PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Gemarkung Dorfweil

Begründung

Bebauungsplan

„FFW Nord“

Voretwurf

Planstand: 23.04.2025

Projektnummer: 24-2886

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Landesplanung, Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 5
1.5 Planungsalternativen ... 6
1.6 Auszüge aus dem Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe Gemeinde Schmitten, 4. Fortschreibung vom 06.09.2022 ... 9
1.7 Verkehrliche Erschließung ... 11
1.8 Verfahrensart und -stand ... 13
2. Inhalt und Festsetzungen ... 13
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ... 14
2.2 Höhe baulicher Anlagen ... 14
2.3 Grundflächenzahl ... 14
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
2.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 15
2.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 16
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) ... 16
3.1 Dachgestaltung ... 16
3.2 Einfriedungen ... 16
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 17
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 17
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 17
4.2 Biotoptypen ... 17
4.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 18
4.3.1 Zusammenfassung ... 18
4.3.2 Maßnahmenplanung ... 18
4.4 Allgemeine Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 20
5. Allgemeiner Klimaschutz ... 20
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 20
6.1 Überschwemmungsgebiet ... 20
6.2 Oberirdische Gewässer ... 20

6.3 Wasserschutzgebiete 20
6.4 Wasserversorgung / Löschwasser 20
6.5 Abwasserbeseitigung 21
7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 21
7.1 Altlastenverdächtige Flächen 21
7.2 Kampfmittel 21
7.3 Vorsorgender Bodenschutz 21
7.4 Denkmalschutz 21
8. Immissionsschutz 21
9. Weitere Hinweise und Empfehlungen 22
9.1 DIN-Normen 22
9.2 Abfallbeseitigung 22
10. Bodenordnung 22
11. Flächenbilanz 22
12. Anlagen und Gutachten 22

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Alle Ortsteile der Gemeinde Schmitten verfügen über eine eigene ehrenamtliche und freiwillige Ortsteilfeuerwehr. Leider ist die Einsatzabteilung des Ortsteils Hunoldstal seit dem Jahr 2022 wegen fehlender Einsatzkräfte nicht mehr handlungsfähig. Seither wird der Brandschutz für Hunoldstal von den Wehren in den übrigen Ortsteilen, insbesondere Brombach und Dorfweil abgedeckt. Die gemäß § 3 (2) HBKG vorgeschriebenen Hilfszeiten von 10 Minuten können aufgrund der Lage der Feuerwehrhäuser in Brombach und Dorfweil gerade noch für den Ortsteil Hunoldstal eingehalten werden.

In dem im November 2022 von der Gemeindevertretung beschlossenen Feuerwehrbedarfsplan wurde daher 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. Da derzeit in Dorfweil die stärkste personelle Einsatzabteilung besteht, sollte der künftige Standort vor allen Dingen aus dem Ortsteil Dorfweil gut erreichbar sein.

Die Gemeinde hat dazu drei mögliche Standorte ergebnisoffen und unabhängig von den Eigentumsverhältnissen für ein Feuerwehrgerätehaus „Nord“ untersucht. Aufgrund der Tallage u.a. mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG sind die räumlichen Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens beschränkt. Als favorisierter Standort hat sich das hier in Rede stehende Plangebiet herauskristallisiert.

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung hat die Gemeindeverwaltung bereits eine landesplanerische Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt und damit die Machbarkeit aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung geprüft. In diesem Zusammenhang wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass die Planung für den Feuerwehrstandort als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann und keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenngleich in der Bauleitplanung noch weitere Aspekte zu bearbeiten und berücksichtigen sind.

Übersichtskarte / Lage



Quelle: https://natureg.hessen.de

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlich von Dorfweil, westlich der L 3025. Die Erschließung im Einsatzfall soll von der Landesstraße aus 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.

Luftbild



Quelle: https://natureg.hessen.de

Im Osten des Plangebietes gilt die Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 23 HStrG. Längs der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (auf die exakten Ausführungen des § 23 HStrG wird verwiesen).

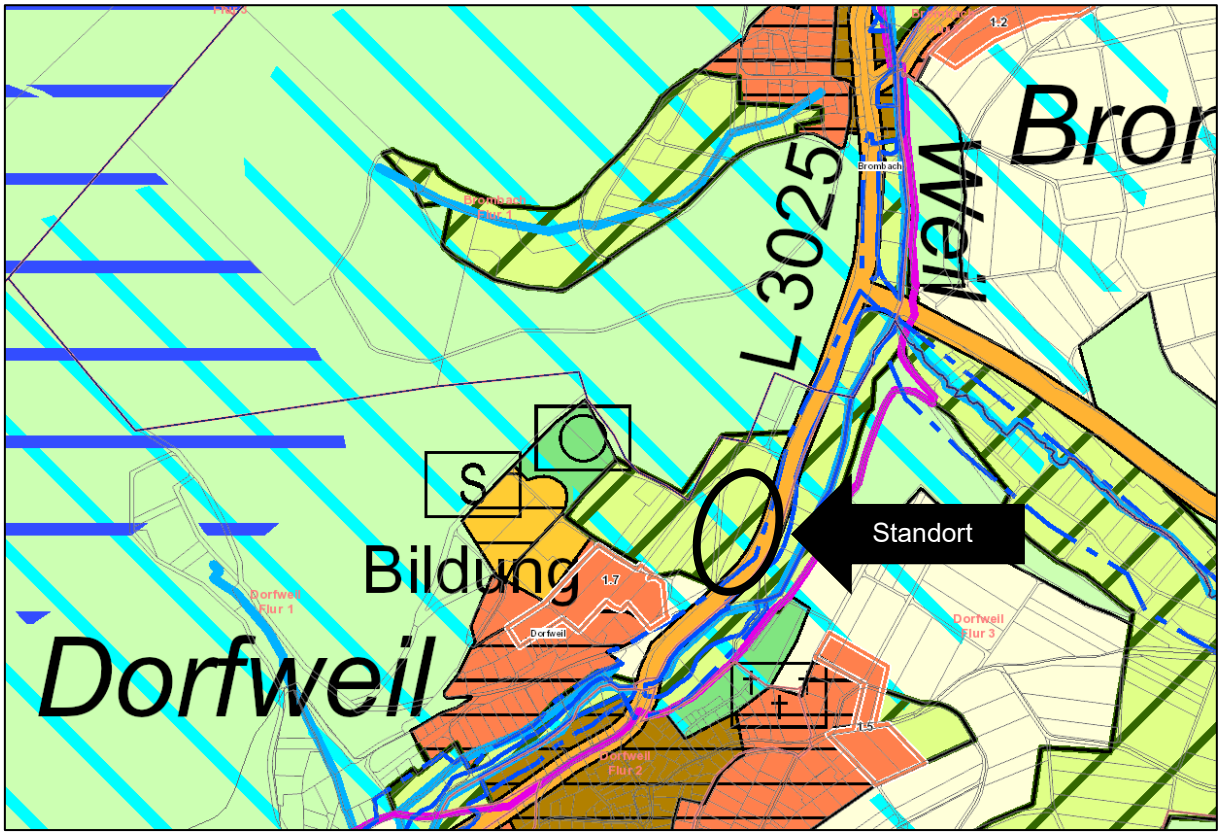
1.3 Landesplanung, Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die Planung kann aufgrund der geringen Größe als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten (gem. Schreiben des RP Darmstadt vom 24.03.2023 im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage der Gemeinde). Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen diesen Standort, sofern bei der konkreten Planung die örtlich vorherrschenden klimatischen Bedingungen ausreichend berücksichtigt werden.

