Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. VI-2026-21

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-280 des Regionalvorstandes vom 06.11.2025
Beschluss Nr. V-225 der Verbandskammer vom 10.12.2025
zu DS V-2025-65 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-309 des Regionalvorstands vom 16.04.2026
Beschluss Nr. V-249 der Verbandskammer vom 13.05.2026
zu DS V-2026-24 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.

2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Schmitten, Ortsteil Dorfweil, Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
   - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
   - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
   - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
   - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 25.05.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/26 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 02.06.2026 bis 03.07.2026 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2026 beteiligt.

1) Die betroffene Gemeinde Schmitten hat sich nicht geäußert.

   Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

   haben sich nicht geäußert:

   Gemeindevorstand der Gemeinde Waldems
   Gemeindevorstand der Gemeinde Weilrod
   Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
   Magistrat der Stadt Neu-Anspach
   Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung Bauleitplanung
   Magistrat der Stadt Usingen, Bauamt

   haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

   Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

   haben sich nicht geäußert:

   Agentur für Arbeit Bad Homburg
   Ahmadiyya Muslim Jamaat in der Bundesrepublik Deutschland K.d.ö.R.
   Bistum Limburg, Bischöfliches Ordinariat
   Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
   BUND Landesverband Hessen e.V.
   Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
   Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
   Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
   Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
   Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
   Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement
   DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
   Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
   Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
   Feldberginitiative e.V.
   Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
   HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
   HessenForst, Forstamt Königstein
   Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
   HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
   IHK Frankfurt am Main
   Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB 60.10

Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen e.V.
Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatliche Schlösser und Gärten Hessen
Syna GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
VCD Landesverband Hessen e.V., Umwelthaus Kassel
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz

haben Stellungnahmen abgegeben:

GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
PLEdoc GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Zweckverband Naturpark Taunus

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04269

Dokument vom: 05.06.2026
Dokument-Nr.: S-10653

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Stellungnahmers nicht betroffen sind.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04270

Dokument vom: 02.06.2026
Dokument-Nr.: S-10650

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Zeelink GmbH & Co. KG, Essen

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Stellungnahmers nicht betroffen sind.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Projektkoordination (N2-WN3)
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04271

Dokument vom: 09.06.2026
Dokument-Nr.: S-10655

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

auf Ihre Anfrage
2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Schmitten, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"
Hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme

vom 01.06.2026 nehmen wir wie folgt Stellung.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Bitte beachten Sie des Weiteren, dass unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Bebauungsplan „FFW Nord“ im Parallelverfahren vom 18.08.2025 weiterhin Bestand behält, siehe Anlage. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Anlage: Stellungnahme zum Bebauungsplan der Gemeinde Schmitten vom 18.08.2025

auf Ihre Anfrage

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten;
Bebauungsplan "FFW Nord" im Ortsteil Dorfweil

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 15.08.2025 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „FFW Nord“ der Gemeinde Schmitten grundsätzlich keine Einwände bestehen. Alle unsere Leitungen befinden sich außerhalb Ihrer Flächennutzung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden nur Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Die Hinweise zu vorhandenen örtlichen Versorgungsleitungen und zu erforderlichen Schutzabständen, Baumstandorten und sonstigen Bestimmungen sowie der Sicherung der Leitungstrassen betreffen das parallele Bebauungsplanverfahren und sind im Rahmen der Festsetzungen sowie bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren der Stadt Neu-Anspach vom 18.08.25 (Anlage) wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Dabei wird angemerkt, dass diese inhaltlich der obigen, im Zuge der RegFNP-Änderung vorgebrachten Stellungnahme vom 09.06.2026 widerspricht.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Zweckverband Naturpark Taunus
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04272

Dokument vom: 29.06.2026
Dokument-Nr.: S-10708

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

da an dem geplanten Bauvorhaben der „Taunus Wichtel Weg Schmitten“ verläuft bitten wir um Information, sobald dieser nicht mehr zugänglich wäre.
In dem Fall müsste eine Umleitung auf der Homepage des Naturpark Taunus eingerichtet werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme kann nicht nachvolzogen werden. Es wurde der Verlauf des "Taunus Wichtel Weg Schmitten " am 13.07.2026 auf der Internetseite https://www.taunus.info/tour/taunus-wichtel-weg geprüft. Demnach verläuft die Routenführung dieses Wanderwegs ca. 250 m weiter südwestlich über die Brombacher Straße/L3025 und die Ringstraße in Dorfweil.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenArchäologie
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04273

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10700

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen: „Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“ Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche seitens des Landesamts für Denkmalpflege vorgebracht werden.

In Baugenehmigungen aufzunehmende Hinweise sind nicht Gegenstand der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04274

Dokument vom: 16.06.2026
Dokument-Nr.: S-10677

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 01. Juni 2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 21. Januar 2026, Az.: 34 c 1_BV 14.3 Sh_2026-046339, die weiterhin gilt. Unter A.2 Geltungsbereich (Seite 11) wird die Aussage getroffen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen werden. Sofern das die L 3025 betrifft, ist festzuhalten, dass in diesem Falle die Darstellung als „Sonstige regional bedeutsame Straße oder Örtliche Hauptverkehrsstraße, Zwei- oder dreistreifig, Bestand“ gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB beizubehalten ist.

Sofern die Darstellung der L 3025 entsprechend erfolgt, was in dem vorliegenden Entwurf weder umgesetzt bzw. erläutert wurde, bestehen gegen die oben genannte 2. Änderung des Flächennutzungsplans seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diese Änderung nicht berührt bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Ergänzend kann an dieser Stelle hinzugefügt werden, dass mit der Gemeinde Schmitten erneut eine Abstimmung zu verschiedenen Fragen mit Blick auf das weitere Bebauungsplanverfahren stattgefunden hat.

II. Hinweise:

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch den Bauleitplan nicht beeinträchtigt werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen. Ich bitte um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.

Die im Rahmen dieser Stellungnahme übermittelten personenbezogenen Daten sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den vorgesehenen Zweck zu verwenden. Als übermittelnde Behörde weise ich ausdrücklich darauf hin, dass eine Weitergabe dieser Daten an Dritte unzulässig ist. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), sind in vollem Umfang zu beachten.

<u>Stellungnahme von Hessen Mobil vom 21.01.2026, Az.: 34 c 1_BV 14.3 Sh_2026-046339</u>

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 16.01.2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Die Gemeinde Schmitten plant den Bau eines Feuerwehrgerätehauses zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach an der freien Strecke der Landesstraße (L) 3025. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bauverbotszone von 20m der L 3025 nach § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG). Die Zuwegung und Anbindung zum Plangebiet im Bereich der L 3025 (Alarmausfahrt, vgl. A2. Geltungsbereich, Seite 11 und A.5

Verkehrsplanerische Aspekte, Seite 12 der Beteiligungsunterlage) bedarf ferner der Zustimmung nach § 19 (1) HStrG.

Die Baurechtsschaffung für das Vorhaben soll über den Bebauungsplan „FFW Nord“ erfolgen, hierzu hat bereits die Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) stattgefunden. Die Planung, insbesondere die zwei Zufahrtsvarianten, wurde mit im Vorfeld und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits mit Hessen Mobil erörtert bzw. befindet sich in Abstimmung, so dass die fachlichen Belange von Hessen Mobil als Straßenbaulastträgerin auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingebracht und abgestimmt werden. Aktuell liegen in diesem Zusammenhang noch keine prüf- und somit zustimmungsfähigen Unterlagen vor, vgl. Stellungnahme vom 19.09.2025, Az. 34 c 2_BV 14.3_2025-044437, Anlage 1.

Unter A.2 Geltungsbereich (Seite 11) wird die Aussage getroffen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen werden. Sofern das die L 3025 betrifft, ist festzuhalten, dass in diesem Falle die Darstellung als „Sonstige regional bedeutsame Straße oder Örtliche Hauptverkehrsstraße, Zwei- oder dreistreifig, Bestand“ gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB beizubehalten ist.

Sofern die Darstellung der L 3025 entsprechend erfolgt, bestehen gegen die oben genannte 2. Änderung des Flächennutzungsplans seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diese Änderung nicht berührt bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. § 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten.

Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen. Ich bitte um Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplanänderung Wirksamkeit erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.

<u>Stellungnahme von HessenMobil vom 19.09.2025, Az. 34 c 2_BV 14.3_2025-044437:</u>

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 15.08.2025 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Die Gemeinde Schmitten beabsichtigt den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach an der freien Strecke der Landesstraße (L) 3025. Die Baurechtsschaffung für das Vorhaben soll über den Bebauungsplan „FFW Nord“ erfolgen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann seitens Hessen Mobil als Vertreter des Straßenbaulastträgers der L 3035, über den der o. g. Bebauungsplan erschlossen werden soll, keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden. Im Vorfeld des Anhörungsverfahrens nach §4 Abs. 1 BauGB wurde zwischen der Gemeinde Schmitten und Hessen Mobil bereits Abstimmungen zum geplanten Feuerwehrgerätehaus geführt. Im Zuge der Abstimmungen wurden der Gemeinde Schmitten die zur Prüfung benötigten Unterlagen mitgeteilt, Schreiben vom 20.02.2025 (AZ 34 c2_BV 14.3 Sh_2024- 040719). Ebenfalls wurde mit E-Mail vom 08.05.2025 nochmals die wesentlichen Anforderungen an die vorzulegende Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit der geplanten Anbindung des Feuerwehrgerätehauses an die L 3035 mitgeteilt. Bei den aktuellen Verfahrensunterlagen liegen jedoch keine der geforderten Unterlagen bei, sodass eine Prüfung des Vorhabens seitens Hessen Mobil zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

II. Hinweise:

Grundsätzlich gilt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden darf. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen zudem auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. § 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten. Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis bezüglich der Darstellung der L3025 innerhalb des Änderungsbereichs wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Signatur der Straßendarstellung wird durch das Änderungevrfahren nicht vorgenommen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung unter A.3.

Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass die weiteren von Hessen Mobil zu vertretenden Belange, insbesondere mit Blick auf die Detailplanungen, mit der Gemeinde Schmitten auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt werden.

Den Hinweisen aus der Stellungnahme vom 21.01.2026 über die seinerzeit erfolgenden Abstimmungen mit der Gemeinde Schmitten sowie über das Nichtvorliegen prüffähiger Unterlagen wurde bei der Abwägung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Die Planung der in den Änderungsunterlagen genannten Zufahrten auf die Landesstraße L3025 innerhalb der freien Strecke sowie die Beachtung der Bauverbotszone sind Gegenstand der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Erforderlichkeit einer Abstimmung im weiteren Verfahren zwischen Gemeinde Schmitten und HessenMobil wird seither klarstellend unter A.5 genannt.

Die der Stellungnahme vom 21.01.2026 beigefügte Stellungnahme von HessenMobil vom 19.09.2025 nennt weitere Details über den damaligen Stand der Abstimmungen. Dem Hinweis zur weiteren Darstellung der Landesstraße L3025 wurde bei der Abwägung der Stellungnahme aus der frühzeitigen gefolgt. Die Darstellung als "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, Zwei- oder Dreistreifig, Bestand" bleibt bestehen. Die Hinweise unter II. wurden zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf:
Texte/Erläuterung der Planung

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04275

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10699

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gern. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung
Im Feuerwehrbedarfsplan 2022 der Gemeinde Schmitten wird festgelegt, dass ein neues gemeinsames Feuerwehrhaus zwischen Dorfweil und Brombach errichtet werden soll, um die Hilfszeiten einzuhalten sowie die ehrenamtlichen Einsatzkräfte künftig in einer gemeinsamen Wehr „Schmitten Nord“ bündeln zu können. Hierzu soll der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit einer Gebietsgröße in Höhe von ca. 1,23 ha geändert werden. Konkret soll "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (jeweils ca. 1,23 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf' geändert werden. Das Änderungsverfahren ist erforderlich, um den Brandschutz für die Ortsteile Brombach, Dorfweil und Hunoldstal entsprechend den rechtlichen Anforderungen auch mit einer Perspektive für die Zukunft sicherzustellen.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „FFW-Nord“. Im Rahmen der Änderung des RegFNP ist ein Flächenausgleich nicht erforderlich, da die Flächenneuinanspruchnahmen für Gemeinbedarfsflächen von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, weil ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Bei der Geltungsbereichsfläche der RegFNP-Änderung handelt es sich um erwerbsmäßig bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche ist derzeit teils Grünland, teils eine sich zu Grünland entwickelnde Ackerbrache. Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind insoweit berührt. Die Gemarkung Dorfweil hat grundsätzlich eine eher niedrigere Ertragsstruktur. Auf Grund der landwirtschaftlichen Betroffenheit wird aber eine flächensparsame Errichtung des Feuerwehrgerätehauses angeregt. Es wird begrüßt, dass im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Kompensation die Verrechnung mit Ökokontopunkten der Gemeinde Schmitten vorgesehen ist; ein zusätzlicher Eingriff in die landwirtschaftliche Struktur außerhalb der jetzigen Grenzen der Änderung des RegFNP sollte vermieden werden.

Öffentliche Belange der **Landwirtschaft** werden beim Bauvorhaben **berührt** und **beeinträchtigt**, aber werden der Durchführung des Vorhabens auf Grund der Bedeutung des Feuerwehrgeländes für die Allgemeinheit **nicht entgegengestellt**.

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Regionalplans bzw. die vorgesehene Nutzung der genannten Flächen. Auf eine möglicherweise notwendige Waldumwandlung gemäß § 12 HWaldG wird verwiesen.

Öffentliche Belange des **Forstes** werden **berührt**, aber stehen der Durchführung des Vorhabens unter den genannten Hinweisen **nicht entgegen**.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme, wonach die Belange der Landwirtschaft der Durchführung des Vorhabens aufgrund der Bedeutung des Feuerwehrgeländes für die Allgemeinheit nicht entgegengestellt werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses ist aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich. Der Standort wurde im Zuge einer Alternativenprüfung ermittelt.

Die Stellungnahme, wonach die Belange der Forstwirtschaft der Durchführung des Vorhabens aufgrund der Bedeutung des Feuerwehrgeländes für die Allgemeinheit nicht entgegengestellt werden, wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf Waldverlust ist im Umweltbericht unter B 2.2 vorhanden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04276

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10699

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf zur 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans der Gemeinde Schmitten für das Gebiet „Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord“. Bei der Planung handelt es sich um die Umwidmung einer 1,3 ha großen Fläche „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den Überlagerungen „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ zugunsten der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Vorentwurfsphase, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden im August/September 2025 statt. Da sich im Anhang keine neueren Unterlagen bzgl. der verbindlichen Bauleitplanung befinden, hierbei aber noch einige natur- und artenschutzrechtlichen Belange abzuarbeiten sind (Eingriffsregelung, Ausgleich Biotop- und Artenschutz), kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es wird auf die in der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans durch die Untere Naturschutzbehörde vorgebrachten Punkte verwiesen.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch § 7 Absatz 2 des Hessischen Naturschutzgesetzes für Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, eine besondere Vorbildfunktion im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele von Umwelt und Natur zugewiesen wurde. Diese Flächen sollen in besonderem Maße der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt dienen und nachhaltig bewirtschaftet werden. Die vorliegende Planung sollte demnach auf die Verwirklichung der Ziele hinwirken.

Es zeigt sich bereits jetzt, dass der in der Landesplanerischen Anfrage noch mit einer ökologischen Wertigkeit von gering bis mäßig eingeschätzte Standort 3 sehr viel wertvoller ist als angenommen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gern. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Anhang: Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 in Schmitten

*Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zur 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans der Gemeinde Schmitten für das Gebiet „Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord". Bei der Planung handelt es sich um die Umwidmung einer 1,3 ha großen Fläche „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit den Überlagerungen „Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" zugunsten der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf`. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Vorentwurfsphase, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden bereits statt. Im Rahmen der Beteiligung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf folgende Punkte hingewiesen, die auch im vorliegendem Änderungsverfahren berücksichtigt werden sollten.*

Im Bereich der Brombacher Straße im Süden des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Triebweg / Oberer Mühlberg" aus dem Jahr 2008. Hier ist im überschneidenden Bereich u. a. eine öffentliche Grünfläche mit fünf zum Anpflanzen vorgesehenen Bäumen dargestellt.

<u>Biotopschutz</u>

Von der Planung sind zwei gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Biotope betroffen. Es handelt sich hierbei zum einen um die Allee entlang der Brombacher Straße sowie die magere Flachland-Mähwiese auf einem Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die magere Flachland-Mähwiese unterliegt zudem dem europarechtlichen Schutz der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Zusätzlich soll in diesem Zusammenhang erwähnt werden, dass dem Hochtaunuskreis über die Hessische Biodiversitätsstrategie eine besondere Verantwortung für den in Hessen in einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand befindlichen Lebensraumtyp 6510 „magere Flachland-Mähwiesen" übertragen wurde (Stand: 2019). Zudem war dieser Grünlandtyp einer von zweien, für den Deutschland wegen großflächiger Verschlechterung der Zustände vom Europäischen Gerichtshof im Jahr 2024 wegen einer Vertragsverletzung im Hinblick auf die FFH-Richtlinie verklagt wurde. Es ist demnach nicht damit getan, eine passende Ausgleichsfläche zu finden; es muss auch sichergestellt werden, dass diese langfristig entsprechend gepflegt werden kann.

Um unnötige Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden, wurde der Gemeinde empfohlen, den für den Verlust der Biotope erforderlichen Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zeitnah zu stellen. Bis dato liegt der Unteren Naturschutzbehörde kein entsprechender Antrag vor.

<u>Umweltbericht und Artenschutz</u>
Im Hinblick auf die exponierte Lage sollte als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kapitel B 2.3) insbesondere für das Schutzgut „Landschaftsbild" eine Eingrünung des Gebietes mittels großer standortgerechter, heimischer Gehölze vorgesehen werden.

Das Vorkommen der planungsrechtlich relevanten Haselmaus am Waldrand im Norden wird durch das Artenschutzgutachten nicht gänzlich ausgeschlossen, so dass als Vermeidungsmaßnahme eine Rodung in diesem Bereich auf eine die Haselmaus schonende Art und Weise vorzusehen wäre.

