



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-24

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

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)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Schmitten, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 12.01.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 3/26 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2026 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Schmitten hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten, Gemeindeverwaltung, Bürgerhaus
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

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Magistrat der Stadt Usingen

- 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 KdöR
Bistum Limburg, Bischhöfliches 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
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Feldberginitiative e.V.
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
IHK Frankfurt am Main
Jehovas Zeugen in Deutschland
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB 60.10

LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatliche Schlösser und Gärten Hessen
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
VCD Landesverband Hessen e.V., Umwelthaus Kassel
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verkehrsverband Hochtaunus
Wanderverband Hessen e.V.

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination
ovag Netz GmbH
PLEdoc GmbH
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis
Syna GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
HessenForst, Forstamt Königstein
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung

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.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:

- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 07.10.2025
- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Luftbild 2023
- Vorentwurf des Bebauungsplans "FFW-Nord" der Gemeinde Schmitten im Taunus mit Textfestsetzungen und Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan zu einem Feuerwehrgerätehaus in der Gemeinde Schmitten im Taunus
- Erläuterungsbericht - Anbindung des geplanten Feuerwehrgerätehauses "Schmitten Nord" an die Landesstraße L 3025
- Landesplanerische Anfrage - "FFW-Standort in Schmitten-Dorfweil"
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 - Regional- und Bauleitplanung
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Rhein-Main Standort Wiesbaden
- Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
- HessenForst, Forstamt Königstein

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert im Internet veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Schmitt**en, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

SCHMI_002_B-04192

Dokument vom: 13.02.2026
Dokument-Nr.: S-10437

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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 einhalten 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 Flächenneuanspruchnahmen für Gemeinbedarfsflächen von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, da 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. 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

[...]

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** nimmt im Rahmen des o.g. Verfahrens wie folgt Stellung: Im Rahmen der laufenden Planung des Vorhabens fand am 20.01.2026 ein fachlicher Austausch zur Niederschlagsentwässerung zwischen der Gemeinde Schmitten, einem Ingenieurbüro und dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz statt. Seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz bestehen keine weiteren Anmerkungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu: *Anlass und Ziel der Planung*

sowie

zu: Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Anmerkungen und Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

zu: Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Hinweise und Anregungen werden zu Kenntnis genommen. Das Maß der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche ist Gegenstand der nachgeordneten kommunalen Bauleitplanung und richtet sich nach dem für Brandschutz und öffentliche Sicherheit erforderlichen Bedarf.

zu: Fachbereich Wasser und Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Schmitt**en, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

SCHMI_002_B-04193

Dokument vom: 13.02.2026
Dokument-Nr.: S-10437

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 75/0 und 69/0 (angrenzend mit Flurstück 74/0) eine ausgeprägte Waldrandstruktur festgestellt. Bei Waldrändern handelt es sich um dem Wald dienende Flächen im Sinne des § 2 BWaldG sowie § 2 HWaldG. Es wird daher angeregt, im Kapitel B 2.1 des Aufstellungsbeschlusses auf bestehende Waldrandstrukturen hinzuweisen und die Auflistung im Bereich des Schutzgutes Boden und Fläche der schutzbezogenen Umweltfaktoren um das Thema Wald zu ergänzen. In Kapitel B 2.2 ist dementsprechend der mögliche Verlust von Waldfläche aufzuführen und um das forstrechtliche Umwandlungsverfahren entsprechend § 12 des Hessischen Waldgesetzes zu ergänzen.

Die Untere Forstbehörde sieht jedoch keine Gründe, die Inanspruchnahme dieser Waldfläche im Rahmen des geplanten Vorhabens zu versagen. Der Bau eines Feuerwehrgerätehauses dient der öffentlichen Sicherheit und erfüllt insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Waldbrandbekämpfung eine wesentliche Funktion.

Aus forstbehördlicher Sicht bestehen daher keine Einwände gegen die geplante Änderung des Regionalplans bzw. die vorgesehene Nutzung der genannten Flächen.

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

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.

Biotopschutz

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.

Umweltbericht und Artenschutz

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:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

zu: Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Anregung, im Kapitel B 2.1 des Aufstellungsbeschlusses auf bestehende Waldrandstrukturen hinzuweisen wird gefolgt. In der Auflistung im Bereich Schutzgut Boden und Fläche der schutzbedürftigen Umweltfaktoren passt das Thema Wald nicht hin, es ist aber unter "Landschaft" ausführlich benannt. Ebenso wird der Anregung der Ergänzung von Kapitel 2.2 gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Forstes berührt werden, aber dies nach Berücksichtigung der Hinweise nicht der Durchführung des Vorhabens entgegen steht.

zu: Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Der Hinweis zur Überplanung des vorhandenen Bebauungsplans wird in A.2 übernommen.

zu: Biotopschutz

Der Anregung wird gefolgt. Unter B 2.1 wird die Flachland-Mähwiese nun als "Vorkommend" statt "potenziell vorkommend" gelistet. Die Allee entlang der Brombacher Straße wird ergänzt. Der Absatz zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ergänzt. B 2.3 wird ebenfalls überarbeitet und um die Baumallee ergänzt.

Der erforderliche Ausnahmeantrag gem. § 30 BNatSchG ist durch die Gemeinde im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens zu stellen.

zu: Umweltbericht und Artenschutz

Der Anregung zur Eingrünung des Gebiets wird gefolgt. Kapitel B 2.3 wird entsprechend ergänzt.

Der Anregung zu haselmausschonenden Rodungsmaßnahmen am Waldrand im Norden wird gefolgt. Kapitel B 2.3 wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung zur Prüfung einer Minimierbarkeit der anthropogenen Einflüsse (aufgrund des Heranrückens des Vorhabens an Brutplätze) durch geeignete Maßnahmen wie Eingrünung des Plangebiets wird teilweise gefolgt. Die Thematik ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Es erfolgt dennoch ein entsprechender Hinweis in B 2.3.