RPS/RegFNP 2010



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.5 Planungsalternativen

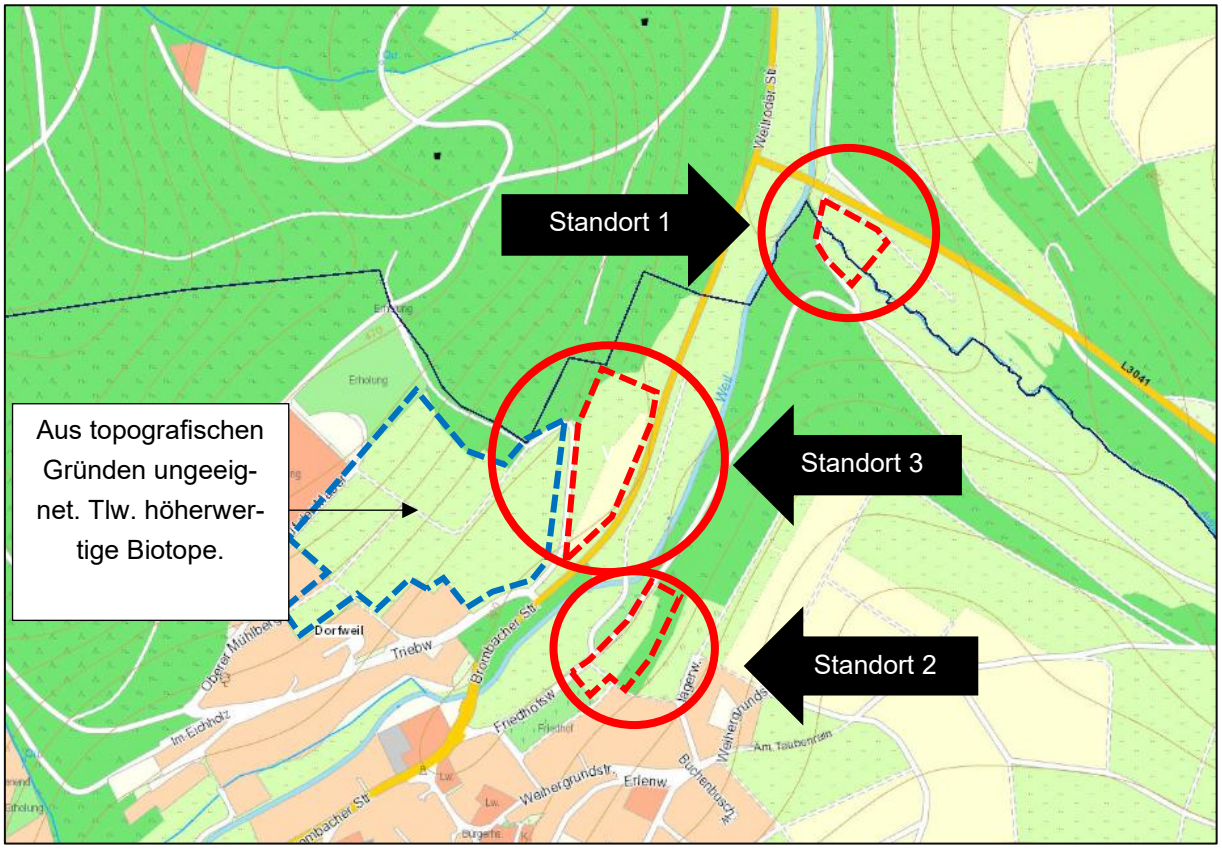
Die Gemeinde hat drei mögliche Standorte ergebnisoffen und unabhängig von den Eigentumsverhältnissen für ein Feuerwehrgerätehaus „Nord“ untersucht. Aufgrund der Tallage u.a. mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG sind die räumlichen Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens beschränkt. Folgende Standorte wurden durch ein Projektteam aus Vertretern der Feuerwehr und der Gemeindeverwaltung untersucht und abgewogen:

Standort 1 liegt in der Nähe des Kreuzungsbereich der L 3025 und L 3041 zwischen den Ortsteilen Brombach und Dorfweil. Diese Fläche ist im RegFNP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z), Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (G) und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G) dargestellt. Zusätzlich schränkt der gemäß HWG einzuhaltende Gewässerrandstreifen von beidseits 10m die Nutzbarkeit ein. Die Flächen sind in Privatbesitz.