Wie im Artenschutzbericht beschrieben wird, zeigt sich der mittlere bis hohe Wert des Plangebiets als Habitat für die Avifauna insbesondere durch die festgestellten wertgebenden Arten Goldammer, Klappergrasmücke, Neuntöter und Grünspecht, für die das Plangebiet als Puffer zwischen anthropogener Störung und ihrem Brutplatz sowie als Nahrungsgebiet fungiert. Es wurde angeregt, zu prüfen, ob die anthropogenen Einflüsse, die durch Umsetzung der Planung näher an die Brutplätze heranrücken, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Eingrünung des Plangebietes durch Gehölze) in ihrer Wirksamkeit minimiert werden können. Zudem sollte die Artenschutzmaßnahme zur Etablierung von Nahrungsflächen (M4) auf den Dächern der neu entstehenden Gebäude verbindlich festgesetzt werden. Nur durch die Aufwertung des Nahrungsraumes (M4, M5 und M7) kann der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes sicher ausgeschlossen werden (vgl. auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Goldammer und Heckenbraunelle).

Zudem wurde unsererseits angeregt, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den Fassaden der entstehenden Gebäude anzubringen.

Die artenschutzfachliche Untersuchung der Bäume entlang der Brombacher Straße steht unseres Wissens nach noch aus.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch den § 7 Abs. 2 des Hessischen Naturschutzgesetzes für Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, eine besondere Vorbildfunktion im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele von Umwelt und Natur zugewiesen wurde. Diese Flächen sollen in besonderem Maße der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt dienen und nachhaltig bewirtschaftet werden. Die vorliegende Planung sollte demnach auf die Verwirklichung der Ziele hinwirken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Ausführungen bezüglich des Inhalts des vorliegenden Änderungsverfahrens sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen bezüglich der Vorentwurfsphase des nachgelagerten Verfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen. Auf der Bebauungsplanebene befinden sich einige Unterlagen von natur- und artenschutzrechtlichem Belang noch in der Erstellung. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden durch die Untere Naturschutzbehörde Anregungen und Bedenken zu betroffenen gesetzlich geschützten Biotopen

und der bestehenden Flachland-Mähwiese vorgebracht. Zudem wurden Anregungen bezüglich Landschaftsbild und einer Eingrünung des Änderungsbereichs vorgetragen. Auch wurde auf die bezüglich ihres Vorkommens nicht ausschließbare Haselmaus sowie auf die festgestellten Arten Goldammer, Klappergrasmücke, Neuntöter und Grünspecht eingegangen und die Anbringung Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorgeschlagen. Die Vorbildfunktion der Gemeinde im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele von Umwelt und Natur wurde thematisiert.

Die genannten Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Abwägung eingestellt und es erfolgte eine Anpassung der vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der genannten Aspekte für die Ziele zum Schutz und zur Erhaltung von Umwelt und Natur.

Auch in der hier abgegebenen Stellungnahme werden die Ziele des Erhalts von Umwelt, Natur und biologischer Vielfalt erwähnt. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen, da die Unterlagen in Vorbereitung der Offenlage dahingehend angepasst wurden. Die Definition und Festsetzung konkreter Maßnahmen sowie deren Umsetzung obliegt der Gemeinde Schmitten auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Errichtung des Gebäudes der Feuerwache.

Der kryptische Hinweis, wonach der nun im Zuge der Alternativenprüfung ermittelte Vorhabenstandort hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit nun "sehr viel wertvoller ist als [damals] angenommen" wird zur Kenntnis genommen. Eine durch zu benennde neue Fakten begründete, präzise Neueinschätzung der Wertigkeit und etwaige Konsequenzen für die Alternativenprüfung der Standorte sind ggf. durch die Gemeinde Schmitten als deren Auftraggeber zu ermitteln.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04277

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10731

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Zudem wird die Fläche von einem "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" überlagert.

Der Standort befindet sich im Außenbereich und weist keine direkte Anbindung an die Ortslage und bestehende Bebauung auf. Die vorliegende Planung birgt die Gefahr, dass hier sukzessive ein neuer Ortsteil im Außenbereich entsteht. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist zu entnehmen, dass das Entstehen von Splittersiedlungen – auch im Wege der Bauleitplanung – grundsätzlich unerwünscht ist. Für einen Feuerwehrstandort kann dies dann hingenommen werden, wenn die gleichmäßige Erreichbarkeit mehrerer Ortsteile ausschließlich durch die Lage im Außenbereich sichergestellt werden kann. Dies wird in der Begründung plausibel dargelegt.

In der Begründung wird in Kapitel A7 auf eine Alternativenprüfung verwiesen. Ich bitte weiterhin darum, diese inhaltlich etwas ausführlicher darzustellen und näher zu erläutern. Zudem sollte an dieser Stelle ein entsprechender Verweis auf Kapitel 1.5 des Bebauungsplans „FFW Nord“ aufgenommen werden.

a. Bereich Natur und Landschaft
Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19. Februar 2026. Die vorliegende Planung liegt im Außenbereich und innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes für Natur und Landschaft. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Insofern verweise ich auf die naturschutzfachliche Stellungnahme. Sollten das Vorhaben in Einklang mit diesen Zielen gebracht werden bestehen keine Bedenken. Sollten grundsätzliche naturschutzfachliche Bedenken bestehen - widerspricht das Vorhaben dem Ziel Vorrang für Natur und Landschaft.

b. Bereich Klima
Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19. Februar 2026.

[...]

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Auf die Stellungnahme meines Dezernates im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19. Februar 2026 wird verwiesen.

Hierbei wird insbesondere auf die gesetzlich geschützte Allee hingewiesen, die gemäß der Planung zum Bebauungsplan „FFW-Nord“ zu großen Teilen einseitig zerstört werden soll. Es wurde daher bereits darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Biotopschutz als höherrangiges Recht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann und eine Genehmigung der Änderung des Regionalen

Flächennutzungsplans nur möglich ist, wenn eine biotopschutzrechtliche Ausnahme oder eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme ist jedoch bisher nicht erfolgt.

<u>Stellungnahme von a. Bereich Natur und Landschaft vom 19.02.2026:</u>
Maßgebend zur Beurteilung ist der Regionalplan Südhessen /Regionale Flächennutzungsplan 2010. Von dem Vorhaben ist dort ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ mit circa 1,2 ha betroffen.

Gemäß Rundverfügung vom 15.05.2024 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 01/7-2020/4 Dokument- Nr.: 2025/677075) gilt, dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG stets erforderlich ist, wenn auf der Grundlage der Kartendarstellung im Maßstab 1:100.000 ein Verstoß gegen eines oder mehrere Ziele der Raumordnung erkennbar ist. Dies ist grundsätzlich ab einer Flächengröße von 3 ha der Fall.

Die Grenze von 3 ha gilt nicht für Planungen, welche über keinerlei Anschluss zu im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten oder dargestellten Vorranggebieten Siedlung oder Industrie und Gewerbe (mithin im Außenbereich) liegen. Entsprechende Planungen sind auch im maßgeblichen Maßstab von 1:100.000 unterhalb einer Flächengröße von 3 ha gut erkennbar. In diesen Fällen entscheidet die obere Landesplanungsbehörde im Einzelfall über die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens.

Die vorliegende Planung liegt im Außenbereich. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Insofern verweise ich auf die naturschutzfachliche Stellungnahme. Sollten das Vorhaben in Einklang mit diesen Zielen gebracht werden bestehen keine Bedenken. Sollten grundsätzliche naturschutzfachliche Bedenken bestehen - widerspricht das Vorhaben dem Ziel Vorrang für Natur und Landschaft.

<u>Stellungnahme von b. Bereich Klima vom 19.02.2026:</u>
Regionalplanerisch bedeutsame Auswirkungen auf die Funktion des dortigen Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen sind angesichts des Flächenumfangs von 1,2 ha nicht zu erwarten. Die durch die Planung zu erwartenden kleinklimatischen, lokalen Auswirkungen sind durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren. Insoweit verweise ich auf die Stellungnahme die im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan FFW-Nord (Parallelverfahren) abgegeben wurde.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu: I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
zu: 1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

Die Ausführungen zur Lage des Vorhabens im sensiblen Außenbereich mit ökologisch relevanten Festsetzungen und der Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung werden zur Kenntnis genommen. Mit der Änderung wird der Bau einer benötigten neuen Feuerwache vorbereitet. Der Standort wurde im Zuge einer Alternativenprüfung ermittelt.

