

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von:
Gesendet: Dienstag, 19. August 2025 11:17
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Bebauungsplan "FFW-Nord"
Anlagen: Dorfweil5.pdf; Dorfweil4.pdf; Dorfweil3.pdf

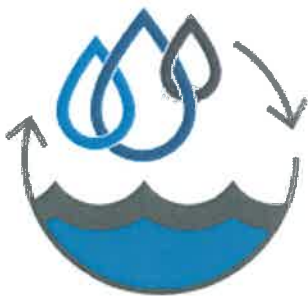
Sehr geehrte Damen und Herren,

u. E. sollte es keine Überschneidungen mit unserem Sammler geben.

Mit freundlichen Grüßen

Abwasserverband Oberes Weiltal
Parkstrasse 2
61389 Schmitten

Tel.: 06084-4656



Abwasserverband
Oberes Weiltal

Schmitten im Taunus | Weilrod | Grävenwiesbach

Von: Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>
Gesendet: Freitag, 15. August 2025 08:10
An: info@awv-oberesweiltal.de
Betreff: Bebauungsplan "FFW-Nord"

Zeichenerklärung

- Schächte
- Schachdeckel
- Anschlussknoten
- Bauwerke
- Mischwasser
- Regenwasser
- Schmutzwasser
- sonstige
- Textlinien
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- sonstige Gebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Kirche
- Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren
- Umformer
- Wohngebäude
- sonstige Gebäude
- Flurstücke
- Gewässer I. Ordnung - Bundeswasserstraße
- Gewässer I. Ordnung - nach Landesrecht
- Gewässer II. Ordnung
- Gewässer III. Ordnung
- Denkmalschutzrecht



Abwasserverband Oberes Weiltal

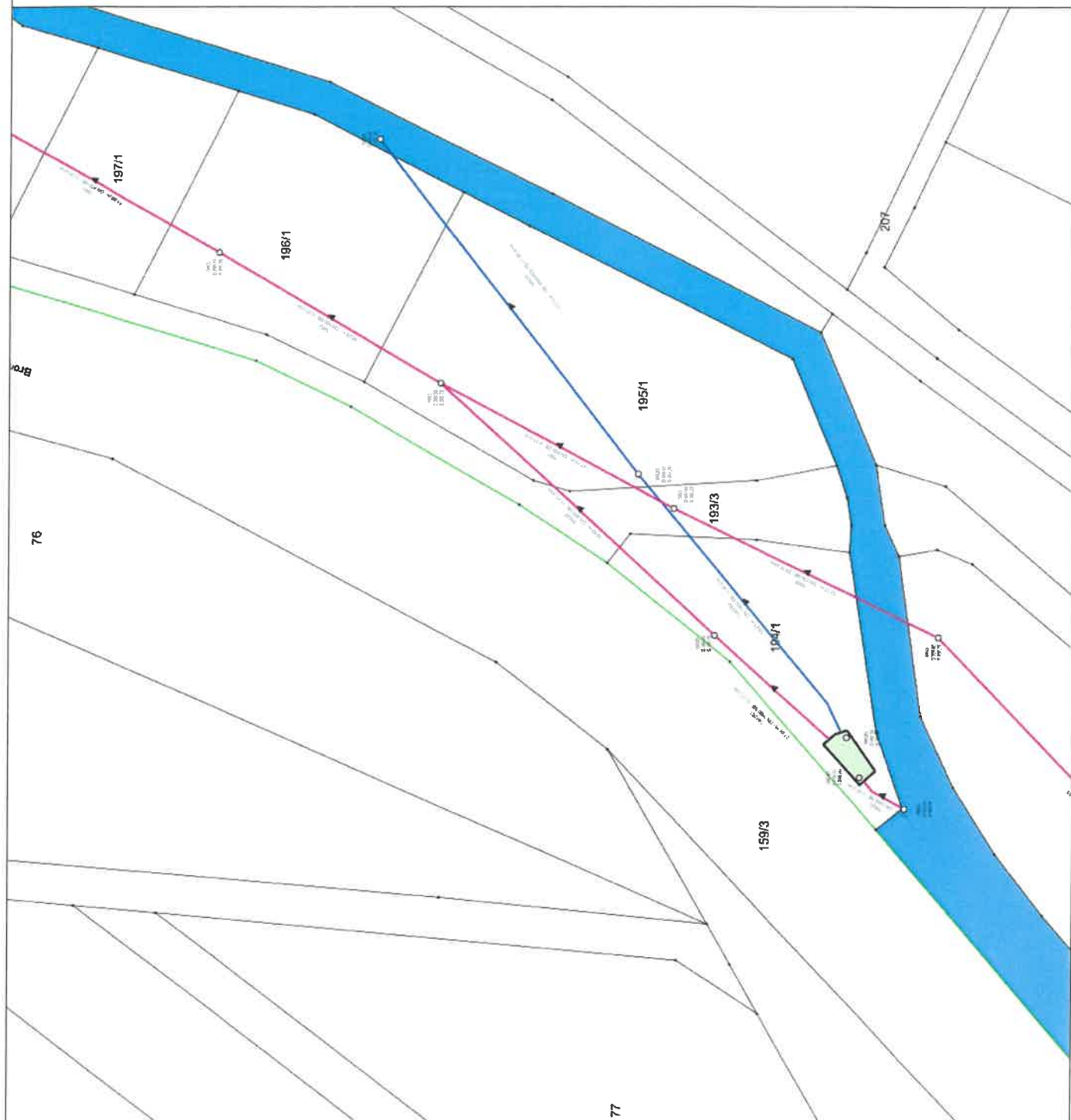
Planbezeichnung:

