PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Gemarkung Dorfweil

Begründung

Bebauungsplan

„FFW Nord“

Satzung

Planstand: 11.09.2026

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 ... 6
1.5 Planungsalternativen ... 7
1.6 Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe ... 10
1.7 Architektonische Vorplanung ... 12
1.8 Verkehrliche Erschließung ... 13
1.8.1 Variantenuntersuchung ... 13
1.8.2 Funktionale Erschließungsstruktur ... 14
1.8.3 Rahmenbedingungen der Straßenbaubehörde ... 14
1.8.4 Geschwindigkeitsregelung ... 15
1.8.5 Entwässerung und begleitende Maßnahmen ... 15
1.8.6 Einordnung der Bauleitplanungsebene ... 15
1.8.7 Gesamtbewertung ... 15
1.9 Verfahrensart und -stand ... 16
2. Inhalt und Festsetzungen ... 17
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ... 17
2.2 Höhe baulicher Anlagen ... 18
2.3 Grundflächenzahl ... 18
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 18
2.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 19
2.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 20
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) ... 21
3.1 Dachgestaltung ... 21
3.2 Einfriedungen ... 21
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 21
3.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen ... 22
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 23
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 23
4.2 Artenschutzrechtliche Belange ... 23
4.3 Allgemeine Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 24

5. Allgemeiner Klimaschutz 24

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 25

6.1 Überschwemmungsgebiet 25

6.2 Oberirdische Gewässer 25

6.3 Wasserschutzgebiete 25

6.4 Wasserversorgung / Löschwasser 25

6.5 Abwasserbeseitigung 26

7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 26

7.1 Altlastenverdächtige Flächen 26

7.2 Kampfmittel 26

7.3 Vorsorgender Bodenschutz 26

7.4 Denkmalschutz 27

8. Immissionsschutz 27

9. Weitere Hinweise und Empfehlungen 27

9.1 DIN-Normen 27

9.2 Abfallbeseitigung 27

10. Bodenordnung 27

11. Flächenbilanz 28

11.1 Plankarte 1 28

11.2 Plankarte 2 29

11.3 Plankarte 3 29

11.4 Plankarte 4, Teil Nord 30

11.5 Plankarte 4, Teil Süd 30

12. Anlagen und Gutachten 31

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Alle Ortsteile der Gemeinde Schmitten verfügen über eine eigene ehrenamtliche Freiwillige Feuerwehr. Die Einsatzabteilung des Ortsteils Hunoldstal ist jedoch seit dem Jahr 2022 aufgrund fehlender Einsatzkräfte nicht mehr einsatzfähig. Seither wird der Brandschutz für Hunoldstal durch die Wehren der umliegenden Ortsteile, insbesondere Brombach und Dorfweil, sichergestellt.

Die gemäß § 3 Abs. 2 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) vorgeschriebene Hilfsfrist von 10 Minuten kann aufgrund der bestehenden Standortverteilung der Feuerwehrgerätehäuser derzeit zwar noch eingehalten werden, stellt jedoch insbesondere für den Ortsteil Hunoldstal eine zunehmend kritische Situation dar.

Vor diesem Hintergrund wurde im November 2022 von der Gemeindevertretung der Feuerwehrbedarfsplan beschlossen, der die Einrichtung eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach vorsieht. Ziel ist es, die Einhaltung der Hilfsfristen dauerhaft sicherzustellen und die personellen Ressourcen der Einsatzabteilungen in einer gemeinsamen Feuerwehr „Schmitten Nord“ zu bündeln. Aufgrund der bestehenden personellen Struktur ist hierbei insbesondere eine gute Erreichbarkeit aus dem Ortsteil Dorfweil von Bedeutung.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden seitens der Gemeinde mehrere potenzielle Standorte für das geplante Feuerwehrgerätehaus ergebnisoffen und unabhängig von Eigentumsverhältnissen geprüft. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Lage innerhalb bzw. im Umfeld festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ100) nach Hessischem Wassergesetz (HWG) bestehen jedoch erhebliche räumliche Einschränkungen für geeignete Bauflächen.

Übersichtskarte / Lage



Quelle: https://natureg.hessen.de

Im Ergebnis dieser Untersuchungen hat sich das vorliegende Plangebiet als geeigneter Standort für die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses herauskristallisiert.

Zur frühzeitigen Klärung raumordnerischer Belange hat die Gemeinde Schmitten im Vorfeld der Bauleitplanung eine landesplanerische Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Im Rahmen der hierzu abgegebenen Stellungnahme wurde festgestellt, dass die Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren einzelne fachliche Aspekte auf Ebene der Bauleitplanung zu vertiefen und zu berücksichtigen sind.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Dorfweil und westlich der Landesstraße L 3025.

Die verkehrliche Anbindung im Einsatzfall erfolgt unmittelbar über die Landesstraße. Für den sonstigen Betrieb des Feuerwehrstandortes – insbesondere für Übungen, den Ausbildungsbetrieb (z. B. Jugendfeuerwehr) sowie für organisatorische und interne Nutzungen – ist vorgesehen, den bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der vom Triebweg nach Norden führt, auszubauen und als rückwärtige Erschließung zu nutzen.

Die für die äußere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Luftbild (grobe Abgrenzung zur Orientierung)



Quelle: https://natureg.hessen.de

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.

Maßgeblich für das Plangebiet sind die Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Dieses Planwerk vereint sowohl die regionalplanerischen Festlegungen gemäß § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB.

Das Plangebiet ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Die Gemeinde Schmitten hat im Vorfeld der Bauleitplanung eine landesplanerische Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Im Rahmen der hierzu abgegebenen Stellungnahme wurde festgestellt, dass die Planung aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

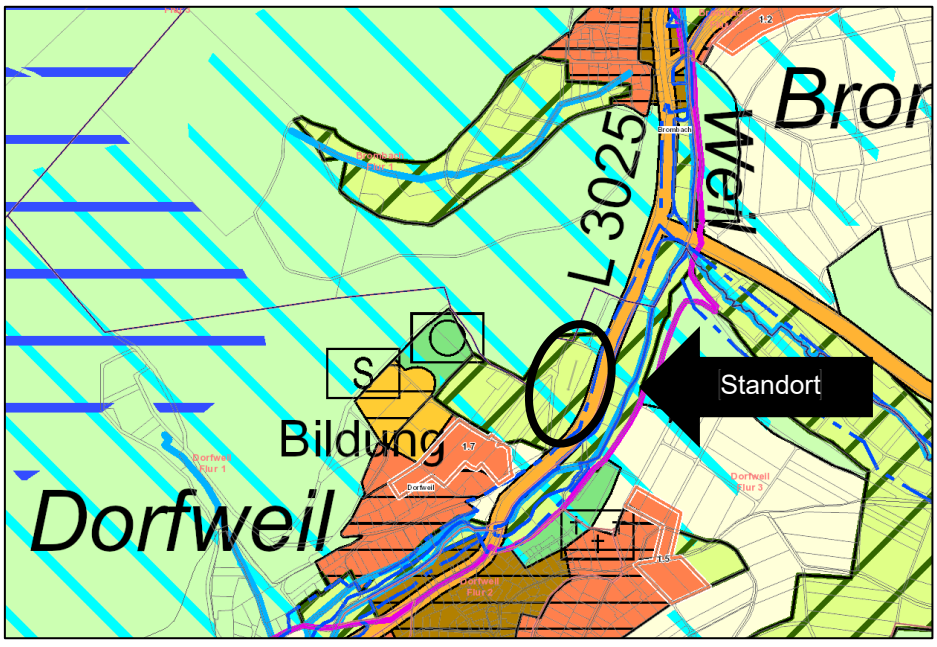
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen demnach keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgesehenen Standort. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im weiteren Planungsprozess insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die örtlichen klimatischen Funktionen angemessen zu berücksichtigen und in die Bauleitplanung einzustellen sind.

Den genannten Anforderungen wird im Verfahren insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung, der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Für die geplante Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist daher eine Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans erforderlich.

Ein entsprechendes Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans wurde seitens der Gemeinde bereits angestoßen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in diesem Zusammenhang im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

