

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Oberreifenberg

Begründung

Bebauungsplan

„Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillen-
bergstraße“

7. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 04.08.2026

Projektnummer: 25-3120

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 Übergeordnete Planungen	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Inhalt und Festsetzungen	8
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Höhe baulicher Anlagen	9
2.3 Grundflächenzahl	9
2.4 Zahl der Vollgeschosse	9
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	10
3.1 Dachgestaltung	10
3.2 Einfriedungen	11
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	11
3.4 Grundstücksfreiflächen	11
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	12
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	12
5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	13
6. Wasserwirtschaft	13
6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	13
6.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	14
6.3 Wasserversorgung	14
6.4 Abwasserentsorgung	14
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	16
8. Vorsorgender Bodenschutz	16

9. Kampfmittel	17
10. Denkmalschutz	17
11. Immissionsschutz	17
12. Sonstige Infrastruktur	18
13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	20
13.1 DIN-Normen	20
13.2 Stellplatzsatzung	20
14. Bodenordnung	20
15. Anlagen und Gutachten	20

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

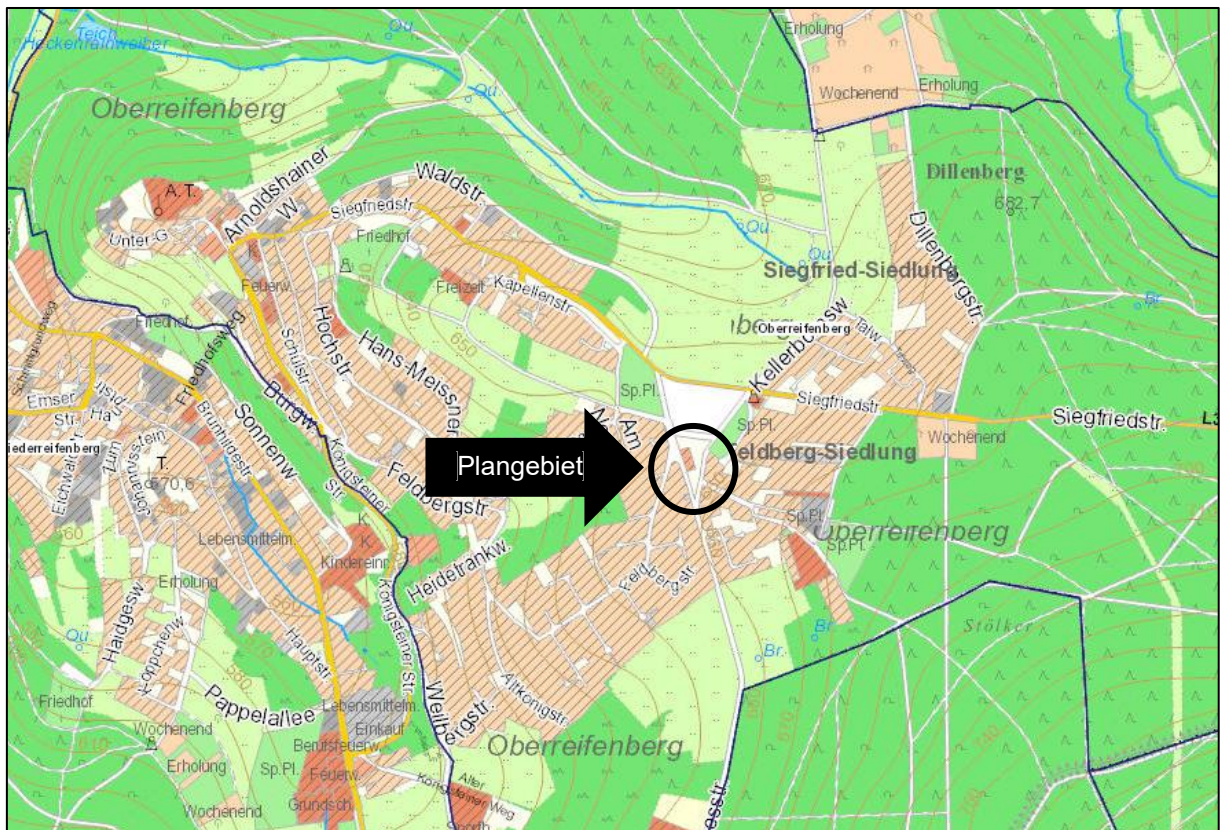
Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im „Dreieck“ zwischen der Fuchstanz- und der Limesstraße in Zusammenarbeit mit der Domänenverwaltung des Landes Hessen geschaffen werden. Dementsprechend sollen v.a. die Flurstücke 128/9 und 130 umgewidmet werden.

Die beiden o.g. Flurstücke werden im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Sie waren ursprünglich als Teil der Flächen für die Errichtung der Kindertagesstätte Pfarrheckenfeld, werden aber nach den aktuellen Planungen für deren Zwecke nicht mehr benötigt.

Insofern bietet es sich an, eine verträgliche und standortangepasste Nachverdichtung in diesem Bereich für wohnbauliche Zwecke vorzunehmen. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und klare planungsrechtliche Vorgaben für eine solche Entwicklung zu definieren.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt.