Der Anregung bezüglich der Darstellung der Alternativenprüfung wird gefolgt. Es werden entsprechende Ausführungen unter A.7 ergänzt und die Alternativenprüfung auch unter A.3 erwähnt. Es wird in A.7 nun auf Kapitel 1.5 der Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs "FFW Nord" der Gemeinde Schmitten verwiesen.

zu: **a. Bereich Natur und Landschaft**
Die Ausführungen zum gegenwärtigen Ziel des Vorrangs für Natur und Landschaft werden zur Kenntnis genommen. Absicht des vorliegenden Verfahrens ist die Änderung der Darstellungen des RPS/RegFNP für den künftigen Feuerwehrstandort. Die Abwägung der Stellungnahme von Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) erfolgt im entsprechenden Textabschnitt weiter unten. Es ist möglich, den dort aufgeführten Belangen des Arten- und Biotopschutzes/Biotopverbunds und damit den Zielen für Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Voraussetzung ist die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Umgangs mit der Beeinträchtigung/Zerstörung von Biotopen und daraus folgenden Maßnahmen. Die Stellungnahme vom 19.02.2026 aus der frühzeitigen Beteiligung wurde nach Ende des Beteiligungszeitraums in die Abwägung eingestellt. Es wurde

seitens der oberen Landesplanungsbehörde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht für notwendig erachtet. Auch damals wurde der Aufnau eines Biotopverbunds thematisiert.

zu: b. Bereich Klima
In der Stellungnahme wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachte Stellungnahme des Bereichs Klima verwiesen. Dort wurden Auswirkungen auf die besonderen Klimafunktionen der Fläche des Änderungsbereichs thematisert. Die Stellungnahme vom 19.02.2026 aus der frühzeitigen Beteiligung wurde nach Ende des Beteiligungszeitraums in die Abwägung eingestellt. Bezüglich klimaförderlicher Festsetzungen wurde auf die nachgelagerte Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Zudem wird die Thematik auch im Umweltbericht der vorliegenden Änderung durch die Nennung von Meidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen unter B 2.3 behandelt.

zu: III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz
zu: 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
Die Stellungnahme vom 19.02.2026 ging bereits in die Abwägungsunterlagen aus der früzeitigen Beteiligung ein. Die vorgefundenen Biotope sowie der Umgang mit ihnen werden im Umweltbericht in den Abschnitten B 2.1, B 2.2 und B 2.3 erwähnt. Der Umweltbericht wird in B 2.2 ergänzt, sodass die Biotope "Flachland-Mähwiese" und "Baumallee" noch einmal konkret benannt werden. Es wird zudem unzter B 2.3 darauf hingeweisen, dass die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden bezüglich des Umgangs mit den Biotopen Voraussetzung für das Inkrafttreten des Änderungsverfahrens sind.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04278

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10731

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser
Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz
Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz
Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge für den angefragten Standort, Belastungen oder Verunreinigungen sind bisher nicht bekannt bzw. wurden nicht gemeldet.

b. Vorsorgender Bodenschutz
Es ergeben sich keine Bedenken oder Hinweise zur Änderung des Regionalplanes.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu der o.g. Änderung des RegFNP. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Änderung des RegFNP.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft
Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz
Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. Vorhaben wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Es bestehen keine Bedenken.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht
Durch das o. g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

[...]

C. Hinweise
Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungs-präsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

[...]
zu: II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden
zu: 1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser
zu: 2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz
zu: a. Nachsorgender Bodenschutz
zu: b. Vorsorgender Bodenschutz
zu: 3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer
zu: 4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
zu: 5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft
zu: 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz
zu: 7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht
[...]
zu: C. Hinweise

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Regionalverband FrankfurtRheinMain

2. Änderung Gemeinde Schmitten

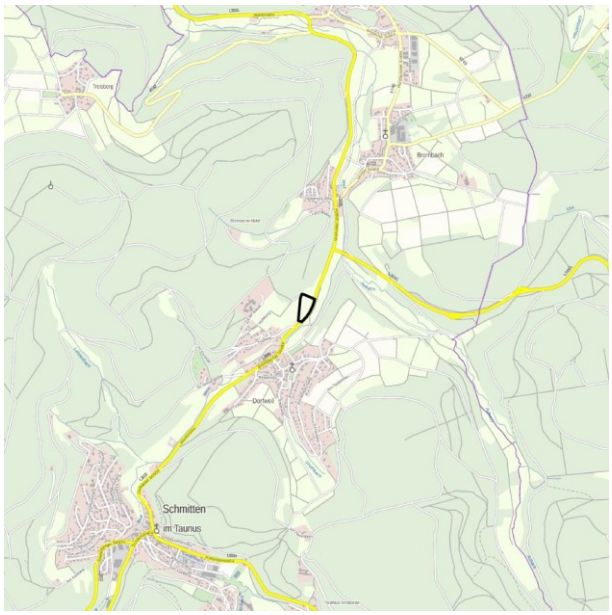
Ortsteil Dorfweil

Gebiet: Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:





Grenze des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

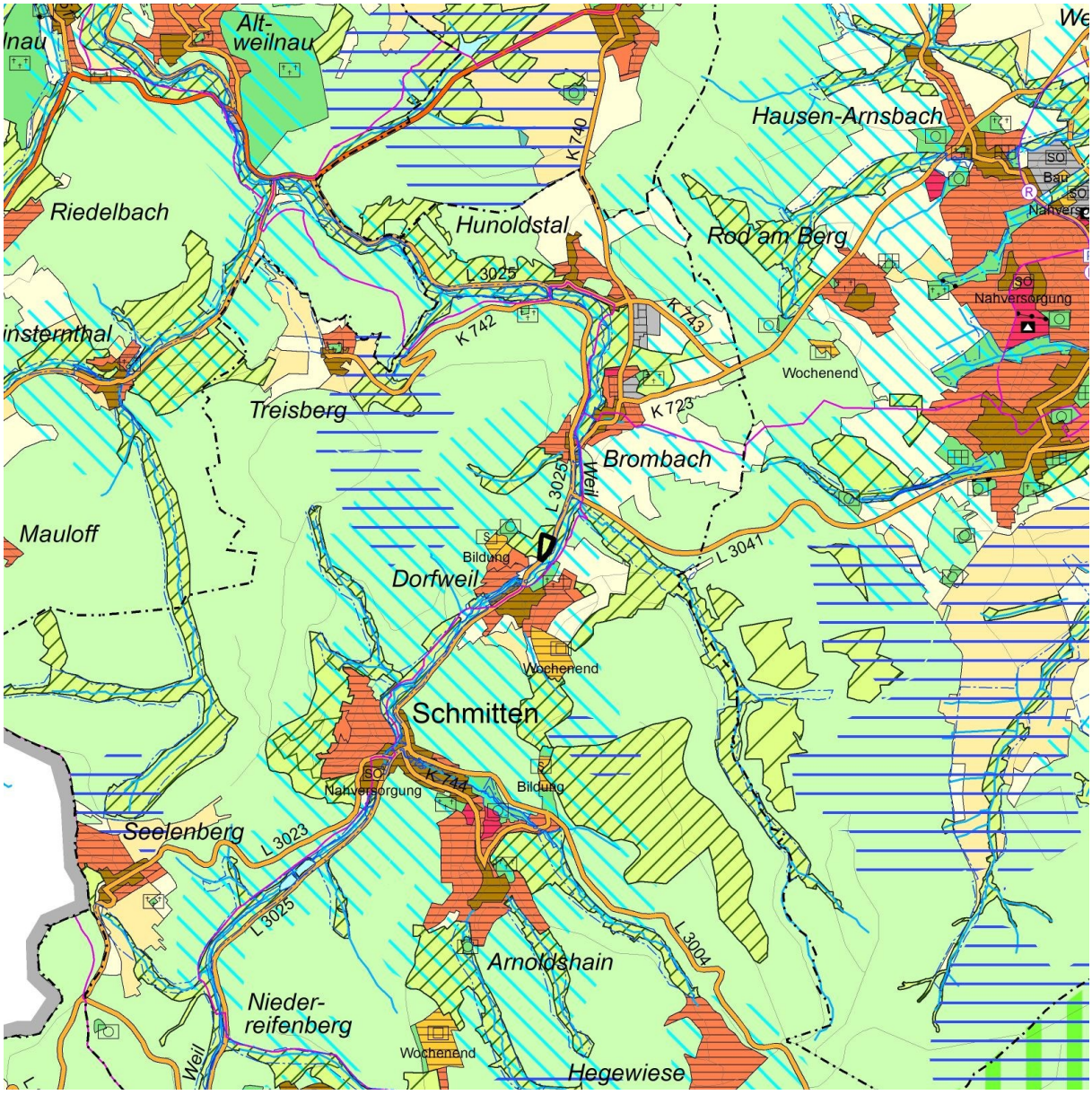
Aufstellungsbeschluss:	10.12.2025
Frühzeitige Beteiligung:	20.01.2026 bis 20.02.2026
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:	13.05.2026
Förmliche Beteiligung:	02.06.2026 bis 03.07.2026
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
beteiligung@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Im Feuerwehrbedarfsplan 2022 der Gemeinde Schmitten wird festgelegt, dass ein neues gemeinsames Feuerwehrhaus zwischen Dorfweil und Brombach errichtet werden soll, um die Hilfszeiten einhalten sowie die ehrenamtlichen Einsatzkräfte künftig in einer gemeinsamen Wehr „Schmitten Nord“ bündeln zu können.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	1,23 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	03.09.2025
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan „FFW-Nord“
FFH-Vorprüfung	
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Verkehr