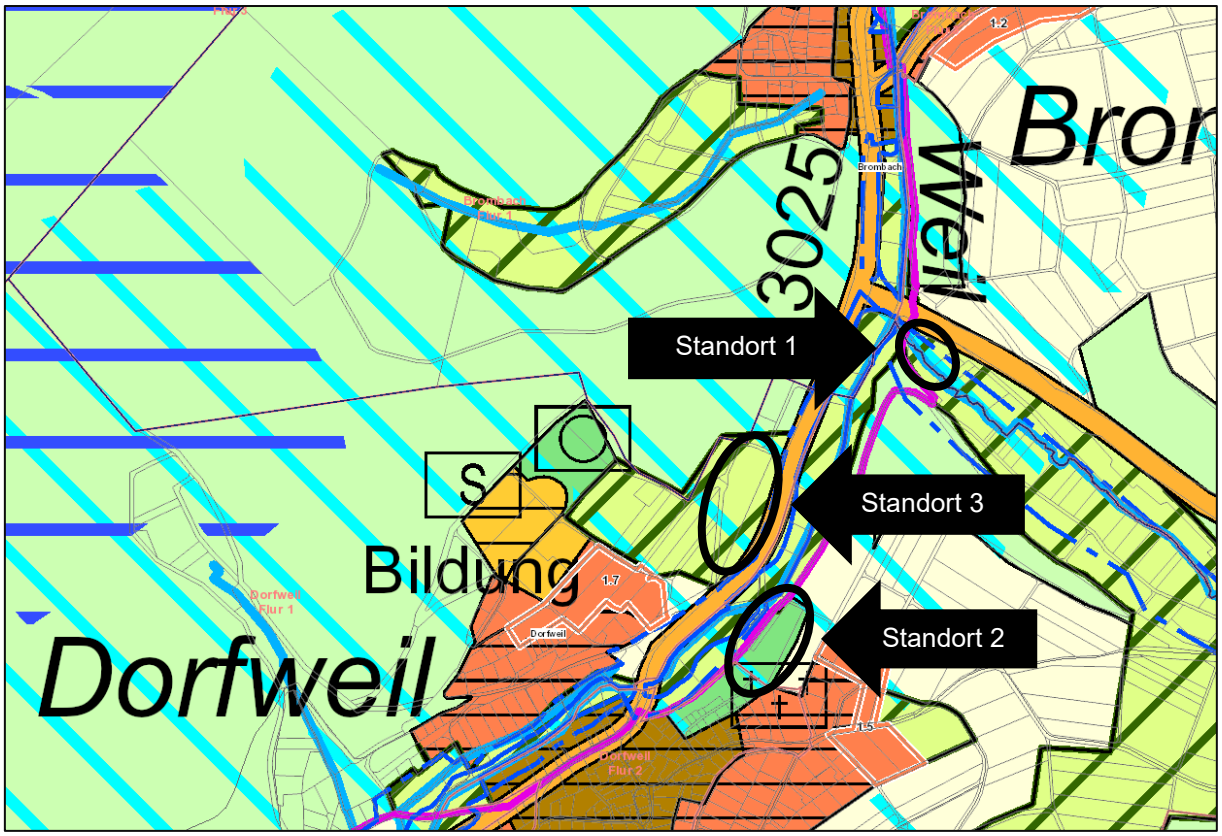
Standort 2 befindet sich in der Ortsrandlage von dem Ortsteil Dorfweil angrenzend an den Friedhof. Der Bereich ist im RegFNP als Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G) dargestellt. Hier besitzt die Gemeinde einen kleinen Flächenanteil. Diese Fläche wird aufgrund einer fehlenden Zuwegung für eine getrennte An- und Abfahrt, des Geländezuschnitts sowie der Topographie als nicht geeignet eingestuft. Auch aus ökologischer Sicht ist diese Fläche aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen als höherwertig einzustufen.

Standort 3 ist der favorisierte Standort. Die Gemeinde hat die Fläche mit aufschiebender Bedingung erworben. Der ökologische Wert wird als gering bis mäßig eingeschätzt. Eine direkte Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 3025 wird mit HessenMobil und den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erörtert. Die Gemeinde möchte dementsprechend Variante 3 als Vorzugsoption weiter vorantreiben.

Geprüfte Standorte in der Übersicht



Übersicht RegFNP



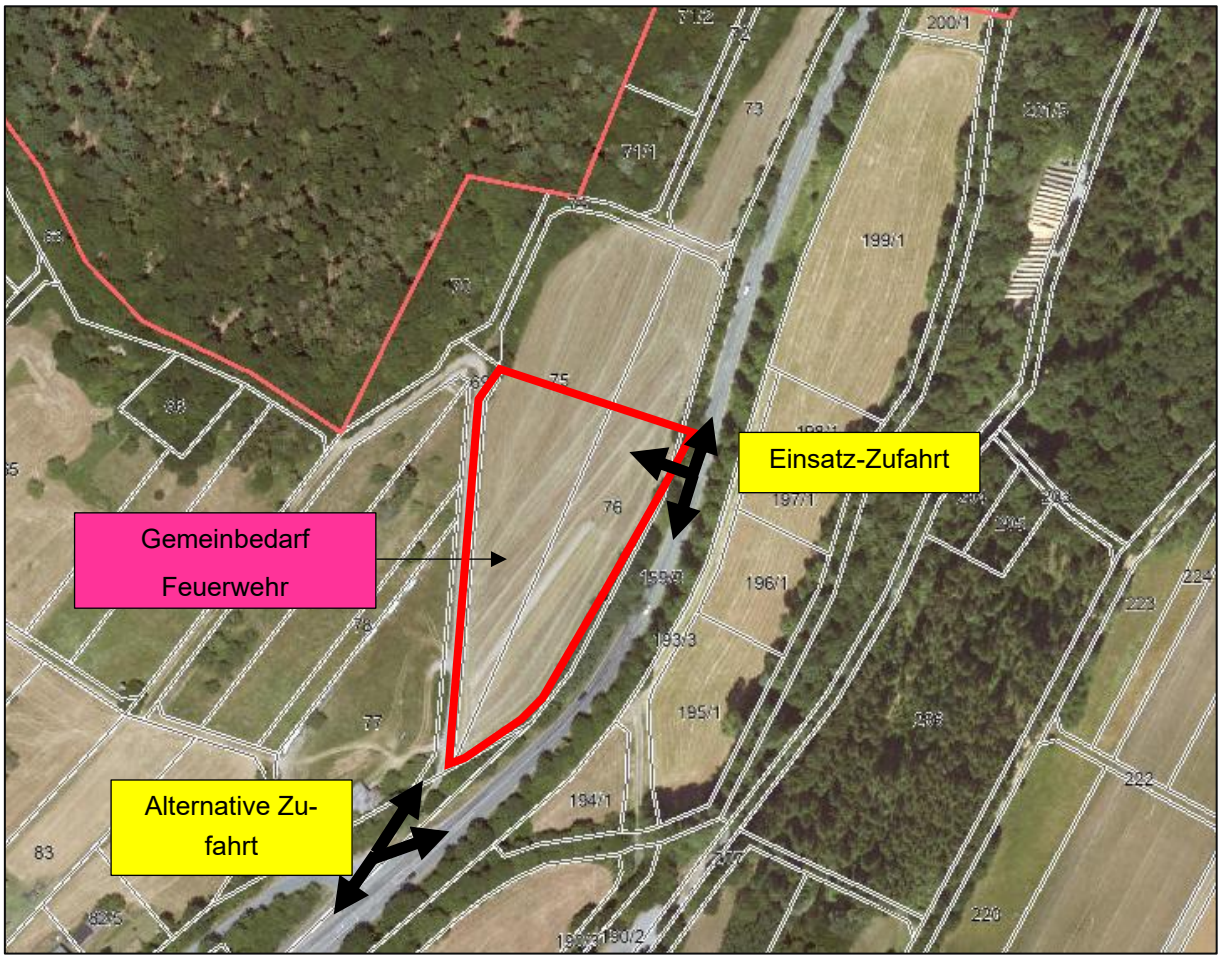
Luftbild Standort 1



Luftbild Standort 2



Favorisierter Standort



1.6 Auszüge aus dem Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe Gemeinde Schmitten, 4. Fortschreibung vom 06.09.2022