RPS/RegFNP 2010

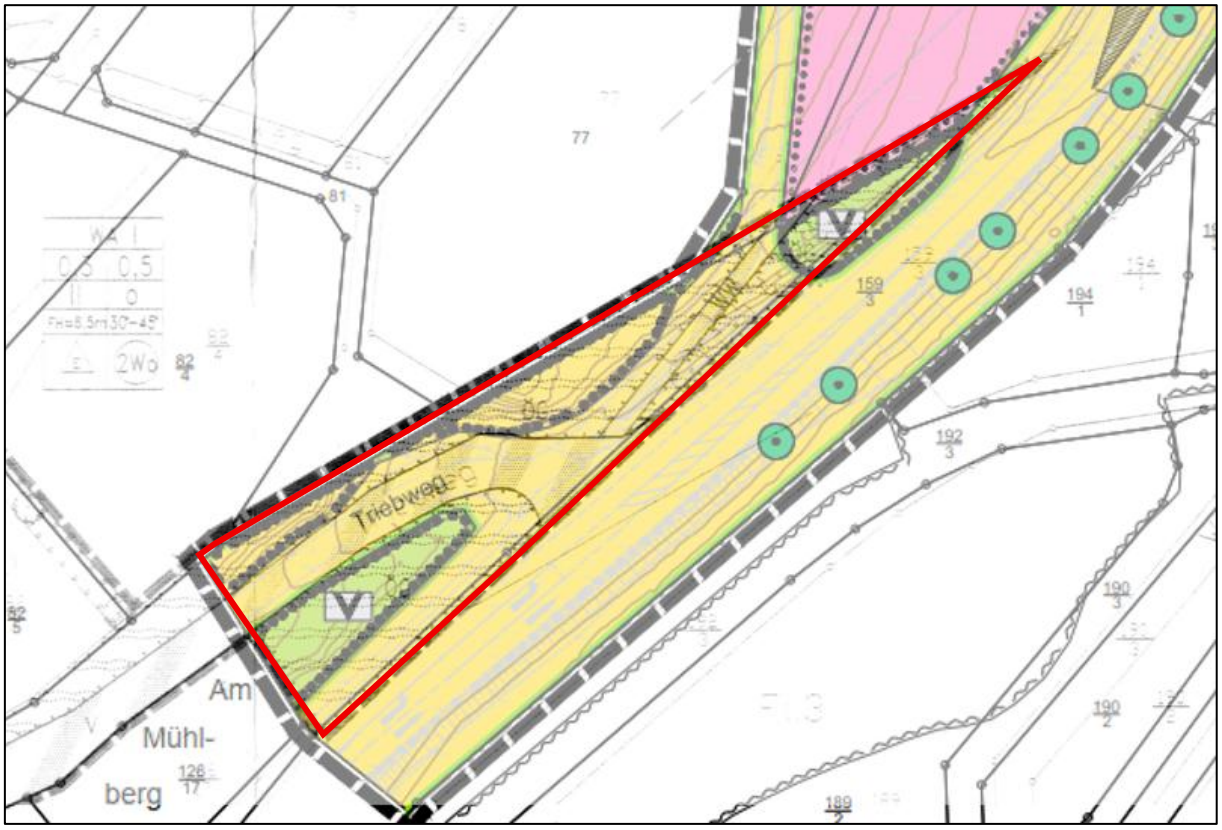


Quelle: mapview.region-frankfurt.de

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im südlichen Randbereich des Plangebietes wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Triebweg / Oberer Mühlberg“ aus dem Jahr 2008 teilweise überlagert. Der hier vorliegende Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Im Wesentlichen handelt es sich aber um eine Bestandsüberplanung des Triebwegs. Lediglich für die Erschließung nach Norden bereitet der Bebauungsplan einen Ausbau des bisherigen Wirtschaftsweges vor.

Überlagerung



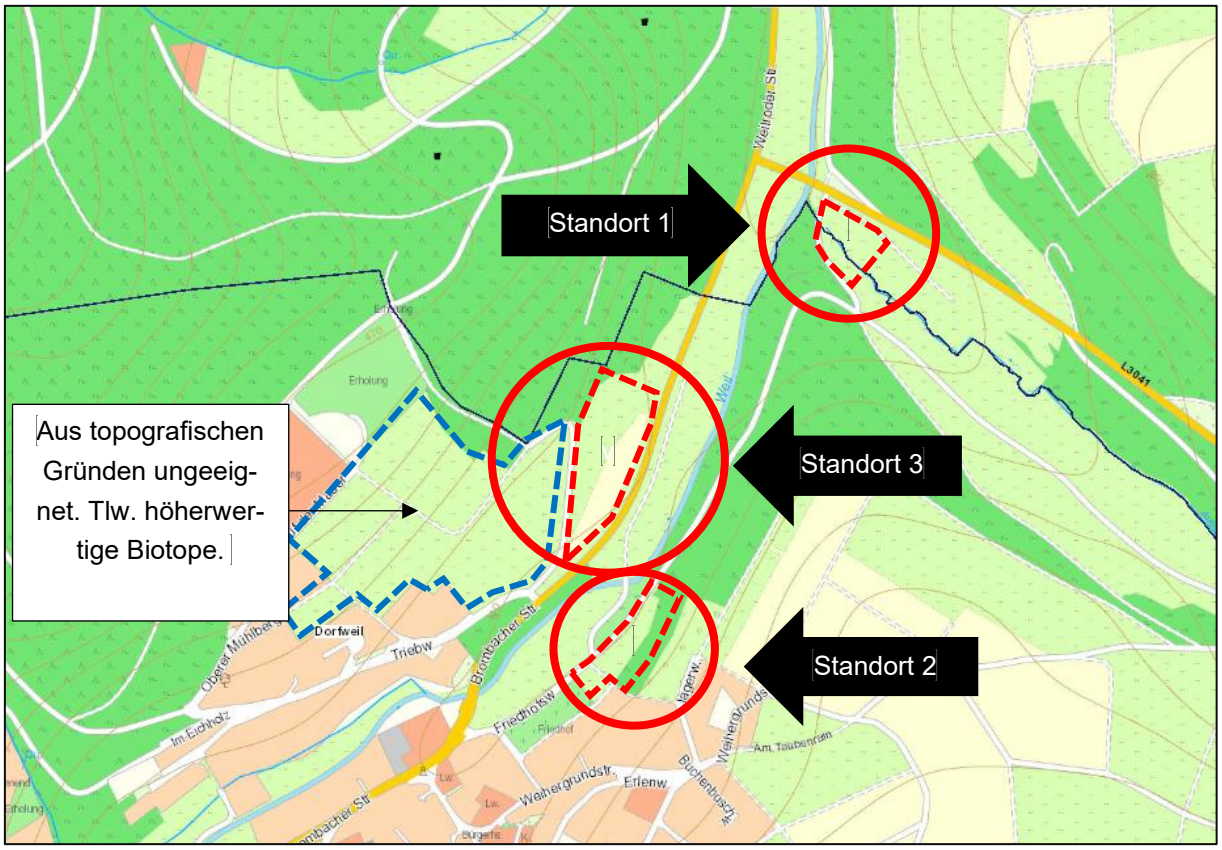
Eigene Darstellung

1.5 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden seitens der Gemeinde Schmitten insgesamt drei potenzielle Standorte für ein Feuerwehrgerätehaus „Schmitten Nord“ ergebnisoffen und unabhängig von den Eigentumsverhältnissen untersucht. Die Auswahl erfolgte unter Berücksichtigung feuerwehrfachlicher Anforderungen – insbesondere der Einhaltung der Hilfsfristen – sowie verkehrlicher, naturräumlicher und topografischer Rahmenbedingungen.

Aufgrund der ausgeprägten Tallage sowie der Lage in bzw. im Umfeld festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ100) nach Hessischem Wassergesetz (HWG) bestehen im Gemeindegebiet nur eingeschränkt geeignete Flächen für die Umsetzung des Vorhabens.

Geprüfte Standorte in der Übersicht



Die untersuchten Standorte stellen sich wie folgt dar:

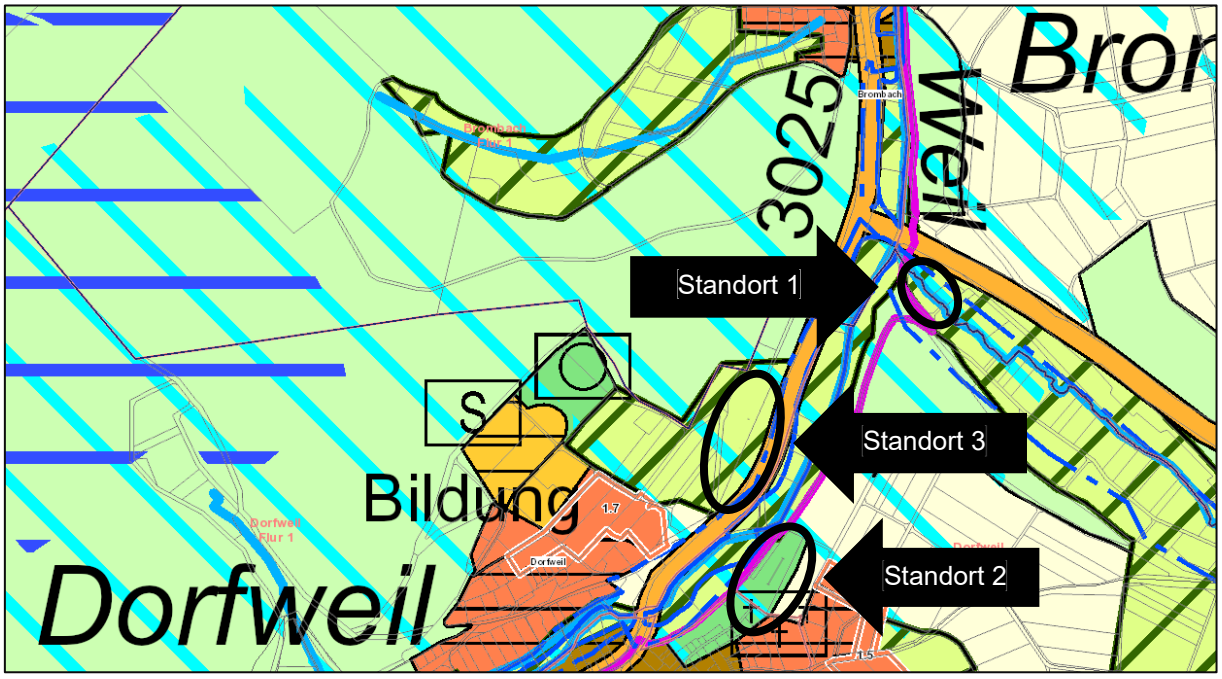
Standort 1 befindet sich im Bereich des Kreuzungspunktes der Landesstraßen L 3025 und L 3041 zwischen den Ortsteilen Brombach und Dorfweil. Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Darüber hinaus wird die Nutzbarkeit durch den gemäß HWG einzuhaltenden Gewässerrandstreifen von beidseitig 10 m zusätzlich eingeschränkt.