Dorfweil

Maßstab:

1 : 1.000





Zeichenerklärung

- | Objekt | Rechtsart |
|--|--------------------|
| Schächte | Sonderrecht |
| Schachdeckel | Sonderrecht |
| Anschlussknoten | Sonderrecht |
| Bauwerke | Sonderrecht |
| Mischwasser | Öffentliches Recht |
| Regenwasser | Öffentliches Recht |
| Schmutzwasser | Öffentliches Recht |
| sonstige | Öffentliches Recht |
| Textilien | Öffentliches Recht |
| Flurgrenze | Öffentliches Recht |
| Gemarkungsgrenze | Öffentliches Recht |
| Gemeindengrenze | Öffentliches Recht |
| Kreisgrenze | Öffentliches Recht |
| Gemarkungsgrenze | Öffentliches Recht |
| Gemeindengrenze | Öffentliches Recht |
| sonstige Gebäude | Öffentliches Recht |
| Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe | Öffentliches Recht |
| Gebäude für öffentliche Zwecke | Öffentliches Recht |
| Kirche | Öffentliches Recht |
| Nach Quellanlage nicht zu spezifizieren | Öffentliches Recht |
| Umformer | Öffentliches Recht |
| Wohngebäude | Öffentliches Recht |
| sonstige Gebäude | Öffentliches Recht |
| Flurstücke | Öffentliches Recht |
| Gewässer I. Ordnung - Bundeswasserstraße | Öffentliches Recht |
| Gewässer I. Ordnung - nach Landesrecht | Öffentliches Recht |
| Gewässer II. Ordnung | Öffentliches Recht |
| Gewässer III. Ordnung | Öffentliches Recht |
| Denkmalschutzrecht | Öffentliches Recht |



Abwasserverband Oberes Weital

Planbezeichnung:

Dorfweil

Maßstab:

1:1.000



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3_2025-044437

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

per Mail an:
beteiligung@fischer-plan.de

Datum 17. September 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Dorfweil, Bebauungsplan „FFW Nord“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Ihre E-Mail vom 15.08.2025
Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gerhard,

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

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

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

II. Hinweise:

Grundsätzlich gilt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden darf. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen zudem auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

§ 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten.

Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlagen

- Schreiben vom 20.02.2025, Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2024-040719
- E-Mail vom 08.05.2025

Von:
Gesendet: Donnerstag, 8. Mai 2025 16:08
An:
Betreff: AW: L 3025, Vorabstimmung der Anbindung (Alarmausfahrt) des geplanten
Feuerwehrgerätehauses „Schmitten Nord“

Kategorien:

Guten Tag Herr

im Folgenden die wesentlichen Anforderungen an die vorzulegende Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit der geplanten Anbindung des Feuerwehrgerätehauses „Schmitten Nord“ an die L 3035:

- Darstellung der Bestandssituation mit den aktuellen Verkehrsstärken
- Sichtweitenanalyse gemäß RAL, unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (geplant 70 km/h) und der topografischen Gegebenheiten (Kurvenverlauf, Bewuchs, Böschung etc.)
- Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens an der Feuerwehrezufahrt mit Rückstaubetrachtung
- Empfehlungen zur Verkehrsregelung (z. B. Beschilderung, Signalisierung, notwendige Geschwindigkeitsreduzierung), welche sich alle aus der begründet gewählten Vorzugsvariante ergeben

Für Rückfragen oder weitere Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

HESSEN



Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Fachdezernat Straßenverwaltung, SIB, Datenmanagement Rhein-Main
Dostojewskistraße 4-6, 65187 Wiesbaden

<https://mobil.hessen.de>



Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden
Plplus Ingenieurbüro für Tiefbauplanung
Auf dem Hohenstein 5
61231 Bad Nauheim

per Mail an: le

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2024-040719

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 20. Februar 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Dorfweil – Brombach
Vorabstimmung der Anbindung (Alarmausfahrt) des geplanten Feuerwehrgerätehauses
„Schmitten Nord“, § 19 Hessisches Straßengesetz (HStrG)
Ihre E-Mail vom 17.12.2024 und Videobesprechung vom 13.11.2024
Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrter Herr L

vielen Dank für die mit oben genannter E-Mail übermittelten Unterlagen. Die Gemeinde Schmitten beabsichtigt den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses „Schmitten Nord“ zwischen den Ortsteilen Dorfweil und Brombach an der freien Strecke der Landesstraße (L) 3025. Die Baurechtsschaffung für die Maßnahme soll über einen Bebauungsplan erfolgen. Im Vorfeld der Planung wurden bereits mit Mail vom 23.03.2024 seitens Hessen Mobil die grundsätzlichen Rahmenparameter zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß Hessischem Straßengesetz (HStrG) für den geplanten neuen Feuerwehrstandort und eine direkte Rettungszufahrt an der freien Strecke der Landesstraße mitgeteilt.

Weiterhin erfolgte am 13.11.2024 eine gemeinsame Videobesprechung zur Abstimmung grundsätzlicher Fragen.

Die mit Ihrer Mail vom 17.12.2024 vorgelegten Unterlagen betrachten zwei Zufahrtsvarianten für die geplante Alarmausfahrt (Variante 1 mit Linksabbiegespur, Variante 2 mit Lichtsignalregelung). Das Favorisieren der Variante 2 seitens der Gemeinde Schmitten gegenüber der Variante 1 ist aufgrund der dargestellten Abwägungskriterien, eingeschränkte Sichtweiten, geringerer Eingriff in Natur und Landschaft sowie der wenigen Abbiegevorgängen nachvollziehbar. Von Seiten Hessen Mobil kann für die Vorzugsvariante der Gemeinde, unter den nachfolgend genannten Maßgaben grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung gemäß den Regelungen des HStrG in Aussicht gestellt werden.

Es muss sichergestellt, und seitens der Gemeinde Schmitten bestätigt werden, dass die geplante Zufahrt zur Landesstraße ausschließlich zu Einsatzzwecken der Feuerwehr genutzt wird. (sogenannte Alarmausfahrt). Es fehlt eine Aussage, ob die Zufahrt auch für die Rückkehr vom Einsatz genutzt werden soll oder ob dies über die Zuwegung für die einrückenden Einsatzkräfte erfolgen soll.

Eine wie in der Landesplanerischen Anfrage vom 06.03.2024 auf Seite 5 als Grobkonzeption vorgestellte 40%ige gewerbliche Nutzung des Planungsareals und Erschließung von möglichen Gewerbeflächen über die Feuerwehr-Alarmausfahrt, wird ausgeschlossen. Einer zusätzlichen direkten Zufahrt zur Landesstraße, für die Erschließung eines Baugebietes kann keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Im Zuge der weiteren Planung ist die zur Variante 2 zugehörige Signalisierung der Alarmausfahrt mit Hessen Mobil abzustimmen. Es ist weiterhin im Zuge der Planung zu prüfen, ob zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit, neben einer Signalisierung der Zufahrt weitere Maßnahmen wie Vorwarnleuchten o.ä. im Bereich der Feuerwehrezufahrt erforderlich sind. Die Kosten für die Errichtung und Unterhaltung der Lichtsignalanlage sowie zugehöriger technischer Anlagen sind durch den Maßnahmenträger zu tragen.