Der Anregung zur Umsetzung von Maßnahmen des Artenschutzberichts (insbes. M4, M5 und M7) durch Textfestsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird teilweise gefolgt. Es erfolgt ein Hinweis in B 2.3

Der Anregung zu Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse wird gefolgt. B 2.3 wird ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

SCHMI_002_B-04194

Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10477

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

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

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes, wie Inhalte und Ziele der Planänderung, Bewertung der Auswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Umweltauswirkungen und alternative Entwicklungsmöglichkeiten sowie Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) wurden angesprochen.

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 – 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 keine Sachverhalte entgegen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden,

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser,

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz,

a. Nachsorgender Bodenschutz,

b. Vorsorgender Bodenschutz,

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz,

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft,

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Immissionsschutz sowie

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

SCHMI_002_B-04195

Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10477

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 auf eine Alternativenprüfung verwiesen. Ich bitte 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

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.

b. Bereich Klima

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.

Stellungnahme RPDA Dezernat III 31.1 Klima aus dem Parallelverfahren vom 19.09.2025 (0029-III 31.2-61.d.02.08-00174#2025-00001)

Das geplante Vorhaben am Standort 3 liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen. In den Planunterlagen verweist der Antragsteller auf ein Schreiben des RP Darmstadt vom 24. März 2023, das im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage der Gemeinde vorgelegt wurde. Dem Verweis zufolge bestehen keine regionalplanerischen Bedenken, sofern die örtlichen klimatischen Bedingungen im weiteren Planungsprozess angemessen berücksichtigt werden. Dies gilt weiterhin.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam, sodass aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Dennoch ist festzuhalten, dass aus den vorliegenden Planunterlagen nicht ersichtlich ist, ob eine klimatische Bewertung des Vorhabens vorgenommen wurde, welche Auswirkungen auf die lokalen Klimafunktionen zu erwarten sind und welche Maßnahmen zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen vorgesehen sind.

Zwar wird auf eine noch zu erarbeitende Umweltprüfung verwiesen. Dabei empfehlen wir, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Betrachtung der klimatischen Auswirkungen auf die Planungsfläche sowie die angrenzende Wohnbebauung durchzuführen. Als fachliche Grundlage kann die Landesweite Klimaanalyse Hessen (Abschlussbericht: <https://landesplanung.hessen.de/klima/landesweite-klimaanalyse>) herangezogen werden. Diese enthält umfangreiche Informationen zur klimatischen Situation des betroffenen Gebiets, z. B. zu thermischen Bedingungen, Strömungssystemen, Volumenstromdichten sowie zu Windgeschwindigkeiten und -richtungen zu verschiedenen Tageszeiten (22 Uhr, 4 Uhr) und in unterschiedlichen Höhen (bodennah bzw. über Dachniveau).

[...]

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus Sicht der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange nehme ich wie folgt abschließend Stellung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der vorliegenden 2. Änderung des RegFNP im Gebiet Schmitten Dorfweil. Als Hinweis lege ich die aktuelle Stellungnahme des parallellaufenden Bauleitplanverfahrens für dieses Gebiet bei. Insbesondere möchte ich an dieser Stelle nochmal auf den potentiellen Retentionsraum, siehe Stellungnahme hinweisen.

a. Stellungnahme zur Bauleitplanung vom 19. September 2025

Wasserkörper:

Die Weil ist ein Gewässer 3. Ordnung mit der Gewässerkennzahl 2586 und entspringt seiner natürlichen Quelle zwischen dem kleinem und dem großen Feldberg. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs fließt die Weil als oberirdisches Gewässer in nördlicher Richtung der Lahn zu. Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Verkehrsflächen der oben genannten Planung liegen allerdings direkt angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Staatsanzeiger 48/2001, vom 01.11.2001) der Weil.

Für die Planung und Umsetzung von Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikomanagementplanes ist die Untere Wasserbehörde des Hoch Taunus Kreises zuständig. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Baugesetzbuch ist der geschützte Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan darzustellen sowie in den textlichen Festsetzungen und dem Erläuterungstext aufzuführen.

Potentieller Retentionsraum:

Das Plangebiet befindet sich teilweise, ganz am Rande in vom Retentionskataster Hessen (RKH) ausgewiesenen potentiellen Retentionsräumen. (Siehe Skizze) **[Anm.: Skizze in der Originalstellungnahme vorhanden]**

Maßnahmennummer: 258619000/01

Retentionsräume dienen nach § 5 II WHG der Vorsorge und Schadensminimierung, daher wäre eine Umsetzung der Maßnahmen wünschenswert. Hochwasser und Starkregen können auch bei kleineren Ereignissen, auch deutlich kleiner eines HQ 100 Ereignisses großes Schadenspotential haben. Daher wäre eine Umsetzung der Maßnahme sehr sinnvoll sein.

[...]

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

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

Zu o. g. Planung wird seitens der oberen Naturschutzbehörde wie folgt Stellung genommen.

Die vorgelegte Planung ist nicht mit der im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen Darstellung „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ vereinbar. Die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an einen wirksamen Brand- und Katastrophenschutz der Bevölkerung stellt allerdings einen Sachverhalt dar, dem aus hiesiger Sicht im Einzelfall ein Vorrang gegenüber naturschutzfachlichen Zielfestlegungen eingeräumt werden kann.

Die Prüfung möglicher Standortalternativen für das Vorhaben ist plausibel. Es wird nachvollziehbar dargelegt, dass am gewählten Standort 3 aus naturschutzfachlicher Sicht weniger sensible Bereiche von dem Vorhaben betroffen sind als bei Umsetzung an den Standorten 1 und 2, sofern die teilweise überplante gesetzlich geschützte Allee ausgeglichen werden kann.

Gemäß Vorentwurf aus der im August/September 2025 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „FFW-Nord“ der Gemeinde Schmitten, soll in eine gesetzlich geschützte Allee eingegriffen und diese zu großen Teilen einseitig zerstört werden. Da der gesetzliche Biotopschutz als höherrangiges Recht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann, ist eine Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nur möglich, wenn eine biotopschutzrechtliche Ausnahme oder eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme sind daher zunächst darzulegen und zu prüfen.