Die Flächen befinden sich vollständig in Privatbesitz. Insgesamt weist der Standort damit erhebliche naturschutzfachliche und wasserrechtliche Restriktionen auf und ist für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses nur eingeschränkt geeignet.

Standort 2 liegt am Ortsrand des Ortsteils Dorfweil in unmittelbarer Nähe zum Friedhof. Der Bereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Die Fläche befindet sich teilweise im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zur verkehrlichen Organisation einer getrennten An- und Abfahrt, des ungünstigen Geländezuschnitts sowie der topografischen Verhältnisse ist der Standort aus funktionaler Sicht für einen Feuerwehrstandort nicht geeignet. Darüber hinaus ist der Bereich aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen auch aus naturschutzfachlicher Sicht als höherwertig einzustufen.

Standort 3 umfasst das vorliegende Plangebiet und stellt den bevorzugten Standort dar. Die Fläche wurde von der Gemeinde zwischenzeitlich unter aufschiebender Bedingung gesichert. Im Vergleich zu den Alternativstandorten weist das Plangebiet geringere naturschutzfachliche Restriktionen auf, da die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und der ökologische Wert insgesamt als mäßig einzuschätzen ist.

Übersicht RegFNP



Darüber hinaus bietet der Standort aufgrund seiner Lage eine funktional geeignete verkehrliche Erschließung. Die Anbindung für Einsatzfahrten kann unmittelbar über die Landesstraße L 3025 erfolgen. Für den sonstigen Betrieb des Feuerwehrstandortes – insbesondere für Übungen, den Ausbildungsbetrieb sowie organisatorische und interne Nutzungen – steht eine vom Triebweg ausgehende rückwärtige Erschließung zur Verfügung. Damit ist eine klare Trennung zwischen Einsatzverkehr und allgemeinem Nutzungsverkehr möglich.

Unter Berücksichtigung der feuerwehrfachlichen Anforderungen, der verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der naturschutzfachlichen und topografischen Belange stellt Standort 3 die insgesamt geeignetste Fläche für die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses „Schmitten Nord“ dar und wird daher im weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

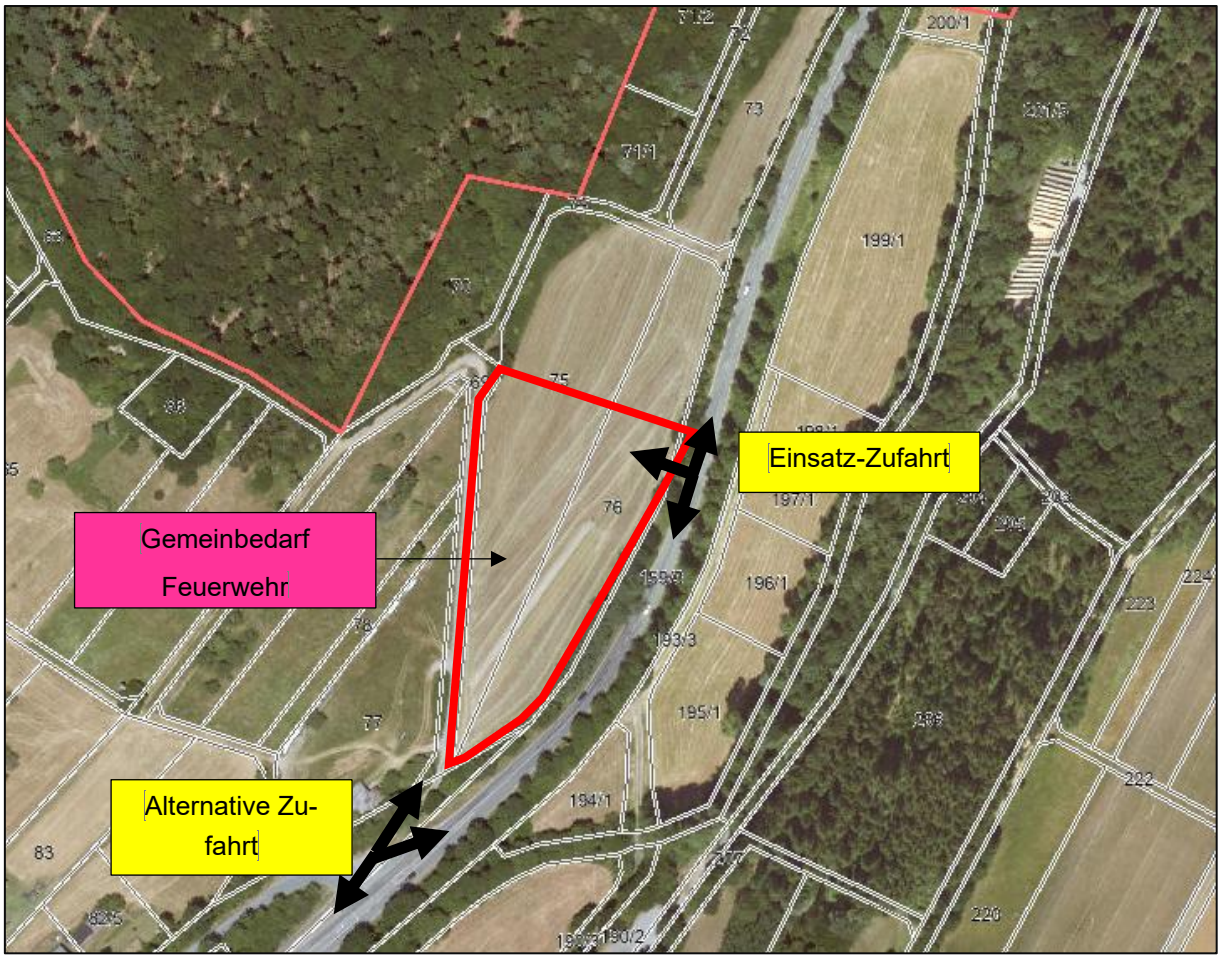
Luftbild Standort 1



Luftbild Standort 2



Favorisierter Standort



1.6 Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe

Grundlage für die Planung des Feuerwehrstandortes „Schmitten Nord“ bildet der Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe der Gemeinde Schmitten (4. Fortschreibung vom 06.09.2022).

Im Zuge der Fortschreibung wurde eine strategische Neuausrichtung der Feuerwehren in den Ortsteilen Dorfweil, Brombach und Hunoldstal untersucht. Die betreffenden Ortsteilwehren agieren bereits seit mehreren Jahren im Verbund („Löschzug unteres Weiltal“), wobei Einsätze und Übungen zunehmend gemeinsam durchgeführt werden, um eine effiziente Aufgabenwahrnehmung sicherzustellen.

Die Einsatzabteilung des Ortsteils Hunoldstal ist seit dem Jahr 2022 aufgrund fehlender Einsatzkräfte nicht mehr eigenständig einsatzfähig. Die Einsatzkräfte wurden organisatorisch anderen Wehreinheiten zugeordnet. Vor diesem Hintergrund wurde die Gefährdungsbeurteilung gemäß Feuerwehrorganisationsverordnung (FwOV) neu durchgeführt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Prüfungen durch den Technischen Prüfdienst festgestellt, dass die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser in Brombach und Dorfweil erhebliche bauliche und funktionale Defizite aufweisen. Diese betreffen sowohl die bauliche Substanz als auch die Nutzbarkeit einzelner Bereiche, sodass ein langfristig tragfähiger Betrieb an den bestehenden Standorten nicht gewährleistet werden kann.