Nachfolgende straßenplanerische Belange sind im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. Erläuterungsbericht

Die Notwendigkeit der Maßnahme wird im Erläuterungsbericht kurz dargelegt. Die Gliederung des Erläuterungsberichts ist nach den Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE) wie folgt durchzuführen.

1. Darstellung des Vorhabens
2. Begründung des Vorhabens
3. Varianten und Variantenvergleich
4. Gewählte Linie

Auf Seite 4 des Erläuterungsberichtes wird erwähnt, dass die derzeit zulässige Geschwindigkeit im Bereich der geplanten Zufahrt 100 km/h beträgt. Im Protokoll der Videobesprechung vom 13.11.2024 ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h vermerkt. Die Angabe ist zu überprüfen.

Auf Seite 6 im Erläuterungstextes wird erwähnt, dass der bestehende Entwässerungsgraben in seiner Funktion bestehen bleibt und im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt verrohrt wird. Die Verrohrung des Grabens ist im vorliegenden Lageplan nicht dargestellt, dies ist nachzuholen, vgl. hierzu auch Punkt 9 unten.

2. Die Sichtweiten wurden in Unterlage 2.1.1-2 dargestellt.

Es fehlt die Darstellung der Längsneigung in der Sichtweitenbetrachtung (im Erläuterungsbericht wird 1% erwähnt), weiterhin fehlt eine Legende. Die Bewuchsgrenze ist im Plan zwar eingetragen, aber in Anlage 1 (Luftbild mit Variante 2) ist nicht klar erkennbar, ob die Sichtachsen tangiert werden. Es ist sicher zu stellen, dass die notwendigen Sichtachsen von Sichthindernissen dauerhaft freigehalten werden. Die ermittelte vorliegende erforderliche Haltesichtweite in Abhängigkeit von der Entwurfsklasse (EKL) und der Längsneigung gemäß Bild 23 der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar.

3. Eine im Rahmen der Besprechung am 13.11.2024 bereits geforderte Schranke an der Alarmausfahrt, um die Einfahrt anderer Fahrzeuge zu verhindern, ist noch im Plan dazustellen, ebenso wie ggf. zu fällende Bäume. Dies gilt auch für die im Videotermin angesprochenen und oben genannten Vorwarner, sie sind als Lichtsignale aufzunehmen.

4. Schleppkurvennachweise mit zugehörigem größtmöglichem Bemessungsfahrzeug liegen nicht vor.
5. Eine ausreichende rückwärtige Erschließungsmöglichkeit für anrückende Einsatzkräfte, auch als Fußgänger wird im Erläuterungsbericht beschrieben (über den „Triebweg“), Radfahrer werden nach wie vor nicht erwähnt, vgl. unten Punkt 10 bis 12.

Des Weiteren sind die bereits per E-Mail am 22.03.2024 genannten Rahmenparameter im Zuge der weiteren Planung zu beachten:

6. Eine verkehrliche Betrachtung / Verkehrsuntersuchung ist vorzulegen.
7. Vorlage einer aussagekräftigen, prüffähigen Planung (vermasster Lageplan / Außenanlagenplan / Schnitte etc.).
8. Auf Grund des sehr steilen angrenzenden Geländes sind am vorliegenden geplanten Standort die Höhenverhältnisse der Alarmzufahrt sowie die Anordnung des Feuerwehstützpunktes im Gelände zu betrachten.
9. Betrachtung der Entwässerungssituation/ Gewährleistung der bestehenden Straßenentwässerung. Ein Anschluss an die vorhandene Straßenentwässerung wird ausgeschlossen.
10. Ausreichende rückwärtige Erschließungsmöglichkeit für anrückende Einsatzkräfte (Fußgänger, Rad, Kfz), da in der Regel nur für die Alarmzufahrt der Rettungskräfte (Einsatz) eine Ausnahmegenehmigung nach § 23 (8) HStrG erteilt werden kann, nicht für eine weitere private Zufahrt.
11. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Einsatzkräfte nicht nur mit dem Kfz zum Einsatz fahren, sondern auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen. In diesem Zusammenhang ist auch eine ausreichend sichere Erschließung z.B. für die Jugendfeuerwehr zwingend erforderlich.
12. Außenanlagengestaltung (Stellplätze für private Kfz o.ä. der anrückenden Einsatzkräfte sind außerhalb der 20m - Bauverbotszone der Landesstraße anzuordnen).