Natur- sowie Landschaftsschutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht überlagert und auch Natura 2000-Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Auf die koordinierte Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19. September 2025 (Az. 0029-III 31.2-61.d.02.08-00174#2025-00001) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf „FFW-Nord“ der Gemeinde Schmitten wird insoweit verwiesen.

Stellungnahme Dezernat V 53.1 vom 19.02.2025 zum Bebauungsplan:

Nach Sichtung der vorgelegten Planunterlagen zum BBP „FFW-Nord“ der Gemeinde Schmitten komme ich zu dem Schluss, dass die Prüfung möglicher Standortalternativen für das Vorhaben mit Kapitel 1.5 der vorgelegten Begründung hinreichend abgearbeitet wurde und plausibel ist. Auch aus hiesiger Sicht wird die gewählte Variante bevorzugt, da nach überschlägiger Einschätzung am gewählten Standort 3 aus naturschutzfachlicher sowie -rechtlicher Sicht weniger sensible Bereiche von dem Vorhaben betroffen sind als bei Umsetzung an den Standorten 1 und 2, sofern die teilweise überplante gesetzlich geschützte Allee ausgeglichen werden kann.

Die vorgelegte Planung ist nicht mit den im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Festsetzungen („Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“) vereinbar. Da die Erforderlichkeit einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden kann, wird aus Sicht des Naturschutzes auf folgendes hingewiesen:

Gemäß vorgelegter Planung soll in eine gesetzlich geschützte Allee eingegriffen und diese zu großen Teilen einseitig zerstört werden. Da der gesetzliche Biotopschutz als höherrangiges Recht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann, ist eine Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nur möglich, wenn eine biotopschutzrechtliche Ausnahme oder eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme sind daher zunächst zu prüfen und darzulegen.

Natur- sowie Landschaftsschutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht überlagert und auch Natura 2000-Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu 1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung
Die Ausführungen über die Planung werden zur Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine ausführlichere Darstellung der Alternativenprüfung wird teilweise gefolgt. Die Unterlagen zur landesplanerischen Anfrage von 2023 werden dem Quellenverzeichnis beigelegt und sie werden mit offengelegt. Es erfolgt ein Hinweis in B 2.4.

Der Forderung nach der Aufnahme eines Verweises auf Kapitel 1.5 des Bebauungsplans "FFW-Nord" wird nicht gefolgt. Dieser Plan befindet sich ebenfalls noch in Aufstellung innerhalb eines Parallelverfahrens und liegt lediglich im Vorentwurf vor. Zudem widerspricht ein direkter expliziter Verweis auf ein nachgeordnetes Planwerk der planungsrechtlichen Hierarchie und Logik des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.

zu a. Bereich Natur und Landschaft

Es wird im letzten Absatz auf die Ziele im Bereich Natur und Landschaft verwiesen. Die Zielkonformität muss demnach durch die naturschutzfachliche Stellungnahme bestätigt werden. Der Anregung wird gefolgt. Es wird auf die Abwägung zu III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz / 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) verwiesen.

zu b. Bereich Klima

Es wird angeregt, die durch die Planung zu erwartenden kleinklimatischen lokalen Auswirkungen durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren. Obwohl sich die Anregung auf die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung bezieht, und dort vornehmlich abzarbeiten ist, wird ihr auch auf der übergeordneten Ebene teilweise gefolgt. So werden in Kapitel B. 2.3 Hinweise bzgl. Pflanzgeboten und Versiegelungsminimierung gegeben, welche auch klimatisch von Belang sind.

zu 3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

zu a. Stellungnahme zur Bauleitplanung vom 19. September 2025

zu Wasserkörper:

Die Hinweise zur Weil werden zur Kenntnis genommen.

zu Gewässerrandstreifen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Landstraße, welche auch zu dessen Erschließung benötigt wird, als Grenze des Plangebiets wiederum direkt an das Überschwemmungsgebiet der Weil (Staatsanzeiger 48/2001 vom 01.11.2002) angrenzt. Somit kann eine Betroffenheit bei der Umsetzung der Planung entstehen. Der Anregung wird gefolgt. Es werden die Abschnitte B 2.1, B 2.2 und B 2.3 des Umweltberichts um entsprechende Hinweise ergänzt. Im Einzelnen sind diese Aspekte allerdings auf der nachgeordneten Bebauungsplan- und Umsetzungsebene zu beachten.

zu Potentieller Retentionsraum:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung von Retentionsräumen auf Flächen in der Umgebung ist zwar wünschenswert, aber nicht Gegenstand des RegFNP-Änderungsverfahrens.

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

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

Es wird auf den Eingriff in die Biotopstruktur der vorhandenen Baumalle entlang der Landstraße hingewiesen. Eine Genehmigung der vorliegenden RegFNP-Änderung ist nur möglich, wenn eine biotopschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Auch das Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung macht seine Zustimmung von der Stellungnahme des Dezernat V 53.1 abhängig.

Der Anregung wird gefolgt. Auf die Notwendigkeit einer biotopschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung wird nun an mehreren Stellen im Umweltbericht verwiesen. Dabei ist neben der Baumallee auch der Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese betroffen. Vgl. hierzu B 2.1, B 2.2 und B 2.3.

Die koordinierte Stellungnahme zum Bebauungsplan stimmt inhaltlich mit der Stellungnahme zum vorliegenden Verfahren überein.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: HessenForst Forstamt Königstein
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04196

Dokument vom: 10.02.2026
Dokument-Nr.: S-10428

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

mit E-Mail vom 16.01.2026 haben Sie die Untere Forstbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur geplanten Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gebeten. Die vorgesehenen Änderungen betreffen Flächen der der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Dorfweil, aufgrund eines Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses.