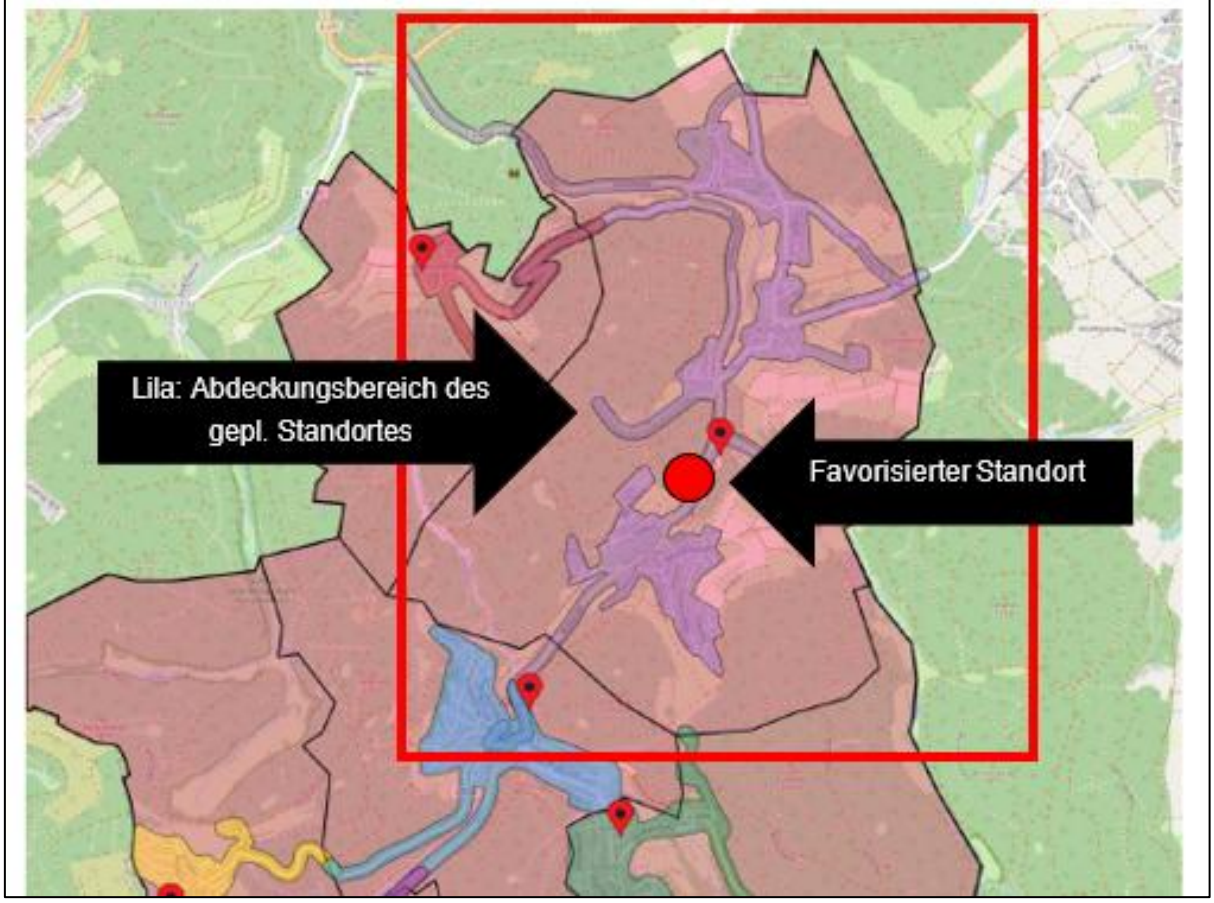
Im Bedarfs- und Entwicklungsplan wird daher ausdrücklich die Zusammenlegung der Feuerwehren der Ortsteile Hunoldstal, Brombach und Dorfweil zu einer gemeinsamen Feuerwehr „Schmitten Nord“ empfohlen. Hierfür ist der Neubau eines zentral gelegenen Feuerwehrgerätehauses erforderlich.

Ziel der Maßnahme ist es, die gesetzlichen Anforderungen – insbesondere die Einhaltung der Hilfsfrist von 10 Minuten gemäß § 3 Abs. 2 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) – dauerhaft sicherzustellen und gleichzeitig die Einsatzfähigkeit sowie die Schlagkraft der Feuerwehr langfristig zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen durch die Bündelung der personellen Ressourcen Synergieeffekte erzielt und die Attraktivität der Feuerwehr für Einsatzkräfte und den Nachwuchs gestärkt werden.

Der Bedarfs- und Entwicklungsplan sieht für den neuen Standort eine Lage zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach vor. Der Standort ist so zu wählen, dass die Hilfsfrist eingehalten, eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung gewährleistet und die Einsatzgebiete effizient erreicht werden können. Bereits geringfügige Verschiebungen des Standortes können hierbei zu nachteiligen Auswirkungen auf die Einhaltung der Hilfsfrist führen.

15. Anhang

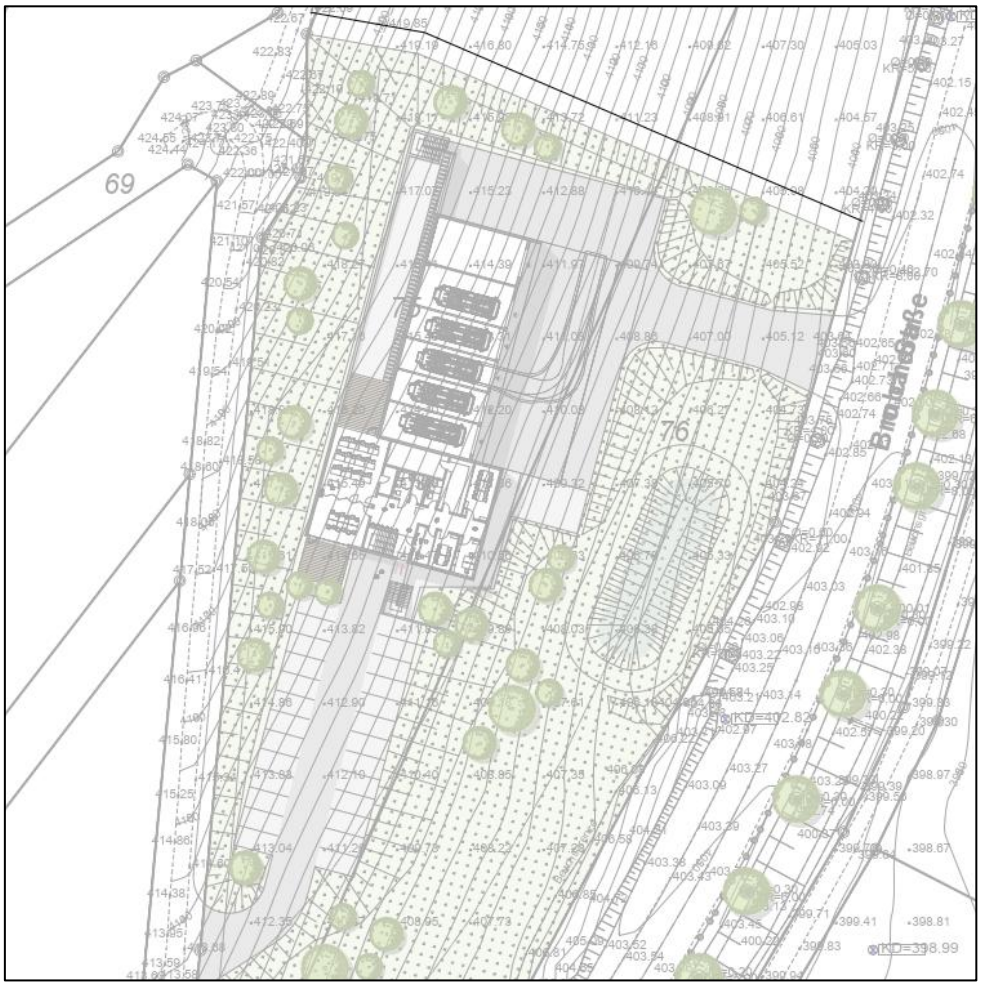
Anlage 1: Abdeckungsbereich Ortsteile



1.7 Architektonische Vorplanung

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde eine architektonische Vorplanung für den geplanten Feuerwehrstandort „Schmitten Nord“ erarbeitet. Diese dient der Veranschaulichung der funktionalen, räumlichen und topografischen Einbindung des Vorhabens und bildet eine Grundlage für die Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Lageplan der Vorplanung



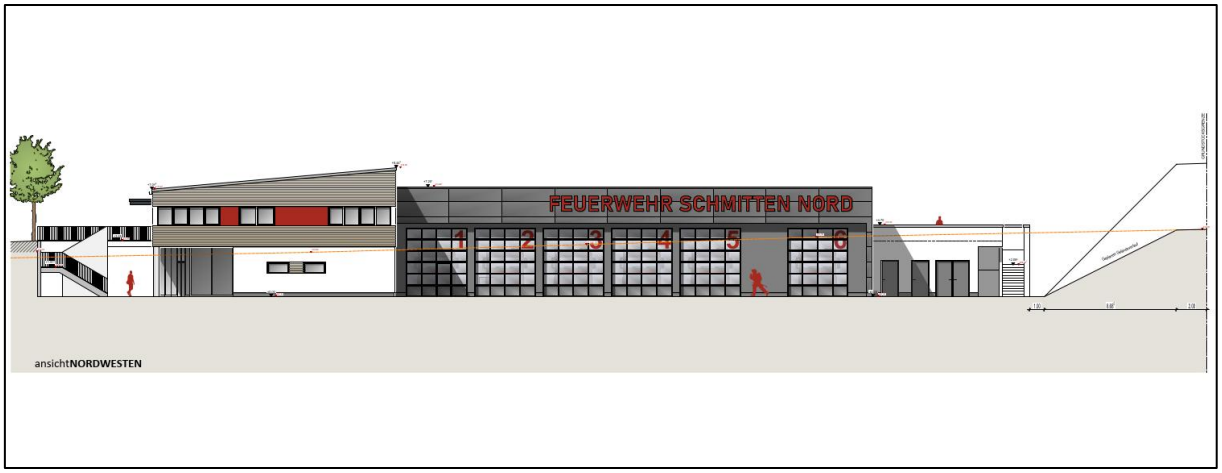
Quelle: schmidt & strack architekten gmbh

Die Vorplanung zeigt die Anordnung des geplanten Feuerwehrgerätehauses innerhalb des Plangebietes. Das Gebäude ist im nördlichen Teil des Grundstücks positioniert, wobei die Fahrzeughalle und die zugehörigen Funktionsbereiche zentral angeordnet sind. Die Erschließungsflächen für Einsatzfahrzeuge sowie die Stellplatzanlagen für anrückende Einsatzkräfte sind funktional geordnet und folgen den betrieblichen Abläufen der Feuerwehr.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, über das die Oberflächenentwässerung des Standortes sichergestellt wird. Die Lage dieser Anlage ergibt sich maßgeblich aus den topografischen Rahmenbedingungen.