Bei der vorgesehenen Maßnahme ist §19 (Zufahrten) und §23 (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) HStrG zu beachten. Bezüglich der Bauverbotszone von 20 m ab befestigtem Fahrbahnrand bitten wir diese mit in die Planzeichnungen aufzunehmen. Eine mögliche Ausnahme nach §23 (8) HStrG kann erst abschließend bei Vorlage einer vollumfänglichen Planung geprüft werden.

Zusätzliche Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG
- UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE -



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35345 Wettenberg

Vorab per e-mail

Nehringstraße 2
1. OG, Raum 7

Tel.: 06172 999-6008

Az.: 60.00.08 / 580

8. September 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten
Gemarkung Dorfweil, Bebauungsplan FFW Nord
(Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
Ihr Schreiben vom 12.08.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Feuerwehrstandortes zu schaffen. Die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist von 10 Minuten ist hier ausschlaggebend für den Standort, welcher gleichzeitig für die Ortsteile Hunoldstal, Brombach und Dorfweil zuständig sein soll.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Bebauungsplanvorentwurf liegt nördlich am Ortsrand des Ortsteils Dorfweil und besitzt eine Fläche von 2,2 ha, wovon 1,3 ha Verkehrsflächen sind. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in seiner Lage im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ ausgewiesen. Der aufgestellte Bebauungsplanvorentwurf sieht Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vor, dazu kommen noch Verkehrsflächen. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem RegFNP entwickelt worden. Die Raumbedeutsamkeit der Nutzungsänderung kann als geringfügig angesehen werden.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Bei der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes handelt es sich um erwerbsmäßig bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Öffentliche Belange sind insoweit berührt. Die Gemarkung Dorfweil hat grundsätzlich eine eher niedrigere Ertragsstruktur. Im direkten Vergleich der Alternativstandorte wird für den hier gewählten Standort der ertragsschwächste Boden überbaut, insofern ist dieser Standort aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Die westlich angrenzende Verkehrsfläche ist für die landwirtschaftliche Mitbenutzung freigegeben. Dies wird aus unserer Sicht ausdrücklich begrüßt, landwirtschaftliche Parzellen müssen weiterhin erreicht werden können. Je nach Beschilderung des Weges weisen wir darauf hin, dass die Freigabe des Weges für landwirtschaftliche Fahrzeuge kenntlich gemacht wird. Falls die Befahrung des Weges eingeschränkt wird, wird ein Zusatzzeichen für die Freigabe für landwirtschaftlichen Verkehr und gegebenenfalls auch forstwirtschaftlichen Verkehr benötigt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung liegt aktuell noch nicht vor und wird zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Aus unserer Sicht ist eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Wir würden einen kompletten Ausgleich innerhalb des aktuellen Bebauungsplanes begrüßen, alternativ sollten Ökokonten zur Kompensation genutzt werden, damit keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt und durch den Wegfall landwirtschaftlicher Fläche auch beeinträchtigt.

Auf Grund des Gemeinbedarfes der Fläche werden diese Belange gegen über dem Planungswillen unter Beachtung der genannten Hinweise zurückgestellt.

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Waldrand befindet sich nördlich angrenzend. Ein ausreichender Waldabstand ist hier anzunehmen, wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass durch die Baustelleneinrichtung keine Beeinträchtigungen der Waldflächen erfolgen darf.

Öffentliche Belange des Forstes werden beim Bauvorhaben nicht berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „FFW Nord“. Bei der Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Errichtung eines Feuerwehrstandortes für die Gemarkungen Brombach, Dorfweil und Huldalstal auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 1 ha und die damit einhergehende Änderung der Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün auf ca. 1,3 ha. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung bis zur Entwurfsoffenlage überarbeitet bzw. ergänzt werden.