Nach Durchsicht der vorliegenden Planungsunterlagen ist festzustellen, dass keine eindeutigen Angaben zu den konkret betroffenen Flurstücken enthalten sind. Es wurde daher angenommen, dass die Flurstücke 75/0 (tw.) , 76/0 (tw.) und 69/0 (tw.) in der Gemarkung Dorfweil, Flur 1 Gegenstand der Planung sind.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 75/0 und 69/0 (angrenzend mit Flurstück 74/0) eine ausgeprägte Waldrandstruktur festgestellt. Bei Waldrändern handelt es sich um eine dem Wald dienende Flächen im Sinne des § 2 BWaldG sowie § 2 HWaldG. Es wird daher angeregt, im Kapitel B 2.1 des Aufstellungsbeschlusses (Beschreibung des Änderungsgebietes) auf bestehende Waldrandstrukturen hinzuweisen und die Auflistung der schutzbezogenen Umweltfaktoren um das Thema Wald zu ergänzen. In Kapitel B 2.2 ist dementsprechend der Verlust von Waldfläche aufzuführen und um das forstrechtliche Umwandlungsverfahren entsprechend § 12 des Hessischen Waldgesetzes zu ergänzen. Die Untere Forstbehörde sieht jedoch keine Gründe, die Inanspruchnahme dieser Waldfläche im Rahmen des geplanten Vorhabens zu versagen. Der Bau eines Feuerwehrgerätehauses dient der öffentlichen Sicherheit und erfüllt insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Waldbrandbekämpfung eine wesentliche Funktion.

Aus forstbehördlicher Sicht bestehen daher keine Einwände gegen die geplante Änderung des Regionalplans bzw. die vorgesehene Nutzung der genannten Flächen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Der Anregung zur Ergänzung der Kapitel B 2.1 und B 2.2 des Umweltberichts wird gefolgt. Es wird nun zu Beginn von Kapitel B 2.1 das Thema Wald auf die Waldrandstrukturen verwiesen. Unter "Landschaft" wird der Wald bereits erwähnt. In Kapitel B 2.2 wird der Verlust von Waldfläche angeführt und das forstrechtliche Umwandlungsverfahren nach § 12 HWaldG wird hinzugefügt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Schmitten**, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Stabsbereich E4 - Prävention
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04197

Dokument vom: 20.01.2026
Dokument-Nr.: S-10365

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu der geplanten Neubaumaßnahme folgt Stellung:

Folgende Punkte sind besonders zu beachten:

Straftäter nutzen Deckungsmöglichkeiten und arbeiten außerorts oder im Gewerbebereich mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den umliegenden Wohngebäuden bestehen.

In den letzten Jahren kommt es aufgrund der Veränderung der Tatbegehungsweisen gerade in Bezug auf Geldausgabeautomaten nicht mehr regelmäßig zu Einbrüchen in Feuerwehrgerätehäuser, nicht destotrotz stellen die Öffnungswerkzeuge der Wehren einen hohen Tatanreiz dar, da diese Öffnungswerkzeuge nach wie vor bei Folgestraftaten eingesetzt werden können.

Vor diesem Hintergrund kommt der nachhaltigen Sicherung des geplanten Feuerwehrgerätehauses eine besondere Bedeutung zu.

Errichtung Feuerwehrhäuser

Die nachfolgenden Empfehlungen zur baulichen Gestaltung des Grundstückes sowie der mechanischen und technischen Sicherung der Zutrittsmöglichkeiten des Objektes (Tore, Türen, Fenster und Dachluken) sind geeignet, einen soliden Grundschutz herzustellen und können durch eine Einbruchsmeldeanlage sinnvoll ergänzt werden.

Fahrzeugparkflächen

Stellflächen für PKW/ LKW bzw. Einsatzfahrzeuge sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Grundsätzlich sollten die Zufahrts- und Gehwege zu den Objekten gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Geh- und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzerinnen und Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen. Dies würde auch das Gefährdungspotenzial auf dem Parkplatz im Alarmierungsfall beim Befahren des Parkplatzes durch eintreffende Kräfte und bereits eingetroffenen Kräften, die ins Gebäude laufen, reduzieren.

Bepflanzung

An sämtlichen Bäumen im Planungsbereich sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Bepflanzung sollte Wert gelegt werden

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4 m zu erkennen ist.

Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Das Licht sollte unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten. Aus energetischen Gründen und um eine unnötige Irritation der örtlichen Flora und Fauna zu minimieren, wird eine sog. „intelligente Beleuchtung“ empfohlen, d.h. Leuchtkörper, die grundsätzlich gedimmt leuchten und nur bei sich näherndem Personen- und/ oder Fahrzeugverkehr oder im Alarmierungsfall heller werden.

Ein- und Ausgänge

Es wird empfohlen, die Hauptzugangstüren bzw. Tore des Gerätehauses grundsätzlich mit geprüften und zertifizierten, einbruchshemmenden Türen/ Toren nach DIN EN 1627-30 in der Widerstandsklasse RC 2 und einer Verglasung nach DIN EN 356 in der Widerstandsstärke P 5 A auszuführen.

Nebentüren/ -tore sollten ebenfalls als geprüfte und zertifizierte einbruchshemmende Türen nach DIN EN 1627-30, mindestens in der Widerstandsklasse RC 2, ausgeführt sein und auf eine Verglasung verzichtet werden.

Fluchttüren

Bei Fluchttüren, die der DIN EN 1627 entsprechen, muss die Zulassung als Fluchttür bereits in der Prüfung der Einbruchshemmung berücksichtigt worden sein. Insbesondere muss bei solchen Türen auch die Angriffsseite in Bezug auf die außenliegenden Bänder als Einsatzkriterium mit einbezogen werden. Bei diesen Türen mit Panikfunktion ist auch eine spezielle, geprüfte und zertifizierte Panikverglasung, grundsätzlich mit Polycarbonateinlage notwendig.

Fenster

Fenster im Handbereich (bis drei Meter über Erdniveau) bzw. mit einer davor befindlichen oder unmittelbar angrenzenden Standfläche sollten als geprüfte und zertifizierte einbruchshemmende Elemente nach DIN EN 1627-30 in der Widerstandsklasse RC 2 ausgeführt werden und eine Verglasung nach DIN EN 356 in der Widerstandsklasse P 5 A aufweisen. Es sollte zudem an den Fensterflügeln jeweils ein abschließbarer Fenstergriff angebracht sein, der mindestens über 200 Nm Drehmoment gegen Überdrehen verfügt oder beim Überdrehen abschert und weiterhin das Fenstergetriebe blockiert.