Die dargestellte Außenansicht des geplanten Feuerwehrgerätehauses verdeutlicht die Baukörpergliederung sowie die Einbindung des Gebäudes in das vorhandene Gelände.

Ansicht der Vorplanung



Quelle: schmidt & strack architekten gmbh

1.8 Verkehrliche Erschließung

Im Zuge der Vorplanung wurde die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 3025 durch ein Fachbüro (PI Plus, Bad Nauheim) untersucht und in mehreren Abstimmungsschritten mit der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil) bewertet.

Zur Klärung der verkehrlichen und straßenrechtlichen Rahmenbedingungen hat die Gemeinde Schmitten im Verlauf des Verfahrens sowohl eine frühzeitige Abstimmung mit Hessen Mobil durchgeführt als auch eine weitergehende Anfrage zur Ausbildung der Anbindung, zur Entwässerung sowie zu Maßnahmen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gestellt. Die Planung wurde zudem in der zuständigen Verkehrskommission erörtert.

Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Plangebiet ist über den bestehenden Fußweg von Dorfweil kommend mit Anschluss an den auszubauenden Triebweg gegeben.

1.8.1 Variantenuntersuchung

Im Rahmen der Vorplanung wurden zwei grundsätzliche Varianten zur Anbindung des Feuerwehrstandortes an die Landesstraße geprüft:

Variante 1 – Anbindung mit Linksabbiegespur

Diese Variante sieht eine bauliche Erweiterung der Landesstraße durch Anlage einer Linksabbiegespur vor. Hierdurch könnte eine verkehrstechnisch gesicherte Ein- und Ausfahrt geschaffen werden. Die Umsetzung dieser Variante ist jedoch mit erheblichen Eingriffen in die bestehende Straßeninfrastruktur verbunden. Insbesondere wären Anpassungen am Fahrbahnquerschnitt, Eingriffe in Böschungsbereiche und Gehölzstrukturen sowie Maßnahmen zur Herstellung der erforderlichen Sichtweiten notwendig.

Variante 2 – Anbindung mit optionaler signaltechnischer Sicherung

Alternativ wurde eine Lösung ohne bauliche Erweiterung der Landesstraße untersucht. Diese sieht vor, die Alarmausfahrt des Feuerwehrstandortes durch geeignete signaltechnische Maßnahmen zu sichern, die im Einsatzfall aktiviert werden. Die konkrete Art der Signalisierung (z. B. Lichtsignalanlage oder alternative Warnsysteme) ist im Zuge der weiteren Fachplanung in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde festzulegen. Diese Variante ermöglicht eine verkehrssichere Anbindung unter deutlich geringeren Eingriffen in die bestehende Straßeninfrastruktur sowie in Natur und Landschaft.

Ergebnis der Variantenuntersuchung

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen, technischen und umweltfachlichen Belange wird eine Anbindung ohne bauliche Erweiterung der Landesstraße mit entsprechender signaltechnischer Sicherung der Alarmausfahrt als Vorzugslösung weiterverfolgt. Die Wahl dieser Lösung wurde im Rahmen der Abstimmungen von Hessen Mobil als nachvollziehbar bewertet, insbesondere aufgrund der geringeren Eingriffe sowie der geringen Anzahl an Alarmausfahrten.

1.8.2 Funktionale Erschließungsstruktur

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt funktional getrennt: Die unmittelbare Zu- und Abfahrt von der Landesstraße L 3025 dient ausschließlich Einsatzfahrten der Feuerwehr (Alarmausfahrt) sowie Übungszwecken. Eine darüberhinausgehende Nutzung dieser Anbindung ist ausgeschlossen. Diese Einschränkung stellt eine wesentliche Voraussetzung für die grundsätzliche straßenrechtliche Zulässigkeit dar.

Die allgemeine Erschließung des Standortes erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg vom Triebweg aus, der entsprechend ausgebaut wird. Diese rückwärtige Erschließung dient insbesondere der Nutzung im Alltagsbetrieb (z. B. Ausbildungsbetrieb, Übungen, organisatorische Nutzungen) sowie der Erreichbarkeit für Einsatzkräfte. Durch diese Aufteilung wird eine klare funktionale Trennung zwischen Einsatzverkehr und sonstigem Verkehr sichergestellt.

1.8.3 Rahmenbedingungen der Straßenbaubehörde

Seitens Hessen Mobil wurde im Rahmen der Vorabstimmungen ausgeführt, dass für Vorhaben im öffentlichen Interesse – insbesondere Einrichtungen der Gefahrenabwehr – grundsätzlich die Möglichkeit besteht, eine Ausnahmegenehmigung gemäß Hessischem Straßengesetz (HStrG) für eine Anbindung an die freie Strecke einer Landesstraße sowie für Maßnahmen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone in Aussicht zu stellen.

Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass die Zufahrt ausschließlich für Einsatzfahrten genutzt wird und eine separate Erschließung für sonstige Verkehre vorhanden ist.

Im Zuge der weiteren konkreten Objekt- und Ausführungsplanung sind insbesondere folgende Punkte zu bearbeiten und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen:

- Durchführung einer Verkehrsuntersuchung,
- Nachweis ausreichender Sichtweiten unter Berücksichtigung einer reduzierten Geschwindigkeit,
- Ausarbeitung eines Signalisierungskonzeptes (z. B. Lichtsignalanlage, Vorwarnsysteme oder vergleichbare Maßnahmen),
- Schleppkurvennachweise,
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten,
- Sicherstellung einer funktionsfähigen rückwärtigen Erschließung für Kfz, Fußgänger und Radfahrer,
- Nachweis einer verträglichen Entwässerungslösung.

Diese Punkte sind Bestandteil der nachfolgenden Fach- und Ausführungsplanung.

1.8.4 Geschwindigkeitsregelung

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist im Bereich der geplanten Feuerwehrzufahrt eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h vorgesehen. Diese Maßnahme wurde im Rahmen der Verkehrskommission positiv bewertet. Die konkrete verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens.

1.8.5 Entwässerung und begleitende Maßnahmen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfordert begleitende Maßnahmen im Bereich der Oberflächenentwässerung. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine gezielte Führung und Drosselung der anfallenden Niederschlagsabflüsse erforderlich.

Hierzu ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, über das die Abflüsse gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden. Zudem sind Anpassungen der bestehenden Straßenentwässerung sowie Leitungsquerungen im Bereich der Landesstraße erforderlich.

Im Rahmen der fachlichen Abstimmungen wurde deutlich, dass die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung – insbesondere hinsichtlich der Abflussführung, Dimensionierung der Anlagen sowie der Wechselwirkungen mit der Straßenentwässerung – weiter zu konkretisieren und nachzuweisen ist. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung der Straßenentwässerung oder Gefährdung der Verkehrsanlage entsteht. Hierbei sind insbesondere auch die durch die topografischen Verhältnisse bedingten Fließwege und Abflussgeschwindigkeiten sowie deren Auswirkungen auf die angrenzende Straßenentwässerung zu berücksichtigen.

1.8.6 Einordnung der Bauleitplanungsebene

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung des Standortes und ermöglicht die Umsetzung der abgestimmten Vorplanung. Er stellt jedoch keine Ausführungsplanung dar. Die konkrete technische Ausgestaltung der Verkehrs- und Entwässerungsanlagen, einschließlich der Signalisierung, der Dimensionierung sowie der baulichen Detailausbildung, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Fach- und Genehmigungsplanung.

Dies entspricht der Systematik des Baugesetzbuches, wonach im Bebauungsplan nur solche Regelungen getroffen werden können, für die eine ausdrückliche Ermächtigungsgrundlage nach § 9 BauGB besteht. Regelungen zu betrieblichen Abläufen oder detaillierten technischen Anforderungen – insbesondere zur konkreten Nutzung einer Zufahrt ausschließlich für Einsatzfahrten oder zur technischen Ausgestaltung der Erschließungsanlagen – können im Bebauungsplan grundsätzlich nicht verbindlich festgesetzt werden.

Die entsprechenden Anforderungen der Fachbehörden werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt und konkretisiert. Der Bebauungsplan steht diesen Anforderungen nicht entgegen, sondern schafft hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

1.8.7 Gesamtbewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist und im bisherigen Planungsprozess in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entwickelt wurde. Die gewählte Lösung berücksichtigt sowohl die besonderen Anforderungen des Feuerwehrstandortes als auch die Belange des überörtlichen Verkehrs sowie des Natur- und Landschaftsschutzes. Die abschließende Konkretisierung und Genehmigung erfolgt im Zuge der nachfolgenden Fach- und Genehmigungsverfahren.

1.9 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	25.09.2024 Bekanntmachung: 08.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	18.08.2025 bis 19.09.2025 Bekanntmachung**:** 08.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Frist: 19.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	03.08.2026 bis 11.09.2026 Bekanntmachung**:** 23.07.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Frist: 11.09.2026
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger und auf der Internetpräsenz der Gemeinde.

2. Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Belange miteinander in Einklang bringt. Sie dienen dabei insbesondere einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund werden durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes geschaffen. Gleichzeitig werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Klimaschutzes sowie der verkehrlichen Erschließung im Sinne einer ausgewogenen Gesamtentwicklung berücksichtigt.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen werden im Bebauungsplan die hierfür erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen, die im Folgenden näher erläutert werden.