Planung

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft sind im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber anderen Zielen höher zu gewichten.

Es wird mitgeteilt, dass das Plangebiet entgegen der Aussage auf S. 5 der Begründung einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Im Bereich der Brombacher Straße im Süden des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Triebweg / Oberer Mühlberg“ aus dem Jahr 2008. Hier ist im überschneidenden Bereich u. a. eine öffentliche Grünfläche mit fünf zum Anpflanzen vorgesehenen Bäumen dargestellt.

Schutz

Es ist nicht gänzlich nachvollziehbar, ob Bäume auf der westlichen Seite der Brombacher Straße gerodet werden müssen; dies sollte in allen Unterlagen des Entwurfs (Begründung, Umweltbericht, Artenschutz) klar ersichtlich dargestellt und berücksichtigt werden.

Von der Planung sind zwei gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Biotope betroffen. Es handelt sich hierbei zum einen um die Allee entlang der Brombacher Straße sowie die magere Flachland-Mähwiese auf einem Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die magere Flachland-Mähwiese unterliegt zudem dem europarechtlichen Schutz der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Hierfür sind entspre-

chende Maßnahmen vorzusehen, um einen Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG zu vermeiden. Um unnötige Verzögerungen auf der Baugenehmigungsebene zu vermeiden, wird empfohlen, den für den Verlust der Biotope erforderlichen Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zeitnah zu stellen.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Aufgrund der im Vorentwurf noch fehlenden Unterlagen zum Umweltbericht und zur Eingriffsregelung ist aktuell keine Plausibilitätsprüfung möglich. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Somit ist dieser auch schon Teil des Vorentwurfes. Wir bitten dies bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu bedenken.

In jedem Fall erscheint eine Eingrünung des Gebietes mittels standortgerechter, heimischer Gehölze zur Minimierung der Einflüsse auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter erforderlich.

Artenschutz

Die Karte zur Lage des Untersuchungsgebietes (Abb. 2, S. 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) lässt erkennen, dass die Bäume entlang der Brombacher Straße nicht zum Untersuchungsgebiet zählen. Die Plankarte hingegen lässt darauf schließen, dass die Bäume auf der westlichen Seite der Brombacher Straße aufgrund der Sichtdreiecke nicht erhalten werden können. Es wird um eine entsprechende Klarstellung bzw. erweiterte Untersuchung gebeten.

Es wird um genauere Aussagen zum Vorkommen der planungsrechtlich relevanten Haselmaus gebeten. Falls kein Erhalt der Gehölze am Waldrand im Norden des Plangebiets möglich ist, so sind diese mindestens auf eine die Haselmaus schonende Art und Weise zu roden.

Wie im Artenschutzbericht beschrieben wird, zeigt sich der mittlere bis hohe Wert des Plangebiets als Habitat für die Avifauna insbesondere durch die festgestellten wertgebenden Arten Goldammer, Klappergrasmücke, Neuntöter und Grünspecht, für die das Plangebiet als Puffer zwischen anthropogener Störung und ihrem Brutplatz sowie als Nahrungsgebiet fungiert. Es sollte geprüft werden, ob die anthropogenen Einflüsse, die durch Umsetzung der Planung näher an die Brutplätze heranrücken, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Eingrünung des Plangebietes durch Gehölze) in ihrer Wirksamkeit minimiert werden können. Zudem sollte die Artenschutzmaßnahme zur Etablierung von Nahrungsflächen (M4) auf den Dächern der neu entstehenden Gebäude verbindlich festgesetzt werden (vgl. Festsetzung Nr. 3.5.6). Nur durch die Aufwertung des Nahrungsraumes (M4, M5 und M7) kann der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes sicher ausgeschlossen werden (vgl. auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Goldammer und Heckenbraunelle).