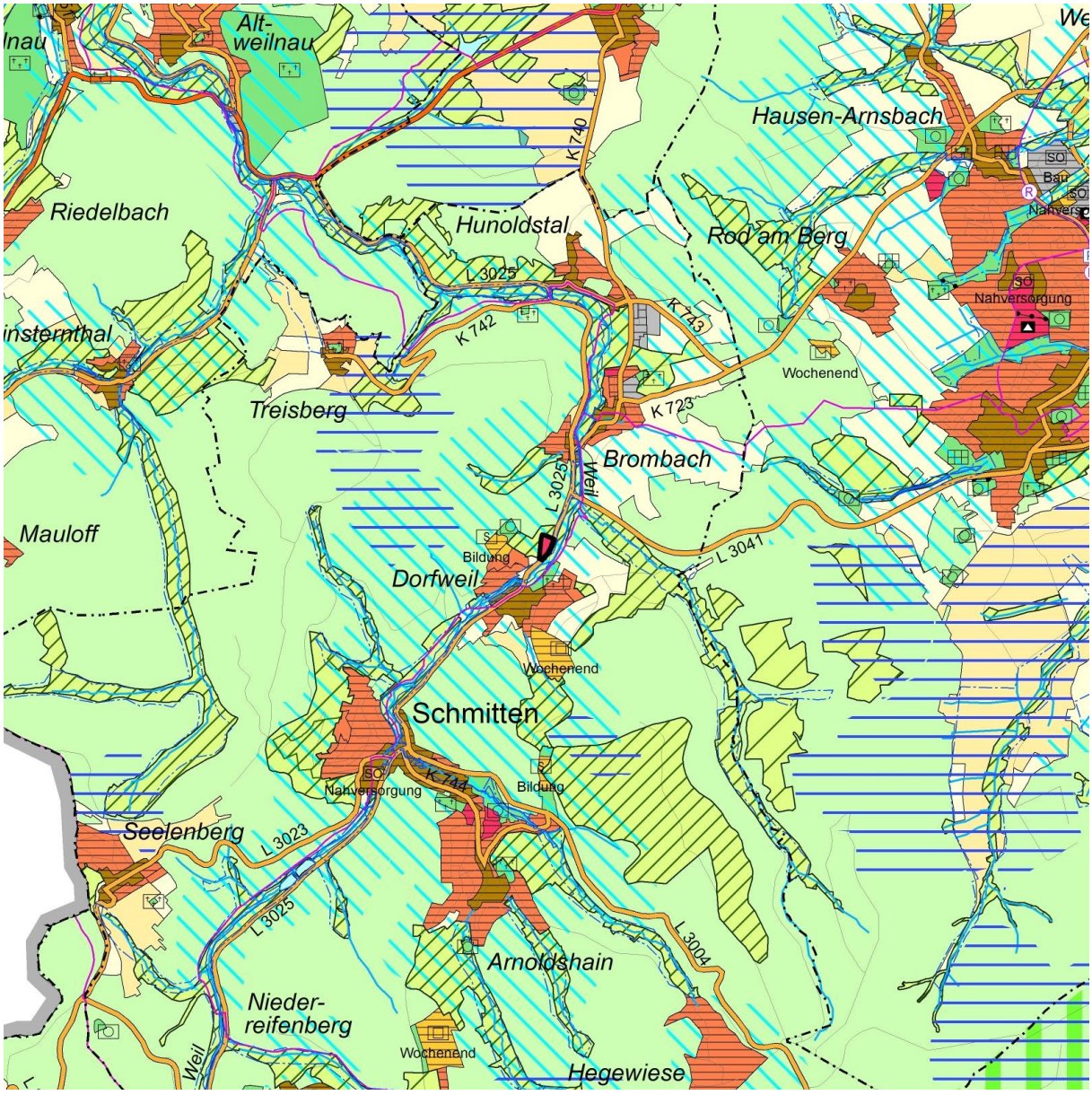
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches **Maßstab: 1 : 50 000**

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (jeweils ca. 1,23 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf" (ca. 1,23 ha)
Die Darstellung des in den Änderungsbereichs einbezogenen Abschnitts der L3025 wird beibehalten.

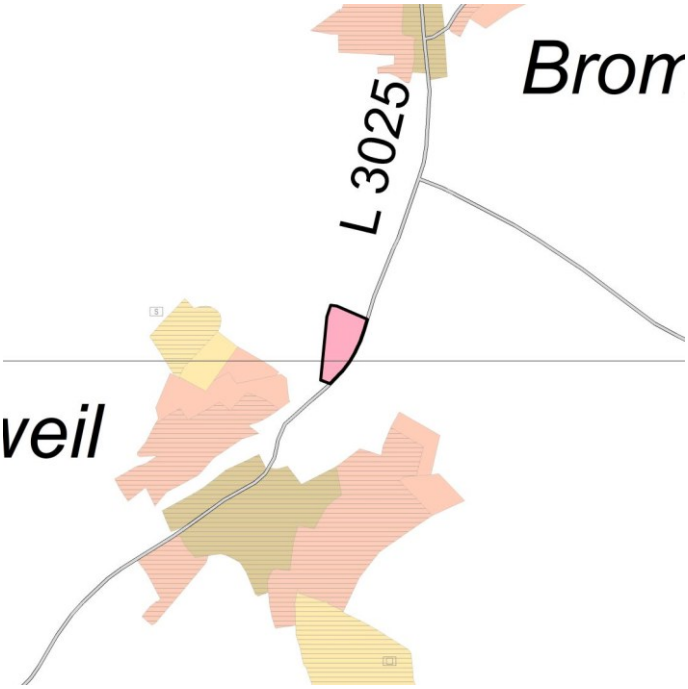
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)

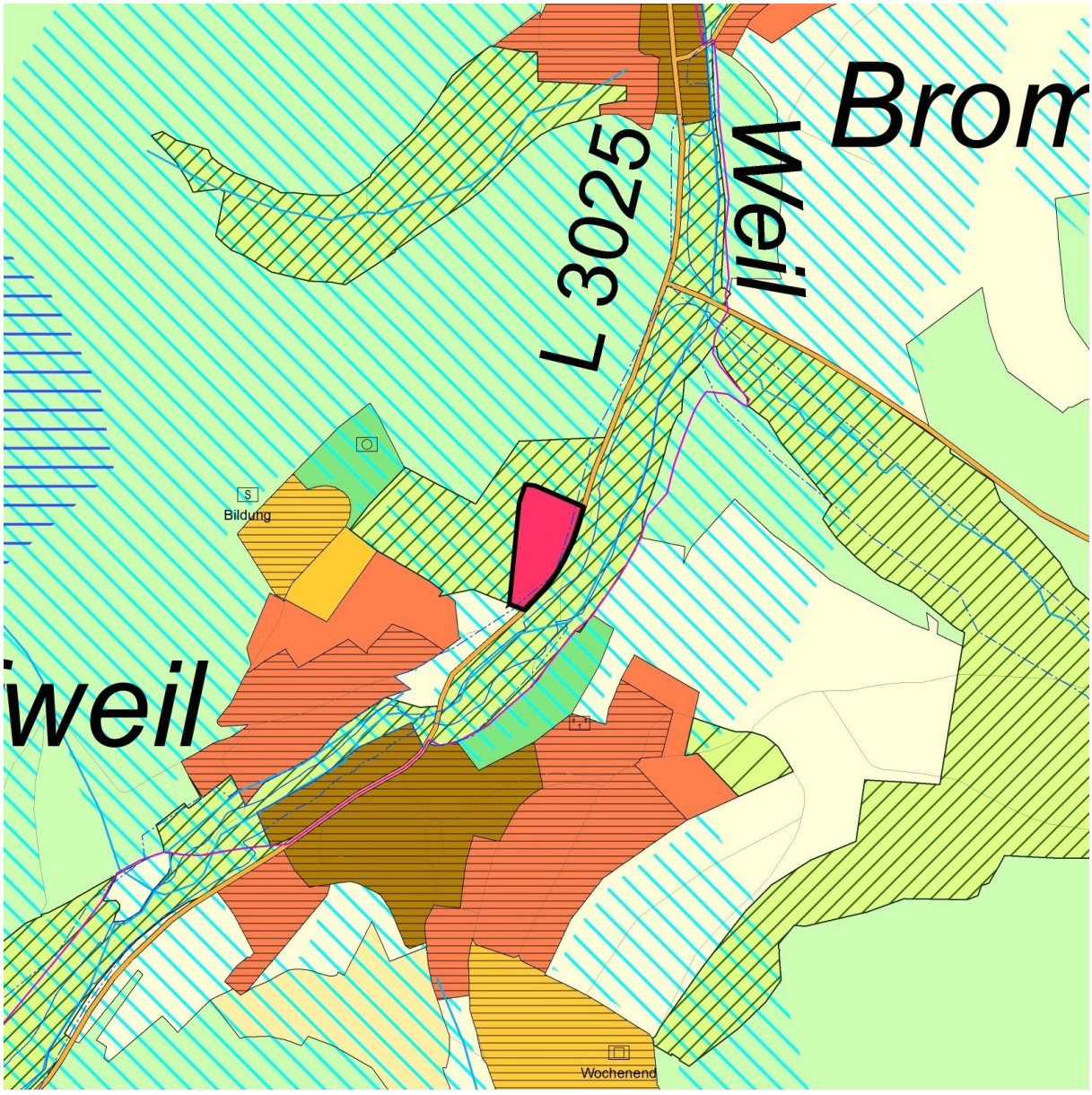


Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023

Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

	Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
Sicherheit und Ordnung	s.o.
Krankenhaus	s.o.
Weiterführende Schule	s.o.
Kultur	s.o.
Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
Wohnungsferne Gärten	s.o.
Friedhof	s.o.
Verkehr	
Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Haupverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
Ausbaustrecke Straße	s.o.
Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant	s.o.
Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.
Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
Abbau Hochspannungsleitung	s.o.
Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.
Land- und Forstwirtschaft	
Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
Natur und Landschaft	
Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid	
von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen

(siehe auch Hauptkarte)

Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
Straßen-/Bahntunnel	s.o.
Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
Baufläche, Bestand und Planung	
Grünfläche, Bestand und Planung	
Stadt-, Gemeindegrenze	
Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
Ergänzungsstandort	s.o.
Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

*** Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)**

1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

**** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:**

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha. Das Plangebiet befindet sich nördlich von Dorfweil, westlich der L3025 und der Talaue der Weil. Im Einsatzfall soll eine direkte Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge auf die Landstraße erfolgen. Der bestehende und vom Triebweg nach Norden ausgehende landwirtschaftliche Weg soll für die allgemeine Zufahrt genutzt und ausgebaut werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Geltungsbereich einbezogen. Die Baufläche ist derzeit teils Grünland, teils eine sich zu Grünland entwickelnde Ackerbrache. Durch die Planung wird ein kleiner Teilbereich westlich des Landwirtschaftfsweges des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans "Triebweg / Oberer Mühlberg" überplant. Dieser setzt dort eine Grünfläche mit 5 Bäumen fest.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Im Jahr 2022 wurde der "Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe" durch die Gemeinde Schmitten fortgeschrieben. Im Bereich der Feuerwehren der Ortsteile Hunoldstal, Brombach und Schmitten wurden in diesem Zusammenhang erhebliche bauliche und zum Teil organisatorische Mängel erkannt, welche eine strategische Neuausrichtung des Brandschutzes für diesen Teil des Gemeindegebiets erforderlich machen. Der beauftragte Gutachter rät dringend zu einer Zusammenlegung bzw. Fusionierung der Feuerwehren Hunoldstal, Brombach und Dorfweil zu einer Feuerwehr "Schmitten-Nord". Hierfür ist ebenfalls der Neubau eines gemeinsamen Gerätehauses an einer geeigneten Stelle notwendig, um auch die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist für die Ortsteile einzuhalten. Die Unterbringung weiterer Fahrzeuge und Gerätschaften ist in den bestehenden Gerätehäusern aus baulichen Gründen nicht möglich. Der Standort des neuen Feuerwehrhauses wurde im Bedarfs- und Entwicklungsplan u.a. unter Berücksichtigung der vorgegebenen Hilfsfristen im Zuge einer Alternativenprüfung dreier Standorte im Norden von Dorfweil ermittelt.

Im derzeitigen RPS/RegFNP 2010 wird die Fläche allerdings als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorbehaltsgebiet für

besondere Klimafunktionen" dargestellt und ist bauplanungsrechtlich Außenbereich. Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses widerspricht den Darstellungen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zudem ist eine entsprechende Anpassung der Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 im Zuge eines Änderungsverfahrens auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung durchzuführen.

Die Änderung wurde von der Gemeinde mit Schreiben vom 05.08.2025 beantragt, der Beschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.09.2025 gefasst.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (jeweils ca. 1,23 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf" (ca. 1,23 ha)
Die Darstellung des in den Änderungsbereichs einbezogenen Abschnitts der L3025 wird beibehalten.

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich liegt im RPS/RegFNP 2010 innerhalb der regionalplanerischen Festlegung eines "Vorranggebiets für Natur und Landschaft". In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. (Z4.5-3) Zudem liegt der Änderungsbereich inerhalb der Festlegung eines "Vorbehaltsbegiets für besondere Klimafunktionen". Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" gegenüber Inanspruchnahme, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen.

Die Entwicklung einer ca. 1,23 ha großen Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Feuewehrgerätehauses widerspricht sämtlichen an dieser Stelle derzeit vorhandenen Festlegungen und Darstellungen des RPS/RegFNP2010, was dessen Änderung erforderlich macht. Die Abweichung von den regionalplanerischen Zielen ist wegen der geringen Flächengröße nicht relevant.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Plangebiet wird im Süden und im Osten von der Landesstraße L3025 tangiert. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. Die im Zuge einer Alternativenprüfung ermittelte Erschließungsvariante sieht vor, dass der landwirtschaftliche Weg als allgemeine Zufahrt genutzt und ausgebaut werden soll. Im Falle eines Einsatzes soll zusätzlich eine signalisierte Alarmzufahrt die schnelle Erreichbarkeit der Landesstraße durch die Feuerwehrfahrzeuge sicherstellen. Die Einzelheiten wurden im Zuge des "Erläuterungsbericht - Anbindung des geplanten Feuerwehrgerätehauses "Schmitten Nord" an die L 3025" des Büro PI Plus - Ingenieurbüro für Tiefbauplanung, Bad Nauheim, untersucht. Es wurden zwei Varianten für

die Alarmzufahrt auf die L3025 entwickelt, wobei eine fachlich präferiert wird. Es besteht ein grundsätzliches Einverständnis von Hessen Mobil für die Errichtung einer Alarmzufahrt auf die L3025. Eine Abstimmung zwischen HessenMobil und der Gemeinde Schmitten über die notwendigen Anforderungen und Details der Ausführung erfolgt im weiteren Verfahren.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt 2000 ist der Bereich der künftigen Feuerwache als "Fläche für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz" mit "Acker" als tatsächliche Nutzung dargestellt. Es sind biotopaufwertende Maßnahmen mit Bezug auf eine Streuobstwiesennutzung vorgesehen (Nr. 60). Das Gelände ist aktuell teils Ackerbrache, teils Grünlandfläche und befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Dorfweil in Hanglage oberhalb der L3025 und dem Fluss Weil. Hangaufwärts im Norden schließt sich ein bewaldeter Bereich an.

Der Bereich ist im RPS/RegFNP 2010 als "ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt. Er ist aufgrund seines Potenzials Teil des den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 ("ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen...") zugrunde liegenden Biotopverbundsystems. Auch das aus neueren Untersuchungen (2017/19) hervorgegangene Biotopverbundsystem aus dem Jahr 2023 beinhaltet diese Fläche, wobei die Abgrenzung in diesem Fall aus der Bodenbeschaffenheit resultiert. Im südlichen Bereich der künftigen Baufläche wurde im letzten Jahr durch Einsaat einer Klee-Grasmischung eine Umwandlung von Ackerland in eine Grünfläche eingeleitet. Im nördlichen Teil befinden sich Sträucher und zwei Bäume.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Für den erforderlichen Bau eines neuen Feuerwehrhauses wird dessen künftiger Standort im Außenbereich mit einer bisherigen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" zu einer neu dargestellten "Fläche für den Gemeinbedarf". Das Änderungsverfahren ist erforderlich, um den Brandschutz für die Ortsteile Brombachtal, Dorfweil und Hunoldstal entsprechend den rechtlichen Anforderungen auch mit einer Perspektive für die Zukunft sicherzustellen. Eine Alternativenprüfung für den Standort wurde durchgeführt.

Dabei hat die Gewmeinde Schmitten drei mögliche Standorte im Bereich Dorfweil-Nord ergebnisoffen und unabhängig von den Eigentumsverhältnissen für ein Feuerwehrgeräterhaus "Nord" untersucht. Aufgrund der Tallage u.a. mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG sind die räumlichen Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens beschränkt. Folgende Standorte wurden durch ein Projektteam aus Vertretern der Feuerwehr und der Gemeindeverwaltung untersucht und abgewogen:
Standort 1 liegt in der Nähe des Kreuzungsbereichs der L3025 und L3041 zwischen den Ortsteilen Brombach und Dorfweil. Er befindet sich in Privatbesitz und wird durch Restriktionen aus der Flächennutzungsplanung swoie dem HWG begrenzt.
Standort 2 befindet sich in der Ortsrandlage von dem Ortsteil Dorfweil angrenzend an den Friedhof. Hier besitzt die Gemeinde einen kleinen Flächenanteil. Allerdings wurde die Fläche

aufgrund der ungünstigen Zuwegungen und Anfahrbarkeit, sowie Geländezuschnitt, Topografie und ökologischer Belange als nicht geeignet eingestuft.
Standort 3 wird favorisiert, da der ökologische Wert als gering bis mäßig eingestuft wurde. Eine direkte Verkehrsanbindung an die L3025 wird seitens der Gemeinde Schmitten beabsichtigt (eine ausfühlichere Darstellung erfolgt in Kapitel 1.5 der Begründung des nachgeordneten Bebauungsplanvorentwurfs "FFW-Nord" der Gemeinde Schmitten im Taunus).
Der Standort weist insgesamt eine verkehrsgünstige Lage auf und ist für Einsatzkräfte aus den Ortsteilen Hunoldstal, Brombach und Dorfweil gut und zentral erreichbar. Ebenso lassen sich im Einsatzfall die Hilfsfristen für diese Ortsteile einhalten.