Dachluken

Unterhalb der Dachluken sollten geprüfte und zertifizierte einbruchshemmende Gitter der Widerstandsklasse RC 2 gem. DIN EN 1627-30 verbaut werden.

Einblickschutz

Fenster von sicherheitsrelevanten Räumen (Geräte- /Technikräume, Büros mit Tresor oder Aufenthaltsräume für Personal), die von außen eingesehen werden können, sollten mit einem Einblickschutz versehen werden, der bei konsequenter Nutzung zu jeder Tages- und Nachtzeit ein Einsehen in die jeweilige Räumlichkeit verhindert. Dies kann durch Jalousien oder eine spezielle Folierung erfolgen.

Tresor

Für die sichere Aufbewahrung von Wertgegenständen, Schlüsseln und Zugangskarten wird ein Tresor nach der DIN 1143-1 mit einer entsprechenden Verankerung im festen, geeigneten Mauerwerk empfohlen. Die erforderliche Sicherheitsklasse ist mit dem jeweiligen Versicherer abzusprechen. Wände und Öffnungen Wände sollten den Anforderungen nach DIN EN 1627-30, analog der Widerstandsklasse der Fenster- und Türelemente, entsprechen. Glatte Fassaden erschweren den Einstieg auf die Dachfläche. Vorhandene Fallrohre sind unter Putz zu verlegen, zu verblenden oder mittels Fallrohrsicherung gegen eine Benutzung als Aufstiegshilfe zu sichern.

Einbruchsmeldeanlage (EMA)

Zusätzlich wird empfohlen, eine EMA mit Anschluss an eine Sicherheitszentrale zu installieren. Diese sollte mindestens der Klasse B nach dem bundeseinheitlichen Pflichtenkatalog für Errichterunternehmen von Überfall- und Einbruchsmeldeanlagen der Polizei entsprechen. Die verwendeten Bewegungsmelder sollten hierbei jedoch der Klasse C entsprechen, da diese über eine erhöhte Auslöseempfindlichkeit verfügen. Die Erfassungsbereiche der Bewegungsmelder dürfen nicht durch aufgestellte Gegenstände, insbesondere geparkte Fahrzeuge, reduziert werden.

Für die EMA sollten mehrere voneinander unabhängige Sicherungsbereiche vorgesehen werden, die auf der Grundlage der Nutzungsbedürfnisse aufgeteilt sind.

Die EMA sollte nach dem Überwachungsprinzip der fallen- oder schwerpunktmäßigen Überwachung aufgebaut werden und Türen und Fenster sowie Tore schon vom Hersteller mit der entsprechenden Öffnungs-, Verschluss- und Durchbruchüberwachung ausgestattet werden.

Bei der Ausschreibung der EMA sollten die folgenden Punkte berücksichtigt und in den baulichen Vorgaben festgehalten werden:

- Die Projektierung und Installation der EMA sollte nur durch ein qualifiziertes Errichterunternehmen, welches auf dem Adressennachweis des HLKA geführt wird, erfolgen.
- Bei der Planung und Ausführung der EMA nach DIN VDE- Vorschriften, insbesondere nach DIN VDE 0833, Teil 1 und 3, sollte die neueste Fassung beachtet werden.
- Sämtliche Bauteile sollten eine Prüfnummer eines nach DIN EN ISO/IEC 17065 akkreditierten Prüfinstitutes (z.B. VdS Schadensverhütung GmbH, Köln) besitzen.
- Es sollte eine Vereinbarung getroffen werden, dass dem Betreiber nach Abschluss der Installationsmaßnahmen detaillierte Verlege-, Verdrahtungs-, Anschluss- und Verteilerpläne übergeben werden. Nur hierdurch kann eine ordnungsgemäße und zeitsparende Ausführung der Wartungen erfolgen.
- Eine ausführliche Einweisung des Betreibers durch den Errichter und Übergabe des Betriebsbuches sowie einer ausführlichen Bedienungsanleitung sind obligatorisch.
- Nach Fertigstellung der EMA sollte ein 6-wöchiger Probelauf vereinbart werden.
- Die EMA kann nur dann als abgenommen und übergeben angesehen werden, wenn alle Unterlagen überreicht wurden und während des Probelaufes keine Fehlfunktionen und Falschalarme aufgetreten sind, die auf Projektierungsmangel oder Installationsfehler zurückzuführen sind.

Beleuchtung

Um eine wirkungsvolle Überwachung bei Dunkelheit zu gewährleisten, ist eine Außenbeleuchtung zu installieren, die schlagschattenfrei, mit der Lichtdichte der vorbeiführenden Straßenbeleuchtung korrespondiert. Im Alarmfall sollte die Beleuchtung auf den doppelten Lichtwert ggfs. durch zusätzliche Beleuchtungskörper geschaltet werden, sog. Alarmbeleuchtung. Die Leuchtkörper und die Stromversorgung sollten sabotagesicher angebracht werden.

Piktogramme

Die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen sollten durch sichtbar positionierte Piktogramme, die die Informationen durch einfache grafische Darstellungen vermitteln, offen gegenüber möglichen Tätern kommuniziert werden und dementsprechend deutlich sichtbar angebracht werden.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, 0611-3451616, an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen und andere Aspekte der Einbruchprävention.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Schmitt**en, Ortsteil Dorfweil
Gebiet: "Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04198

Dokument vom: 21.01.2026
Dokument-Nr.: S-10375

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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 Schmitt

en 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 Beitreiligungsunterlage) 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.

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

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 Feuerwehrrätehauses 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 Feuerwehrrätehaus 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 Feuerwehrrätehauses 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:

Den Hinweise über derzeit erfolgende Abstimmungen mit der Gemeinde Schmitten sowie über das Nichtvorliegen prüffähiger Unterlagen wird 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 nun klarstellend unter A.5 genannt. Die 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 wird gefolgt. Die Darstellung als "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, Zwei- oder Dreistreifig, Bestand" bleibt bestehen.