Lage des Plangebietes



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/>, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich im Ortsteil Oberreifenberg zwischen der Fuchstanzstraße (im Osten) und der Limesstraße (im Westen). Nördlich schließt sich das Areal der neuen Kindertagesstätte an. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstücke 127/10 tlw., 128/9, 130, 171/4 tlw., 173/3 und 173/4 (bestehende Gaststätte mit Betriebswohnung) sowie Flur 6, Flurstück 15/18 tlw. Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,7 ha. Im Rahmen der weiteren Planung kann es im weiteren Planverfahren ggf. erforderlich werden, externe Kompensationsflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Das Plangebiet ist über bestehende Gemeindestraßen sowie die Landstraße 3276 (Siegfriedstraße) an das übergeordnete Verkehrswegenetz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet (Bushaltestelle ‚Siegfriedsiedlung‘) und ist fußläufig erreichbar.

Luftbild



© HVBG | Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

1.3 Übergeordnete Planungen

Der aktuelle Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) weist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf, Planung“ aus. Im Entwurf 2025 zur 1. Offenlage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird das Gebiet hingegen als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt.

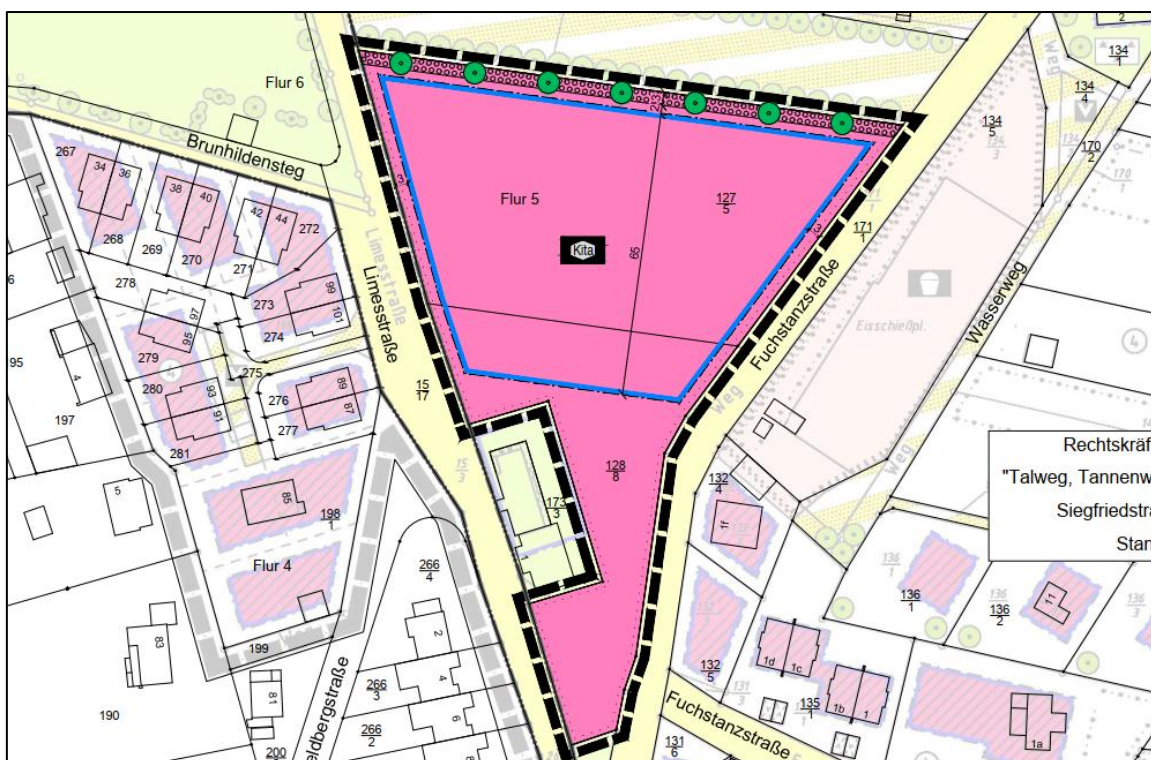
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht damit nicht vollständig den übergeordneten Vorgaben. Aufgrund der geringen Flächengröße der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen vereinbar ist und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht nachteilig berührt wird.

Der Rechtsbegriff des „Entwickelns“ erlaubt es nicht nur, den groben Rahmen des Flächennutzungsplans durch genauere Festsetzungen auszufüllen, sondern gewährt auch die planerische Freiheit, innerhalb dieses Rahmens eigenständig zu gestalten. Er umfasst sogar die Möglichkeit, in einem gewissen Umfang von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen – sowohl hinsichtlich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung als auch bezüglich der dargestellten räumlichen Grenzen. Solche Abweichungen sind vom Begriff des Entwickelns im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, sofern sie sich aus dem Übergang zu einer stärker konkretisierenden Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widersprechen (vgl. BauR 2000, S. 358 f.).