10. Strategische Neuausrichtung

10.1 Zukunft der Ortsteilwehren Dorfweil, Brombach und Hunoldstal, Gründung der Feuerwehr Schmitten Nord



Die Ortsteilfeuerwehren Dorfweil, Brombach, Hunoldstal und Treisberg fungieren seit mittlerweile mehr als 3 Jahren als „Löschzug unteres Weiltal“ miteinander. Die Alarm- und Ausrückeordnung ist so aufgestellt, dass bei einem Großteil der Einsätze die Wehren zusammen im Verbund ausrücken, um effizient agieren zu können. Auch Übungen finden teils ortsübergreifend statt. Durch die fehlende Wehrführung in Hunoldstal und die damit verbundene Zuordnung der Einsatzkräfte nach Brombach im Jahr 2022, musste die Gefährdungsbeurteilung nach FwOV für diesen Bereich neu durchgeführt werden.

Die Revision der Gerätehäuser in Brombach und Dorfweil hat erhebliche Mängel aufgezeigt, welche beispielsweise zu Schließung von Teilbereichen des Gebäudes am Standort Dorfweil geführt haben, wie zum Beispiel der nun stillgelegte Schlauchturm. Die in den Anlagen aufgeführten Prüfberichte des technischen Prüfdienstes von beiden Gerätehäusern zeigen deutlich, dass hier in beiden Gerätehäusern dringender Handlungsbedarf besteht.

Zu einer Zusammenlegung / Fusionierung der Feuerwehren Hunoldstal, Brombach und Dorfweil zur Feuerwehr „Schmitten Nord“ wird dringend geraten. Hierzu ist der Neubau eines gemeinsamen Gerätehauses an geeigneter Stelle notwendig, um auch die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist von 10 Minuten in den Ortsteilen Dorfweil, Brombach und Hunoldstal einzuhalten. (…) Die bestehenden Gerätehäuser bieten nicht den notwendigen Platzbedarf, um zukünftige Fahrzeuge zu stationieren. Ein Neubau deckt den Bedarf für die nächsten mindestens 30 Jahre ab und ist für die Schlagfähigkeit der Feuerwehren Schmitten von erheblicher Bedeutung. Die Themen Mitgliedermotivation und Nachwuchsgewinnung stehen ebenso im Vordergrund. Der Standort der Feuerwehr Treisberg an aktueller Position bleibt unberührt.

Die Einbindung der Einsatzkräfte der Ortsteile in einen Fusionierungsprozess ist angestoßen und zeigt schon in der jetzigen Phase nahezu volle Zustimmung.

Mögliche Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses Nord

Für ein neues Feuerwehrgerätehauses „Schmitten Nord“, der alle notwendigen Voraussetzungen erfüllt, ist zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach an der L3025 ein geeigneter Standort vorzusehen.

Der Standort ist so zu wählen, dass Hilfsfrist, Infrastruktur und verkehrstechnische Lage der Liegenschaft den notwendigen Anforderungen entsprechen. Die in der Anlage 1: Abdeckungsbereich Ortsteile angefügte Karte mit möglichem Standort des neuen Gerätehauses zeigt die möglichen Bereiche der Hilfsfrist auf, welche mit 4min Fahrzeit eingehalten werden kann. Eine Verschiebung des Standortes kann zu Komplikationen bei der Erfüllung der gesetzlichen Vorgabe führen.

Für den Bau des Gerätehauses „Nord“, können Referenzobjekte aus benachbarten Landkreisen herangezogen werden, welche erfolgreich Feuerwehren fusioniert und in diesem Zuge ein neues Gerätehaus realisiert haben.

Eckdaten eines Feuerwehrhauses Schmitten Nord

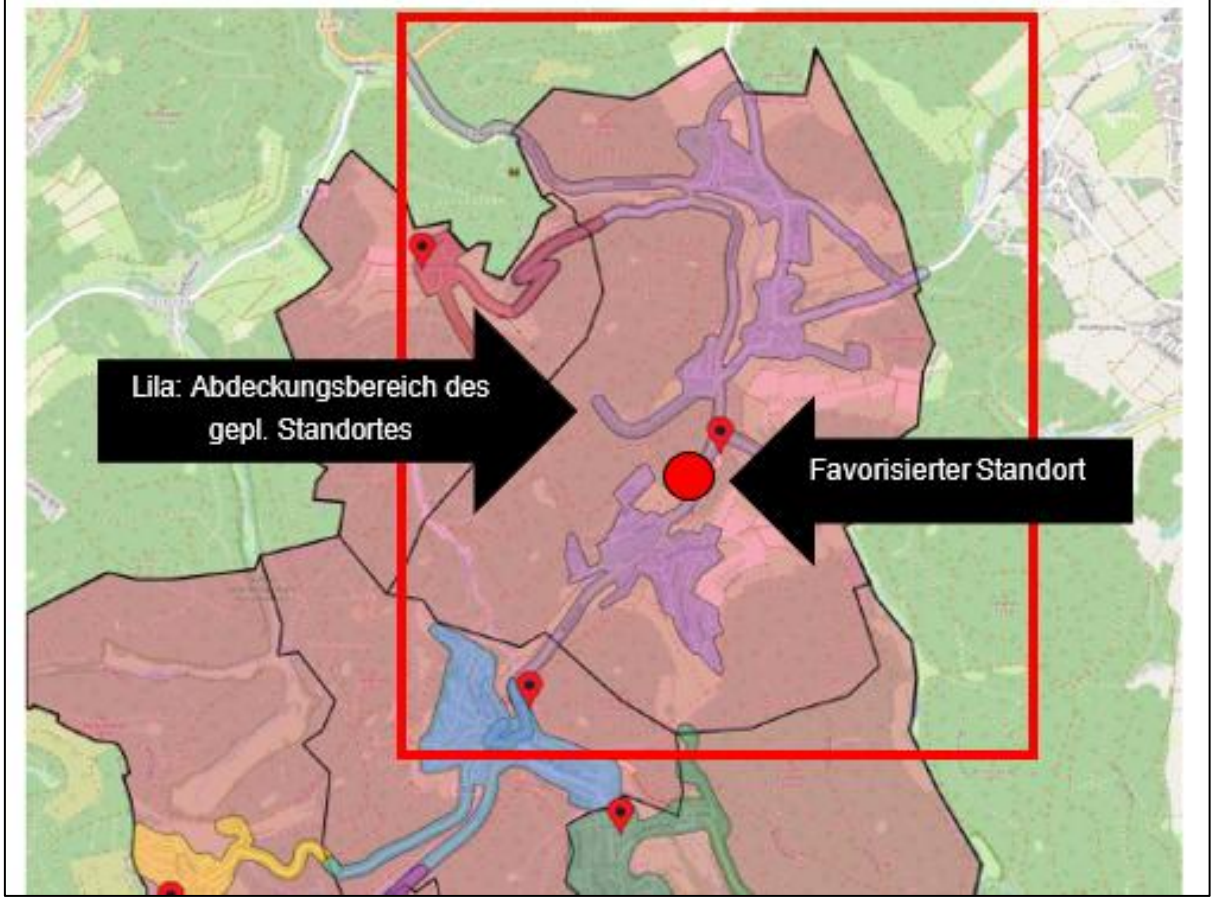
Es wird ein Feuerwehrhaus gemäß DIN 14092 benötigt. Als Planungsgrößen sind Umkleide-, Schulungs- und Sanitärbereich für ca. 40 aktive Feuerwehrkameradinnen und Kameraden, sowie 20 Jugendliche vorzusehen. Es sind 4 Fahrzeugstellplätze der Größe 2 gemäß DIN 14092 notwendig. Das Gebäude ist von seiner Struktur und Technik (z.B. Heizungsanlage) so auszulegen, dass es auch als Notunterkunft für die Bevölkerung nutzbar ist.