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Im Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorgesehenen Feuerwehrstandortes „Schmitten Nord“ und entspricht dem zentralen Ziel der Planung zur Neuorganisation der Gefahrenabwehr im nördlichen Gemeindegebiet.

Mit der Ausweisung wird den Ergebnissen des Bedarfs- und Entwicklungsplanes für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe Rechnung getragen. Dieser sieht zur Sicherstellung der Einsatzfähigkeit sowie zur Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Hilfsfristen die Bündelung der Einsatzkräfte mehrerer Ortsteile an einem gemeinsamen Standort vor.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge mit spezifischen funktionalen und betrieblichen Anforderungen. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist daher erforderlich, da sich Nutzung, Organisation und bauliche Anforderungen eines Feuerwehrstandortes wesentlich von denen üblicher Baugebiete (z. B. Gewerbe- oder Mischgebiete) unterscheiden.

Zulässig sind die für den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses erforderlichen baulichen Anlagen und Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughallen, Verwaltungs- und Aufenthaltsbereiche, Schulungsräume, Werkstatt- und Lagerflächen sowie Umkleide- und Sanitärbereiche. Ergänzend sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig, da diese für den ordnungsgemäßen Betrieb zwingend erforderlich sind.

Die Festsetzung ist bewusst offen gefasst, um eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Ausgestaltung des Standortes zu ermöglichen. Damit wird sichergestellt, dass auf veränderte organisatorische oder technische Anforderungen der Feuerwehr im Rahmen der nachgelagerten Planung flexibel reagiert werden kann.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird in Teilbereichen eine überlagernde Flächennutzung für die Regenrückhaltung vorgesehen. Dies dient der Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung des Plangebietes unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse. Das geplante Regenrückhaltebecken stellt eine technisch notwendige Nebenanlage zur Erschließung des Standortes dar und ist funktional dem Feuerwehrstandort zugeordnet. Die Überlagerung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht eine flächensparende und topografisch sinnvolle Anordnung der Anlage, ohne den funktionalen Zusammenhang der Gesamtplanung zu beeinträchtigen.

Insgesamt schafft die Festsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der örtlichen Gefahrenabwehr und leistet einen wesentlichen Beitrag zur öffentlichen Sicherheit und Daseinsvorsorge innerhalb der Gemeinde Schmitten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Angabe der Oberkante in Metern über Normalhöhennull (NHN) dient der eindeutigen und nachvollziehbaren Höhenbegrenzung des geplanten Feuerwehrstandortes.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der vorliegenden architektonischen Vorplanung. Diese zeigt, dass das geplante Feuerwehrgerätehaus in das ansteigende Gelände eingebettet wird und die Gebäudehöhenentwicklung maßgeblich durch die topografischen Rahmenbedingungen bestimmt wird.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Einfügung des Baukörpers in das Landschaftsbild erfolgt und gleichzeitig die funktionalen Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstandort – insbesondere hinsichtlich Fahrzeughallenhöhen, Funktionsbereichen und technischer Ausstattung – erfüllt werden können.

Die Definition des oberen Bezugspunktes als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes – bei Flachdächern als Oberkante der Attika – entspricht der üblichen planerischen Praxis und ermöglicht eine eindeutige Bestimmung der Gebäudehöhe.

Insgesamt wird damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, die sowohl die funktionalen Anforderungen des Feuerwehrstandortes als auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

2.3 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dienen der Sicherstellung einer den funktionalen Anforderungen entsprechenden baulichen Nutzung des Feuerwehrstandortes.

Für den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses ist ein relativ hoher Anteil versiegelter Flächen erforderlich. Neben dem Gebäude selbst werden insbesondere umfangreiche befestigte Flächen für Einsatzfahrten, Aufstellflächen, Rangierbereiche sowie Stellplätze für anrückende Einsatzkräfte benötigt. Diese Flächen sind für die Funktionsfähigkeit der Feuerwehr zwingend erforderlich und können nicht reduziert werden.

Die Zulassung einer Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 trägt diesen besonderen Anforderungen Rechnung. Sie ermöglicht die Herstellung der erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gebäude.

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf eine GRZ von 0,8 sichergestellt, dass eine vollständige Versiegelung des Grundstücks vermieden wird und weiterhin ausreichend unversiegelte und begrünte Flächen innerhalb des Plangebietes verbleiben.

In der Gesamtabwägung wird damit ein angemessener Ausgleich zwischen den funktionalen Anforderungen des Feuerwehrstandortes und den Belangen des Bodenschutzes sowie der Freiflächenentwicklung erreicht.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen trägt den besonderen funktionalen Anforderungen des geplanten Feuerwehrstandortes Rechnung. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche in Anlehnung an die architektonische Vorplanung sowie die Erschließungskonzeption vergleichsweise eng gefasst, um die Lage der Gebäude städtebaulich zu steuern.

Für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses ist neben dem eigentlichen Baukörper eine Vielzahl weiterer Anlagen erforderlich. Hierzu zählen insbesondere Stellplätze für Einsatzkräfte, Zufahrts- und Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge sowie betriebsnotwendige Nebenanlagen und technische Einrichtungen. Diese Anlagen sind funktional eng mit dem Gebäude verknüpft und müssen teilweise flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden.

Die Zulässigkeit dieser Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird daher bewusst ermöglicht, um eine den betrieblichen Anforderungen entsprechende und funktional optimierte Anordnung der baulichen Anlagen zu gewährleisten sowie Spielräume für die nachgelagerte Objektplanung zu erhalten.

Hierzu zählen auch Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere das geplante Regenrückhaltebecken. Dieses stellt eine notwendige Erschließungsanlage zur geordneten Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers dar.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens ergibt sich maßgeblich aus den topografischen Gegebenheiten des Plangebietes, die eine Anordnung im tieferliegenden Grundstücksbereich erforderlich machen. Eine sinnvolle Positionierung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund der Geländeverhältnisse sowie der funktionalen Zusammenhänge nicht möglich.

Die Festsetzung berücksichtigt die Voraussetzungen des § 23 Abs. 7 Hessisches Straßengesetz (HStrG), wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von der Bauverbotszone zugelassen werden können. Die Planung wurde hierzu mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt.

Insgesamt wird durch die Festsetzung eine flexible und funktional erforderliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

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

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Förderung artenschutzrechtlicher und ökologischer Belange im Plangebiet.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung zielen insbesondere auf die Reduzierung von Lichtemissionen sowie deren Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna ab. Durch den Einsatz vollabgeschirmter Leuchten und insektenfreundlicher Lichtfarben wird die Anlockwirkung auf Insekten reduziert und die Abstrahlung in den umgebenden Landschaftsraum minimiert. Eine direkte Beleuchtung angrenzender Gehölz- und Waldrandstrukturen wird ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung dienen dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und der Förderung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Der Ausschluss nicht durchwurzelbarer Materialien sowie großflächiger Stein- und Schotterflächen trägt zum Erhalt biologisch wirksamer Bodenflächen und zur Entwicklung begrünter Freiräume bei.

Die Festsetzung zur Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen dient der Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen und der Förderung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt, die Grundwasserneubildung gefördert und die Auswirkungen von Starkregenereignissen reduziert. Die Ausnahme für betriebsbedingte Flächen der Feuerwehr berücksichtigt die besonderen Anforderungen an Tragfähigkeit, Befahrbarkeit und Einsatzsicherheit.

Die Vorgaben zu Einfriedungen dienen der Sicherung der ökologischen Durchlässigkeit des Plangebietes und leisten einen Beitrag zum Erhalt von Wander- und Austauschbeziehungen für Kleintiere.

Ergänzend werden externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese dienen insbesondere der Entwicklung und Aufwertung naturschutzfachlich wertvoller Grünland-, Gehölz- und Waldlebensräume sowie der Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen. Die Maßnahmenflächen und Entwicklungsziele sind in den Plankarten dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen bilden gemeinsam mit den im Plangebiet festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Grundlage für die naturschutzrechtliche Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe. Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Nachweis der vollständigen Kompensation erfolgen im Umweltbericht, der gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung ist.

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

Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sowie zur Erhaltung von Gehölzbeständen dienen der Sicherung prägender Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände leisten einen wichtigen Beitrag zur Einbindung des Feuerwehrstandortes in die freie Landschaft, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Vernetzung von Lebensräumen.

Die Verpflichtung zur fachgerechten Pflege und zum dauerhaften Erhalt der festgesetzten Gehölze stellt sicher, dass deren landschaftsökologische und gestalterische Funktionen langfristig erhalten bleiben. Die Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen gewährleisten, dass diese Funktionen auch bei Abgängen dauerhaft gesichert werden. Die Zulässigkeit einer geringfügigen Standortverschiebung ermöglicht die erforderliche Flexibilität bei der Umsetzung und Pflege der Pflanzungen.

Bewusst wird auf starre Artenlisten verzichtet. Die Auswahl geeigneter Gehölze soll auch künftig an die örtlichen Standortverhältnisse sowie an die sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen angepasst werden können. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf standortgerechte Laubgehölze und eröffnen ausreichende Spielräume für eine klimaangepasste Gehölzentwicklung.

Der Ausschluss invasiver Arten dient dem Schutz heimischer Ökosysteme und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. Die Bezugnahme auf die jeweils gültige Unionsliste gewährleistet hierbei eine rechtssichere und zugleich fortschreibungsfähige Regelung.