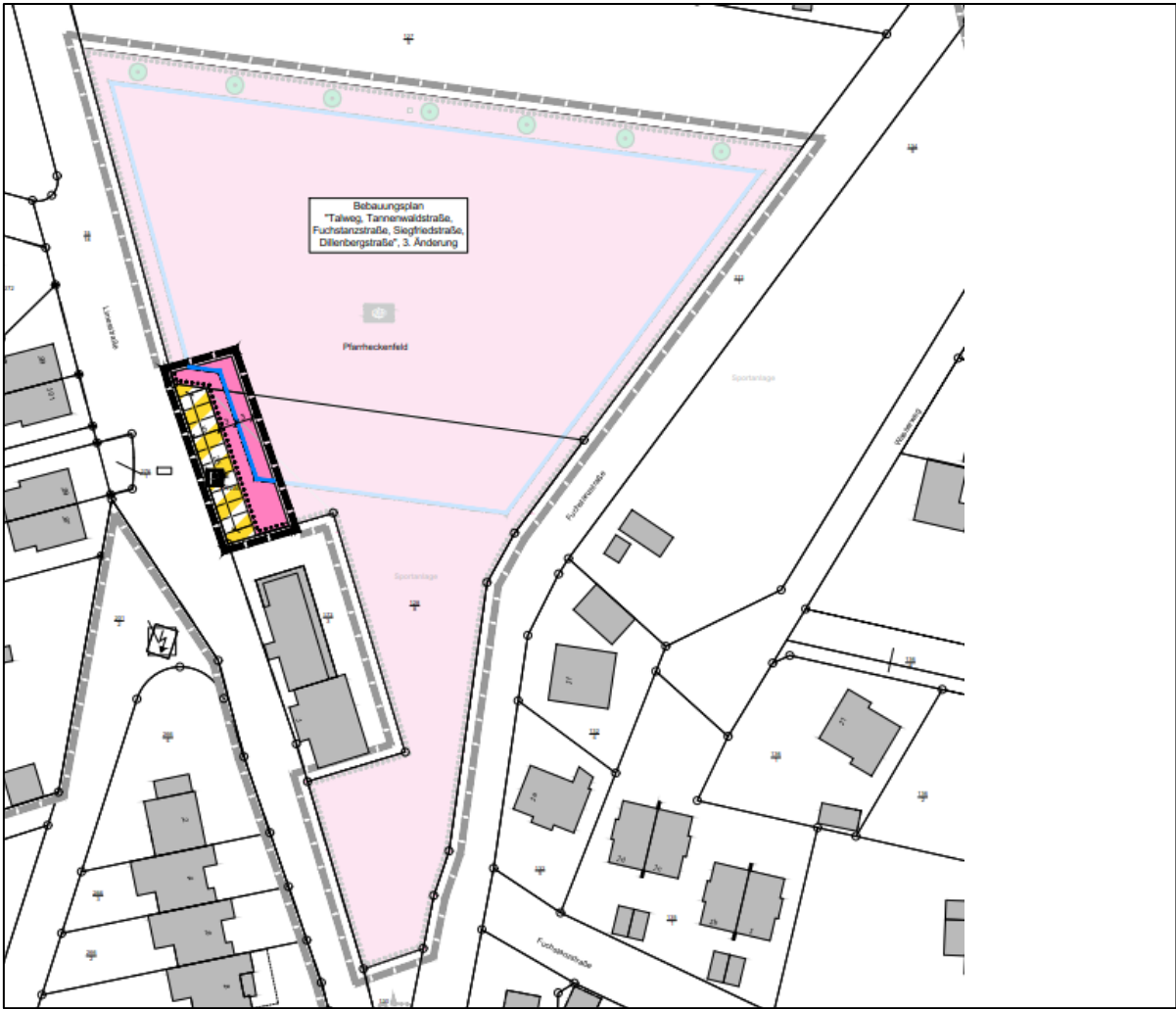
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich gilt bisher weitgehend die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“. Weitere kleinere Änderungen sind im Zuge der 5. und 6. Änderung erfolgt. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich alle bisher geltenden Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen. Diese bisherigen wesentlichen Änderungen werden nachfolgend zur besseren Nachvollziehbarkeit aufgelistet:

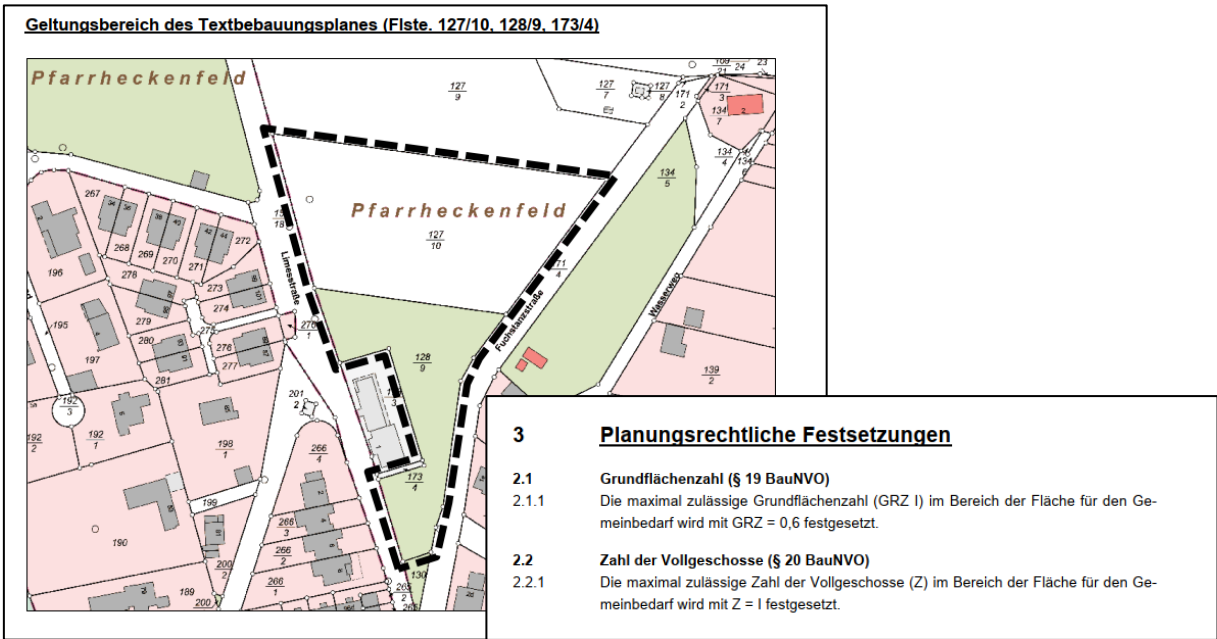
Bebauungsplan 3. Änderung, 2021



Bebauungsplan 5. Änderung, 2024



Bebauungsplan 6. Änderung, 2024 (Textbebauungsplan)



Für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf in der vorliegenden 7. Änderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergsstraße“, 3. Änderung und 6. Änderung unverändert fort. Die vorliegende 7. Änderung beschränkt sich hier lediglich auf die Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Schnittstelle zu diesen Bebauungsplänen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird durch die vorliegende 7. Änderung vollständig überplant und ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Maßnahme der Innenentwicklung vollzogen, indem eine bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte und nur mäßig genutztes Areal für wohnbauliche Zwecke umgewidmet wird. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten. Das Gebiet kann zudem über die angrenzenden Gemeindestraßen erschlossen werden und bietet auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Kita, Gaststätte) die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung. Auf weitergehende Alternativenbetrachtung wird aus den genannten Gründen verzichtet.

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.12.2025 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 amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Schmitten.

2. Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Teilgebiet 1 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine überwiegend wohnorientierte Nutzung sicherzustellen. Die Gebietsausweisung dient der Schaffung und Sicherung eines städtebaulich geordneten Wohnumfeldes, in dem der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird. Die Festsetzung orientiert sich an den Regelungen der §§ 1 und 4 BauNVO, wonach allgemeine Wohngebiete hauptsächlich dem Wohnen dienen und nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Wohnfunktion nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen) entsprechen den gesetzlichen Vorgaben für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Sie gewährleisten ein funktionsfähiges Wohnumfeld und ermöglichen zugleich eine Versorgung mit sozialen und gemeinschaftsorientierten Einrichtungen.

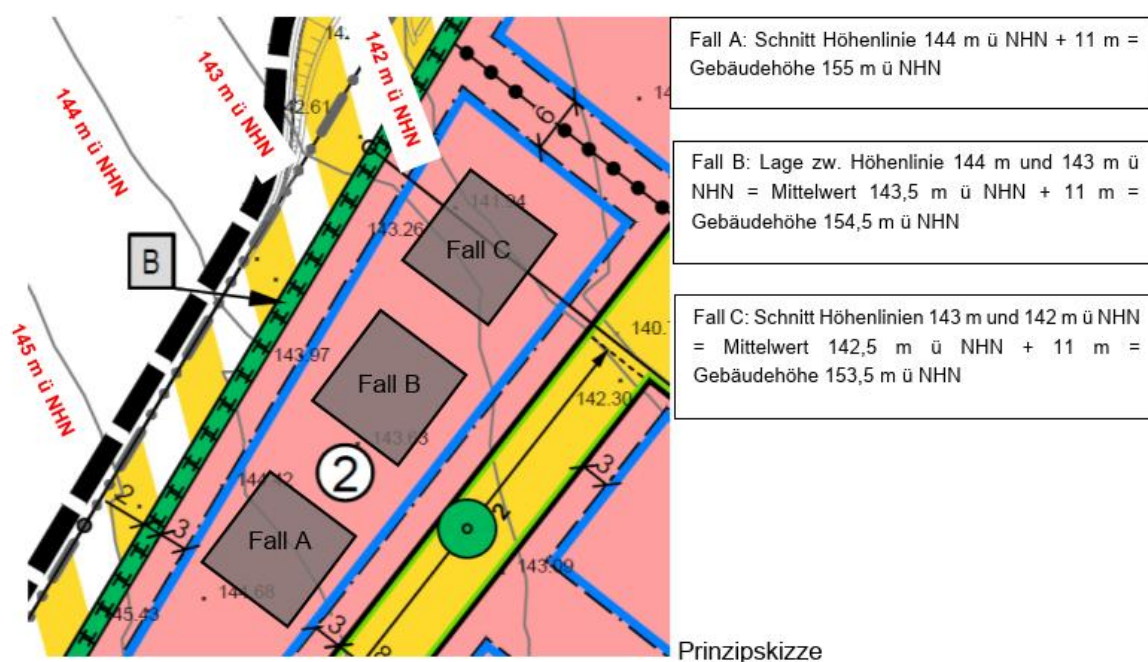
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen) eröffnen einen gewissen Spielraum für ergänzende quartierstypische Funktionen, ohne die Wohnruhe grundsätzlich zu gefährden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung eines ruhigen, wohnorientierten Gebietes werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die typischerweise zu erhöhtem Verkehr, Lärm oder Störungen führen können. Dazu gehören Gartenbaubetriebe (mögliche Betriebsgeräusche, Lieferverkehr), Tankstellen (Verkehrsbelastung, Geruch, Lärm), Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (Publikumsverkehr und längere Öffnungszeiten). Der Ausschluss dieser Nutzungen dient dem Schutz der Wohnqualität und einem verträglichen Nebeneinander nutzbarer Funktionen im Gebiet.