Namensgebung des neuen Standortes

Das neue Feuerwehrhaus für den Bereich soll die Bezeichnung „Feuerwehrhaus Schmitten Nord“ tragen. Ebenso wird die Feuerwehr als Feuerwehr „Schmitten Nord“ bezeichnet. Die früheren Ortsnamen entfallen. Diese dienen zur Identifikation der Einsatzkräfte sowie Jugendfeuerwehr der zusammengeschlossenen Ortsteilwehren mit dem neuen gemeinsamen Standort. Geografisch gesehen deckt der Standort den nördlichen Teil des Gemeindegebietes ab.

15. Anhang

Anlage 1: Abdeckungsbereich Ortsteile



1.7 Verkehrliche Erschließung

Im Zuge der Planungen und Vorabstimmungen wurde die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße durch das Büro PI Plus, Bad Nauheim geprüft und mit Hessen Mobil vorabgestimmt. Dabei wurden zwei Alternativen geprüft:

Variante 1 - Abbiegespur Feuerwehrgerätehaus

Die Variante sieht den Bau einer Linksabbiegespur für die Einfahrt zum geplanten Feuerwehrgerätehaus vor. Um den Eingriff in die Landesstraße so gering wie möglich zu halten, wurde der talseitige Fahrbahnrand beibehalten und die Aufweitung der Straße nur in Richtung des bebauenden Areals vorgenommen. Auch die talseitige Sicherungseinrichtung (Leitplanken) kann bestehen bleiben. Als Aufstelllänge für die Abbiegespur wurden 20,0 m bei einer Verziehungslänge von 70,0 m als ausreichend angenommen.

Wie aus dem beiliegenden Lageplan "Variante 1, Abbiegespur" (Unterlage 1/1) zu entnehmen ist, kann der erforderliche Sichtkegel aus der Ortslage Dorfweil kommend nur durch Rücknahme von Bäumen, Hecken (siehe Lageplan 1/1, Bewuchsgrenze) und die Abtragung des Geländes bis mindestens auf Höhe des Augpunktes gewährleistet werden. Dem Grunde nach gilt das Gleiche für die Sichtweiten aus der Ortslage Brombach kommend. Weitere Informationen können aus den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Variante 2 - ohne Abbiegespur Feuerwehrgerätehaus

Bei dieser Variante wurde auf die Linksabbiegespur verzichtet und dafür eine zusätzliche Signaleinrichtung (Lichtsignalanlage) vorgesehen. Die Lichtsignalanlage wird bei einer Alarmausfahrt aktiviert. Die Art und Weise der Aktivierung muss in den weiteren Planungsschritten von einem Fachplaner in Zusammenarbeit mit den Wehrführern festgelegt werden.

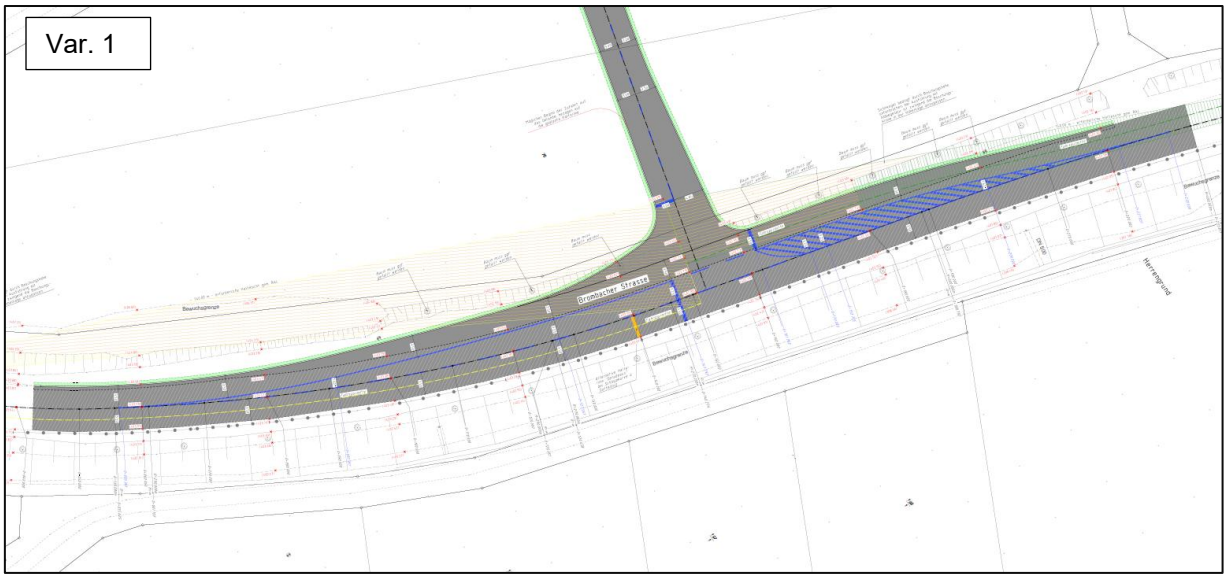
Die Ampelanlage wäre aus beiden Richtungen kommend auf einer Länge von ca. 140 m sichtbar. Zur Sicherheit sollte zu mindestens den Verkehrsteilnehmern aus Richtung Dorfweil kommend im Bereich des Augpunktes (ca. Stat. 0+0,00) ein Hinweis auf die Lichtsignalanlage gegeben werden. Ob hierfür ein Verkehrszeichen 131 "Lichtsignalanlage" mit dem Zusatz "Feuerwehrausfahrt" oder eine Warnleuchte mit dem Zusatz "Feuerwehrausfahrt" aufzustellen ist, muss noch mit Hessen Mobil final geklärt werden. Ausgehend von einer Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h ist der Hinweis in einem Abstand von 80 m zur Haltelinie vorzusehen. Dieser Abstand sollte reichen, dass man bis zur Haltelinie ohne Probleme zum Stehen kommt. Hessen Mobil hat in einer Vorbesprechung das Aufstellen des Verkehrszeichens präferiert.