Hinweis für den Vollzug:

- Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze und Vegetationsflächen durch geeignete Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen, Betreten, Bodenverdichtungen und Stoffeinträgen zu sichern. Die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

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

3.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der gestalterischen Einbindung des geplanten Feuerwehrstandortes in die umgebende Bebauung und die Landschaft.

Durch die Vorgabe zurückhaltender und ortstypischer Farbtöne wird eine ruhige und landschaftsverträgliche Wirkung der Dachflächen sichergestellt. Der Ausschluss stark spiegelnder oder reflektierender Materialien trägt dazu bei, visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie Blendwirkungen zu vermeiden. Für flach geneigte Dächer und Flachdächer werden bewusst geringere Anforderungen an die Dacheindeckung gestellt, da diese Dachformen überwiegend technisch und funktional geprägt sind.

Dachbegrünungen werden ausdrücklich zugelassen, da sie einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung des Standortes leisten.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen eine gestalterisch angemessene und umweltverträgliche Ausbildung der Dachflächen ermöglicht.

3.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der landschaftsverträglichen Gestaltung des Plangebietes und der Vermeidung abschottender oder städtebaulich störender Begrenzungen. Durch die Beschränkung auf offene Einfriedungen in Verbindung mit standortgerechten Gehölzpflanzungen wird eine Durchgrünung des Grundstücks gefördert und eine visuell durchlässige Wirkung zum Landschaftsraum erreicht. Gleichzeitig wird eine angemessene Abgrenzung des Feuerwehrstandortes sichergestellt.

Die Kombination baulicher Einfriedungen mit einheimischen Laubsträuchern trägt zur ökologischen Aufwertung bei und unterstützt die Einbindung des Standortes in die umgebende Landschaft.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen eine funktionale, gestalterisch zurückhaltende und umweltverträgliche Ausbildung der Grundstückseinfriedungen gewährleistet.

Die Festsetzung zum Ausschluss geschlossener und blickdichter Einfriedungen dient der Vermeidung visuell dominanter und abschottender Grundstücksbegrenzungen.

Insbesondere Mauer- und Betonsockel sowie Sichtschutzanlagen würden zu einer starken Barrierewirkung führen und die gewünschte offene, landschaftsverträgliche Einbindung des Feuerwehrstandortes beeinträchtigen. Gleiches gilt für die Verwendung nicht einheimischer oder dicht wachsender Gehölze wie Koniferen oder Kirschlorbeer, die sowohl aus gestalterischer als auch aus ökologischer Sicht nachteilig wirken.

Durch den Ausschluss dieser Ausführungsformen wird eine visuelle Durchlässigkeit des Standortes sowie eine naturnahe Gestaltung der Einfriedungen sichergestellt. Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, eine landschaftsverträgliche und ökologisch sinnvolle Ausbildung der Grundstücksbegrenzungen zu gewährleisten.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter dienen der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Plangebiet. Durch die Abschirmung der Standflächen wird sichergestellt, dass diese funktional notwendigen Einrichtungen nicht prägend im Erscheinungsbild des Standortes in Erscheinung treten. Gleichzeitig wird eine geordnete und gestalterisch zurückhaltende Einbindung in die bauliche und freiräumliche Struktur erreicht.

Die Zulassung verschiedener Gestaltungsmöglichkeiten – insbesondere bauliche Integration, Begrünung oder berankte Einfassungen – ermöglicht eine flexible Umsetzung im Rahmen der Objektplanung, ohne die gestalterische Zielsetzung zu beeinträchtigen.

3.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen dient der landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze fördert die Biodiversität und schafft Nahrungs-, Brut- und Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche Tierarten. Gleichzeitig tragen die Gehölze zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Staubbindung, zur Verschattung sowie zur Erhöhung der Verdunstungsleistung bei. Die festgesetzte Pflanzung von mindestens fünf Laubbäumen gewährleistet eine ausreichende Durchgrünung des Grundstücks und unterstützt die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Bei einer Gemeinbedarfsfläche von rund 9.640 m² und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 verbleiben rund 1.928 m² nicht überbaubare Grundstücksflächen. Hiervon sind gemäß Festsetzung mindestens 30 %, somit rund 578 m², mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus verbleiben innerhalb des Plangebietes weitere Grünflächen. Die Festsetzung stellt somit eine umfangreiche Mindestbegrünung des Standortes sicher und trägt wesentlich zur landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens bei.

Der Verzicht auf starre Artenlisten dient der Sicherstellung einer zukunftsfähigen und klimaangepassten Gehölzentwicklung. Die Auswahl geeigneter Gehölzarten soll auch künftig an die örtlichen Standortverhältnisse sowie die sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen angepasst werden können. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss invasiver Arten die Entwicklung naturnaher und ökologisch wertvoller Vegetationsbestände gefördert.

Hinweis für den Vollzug:

Anzupflanzende Bäume sollten in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ entwickelt werden. Anpflanzungen, Ersatzpflanzungen und Nachpflanzungen sollten spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. Erschließungsanlagen erfolgen und dauerhaft erhalten werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst werden. Dieser entspricht den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Anlage zu § 2a BauGB und ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht dient der systematischen Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange. Er wird im weiteren Verfahren den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung unterzogen, insbesondere der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Zur Vermeidung von Doppelungen werden die für die Eingriffsregelung relevanten umweltbezogenen Inhalte im Umweltbericht gebündelt dargestellt. Die Ergebnisse des Umweltberichts sowie die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird den Planunterlagen als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der den Planunterlagen beiliegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insbesondere die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien betrachtet sowie das Lebensraumpotenzial für weitere geschützte Arten bewertet. Für ausgewählte Brutvogelarten erfolgte eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind insbesondere bauzeitliche Einschränkungen bei Gehölzrodungen, Maßnahmen zum Schutz angrenzender Gehölz- und Waldrandstrukturen sowie weitere artenschutzrechtliche Vorgaben bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Ergänzend werden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse festgesetzt.

Darüber hinaus tragen die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie die Vorgaben zu einer insektenfreundlichen und gerichteten Außenbeleuchtung zur Minimierung möglicher Störwirkungen und zur Aufwertung von Lebensraumfunktionen bei. Weitere artenschutzfachliche Hinweise, insbesondere zum Schutz der Haselmaus sowie zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände während der Bauphase, werden als Hinweise für den Vollzug aufgenommen.

Soweit Maßnahmen nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden können, werden sie als Hinweise zum Vollzug aufgenommen und im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG besteht nicht. Der Bebauungsplan ist aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

4.3 Allgemeine Eingriffs- und Ausgleichplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Diese ergeben sich insbesondere aus der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für die Errichtung des Feuerwehrstandortes einschließlich der erforderlichen Verkehrs- und Nebenflächen. Die damit verbundenen Veränderungen von Boden, Vegetation und Landschaftsbild sowie die zusätzliche Flächenversiegelung führen zu Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Zur Vermeidung und Minderung dieser Beeinträchtigungen werden innerhalb des Plangebietes verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Vorgaben zur naturnahen Freiflächengestaltung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sowie zur Sicherung und Entwicklung von Gehölzstrukturen. Ergänzend tragen Artenschutzmaßnahmen, Pflanzgebote und Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zur Minimierung der Eingriffsfolgen bei.

Die verbleibenden Eingriffe werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen kompensiert. Die Maßnahmen dienen insbesondere der Entwicklung und Aufwertung von Grünland-, Gehölz- und Waldlebensräumen sowie der Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen. Die Ausgleichsflächen und Entwicklungsziele sind in den Plankarten dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Insgesamt dienen die festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dazu, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern.

Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Nachweis der vollständigen Kompensation erfolgen im Umweltbericht. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB und den Planunterlagen beigefügt.

5. Allgemeiner Klimaschutz

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

Der vorliegende Bebauungsplan trifft hierzu bewusst keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen, da sich die konkrete Ausgestaltung der Gebäude sowie der technischen Gebäudeausrüstung noch in der planerischen Entwicklung befindet und im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung festgelegt wird.

Gleichwohl stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Umsetzung klimaschutzbezogener Maßnahmen – wie der Nutzung solarer Energie, der Errichtung von Photovoltaikanlagen oder der Ausbildung von Dachbegrünungen – nicht entgegen.

Die Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung nach den jeweils geltenden fachrechtlichen Vorgaben, insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Insgesamt schafft der Bebauungsplan damit einen flexiblen Rahmen, innerhalb dessen klimaschutzbezogene Maßnahmen bedarfsgerecht umgesetzt werden können.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: August 2023) werden die Aspekte der Wasserversorgung, des Grundwasserschutzes sowie der Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt teilweise im Randbereich eines im Regionalplan / RegFNP dargestellten Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie angrenzend an im Retentionskataster Hessen ausgewiesene potenzielle Retentionsräume entlang der Weil.

Vor diesem Hintergrund wurde im Bauleitplanverfahren geprüft, ob die Einsatzfähigkeit des geplanten Feuerwehrstandortes im Hochwasserfall beeinträchtigt werden kann. Dabei wurde insbesondere die verkehrliche Anbindung über die Landesstraße berücksichtigt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sowie unter Berücksichtigung der topografischen Lage wurde die Einsatzfähigkeit des Standortes im Hochwasserfall von der Gemeinde und der Feuerwehr als gewährleistet und unproblematisch bewertet. Eine wesentliche Einschränkung der Erreichbarkeit ist nicht zu erwarten.

Hinweise zu möglichen Retentionsmaßnahmen betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die im Verfahren eingegangenen Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

6.2 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

6.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Die erforderlichen Leitungsanschlüsse werden im Zuge der weiteren Planung hergestellt.