Für das Teilgebiet 2 wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine Sondernutzung definiert, die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets speziell zugelassen werden soll. Die Festsetzung einer Sondernutzung dient der planerischen Sicherung eines bereits seit längerer Zeit bestehenden gastronomischen Betriebs. Die Gaststätte hat sich als integraler Bestandteil des Ortsbildes und der lokalen Versorgung etabliert. Durch die bereits vorhandene bauliche und funktionale Einbindung in die nähere Umgebung stellt der Betrieb eine gewachsene städtebauliche Struktur dar, die im Rahmen der Bauleitplanung nachvollziehbar berücksichtigt werden muss. Sie ermöglicht eine funktionale Ergänzung, die den Gebietscharakter unterstützt, ohne die Wohnnutzung wesentlich zu beeinträchtigen und den bestehenden gastronomischen Betrieb am Standort sichert.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Sicherung einer maßstäblichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Festlegung des oberen Bezugspunkts auf die Oberkante der Dachhaut bzw. den Attika-Abschluss und des unteren Bezugspunkts auf das bestehende Geländeneiveau gemäß den eingetragenen Höhenlinien wird eine klare, transparente und geländegerechte Höhenbestimmung gewährleistet. Die Mittelung mehrerer oder benachbarter Höhenlinien stellt sicher, dass auch bei unregelmäßigen Geländeverläufen eine einheitliche, nachvollziehbare und gerechte Berechnung der zulässigen Bauhöhe erfolgt. Diese Regelungen verhindern überhöhte Baukörper und tragen zum Erhalt des prägenden Orts- und Landschaftsbildes bei.



2.3 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und soll eine der Gebietsart angemessene bauliche Dichte sicherstellen. Durch die klare Festlegung in der Nutzungsmatrix wird gewährleistet, dass die überbaubaren Flächen maßvoll bleiben und ein ausreichender Anteil unversiegelter Freiflächen erhalten wird. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO trägt zugleich funktionalen Anforderungen des Wohnens Rechnung, ohne das städtebauliche Gesamtmaß unverträglich zu erhöhen. Dies ermöglicht eine gebietsverträgliche Verdichtung, die die Freiraumqualität und das Ortsbild wahrt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und der Sicherung einer orts- und gebietsverträglichen Gebäudehöhe. Durch die Eintragung der Vollgeschosshöhe in der Nutzungsmatrix wird eine klare und einheitliche Vorgabe geschaffen, die sicherstellt, dass die bauliche Entwicklung maßstäblich bleibt und sich harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt. Mit der Festsetzung „Z = I“ wird eine geringe bauliche Dichte gewährleistet, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets entspricht und übermäßige Bauhöhen verhindert.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur sowie der Steuerung der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets. Sie legt fest, in welchen Bereichen Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen trägt funktionalen Anforderungen des Wohnens Rechnung und ermöglicht eine flexible Grundstücksnutzung.

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

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen der Sicherung einer naturschutz- und bodenschonenden Grundstücksgestaltung innerhalb des Plangebiets. Die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen tragen dazu bei, den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten, Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern und Bodenversiegelung zu minimieren. Das Verbot von Folien und Vliesen sowie großflächigen Stein-, Kies- und Schottergärten verhindert eine ökologische Verarmung der Vegetationsflächen, unterstützt die Bodenfunktionen und stärkt das lokale Kleinklima. Die Anforderungen an die Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Tiere, der Reduzierung von Lichtemissionen und der Vermeidung von Blendwirkungen auf Nachbargrundstücke. Insgesamt sichern die Festsetzungen eine naturverträgliche, klimaangepasste und gestalterisch hochwertige Freiflächengestaltung im Plangebiet. Weitere Festsetzungen zum Ausgleich werden zum Entwurf ergänzt.

2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der Verbesserung des Lokalklimas, der Förderung der Artenvielfalt sowie der Reduzierung der Versiegelungswirkungen im Plangebiet. Dachbegrünungen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Entlastung der Kanalisation und zur Verminderung sommerlicher Aufheizung bei. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht gewährleistet eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der Begrünung. Die ausdrückliche Zulässigkeit der Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen unterstützt eine klimaangepasste und nachhaltige Energie- und Bauweise. Ausnahmen für notwendige Dachaufbauten stellen sicher, dass technische Anforderungen der Gebäude weiterhin erfüllt werden können, ohne den ökologischen Gesamtzweck der Festsetzung zu beeinträchtigen.

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

3.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Sicherung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Die Beschränkung der Dacheindeckungsmaterialien auf Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelroten und anthraziten Farbtönen gewährleistet eine harmonische Einfügung in das bestehende Siedlungsbild und verhindert gestalterische Ausreißer. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° werden hiervon ausgenommen, da sie konstruktionsbedingt andere Ausführungen erfordern. Das Verbot spiegelnder oder stark reflektierender Materialien schützt vor Blendwirkungen und trägt zu einer ruhigen, unaufdringlichen Dachlandschaft bei.