Die Hinweise unter II. werden zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

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



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
Gruppe: TöB

SCHMI_002_B-04199

Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10478

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

in dem oben angegebenen Verfahren bedanken wir uns für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir geben allerdings bereits jetzt bedenken, dass ein eventuell notwendiger Ausgleich nicht auf weiteren landwirtschaftlichen Flächen liegen sollten sondern vielmehr durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanes mit Ökopunkten ausgeglichen werden sollte.

Es gibt im vorliegenden Plangebiet um die Gemeinde Schmitten nur wenige Wiesen- und Weideflächen, die von unseren Mitgliedern genutzt werden.

Weitere Verluste sind daher zu vermeiden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme wird gefolgt. Die Auswahl der Kompensationsmaßnahmen obliegt der Gemeinde Schmitten als Trägerin des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens. Überdies wird auf den Abschnitt 2.2 des Umweltbereichs - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verwiesen. Derzeit ist eine eine Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde Schmitten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Es wird ein Hinweis ergänzt, wonach der Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde dem Ausgleich auf bestehenden landwirtschaftlichen Flächen in Schmitten vorzuziehen ist.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

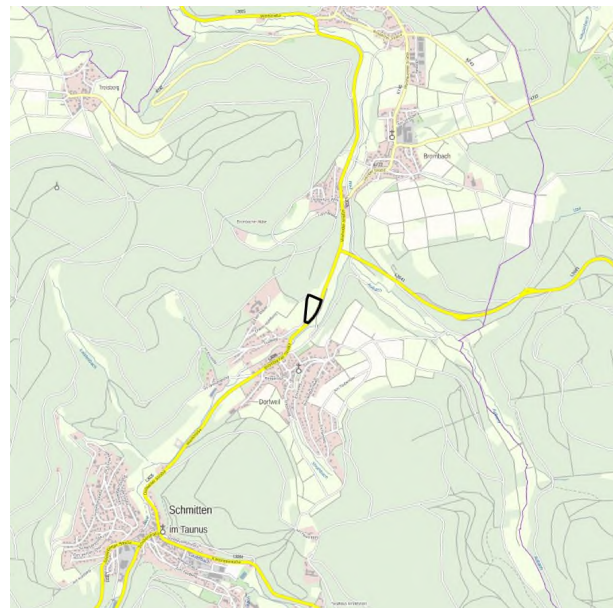
2. Änderung Gemeinde Schmitten

Ortsteil Dorfweil

Gebiet: Feuerwehrgerätehaus Schmitten-Nord

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

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:

Förmliche Beteiligung:

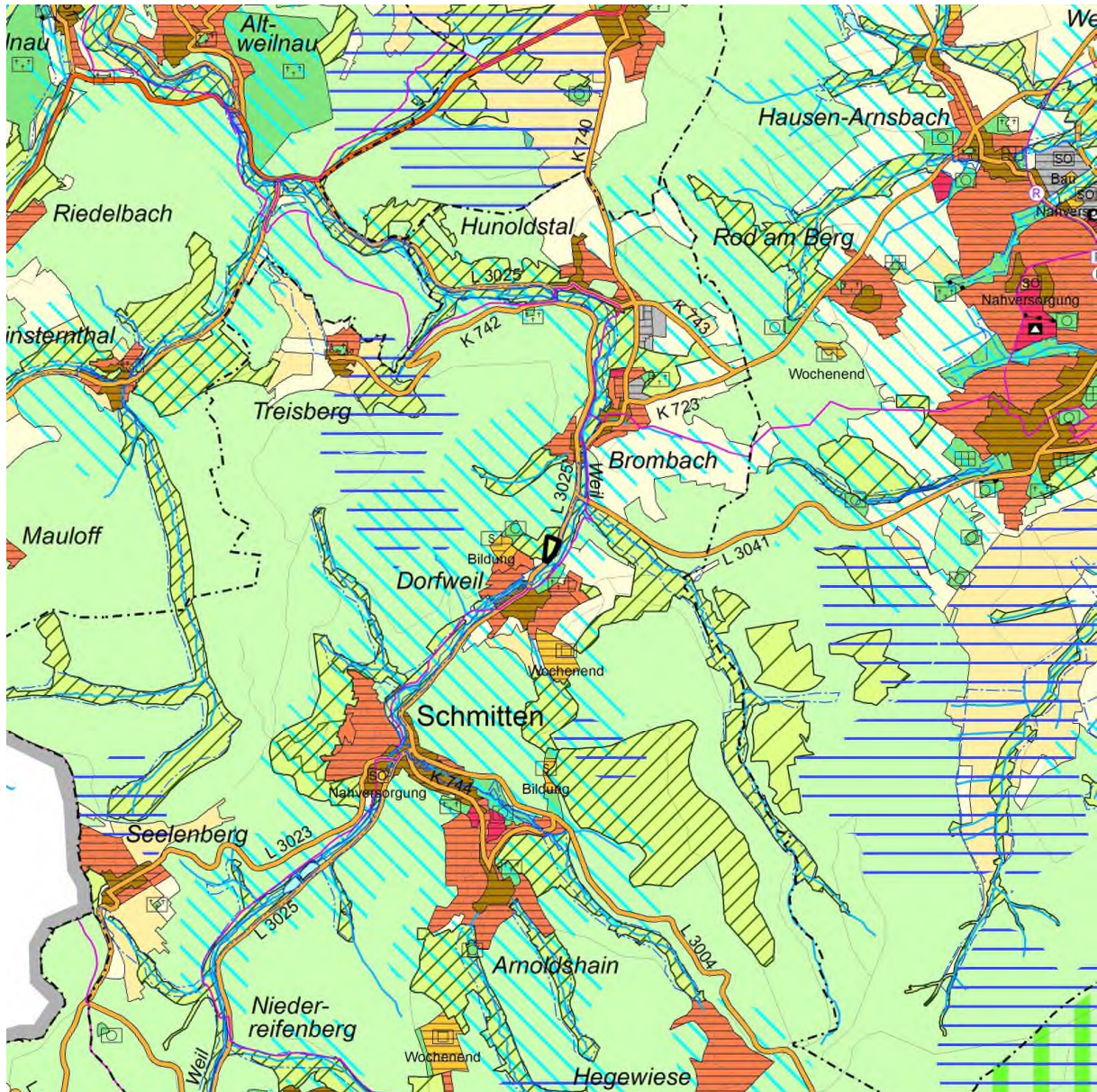
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