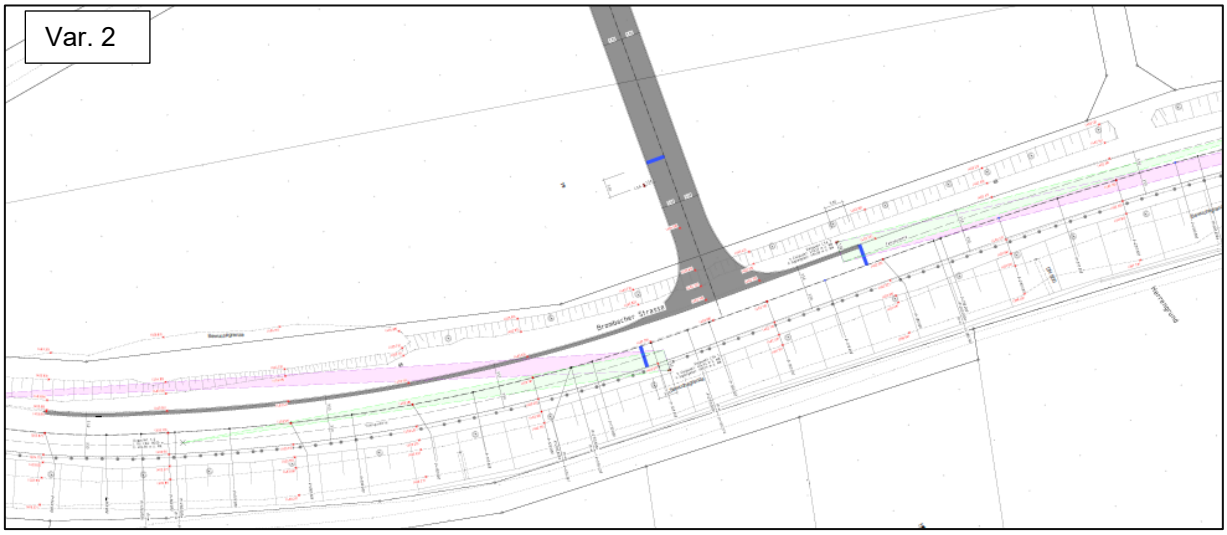
Die Vorteile für diese Variante sprechen für sich. Es sind keine größeren Maßnahmen an der Landesstraße erforderlich. Lediglich die Anbindung der Feuerwehrzufahrt ist herzustellen, wobei die derzeitigen Fahrbahnrandhöhen anzunehmen sind. Zudem sind keine Rodungen, Baumfällungen, Erdabgrabungen im größeren Umfang u.ä. erforderlich.

Fazit und Ergebnis

Die Projektbeteiligten der Gemeinde Schmitten präferieren die Umsetzung der Variante 2 - ohne Abbiegespur. Auch unter dem Hintergrund, dass Alarmausfahrten in der Vergangenheit eher selten vorkommen (2 pro Monat).

Vorplanung Anschluss Landesstraße





Quelle: PI Plus

Hessen Mobil hat mit Email vom 22. März 2024 in diesem Kontext mitgeteilt, dass *gemäß dem HStrG bei Maßnahmen, die außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt an Landes- oder Kreisstraßen angrenzen, in begründeten Fällen (öffentliches Interesse, Wohl der Allgemeinheit) grundsätzlich die Möglichkeit besteht, eine Ausnamegenehmigungen für eine Bebauung innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone und eine entsprechende Erschließung von der angrenzenden Landes- oder Kreisstraße in Aussicht zu stellen. Der Ausnahmegrund ist beim Neubau einer Feuerwache oder Rettungsstation gemäß gesetzlicher Definition im Sinne des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls eindeutig begründbar. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Straße des überörtlichen Verkehrs durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird.*

Auf Grund des frühen Planungsstadiums konnte noch keine vollumfängliche Betrachtung und abschließende Stellungnahme oder finale Entscheidung seitens Hessen Mobil zu der geplanten Maßnahme erfolgen.

In der weiteren Erschließungsplanung für den geplanten Standort sind weitergehende Maßgaben zu berücksichtigen und nachzuweisen, wie z.B. *verkehrliche Betrachtung / Verkehrsuntersuchung, vermaßter Lageplan, Durchführung einer Sichtweitenanalyse, Schleppkurvennachweise, Entwässerungssituation, ausreichende rückwärtige Erschließungsmöglichkeit für anrückende Einsatzkräfte (Fußgänger; Rad, KfZ), etc.*

Die Gemeinde Schmitten geht davon aus, dass eine Erschließung und Anbindung des Plangebietes für den Nutzungszweck der Fläche damit grundsätzlich sichergestellt ist. Weitergehende Abstimmungen und Nachweise werden im Zuge der fortschreitenden Planung vorgenommen.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Frist _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Frist _____
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung, sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Festsetzung: *Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle, Verwaltungs-, Aufenthalts-, Lager-, Werkstatt-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär-, und Multifunktionsräumen, etc. sowie der sonstigen dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen und Nutzungen, Nebenanlagen, Stellplätzen / Carports und Garagen.*

Begründung: Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" im Bebauungsplan entspricht dem vorliegenden Planziel zur Neuerrichtung eines Feuerwehrstandortes im nördlichen Gemeindegebiet und ist dementsprechend städtebaulich begründet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung: *Die maximal zulässige Oberkante Gebäude wird zum Entwurf nach Vorlage der Objektplanung in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.*

Begründung: Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante in Metern über Normalhöhennull erfolgt, um eine möglichst harmonische Höhengestaltung an diesem relativ sichtexponierten Standort sicherzustellen. Die exakte Höhe wird nach Vorlage und Ausarbeitung der architektonischen Machbarkeitsstudie zum Entwurf konkretisiert. Die Festlegung der oberen Bezugspunkte dient der Bestimmtheit der Festsetzung.