Die ausdrückliche Zulässigkeit von extensiven Dachbegrünungen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen unterstützt eine nachhaltige, energieeffiziente Bauweise, ohne den gestalterischen Grundgedanken zu beeinträchtigen.

3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Sicherung eines ortsbildverträglichen, offenen und begrünten Erscheinungsbildes im Plangebiet. Offene Zaunarten wie Drahtgeflecht, Stabgitter- oder Holzzäune ermöglichen eine durchlässige Gestaltung, fördern die Durchgrünung und beeinträchtigen das Straßen- und Landschaftsbild nicht. Die Begrünung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen trägt zur ökologischen Aufwertung, zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Das Verbot von Mauersockeln (außer bei funktional erforderlichen Stützmauern), blickdichten Einfriedungen und Kunststoffzäunen verhindert gestalterisch dominierende und ökologisch nachteilige Strukturen. Die Regelungen gewährleisten insgesamt eine harmonische und naturnahe Grundstücksabgrenzung, die dem Charakter der Umgebungsbebauung entspricht.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzung zur Abschirmung von Abfall- und Wertstoffbehältern dient der Sicherung eines gepflegten und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes im Plangebiet. Durch die verpflichtende Einbindung der Standflächen in bauliche Anlagen oder ihre Einfassung mit einheimischen, standortgerechten Laubhecken bzw. berankten Sichtschutzelementen werden optische Beeinträchtigungen vermieden und die funktionalen Nebenanlagen harmonisch in die Grundstücksgestaltung integriert. Gleichzeitig wird durch die Begrünung ein ökologischer Mehrwert geschaffen, der das Mikroklima verbessert und die Durchgrünung des Quartiers stärkt. Die Regelung stellt sicher, dass notwendige Abfall- und Wertstoffsammelstellen nutzungspraktisch erreichbar bleiben, ohne das Straßen- oder Ortsbild negativ zu beeinflussen.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dient der Sicherung eines naturnahen, ökologisch wirksamen und ortsbildverträglichen Grünanteils im Plangebiet. Durch die Verpflichtung, nicht überbaute Flächen als Grün- und Gartenflächen auszugestalten und mindestens 30 % davon mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, werden Biodiversität, Klimaanpassung und Bodenfunktionen gestärkt. Die festgelegten Schlüsselwerte – ein Baum pro 25 m² oder ein Strauch pro 5 m² – gewährleisten eine ausreichende Durchgrünung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Einbindung der Bauvorhaben in das bestehende Landschafts- und Siedlungsbild bei.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag wird dieser Begründung zum Entwurf als Anlage beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auch vertragliche Vereinbarungen sind möglich.

Die Ausgleichskonzeption wird im Umweltbericht, der zum Entwurf beigelegt wird, ausführlich dargelegt, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet werden kann.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstunnenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

- c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- d) Während den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Insbesondere im Blick auf mögliche Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden.

Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden fachgesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen und zur Vermeidung von Überregulierungen auf weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan zu verzichten.

6. Wasserwirtschaft

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

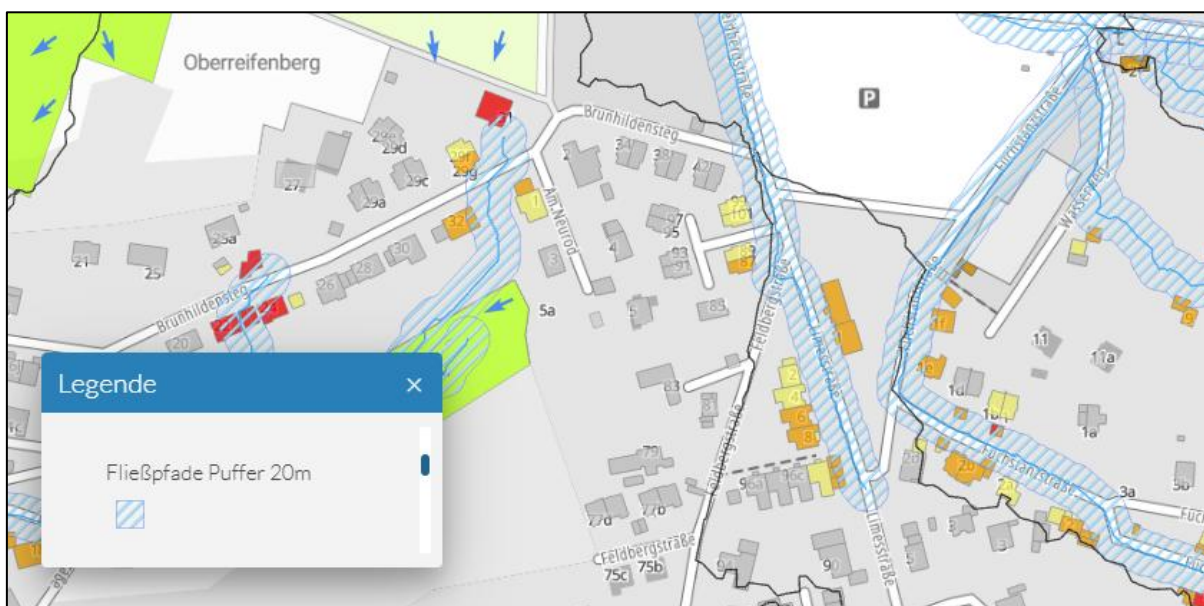
6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

6.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Straßenzüge im Westen und Osten gemäß Starkregenviewer Hessen als Fließpfade gekennzeichnet sind. Entsprechende Vorkehrungen sind ggf. im Vollzug des Bebauungsplanes auf Ebene der Objektplanung zum Schutz der geplanten baulichen Anlagen zu treffen.