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	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „FFW-Nord“
FFH-Vorprüfung	
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Verkehr

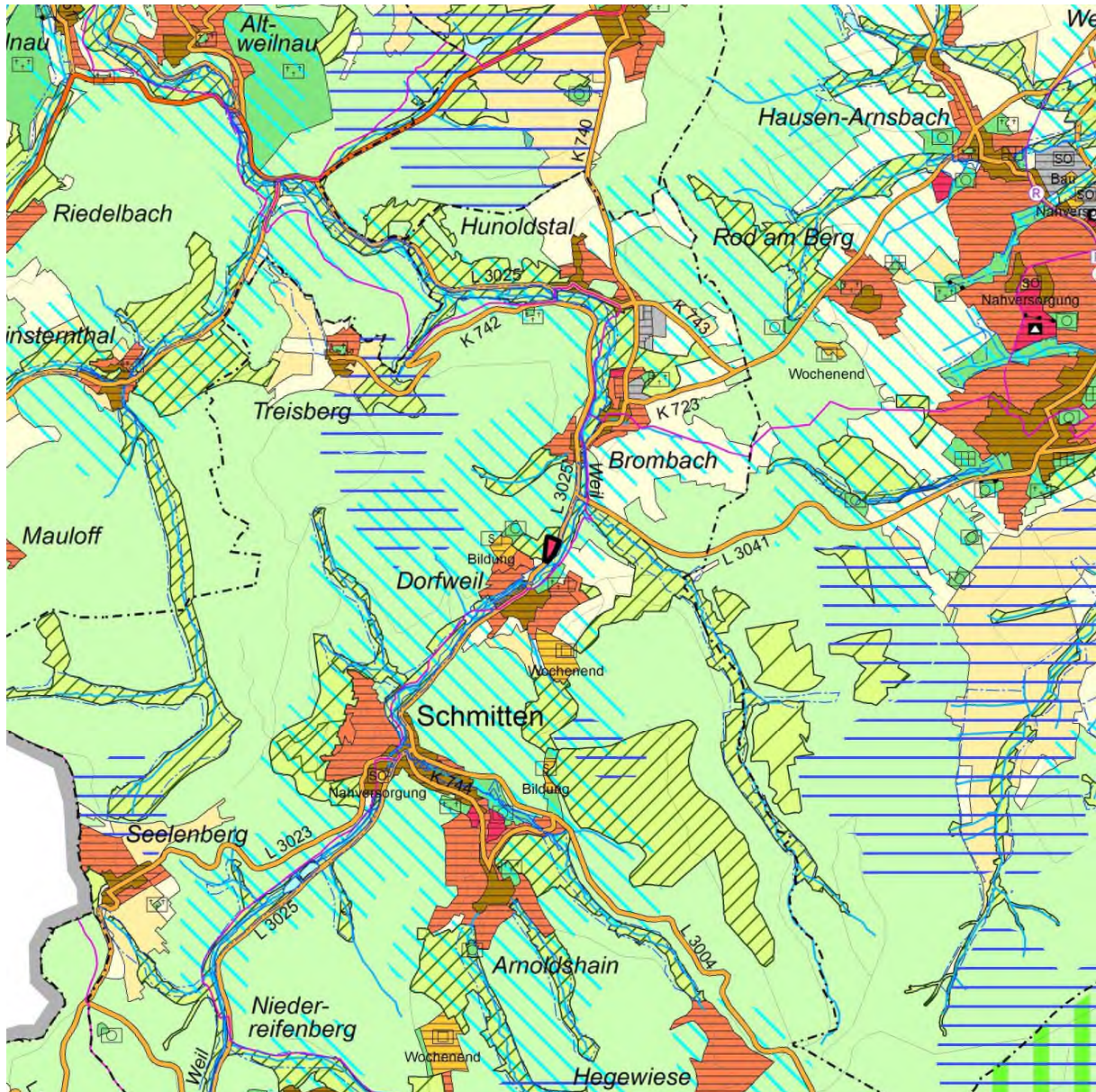
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 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)

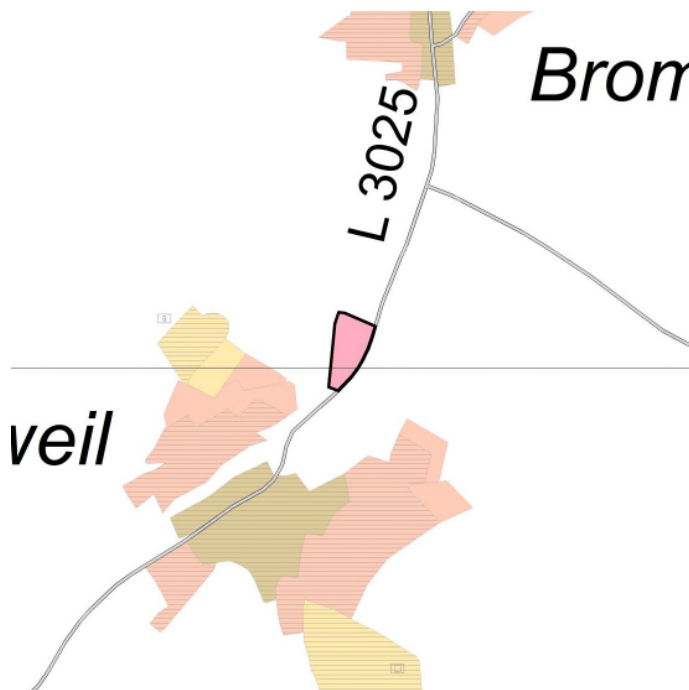
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)