Durch die Zusammenlegung der bisherigen Feuerwehrstandorte entsteht insgesamt kein bzw. nur ein geringer zusätzlicher Wasserbedarf.

Zum derzeitigen Planungsstand bestehen keine Anhaltspunkte, die einer ausreichenden Wasserversorgung des Plangebietes, einschließlich der Bereitstellung von Löschwasser, grundsätzlich entgegenstehen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Fachplanung.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt.

Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung vorgesehen. Hierzu wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, über das die im Plangebiet anfallenden Oberflächenabflüsse zwischengespeichert und kontrolliert an die Weil abgegeben werden.

Die Anordnung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ergeben sich maßgeblich aus den topografischen Gegebenheiten des Plangebietes. Insbesondere die Lage des Regenrückhaltebeckens im tieferliegenden Bereich ist funktional erforderlich, um eine geordnete Ableitung der Niederschlagswässer zu gewährleisten.

Zur Klärung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben bereits Abstimmungsgespräche mit der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises stattgefunden (siehe Anhang). Gegenstand der Gespräche waren insbesondere die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Planung des Regenrückhaltebeckens. Die Ergebnisse der Abstimmungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere Hessen Mobil, wurden Anforderungen an die Ausgestaltung der Entwässerung benannt. Diese betreffen insbesondere die Vermeidung eines unkontrollierten Abflusses von Oberflächenwasser auf die Landesstraße, die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen sowie die sichere Ableitung im Bestand.

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen einschließlich der hydraulischen Nachweise erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Fachplanung und der wasserrechtlichen Verfahren. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eingereicht.

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse entgegen.

7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

Zum derzeitigen Planungsstand liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor. Sollten im Rahmen von Bauarbeiten oder Eingriffen in den Boden Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt werden, ist das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt) zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

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 Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen.

Im Zuge der landesplanerischen Anfrage wurde das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch das Regierungspräsidium Darmstadt geprüft. Die Prüfung ergab, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der vorgesehenen Nutzung als Feuerwehrstandort sind keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Insbesondere bestehen keine unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, die durch den Betrieb der Feuerwehr in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden könnten.

Auch aus Sicht der Gemeinde sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar. Die durch Einsatzfahrten und Übungen entstehenden Geräuschimmissionen sind aufgrund ihrer geringen Häufigkeit und der Funktion der Einrichtung als sozialadäquat zu bewerten.

9. Weitere Hinweise und Empfehlungen

9.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen oder Hinweisen keine anderen Bezugsquellen benannt sind, können die in den Planunterlagen genannten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke bei der Gemeinde Schmitten während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden. Eine Einsichtnahme ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

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 nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

11.1 Plankarte 1

Flächenbilanz				
Z:\PROJEKTE\Schmitten\Feuerwehrgerätehaus Dorfweil\04_Satzung\S_BP_Feuerwehrgerätehaus.dwg				
Plan:	BPlan			
Bereich:	BPlan			
Bearbeiter:	M.Damm			
Datum:	25.09.2026			
Bezeichnung	Flächen-schluss-wert(m²)	Anteil(%)	Wert(m²)	Relativ zur Begren-zung(%)
Geltungsbereich	18093	0,00	18093	100,00
Geltungsbereich	18093	100,00	18093	100,00
Gesamt	18093	0,00	20372	112,60
Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen u. privaten Bereichs	9635	53,25	9635	53,25
Flächen für den Gemeinbedarf	9635	100,00	9635	53,25
Gemienbedarfsfläche_FW	9635	100,00	9635	53,25
Verkehrsflächen	7676	42,43	7676	42,43
Straßenverkehrsflächen	7676	100,00	7676	42,43
Straßenverkehrsfläche	7676	100,00	7676	42,43
Flächen für Ver- und Entsorgung	0	0,00	895	4,95
Regenrückhaltebecken	0	0,00	895	0,00
Grünflächen	781	4,32	781	4,32
Öffentliche Grünflächen	781	100,00	781	4,32
VBG_2	452	57,92	452	2,50
VBG_1	329	42,08	329	1,82
Flächen für Natur und Landschaft	0	0,00	1385	7,66
Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen	0	100,00	1385	7,66
Erhaltsfläche_3	0	0,00	452	0,00
Erhaltsfläche_4	0	0,00	604	0,00
Erhaltsfläche_1	0	0,00	329	0,00

11.2 Plankarte 2

Flächenbilanz				
Z:\PROJEKTE\Schmitten\Feuerwehrgerätehaus Dorfweil\04_Satzung\S_BP_Feuerwehrgerätehaus.dwg				
Plan:	BPlan			
Bereich:	Ausgleich1			
Bearbeiter:	M.Damm			
Datum:	25.09.2026			
Bezeichnung	Flächen-schluss-wert(m²)	Anteil(%)	Wert(m²)	Relativ zur Be-grenzung(%)
Geltungsbereich	10695	0,00	10695	100,00
GB_Ausgleich-1	10695	100,00	10695	100,00
Gesamt	10695	0,00	10695	100,00
Flächen für Natur und Landschaft	10695	100,00	10695	100,00
Flächen für Maßnahmen	10695	100,00	10695	100,00
Maßnahmenfläche_Ausgleich-1	10695	100,00	10695	100,00

11.3 Plankarte 3

Flächenbilanz				
Z:\PROJEKTE\Schmitten\Feuerwehrgerätehaus Dorfweil\04_Satzung\S_BP_Feuerwehrgerätehaus.dwg				
Plan:	BPlan			
Bereich:	Ausgleich2			
Bearbeiter:	M.Damm			
Datum:	25.09.2026			
Bezeichnung	Flächen-schluss-wert(m²)	Anteil(%)	Wert(m²)	Relativ zur Be-grenzung(%)
Geltungsbereich	146	0,00	146	100,00
GB_Ausgleich-2	146	100,00	146	100,00
Gesamt	146	0,00	146	100,00
Flächen für Natur und Landschaft	146	100,00	146	100,00
Flächen für Maßnahmen	146	100,00	146	100,00
Maßnahmenfläche_Ausgleich-2	146	100,00	146	100,00

11.4 Plankarte 4, Teil Nord

Flächenbilanz				
Z:\PROJEKTE\Schmitten\Feuerwehrgerätehaus Dorfweil\04_Satzung\S_BP_Feuerwehrgerätehaus.dwg				
Plan:	BPlan			
Bereich:	Ausgleich3			
Bearbeiter:	M.Damm			
Datum:	25.09.2026			
Bezeichnung	Flächen-schluss-wert(m²)	Anteil(%)	Wert(m²)	Relativ zur Begren-zung(%)
Geltungsbereich	9598	0,00	9598	100,00
GB_Ausgleich-3	9598	100,00	9598	100,00
Gesamt	9598	0,00	9598	100,00
Flächen für Natur und Landschaft	9598	100,00	9598	100,00
Flächen für Maßnahmen	9598	100,00	9598	100,00
Maßnahmenfläche_Ausgleich-3_1_2	1994	20,78	1994	20,78
Maßnahmenfläche_Ausgleich-3_1	291	3,03	291	3,03
Maßnahmenfläche_Ausgleich-3	2767	28,82	2767	28,82
Maßnahmenfläche_Ausgleich-3_1_1	4547	47,37	4547	47,37

11.5 Plankarte 4, Teil Süd

Flächenbilanz				
Z:\PROJEKTE\Schmitten\Feuerwehrgerätehaus tehaus.dwg	Dorfweil\04_Satzung\S_BP_Feuerwehrgerä-			
Plan:	BPlan			
Bereich:	Ausgleich4			
Bearbeiter:	M.Damm			
Datum:	25.09.2026			
Bezeichnung	Flächen-schluss-wert(m²)	Anteil(%)	Wert(m²)	Relativ zur Begren-zung(%)
Geltungsbereich	4334	0,00	4334	100,00
GB_Ausgleich-4	4334	100,00	4334	100,00
Gesamt	4334	0,00	4801	110,79
Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirt-schaft	407	9,38	407	9,38
Wasserflächen	407	100,00	407	9,38
Wasserfläche_2	10	2,42	10	0,23
Wasserfläche_7	36	8,76	36	0,82
Wasserfläche_5	78	19,21	78	1,80
Wasserfläche_6	47	11,52	47	1,08
Wasserfläche_4	117	28,77	117	2,70
Wasserfläche_3	27	6,59	27	0,62
Wasserfläche_1	92	22,73	92	2,13
Flächen für Natur und Landschaft	3927	90,62	4395	101,41

Flächen für Maßnahmen	3927	100,00	3927	90,62
Maßnahmenfläche_Ausgleich-4A_1	2914	74,21	2914	67,25
Maßnahmenfläche_Ausgleich-4B	1013	25,79	1013	23,37
Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen	0	0,00	468	10,79
Erhaltsfläche_Ausgleich-9	0	0,00	29	0,00
Erhaltsfläche_Ausgleich-8	0	0,00	227	0,00
Erhaltsfläche_Ausgleich-5	0	0,00	61	0,00
Maßnahmenfläche_Ausgleich-8B	0	0,00	37	0,00
Maßnahmenfläche_Ausgleich-6B	0	0,00	18	0,00
Maßnahmenfläche_Ausgleich-5B	0	0,00	61	0,00
Maßnahmenfläche_Ausgleich-7B	0	0,00	34	0,00

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
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer 09/2026

Planstand: 11.09.2026

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