Ausschnitt Fließpfadkarte



<https://umweltdaten.hessen.de/>

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden (bis zu 93cbm/h an den bestehenden Hydranten). Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitungen und Hausanschlüsse). Die abschließende Prüfung wird derzeit durch das Tiefbauamt der Gemeinde Schmitten vorgenommen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Baugrundstücken kann der Deckungsnachweis geführt und sichergestellt werden.

6.4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Gemeinde Schmitten geprüft und kann gesichert werden. Abwasseranlagen sind in der Limes- und Fuchstanzstraße vorhanden. Die im Süden des Plangebietes querende Abwasserleitung kann verlegt oder zurückgebaut werden. Dies wird in der nachfolgenden Erschließungsplanung abschließend geklärt.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

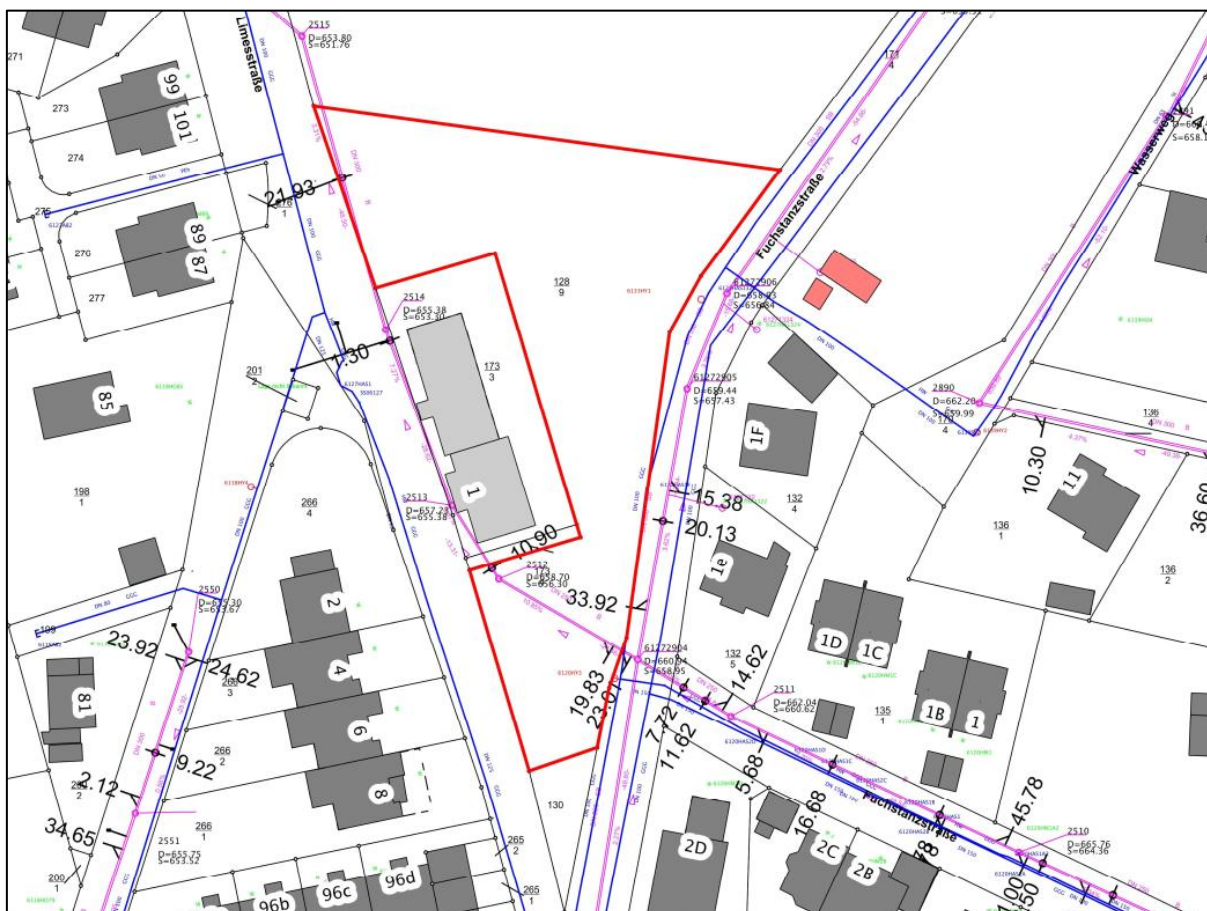
Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen.

Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Es wird vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass es für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf, die bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist.

Es wird in diesem Kontext ergänzend darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

Übersicht bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen



Quelle: Gemeinde Schmitten

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

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.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6 – 7 BBodSchV i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.
15. Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

9. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz

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 gemäß § 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.

11. Immissionsschutz

Bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die vorgesehenen Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie andere schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall sind durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets in der geplanten Größenordnung keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die weitergehende Festsetzungen oder Maßnahmen erforderlich machen würden.