Es wird empfohlen, innerhalb der textlichen Festsetzungen vorsorglich die folgenden Formulierungen zum speziellen Artenschutz zu ergänzen:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,*
- c) außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Hinweise

Die anzupflanzenden Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

Im Sinne des § 7 Abs. 2 HeNatG nehmen die Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Vorbildfunktion ein und sollen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise unterstützen. So wäre z. B. zu prüfen, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude getroffen werden können. Zudem sollten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den Fassaden der entstehenden Gebäude angebracht werden.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

- Der Planstempel ist dem aktuellen Stand der Bauleitplanung anzupassen: „Frühzeitige Beteiligung“ ... und nicht „Vorentwurf – Erste Diskussionsgrundlage“.
- Es ist zwingend eine Höhe anzugeben, wenn eine Höhenbeschränkung vorgesehen ist.
- Die Darstellung der Linien „Bauverbotszone“ sollte geändert werden, da diese Darstellung normalerweise Stellplatzflächen/ Nebenanlagen entspricht. Hier kann es später zur Fehlinterpretationen der Planlegende kommen. Des Weiteren ist die zweite Linie sehr ähnlich mit der Festsetzung eines Baufensters.
- Die Darstellung des „Sichtdreiecks“ überlagert weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes und sollte eher ausgeblendet oder in einem eigenständigen Plan / Darstellung abgebildet werden.
- Die „gepunktete Linie“, die die Gemeinbedarfsfläche umrahmt, ist in der Legende nicht zu finden. Was soll sie festsetzen?
- Das Baufenster sollte zusätzlich im Norden und im Osten maßlich verankert werden. Die Maßangabe „Fahrbandrand“ ist immer schwieriger nachzuvollziehen. Hier wäre eine Maßkette zur Flurstücksgrenze hilfreicher.

Mit freundlichen Grüßen

Erster Kreisbeigeordneter



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per E-Mail: beteiligung@fischer-plan.de

Gemeindevorstand der
Gemeinde Schmitten
Parkstraße 2
61389 Schmitten

Unser Zeichen: 0029-III 31.2-61.d.02.08-00174#2025-00001
Dokument-Nr.: 0029-2025-921579
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechperson:
Zimmernummer:
Telefon:
E-Mail:
Datum: 19. September 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten im Hochtaunuskreis
Bebauungsplanvorentwurf „FFW-Nord“ im Ortsteil Dorfweil
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 12. August 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Schmitten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Feuerwehrstandort zu schaffen.

Die Einsatzabteilung des Ortsteils Hunoldstal ist seit dem Jahr 2022 wegen fehlender Einsatzkräfte nicht mehr handlungsfähig. Seither wird der Brandschutz für Hunoldstal von den Wehern in den übrigen Ortsteilen, insbesondere Brombach und Dorfweil abgedeckt.

Im beschlossenen Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Schmitten wurde festgehalten, dass ein neues gemeinsames Feuerwehrhaus zwischen Brombach und Dorfweil errichtet werden soll, um die Hilfszeiten einhalten zu können. Zusätzlich können so die ehrenamtlichen Einsatzkräfte künftig in einer gemeinsamen Wehr „Schmitten Nord“ gebündelt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt zu ca. 1,0 ha innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“. Ca. 1,1 ha werden als „regional bedeutsame Straße“ im Bestand dargestellt.

Die Fläche wird zu dem zu ca. 1,0 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und zu ca. 1,0 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Wie bereits in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24. März 2023 zur „Standortplanung Feuerwehrhaus“ dargelegt, befindet sich die Fläche im Außenbereich und weist keine direkte Anbindung an die Ortslage und bestehende Bebauung auf. Die vorliegende Planung birgt die Gefahr, dass hier sukzessive ein neuer Ortsteil im Außenbereich entsteht. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB ist zu entnehmen, dass das Entstehen von Splittersiedlungen – auch im Wege der Bauleitplanung – grundsätzlich unerwünscht ist. Für einen Feuerwehrstandort kann dies dann hingenommen werden, wenn die gleichmäßige Erreichbarkeit mehrerer Ortsteile ausschließlich durch die Lage im Außenbereich sichergestellt werden kann. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplanes schlüssig und plausibel dargelegt.