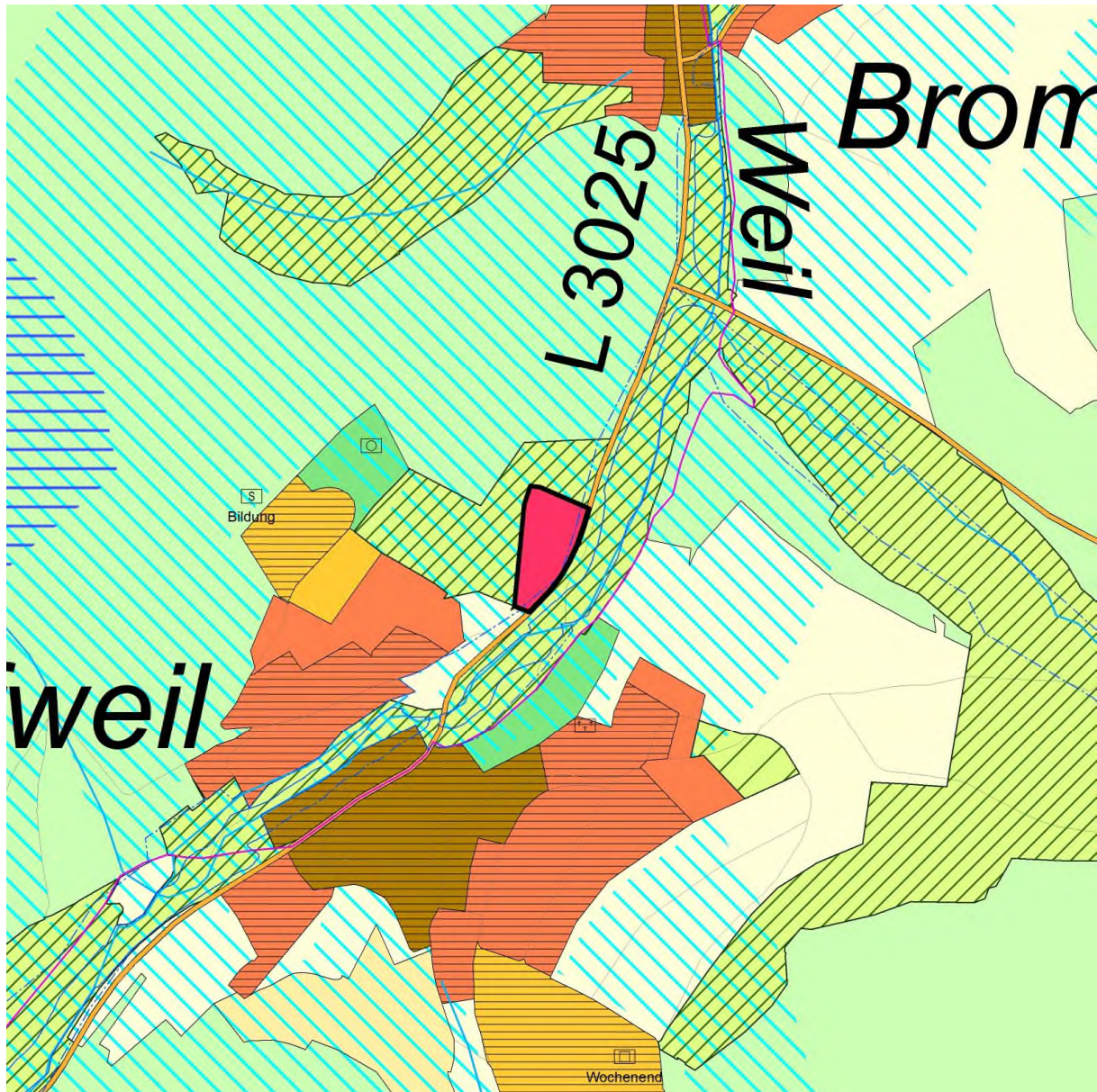
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	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, Jugendzplatz, 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 Hauptverkehrsstraße, 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 Fahrradrouten, 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 Schienenverkehrsstrecke 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.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

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	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a 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










Kenzeichnung 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	MetropoIG

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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, 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: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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 Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG 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 Talau 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 Landwirtschaftsweges 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 unter Berücksichtigung der vorgegebenen Hilfsfristen 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)

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 innerhalb 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 Feuerwehrgerätehauses 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. Der Standort weist 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 Konfliktdanalyse 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 Frankfurt (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 teilweise 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:

Flächenneuanspruchnahmen 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 Feuerwehrhaus "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 Gesetzes 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)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes 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 Gesetzes 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 Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung 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 Änderungsgebiet 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:

Boden und Fläche

- Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Naturnahe Böden, gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 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 Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenaushalt
- Bodengruppe: Böden aus lösshaltigem Solifluktsdecken
- 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)

Wasser

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

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

- 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 störungstolerante 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 Quartierspotentiale für Fledermäuse
- Kein Vorkommen von Siebenschläfer, Gartenschläfer und Haselmaus. Im Änderungsbereich ist ein geringes 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

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

- 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 Hinblick 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 Beeinträchtigung 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 Umwaldungsverfahren gem. § 12 HWaldG verwiesen. Ebenso ist für die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope 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 überbaubaren 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, dass in diesem Fall das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IViWi 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 artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen außerhalb 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 haselmausschönenden Art und Weise vorzunehmen
- Anpflanzen von heimischen und klimaresilienten Gehölzen
- Prüfung einer Minimierbarkeit der anthropogenen Einflüsse (aufgrund des Heranrückens des Vorhabens an Brutplätze) durch geeignete 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.
- 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 Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG auf Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach.

Bei Betrachtung der Altalternativstandorte ergaben sich Konfliktsituationen 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 Besitz 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 zu 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, Plplus - Ingenieurbüro für Tiefbauplanung, Stand: Dezember 2024
- [8] Landesplanerische Anfrage - „FFW-Standort in Schmitten-Dorfweil“ - Planungsbüro Fischer, Stand: 06.03.2023