2.3 Grundflächenzahl

Festsetzung: *Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.*

Begründung: Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,6. Diese Maßzahl ermöglicht ausreichend Spielraum und Flexibilität für die nachfolgende Objektplanung und sorgt für eine effiziente und flächenschonende Flächennutzung. Die zulässige Grundfläche darf ferner aus ebendiesen Gründen bis zu einer GRZ von 0,8 durch notwendige infrastrukturelle Elemente wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung: *Stellplätze / Carports und Garagen sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone längs der Landesstraße sind Carports, Garagen sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.*

Begründung: Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen flächig festgesetzt, um für die nachfolgende Objektplanung ausreichend Flexibilität zu wahren. Darüber hinaus liegen keine städtebaulichen Gründe für eine weitergehende Einschränkung vor.

Die Bestimmung, dass innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße keine Carports, Garagen oder Nebenanlagen (mit Ausnahme von Stellplätzen) errichtet werden dürfen, trägt den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes Rechnung. Die Zulässigkeit von Stellplätzen in der Bauverbotszone wird vorliegend mit Bezug auf § 23 Abs. 7 HStrG als vertretbar angesehen, da nur eine Zu- und Ausfahrt für den Einsatzfall zur Landesstraße hin und keine weitergehenden oder allgemeinen Zufahrten vorgesehen sind.

2.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung: *Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig.*

Begründung: Um Lichtverschmutzung im Bereich dieser bisher im Außenbereich liegenden Flächen zu minimieren und die nächtliche Umgebung für Tiere zu schützen, werden im Bebauungsplan nur vollabgeschirmte Leuchten erlaubt, die im installierten Zustand nur nach unten abstrahlen. Zudem werden Leuchtmittel mit einem warmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin vorgeschrieben, um negative Auswirkungen auf die Insektenpopulation zu reduzieren.

Festsetzung: *Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.*

Begründung: Die Festsetzung im Bebauungsplan, die die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung untersagt, dient dazu, die natürliche Versickerung von Regenwasser zu fördern und den Oberflächenabfluss zu verringern. Dies trägt zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung bei und schützt die Umwelt vor negativen Auswirkungen durch übermäßige und nicht zwingend erforderliche Versiegelungen.

Festsetzung: *Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt oder sie dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.*

Begründung: Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten führen zu Versiegelung des Bodens und beeinträchtigen das lokale Mikroklima. Das Verbot soll dazu beitragen, die Biodiversität zu fördern und den Oberflächenabfluss zu verringern.

Festsetzung: *Einfriedungen sind mit einem Mindestbodenabstand oder einer horizontale Maschenweite von 0,15 m vorzusehen.*

Begründung: Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand oder einer horizontalen Maschenweite von 0,15 m sind vorgesehen, um die Durchgängigkeit der Einfriedungen für bodenlebende Tiere zu ermöglichen. Dies ist aufgrund der bisherigen Lage im Außenbereich bzw. in der Nähe des angrenzenden Waldes und der Gehölzstrukturen von Bedeutung.

Weitere Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich werden zum Entwurf in die Planung integriert. Es ist vorgesehen, den allgemeinen Eingriff über das Ökokonto der Gemeinde Schmitten auszugleichen.

2.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung: *Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind spätestens nach einem Jahr Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.*

Begründung: Die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen inkl. der entsprechenden fachgerechten Pflege, dient dem Erhalt der Grünstrukturen und der Sicherstellung einer möglichst harmonischen Integration des Plangebietes entlang der Landessstraße (v.a. aus der Ortslage kommend). Die Möglichkeit, die Standorte der Bäume um bis zu 10 m zu verschieben, ermöglicht eine flexiblere Gestaltung und ermöglicht Anpassungen an veränderte städtebauliche sowie freiraumplanerische Anforderungen.

Festsetzung: *Die im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.*

Begründung: Die Festsetzung zur Erhaltung und Pflege von Bäumen und anderer Bepflanzung dient der Erhaltung wertgebender und städtebaulich relevanter Grünstrukturen im Bereich der Verkehrsflächen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

3.1 Dachgestaltung

Festsetzung: *Zur Dacheindeckung sind Materialien in ziegelrot, schiefergrau oder anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5 Grad. Spiegelnde oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Solar- und Fotovoltaikanlagen, unzulässig. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.*

Begründung: Diese Festsetzung im Bebauungsplan trägt dazu bei, ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, indem die Verwendung von Dachmaterialien in zurückhaltenden und ortstypischen Farben wie ziegelrot, schiefergrau oder anthrazit vorgeschrieben. Der Ausschluss spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer bei Solar- und Fotovoltaikanlagen, dient zudem dem Schutz vor Blendeffekten.

3.2 Einfriedungen

Festsetzung: *Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher.*

Begründung: Diese Festsetzung dient dazu, das städtebauliche Erscheinungsbild zu gestalten, um eine möglichst offene und damit harmonische Integration der Planfläche in die Umgebung zu gewährleisten. Die Verwendung von offenen Einfriedungen und einheimischen Laubsträuchern fördert dieses gestalterische Ziel und grünt das Plangebiet an diesem sichtexponierten Standort zusätzlich ein.

Festsetzung: *Mauer- und Betonsockel (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien sowie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.*

Begründung: Die Festsetzung zielt darauf ab, eine möglichst offene Gestaltung zu realisieren und eine harmonische, standortgerechte grünordnerische Integration des Plangebietes in die Umgebung zu gewährleisten. Diese Maßnahme trägt zudem zur Förderung der Biodiversität bei.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Festsetzung: *Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.*

Begründung: Um das Orts- und Landschaftsbild zu fördern und auf die Ästhetik des Plangebietes Einfluss zu nehmen, sollen Abfall- und Wertstoffbehälter vor allgemeiner Einsicht abgeschirmt werden. Durch die Integration in Bauteile, die Bepflanzung mit einheimischen Laubhecken oder dauerhaften berankten Sichtschutz wird eine harmonische Integration und ein Sichtschutz dieser Einrichtungen erreicht.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. *Der Umweltbericht wird dem Entwurf des Bebauungsplans als eigenständiges Dokument beigefügt*

4.2 Biotoptypen

Die geplante Feuerwehrwache soll auf einer Grünfläche mit mäßiger Nutzung errichtet werden. Der südliche Bereich dieser Grünfläche wurde im letzten Jahr durch die Einsaat einer Klee-Grasmischung von Ackerland in eine Grünlandfläche umgewandelt. Im nördlichen Bereich werden Sträucher, insbesondere Besenginster, sowie zwei Laubbäume überplant.

Von der Brombacher Straße aus ist eine Zufahrt zur Feuerwehrwache vorgesehen. Beidseitig der Straße verlaufen Baumreihen aus einheimischen Laubbäumen, die ein gesetzlich geschütztes Biotop bilden. Die geplante Zufahrt greift in diese Baumreihe ein, wodurch ein gleichwertiger Ausgleich für die überplanten Bäume erforderlich wird.