Besondere Beachtung verdient die benachbarte Kindertagesstätte. Die von dort ausgehenden Geräusche („Kinderlärm“) sind als sozialadäquate Nutzung hinzunehmen und allgemein zulässig. Nach § 22 Abs. 1a BImSchG gelten Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder verursacht werden, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung dieser Geräusche dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden.

Auch die im Plangebiet bestehende Gaststätte wird als verträglich angesehen. Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen. Die vorhandene Gaststätte erfüllt diese Voraussetzung, da sie sich aufgrund Lage, Größe und Erscheinungsbild auf den örtlichen Bedarf beschränkt und keinen überörtlichen Einzugsbereich aufweist. Sie dient somit vornehmlich der Versorgung des Gebiets und der angrenzenden Bereiche in Oberreifenberg.

12. Sonstige Infrastruktur

Telekom: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit noch nicht geplant. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der Bestand der Telekommunikationslinien ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

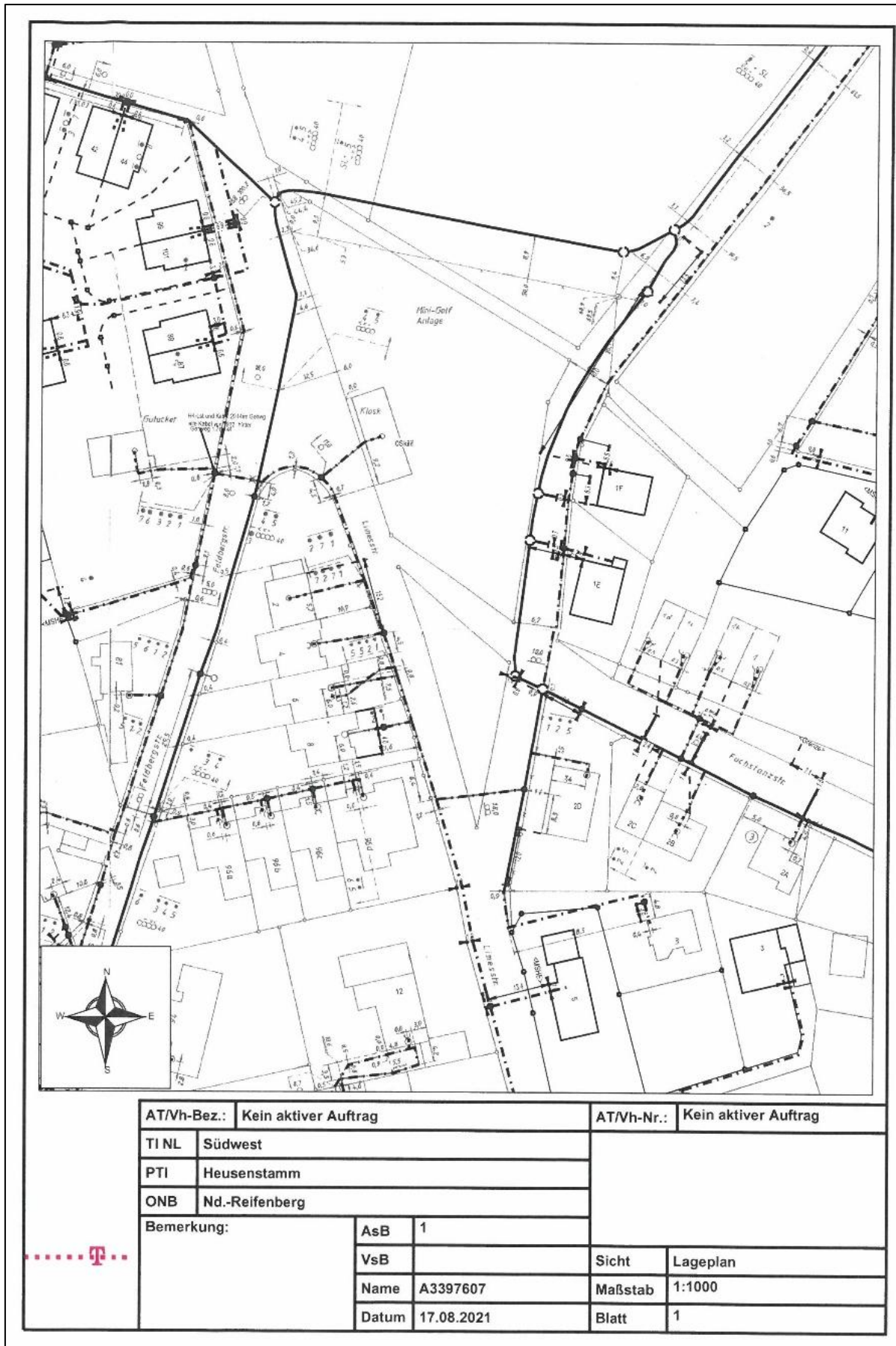
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH: Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb zu gewährleisten und eine Überbauung vorhandener Leistungstrassen nicht zulässig ist. Daneben sind sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Sollten weitere Gas-Hausanschlüsse benötigt werden, wird um Anfrage über das NRM-Netzportal unter folgendem Link: <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal> gebeten.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bittet die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Für Planungen können die Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> angefordert werden.

Lageplan der Telekommunikationslinien



13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

13.1 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.

13.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

14. Bodenordnung

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

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 2026 (wird zum Entwurf beigelegt)

Planstand: 04.08.2026

Projektnummer: 25-3120

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