Mit dem Bau der neuen Gerätehauses an dieser Stelle erfolgt jedoch ein deutlicher Eingriff in den Bereich, welcher sich innerhalb der Habitatfläche und der Wirkzone von Biotopen bzw. Flächen der Biotopverbundsysteme befindet. Diese sollen gemäß der bisherigen regionalen Flächennutzungsplanung ökologisch bewahrt und weiterentwickelt werden und weisen eine Relevanz für das örtliche Kleinklima auf. Diese Qualitäten der Fläche gehen mit der Umsetzung der Planung verloren. Durch die geplante Flächennutzung für das Feuerwehrgerätehaus ist über weite Teile mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da bisher extensiv genutzter Boden durch Gebäude, Zufahrten und Aufstellflächen versiegelt wird. Daneben ist mit weiteren Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen, wie dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung der Regenwasserversickerung, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Der Standort an einem Hang oberhalb der L3025 ist vergleichsweise exponiert.

Die Umweltauswirkungen im Rahmen der Konfliktanalyse im Vorfeld (SUP) sind als "sehr erheblich" einzustufen. Im Zuge einer faunistischen Untersuchung auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene wurden 15 Brutvogelarten und vier Nahrungsgäste untersucht. Für Goldammer, Heckenbraunelle, Mäusebussard und Star wurden Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen. Für Reptilien, Amphibien und andere geschützte Tierarten sind hingegen keine Konflikte durch die Planung zu erwarten.

Insgesamt lassen die gemeinwohldienlichen brandschutzfachlichen Erfordernisse unter Berücksichtigung der planerisch-fachlich soliden und nachvollziehbaren Ermittlung des Standorts für das neue Gerätehaus eine Änderung der planerischen Konzeption des RPS/RegFNP 2010 für den Bereich als geboten erscheinen. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans des Umlandsverbands Fankfurt (2000) lässt sich somit ebenfalls begründen. In der Abwägung der vorliegenden Planung wird insgesamt der notwendigen Sicherstellung des Brandschutzes Vorrang eingeräumt.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und (die teilweilse bereits ermittelten) Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Aufgrund der fachlichen Anforderungen an ein neues Feuerwehrhaus sind die Eingriffe an dem mittels Alternativenprüfung ermittelten Standort und damit in die dort befindlichen Flächen der Biotopverbundsysteme nicht vermeidbar. Etwaige Auswirkungen lassen sich allerdings in ihrer Intensität durch die Durchführung von geeigneten Maßnahmen verringern oder minimieren.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "FFW Nord" im Parallelverfahren wurden bereits einige Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in der Begründung des Vorentwurfs (Abschnitt 4.) erarbeitet. Als Beispiele sind hier Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und Vollzugshinweise für eine Dachbegrünung und einer wasserdurchlässigen und begrünbaren Ausführung der Fahrzeugaufstell- und Parkflächen oder die Einrichtung einer

Kompensationsfläche am Waldrand im Norden zu nennen. Diese oder vergleichbare Maßnahmen auf sind der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen und bei der Planverwirklichung umzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem südlichen Bereich der Baufläche erst im vergangenen Jahr eine Umwandlung von Acker in eine Grünfläche veranlasst wurde. Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Gebiete zu erwarten. Die finale Bewertung obliegt den jeweiligen Fachbehörden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind Umweltbelange zudem im Zuge eines Umweltberichts zu ermitteln und zu bewerten. Dieser liegt für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegenwärtig noch nicht vor. Es fehlen ebenso konkrete Inhalte bezüglich des naturschutzfachlichen Ausgleichs des Eingriffs. Gemäß Anmerkung in der Textfestsetzung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wird ein Ausgleich unter Einbeziehung des Ökokontos der Gemeinde Schmitten angestrebt.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf dem Zufahrtsweg sowie insbesondere im Alarmfall auf der vorbeiführenden Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:
Flächenneuinanspruchnahmen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Im Jahr 2022 wurde der Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Schmitten fortgeschrieben. Damit der Brandschutz gewährleistet und die vorgeschriebenen Hilfszeiten für alle Ortsteile weiterhin eingehalten werden können ist ein neues, gemeinsames Feuerwerhaus "Schmitten Nord" durch fusion der Wehren Dorfweil, Brombach und Hunoldstal zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach geplant.

Damit der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sind folgende Änderungen der Darstellung erforderlich: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (1,23 ha) mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf".
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.
Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetztes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAltlBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltlBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet befindet sich im Außenbereich am nördlichen Ortsausgang von Dorfweil in Richtung Brombach und ist landwirtschaftlich geprägt. Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan besteht der östliche Teil aus einer artenreichen Ackerbrache und der westliche Teil aus artenreichem, teils magerem Grünland.
Im Süden und Osten wird das Änderungsgebiet durch die Landesstraße 3025 begrenzt. Nördlich schließt sich Grünland an. Daran angrenzend folgt ein Laubmischwald.
Westlich wird das Änderungsgeibet durch einen Feldweg begrenzt. Dahinter finden sich Weiden und Wiesen mit einzelnen Hecken und Obstbäumen.
Gehölze finden sich in Form von einer Baumhecke entlang der L 3025. sowie als Baumgruppe an der nord-westlichen Ecke des Änderungsgebietes. Im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 75 und 69 (angrenzend an Flurstück 74) wurde eine ausgeprägte Waldrandstruktur festgestellt.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

<u>Boden und Fläche</u>

- Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Naturnahe Böden, gering versiegelte Bodenfläche (Versigelungsgrad < 10%)
- Keine Hinweise auf Kampfmittel im Änderungsbereich
- Keine Hinweise auf Altlasten / Altflächen / Altablagerungen im Änderungsbereich
- eine Altablagerung im Umfeld von 1.000 m - nicht bewertet ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen Auf dem Kalk I (ALTIS-Nr. 434.009.030-000.003)
- Standort mit geringem Wasserspeicherungsvermögen und schlechtem bis mittleem nat. Basenahaushalt
- Bodengruppe: Böden aus lösshaltigem Solifluktionsdecken
- Bodentyp: Braunerde
- Bodenform: Braunerde aus lössreichem, grusführendem Schluff (Hauptlage) über Schluffschutt (Basislage) mit Schiefer (Paläozoikum)
- Bodenart: sandiger Lehm
- Acker-/Grünlandzahl: > 25 bis <= 30
- geringes Ertragspotenzial
- geringes Nitratrückhaltevermögen
- geringe nutzbare Feldkapazität im 1. Meter: >110 -150 mm
- extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung
- geringe Bodenfunktionsbewertung (BFD5L)

<u>Wasser</u>

- Keine Still- und Fließgewässer im Änderungsbereich
- das nächstgelegene Fließgewässer (die Weil) liegt ca. 70 m südlich der L3025
- Kein Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiet

- Kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Kein potenzielles Überschwemmungsgebiet
- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- erhöhte Starkregengefährdung
- Das Überschwemmungsgebiet der Weil grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite an die L3025 (Plangebietsgrenze) an.

Luft und Klima

- Kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m*s)
- Geringe thermische Belastung
- Lufthygienische Belastung: mittlere Konzentration (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10 ist 0,36)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden. Dafür sind im Jahr 2023 Kartierungen der Tiergruppen: Vögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt worden. Außerdem ist die Vegetation aufgenommen und der Untersuchungsbereich auf das Vorkommen potentieller Säugetiere und den Ameisenbläuling beurteilt worden.
- Im Ergebnis sind im Untersuchungsgebiet 23 Vogelarten kartiert worden. Davon 8 im Änderungsgebiet mit mind. 12 Brutrevieren. Dabei handelt es sich größtenteils um störungstolerenate Vogelarten mit grünem Erhaltungszustand. Alle gefundenen Revierzentren befinden sich in den Hecken und Obstbäumen im Offenland, dem Waldrand und Gehölzstreifen an der L3025. Die offenen Wiesenbereiche des Änderungsgebietes werden nicht als Bruthabitat genutzt. Weitere Ergebnisse:
- Vorkommen von Goldammer, Heckenbraunelle, Mäusebussard, Star mit gelben Erhaltungszustand. Davon Vorkommen im Änderungsgebiet: Heckenbraunelle
- Kein Vorkommen von Amphibien und Reptilien
- Kein Vorkommen des Ameisenbläulings
- Keine Quatierspotentiale für Fledermäuse
- Kein Vorkommen von Siebenschläfer, Gartenschläfer und Haselmaus. Im Änderungsbereich ist ein gringes Lebensraumpotential gegeben
- Vorkommen der Wildkatze aufgrund der Orts- und Straßennähe unwahrscheinlich
- Vorkommen des Lebensraumtypes 6510 "Magere-Flachland-Mähwiese" Anlage 1 FFH-RL als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG.
- Baumallee entlang der Brombacher Straße als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG
- Kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten
- Der Standort befindet sich innerhalb der unmittelbaren Wirkzone (potenziell) gesetzlich geschützter Biotope (Feucht-und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Eichenwald (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Ufergebüsch feuchter bis nasser Standorte (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG o. § 13 HAGBNatschG, BNTK). Er tangiert zudem eine Habitatfläche und eine Wirkzone des Biotopverbundsystems. Innerhalb der Ortslage von Dorfweil befindet sich unweit das Naturdenkmal "Eiche an der Familienheimstätte", ein sehr alter, knorriger Baum der als letztes Exemplar eines ehemaligen Eichenwäldchens erhalten geblieben ist.