Südlich der Grünlandfläche, entlang der Straße, befinden sich Gebüsche aus einheimischen Gehölzarten, mit Eichen und Pappeln als Überhälter. Von der Zufahrt zum Triebweg führt ein steiler Schotterweg zur Grünlandfläche. Am Beginn dieses Schotterweges stehen stattliche Eichen, von denen eine aufgrund ihres hohen Alters und ihrer markanten, knorrigen Wuchsform besonders hervorzuheben ist. Im Bereich der Zufahrt zum Triebweg befindet sich eine kleine Schotterfläche. Nördlich des Triebwegs erstreckt sich eine bewachsene, steile Felswand.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Planungen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der den Planunterlagen beiliegt. Er kommt zu den folgenden zentralen Ergebnissen:

4.3.1 Zusammenfassung

Für den Bereich des Bebauungsplans „Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses Schmitten-Nord“ wurden die Tiergruppen Vögel, Reptilien und Amphibien untersucht, das Potential für Säugetiere und Ameisenbläulinge beurteilt und die Vegetation erfasst.

Für 15 Brutvogelarten und 4 Nahrungsgäste wurde eine vereinfachte Prüfung durchgeführt. Für Goldammer, Heckengraunelle, Mäusebussard und Star wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, und es wurden Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen. Reptilien und Amphibien wurden nicht gefunden. Für diese und andere geschützte Tierarten sind keine Konflikte zu erwarten.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten Art.

Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten durch die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesenen oder potenziell zu erwartenden Arten eine Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Dem Bebauungsplan „Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses Schmitten-Nord“ in der Gemeinde Schmitten stehen daher nach dem Stand der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

4.3.2 Maßnahmenplanung

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>:

M1: Die eventuell notwendige Rodung und die Baufeldbefreiung sind so zu regeln, dass sie außerhalb der Brutsaison von Vögeln liegen, um dem Tötungs- und Störungsverbot von Brutstätten zu genügen. Im BNatSchG wird der Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgegeben. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

- *<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u> Nicht nach BauGB festsetzbar. Übernahme als Vollzugshinweis.*

M2: Während der Bauphase ist die Baugrenze zu den Gehölzen zu sichern und zu erhaltenden Flächen durch einen festen, undurchlässigen Bauzaun abzusperren, um Beschädigung von Gehölzen, Betreten und Kontamination mit Bauabfällen zu vermeiden.

- *Berücksichtigung im Bebauungsplan: Nicht nach BauGB festsetzbar. Übernahme als Vollzugshinweis.*

Minimierungsmaßnahmen:

M3: Anpflanzung von Gehölzen, soweit vorgesehen und erforderlich, darf ausschließlich mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen.

- *Berücksichtigung im Bebauungsplan: Übernahme tlw. als Festsetzung und als Vollzugshinweis.*

M4: Eine Dachbegrünung als Ersatz für Nahrungsbiotope (extensive, blütenreiche Bestände zur Verbesserung des Angebotes von Insekten und Samen) kann den Verlust von Nahrungshabitaten verringern.

- *Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zur Wahrung von Flexibilität für die architektonische Planung Übernahme als Vollzugshinweis.*

M5: Fahrzeugaufstell- und Parkflächen sollen soweit wie möglich und zulässig wasserdurchlässig und begrünbar (z.B. mit Gittersteinen) ausgeführt werden.

- *Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zur Wahrung von Flexibilität für die Objektplanung und den ggf. spezifischen Anforderungen der Feuerwehr an die Grundstücksoberflächen nur Übernahme als Vollzugshinweis.*

M6: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Insekten-reichen Lebensraum (Waldrand) ist die Lockwirkung der Außenbeleuchtungen auf Insekten so gering wie möglich zu halten (HeNatG 2023 § 3 und §4).

- *Berücksichtigung im Bebauungsplan: Übernahme als Festsetzung.*

Ausgleichsmaßnahmen:

M7: Eine möglichst breite Fläche entlang des Waldrands im nördlichen Bereich des Bebauungsplans sollte als Kompensationsfläche Wiese bleiben und regelmäßig gemäht werden.

- *Berücksichtigung im Bebauungsplan: Nördlicher Teilbereich wurde gänzlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen.*

Maßnahmen für Schutz oder Ausgleich bezüglich Reptilien und Amphibien im Bereich des Bebauungsplanes sind mangels Vorkommen und geringem Lebensraumpotential nicht sinnvoll. Fledermauskästen als Ausgleich für Quartiere werden nach derzeitigem Untersuchungsstand ebenfalls nicht benötigt. CEF-Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes und seines Umfelds sind nicht vorgesehen.

4.4 Allgemeine Eingriffs- und Ausgleichplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wird im Rahmen des Umweltberichts (der gem. BauGB Teil der Begründung ist) behandelt und zum Entwurf erarbeitet.

5. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet vor allem die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Freiwillige Feuerwehr. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf Festsetzungen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Bestimmungen zur Dachbegrünung verzichtet, da aktuell noch an der Objektplanung und auch an der Konzeption der Gebäudetechnik gearbeitet wird. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, wird über die Aufnahme weitergehender Festsetzungen beraten und entschieden. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung auf Ebene der konkreten Objektplanung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

6.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

6.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Das Plangebiet wird über die Neuverlegung von Anschlüssen an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Im Plangebiet entsteht durch die Planung in Summe kein bzw. nur ein sehr geringer zusätzlicher Wasserbedarf aufgrund der Zusammenlegung der bisherigen Feuerwachen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen. Eine weitergehende Vorplanung liegt zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht vor.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerungskonzeption des Schmutzwassers und des Niederschlagswasser wird im Zuge der weitergehenden Planungsphasen erstellt. Die Gemeinde Schmitten geht gegenwärtig davon aus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung grundsätzlich umsetzbar und der Vollzug der Bauleitplanung sichergestellt ist.

7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVlWi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

7.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7.4 Denkmalschutz

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

8. Immissionsschutz

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

Die vorgelegten Unterlagen zu dem Vorhaben wurden u.a. im Rahmen der landesplanerischen Anfrage aus Sicht des Immissionsschutzes vom RP Darmstadt geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Auch aus Sicht der Gemeinde sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

9. Weitere Hinweise und Empfehlungen

9.1 DIN-Normen

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

9.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

10. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird erforderlich.

11. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Geltungsbereich	2,2 ha
Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün	1,3 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,9 ha

12. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan zu einem Feuerwehrgerätehaus in der Gemeinde Schmitten im Taunus, Ortsteil Dorfweil Februar 2023 bis April 2024
- 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

Planstand: 23.04.2025

Projektnummer: 24-2886

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de