlagen erforderlich.

## **10.1 Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **Abfallwirtschaft**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

Zudem sind folgende Punkte zu beachten:

**Nr. 1:** Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang

der LAGA M20 zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen. Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zu Zustimmung vorzulegen. Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

**Nr. 2:** Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018).

**Nr. 3:** Der Beginn der Bauarbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen. Begründung: Die Regelungen sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen. Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ist eine Getrennthaltung bestimmter Abfallfraktionen vorzunehmen. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewährt werden kann. Die Probenahmerichtlinie PN 98 stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Das hessische Baumerkblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften. Der Zeitpunkt der Baumaßnahmen muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

### **DIN-Vorschriften**

Sofern in den materiellen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schmitten, Parkstraße 2, 61389 Schmitten während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### **Waldabstand**

Für das Baugrundstück wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lastfall Baum“). Durch Astbruch oder Baumwurf entstehende Schäden jedweder Art können nicht dem Waldeigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Unterschreitung eines Abstandes von 25m zwischen Wald und geplanten Gebäuden, der Waldeigentümer bei auftretenden Schäden durch Windereignisse (Ast- und / oder Baumschlag) nicht für diese haftet, soweit er seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt.

### **Anlage von Pflanzflächen**

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie zu verzichten. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht zu vermeiden.

### **Grundstückseinfriedungen**

Auf eine Grundstückseinfriedungen ist zu verzichten. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

### **Wanderwege**

Der Naturpark Taunus weist mit Schreiben vom 12.10.2020 darauf hin, dass durch die vorliegenden Bauleitplanung der „Himmelsleiter Schmitten (Symbol Meise)“ als Weg des Naturpark Taunus betroffen ist. Zudem ist der Weg (Symbol Schwarzer Punkt) des Taunus Wanderclubs betroffen. Sollten die Wege während der Bauphase beeinträchtigt werden, wird um Abstimmung gebeten, sodass der Naturpark Taunus die Wege ggf. umleiten kann.

### **11. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

### **12. Kosten**

Durch den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Schmitten keine Kosten.

### **13. Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>19.620 m<sup>2</sup></b>
Vorhabenfläche,	1.063 m <sup>2</sup>
Davon: überbaubare Fläche (Baugrenzen);	495 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	568 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	16.303 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	Ges. 2.253 m <sup>2</sup>
- Erschließungsweg Seminarhaus	879 m <sup>2</sup>
- Fußgängerwege	91 m <sup>2</sup>
- Parkplatz	88 m <sup>2</sup>
- Feuerwehrbewegungsfläche	262 m <sup>2</sup>
- Wirtschaftsweg	933 m <sup>2</sup>

#### 14. Anlagen und Gutachten

- Büro Weiss & Becker Landschaftsarchitektur / Philipp Architekten GmbH: Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilpläne 1 bis 5) (Bestandteil der materiellen Plandokumente)
- Planungsbüro Fischer, Wettenberg: Umweltbericht, Stand 23.07.2020
- Else Kröner-Fresenius-Stiftung: Transportkonzept, Stand 05.08.2020
- Dipl. – Biologe Volker Erdelen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 2018/2020
- Büro Scheuermann u. Martin: Erschließungsplanung „Tagungshaus für die Goethe-Universität der EKFS“ in der Gemeinde Schmitten, Entwurfsplanung, Stand März 2020 (bestehend aus einem Erläuterungsbericht und 11 Planunterlagen)
- Büro Weiss & Becker Landschaftsarchitektur: Pflege- und Bewirtschaftungsplan, Stand 08/2020
- Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG: Geotechnischer Bericht zum Projekt Neubau Tagungshaus, Else-Kröner-Fresenius-Stiftung Schmitten (1. Bericht vom 16.04.2019)
- Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG: Geotechnischer Bericht zum Projekt Erschließung Tagungshaus Else-Kröner-Fresenius-Stiftung Schmitten (2. Bericht vom 18.12.2019)
- IMB-Plan GmbH: Verkehrstechnische Stellungnahme, Stand 08/2020

Planstand: 12.01.2021

Projektnummer: 181418

Projektleitung: Bode / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)