Landschaft

- Angrenzend an Änderungsbereich liegt ein Laubmischwald mit Klima- Lärm- Sichtschutzfunktion sowie Erholungsfunktion
- Lage in bedeutendem unzerschnittenen Raum

- Lage im Naturpark Taunus
- Lage im Naturraum Hintertaunus. Untereinheit: 302.6 Pferdskopf-Taunus
- Lage innerhalb der bedeutsamen Landschaft 08/1 "Weiltal und angrenzende Höhenzüge"

Mensch und seine Gesundheit

- Gebiet mit hoher Straßenlärmbelastung LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler sowie kulturhistorische Landschaftselemente
-

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Der Bereich für „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ soll alle Naturschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen bündeln, um ein regionales Biotopverbundsystem umzusetzen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf extensiver Land- und nachhaltiger Forstwirtschaft. Mit den bisherigen Darstellungen besteht die Möglichkeit und die planerische Absicht, die Fläche vorrangig durch entsprechende Maßnahmen zu einem ökologisch hochwertigen Standort weiterzuentwickeln. Auch der Landschaftsplan des Umlandsverbands Frankfurt sieht biotopaufwertende Maßnahmen in Hinsicht auf die Streuobstwiesennutzung vor.

Auswirkungen der Planänderung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind aufgrund der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes als sehr erheblich einzustufen.

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für den Bau eines Feuerwehrhauses folgende Auswirkungen zu erwarten:

dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, BNatSchG, KSG und BauGB dar.

Reduzierung der Grundwasserneubildung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG und BauGB dar.

Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.

Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten
Verlust und Beeinträchtigungen von Biotopen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Veränderung des Landschaftsbildes
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Verlust von Waldfläche
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BWaldG, HWaldG und BNatSchG dar.

Betroffenheit des Überschwemmungsgebiets der Weil durch erforderliche bauliche Eingriffe auf der Landstraße L3025
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.
Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere in den Boden, das Klima, in Lebensräume und das Landschaftsbild. Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wird im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Konkrete Aussagen zur natur-
schutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zur Kompensation der Bodenfunktionen können daher erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.
Für geplanten Eingriffe, die trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, ist gemäß Vorentwurf zum Bebauungsplan eine Verrechnung mit den Ökokontopunkten der Gemeinde Schmitten vorgesehen. Da um das Plangebiet bzw. in der Gemeinde Schmitten vergleichsweise wenig geeignete Wiesen- und Weideflächen für die Landwirtschaft bestehen, ist aus Sicht der örtlichen Bauern eine Kompensation über das Ökopunktekonto der Gemeinde einem Ausgleich auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzuziehen.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung

und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Bezüglich der Waldflächen wird auf das forstrechtliche Umwaldlungsverfahren gem. § 12 HWaldG verwiesen. Ebenso ist für die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope (Baumallee an der L 3025, Flachland-Mähwiese) ein Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 und 4 zu stellen.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche:
Das FFH-Gebiet "Wald bei Arnoldshain" befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,6 km südlich des Änderungsbereichs. In einer Entfernung von ca. 2,7 km befindet sich süd-südwestlich das Naturschutzgebiet "Weihergrund von Anspach". Das Naturschutzgebiet "Saubach und Niedgesbach bei Schmitten" entspricht flächenmäßig weitgehend dem FFH-Gebiet "Niedges-,Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten" und befindet sich 2,6 km westlich.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaurbaren Grundstücksflächen
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind
- Werden im Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist im Vorentwurf zum Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, das in diesem Fall das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVlWi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, zu beteiligen ist

- Festsetzungen über Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a) und b
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Trinkwasser-, Löschwasser und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen
- geeignete Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Hinsicht auf die betroffenen Tier- und Pflanzenarten gemäß dem artenschutzrechlichen Fachbeitrag
- zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen außerhabl der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Einfriedung u.a. offene Einfriedungen und Mindestbodenabstand
- Während der Bauphase sind zu erhaltende Gehölze und Flächen zu sichern
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den Fassaden der entstehenden Gebäude
- Umsetzung von Maßnahmen des Artenschutzberichts, insbesondere auch denjenigen zur Aufwertung des Nahrungsraums (M4, M5 und M7) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch verbindliche Festsetzungen
- Am Waldrand im Norden sind etwaige Rodungsmaßnahmen in einer haselmausschonenden Art und Weise vorzunehmen
- Anpflanzen von heimischen und klimaresilienten Gehölzen
- Prüfung einer Minimierbarkeit der anthropogenen Einflüsse (aufgrund des Heranrückens des Vorhabens an Brutplätze) durch geeingnete Maßnahmen wie Eingrünung des Plangebiets
- Auch im Hinblick auf die exponierte Lage sollte in Bezug auf das Landschaftsbild eine Eingrünung des Gebiets mittels großer standortgerechter heimischer Gehölze vorgesehen werden
- Es liegt ein geschützter Lebensraumtyp LRT 6510 gem. Anlage 1 RL92/43/EWG "Magere Flachland-Mähwiese" im Bereich der westlichen Glatthaferwiese vor. Darüber hinaus besteht mit der Baumallee entlang der Brombacher Straße ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop. Im Zuge des zu stellenden Ausnahmeantrags gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG durch die Gemeinde als Trägerin der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung ist das weitere Vorgehen sowie Ausgleichs- Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen für den Eingriff in diese Lebensräume mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu klären. Diese Abstimmung ist zwingende Voraussetzung für das Inkrafttreten des vorliegenden Verfahrens.
- Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bei Eingriffen und Erweiterungen der Landstraße, welche unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Weil angrenzt. § 76 ff. WHG sind zu beachten.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurden drei mögliche Standorte für ein Feuerwehrgerätehaus "Nord" untersucht.
Die Standortbetrachtung bezog sich wegen der räumlich-verkehrlichen Lage und unter Beachtung der Hilfszeiten sowie einem festgesetzten Überschwemmunggebiet HQ 100 nach HWG auf Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach.
Bei Betrachtung der Altvernativstandorte ergaben sich Konfliktsitutationen mit den Eigentumsverhältnissen, Überschwemmungsgebieten sowie der ökologischen Wertigkeit der einzelnen Standorte.
Standort 1 ist in Privatbesitz und aufgrund einzuhaltender Gewässerrandstreifen in der Nutzbarkeit eingeschränkt. Zudem liegt die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Standort 2 weist eine höherwertige ökologische Wertigkeit als die Alternativstandorte auf, ist zum Teil in Beseitz der Gemeinde und weist eine fehlende Zuwegung für eine getrennte An- und Abfahrt auf. Den favorisierte Standort 3 hat die Gemeinde mit aufschiebender Bedingung erworben. Die ökologische Wertigkeit ist im Vergleich zu den Alternativstandorten als geringer zur Bewerten, eine direkte Verkehrsanbindung an die L 3025 wird mit den entsprechenden Fachbehörden im weiteren Verfahren erörtert, ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist nicht betroffen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.
Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.
Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.
Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.
Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.
Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Zur Gewährleistung des Brandschutzes und zur Einhaltung der vorgeschriebenen Hilfszeiten für alle Ortsteile der Gemeinde Schmitten, ist ein neues, gemeinsames Feuerwehrhaus "Schmitten Nord" durch fusion der Wehren Dorfweil, Brombach und Hunoldstal zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach durch die Gemeinde Schmitten geplant.
Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.
Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 8 herangezogen.

Quellenangaben

[1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 07.10.2025

[2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

[3] Luftbild 2023

[4] Bodenviewer der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

[5] Vorentwurf des Bebauungsplans „FFW-Nord“ der Gemeinde Schmitten im Taunus mit Textfestsetzungen und Begründung, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.04.2025

[6] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan zu einem Feuerwehrgerätehaus in der Gemeinde Schmitten im Taunus. Ortsteil Dorfweil, Februar 2023 - April 2024, Diplom-Biologe Volker Erdelen, Diplom-Biologe Matthias Fehlow, Stand: 02.05.2024

[7] Erläuterungsbericht - Anbindung des geplanten Feuerwehrgerätehauses "Schmitten Nord" an die Landesstraße L 3025 - Gemeinde Schmitten (zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach) - Vorprüfung Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, PIplus - Ingenieurbüro für Tiefbauplanung, Stand: Dezember 2024

[8] Landesplanerische Anfrage - „FFW-Standort in Schmitten-Dorfweil“ - Planungsbüro Fischer, Stand: 06.03.2023