Zu der vorgelegten Planung bestehen dementsprechend aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Hinweis: Die Ausweisung im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie der dazugehörige Erschließungsweg entsprechen nicht den flächennutzungsplanerischen Voraussetzungen. Dementsprechend ist der Bebauungsplan nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB). Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Dies kann im Parallelverfahren erfolgen. Laut Aussagen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurde bereits ein Antrag auf Änderung des RegFNP 2010 gestellt. Dies bitte ich in die Begründung mitaufzunehmen.

a. Bereich Natur und Landschaft

Von dem Vorhaben ist das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ mit ca. 1,0 ha betroffen. Gemäß RPS/RegFNP 2010, Ziel Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Insofern verweise ich auf die naturschutzfachliche Stellungnahme. Sollten das Vorhaben in Einklang mit diesen Zielen gebracht werden bestehen keine Bedenken. Sollten grundsätzliche naturschutzfachliche Bedenken bestehen - widerspricht das Vorhaben dem Ziel Vorrang für Natur und Landschaft.

b. Bereich Klima

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

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

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

c. Bereich Wasser

Der Geltungsbereich betrifft ca. einen Hektar eines Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Gemäß Grundsatz G6.3-13 des RPS/RegFNP 2010 ist in den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu berücksichtigen, dass der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen dienen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Das Vorbehaltsgebiet betrifft hauptsächlich die geplanten Verkehrsflächen - es wird empfohlen zu prüfen, ob die Einsatzfähigkeit auch bei Hochwasser gegeben ist. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

d. Bereich Verkehr

Von dem Planvorhaben sind rund 1,1 ha der Landesstraße L 3025 betroffen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung der Verkehrsfläche, da keine wesentlichen Änderungen vorgesehen sind und die Straße in ihrem Bestand somit erhalten bleibt. Die Landesstraße L 3025 ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als regionalbedeutsame Straße planungsrechtlich gesichert und zu beachten. Es ist daher sicherzustellen, dass die Funktionen der betroffenen Landesstraße nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ergänzend wird auf die fachlichen Stellungnahmen der Verkehrsbehörden verwiesen.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Die wasserwirtschaftlichen Belange meines Dezernats wurden im Vorentwurf der Begründung hinreichend beachtet. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz

Der vorgesehene Bebauungsplan „FFW Nord“ der Gemeinde Schmitten sieht die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen vor. Bei der für die Planung vorgesehenen Flächen gehen durch die geplante Bebauung Bodenfunktionen endgültig verloren, die folgerichtig einen Ausgleich erfordern.

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht zur förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Regelverfahren) sind in Anlage 1 BauGB dargestellt.

Für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB ergeben sich einige Vereinfachungen (Sonderverfahren).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den noch aufzustellenden Umweltbericht sollen folgenden Punkten aufgenommen werden:

Baustein Inhalte und Ziele des Bauleitplans (Nr. 1 Anlage 1 BauGB):

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Baustein Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung (Nr. 1 Anlage 1 BauGB):

- Ziele des Umweltschutzes mit Bodenbezug in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, wie z. B:
- Eine Bezugnahme zum Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele)

- Die Darstellung der Ziele des BauGB wie z. B. die Bodenschutzklausel und wie die Ziele und die Umweltbelange im Bauleitplan berücksichtigt werden sollen
- Die Ziele des BBodSchG (§1 und §4 Abs. 1) und die Umweltbelange (Nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern, bei Einwirkung sollen die natürlichen Funktionen usw. so weit wie möglich vermieden werden)
- Die Darstellung der Ziele des BBodSchV (§1 insbesondere Punkt 4, §8, §12) und wie die Ziele und die Umweltbelange im Bauleitplan berücksichtigt werden sollen.

Baustein Bestandsaufnahme, Schlussfolgerung, Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung (Nr. 2 Anlage 1 BauGB):

Natürlichen Bodenfunktionen (Ertragspotential, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen, Filtervermögen, Standorttypisierung) (Bodenviewer, Layer „Bodenschutz in der Planung, Bodenfunktionsbewertung“) und Archivfunktion, Bodendenkmäler sollten dargestellt und bewertet werden.

Es sollen Aussagen zur Schutzwürdigkeit (gegebenenfalls erhöhten Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung oder Vernässung), dem Erosionsgefährdungspotential, Nutzungshistorie und Vorbelastungen enthalten sein.

Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme, Bodenfunktionen und Vorbelastungen. Die zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung baut auf einzelnen Bodenfunktionen, Bodenempfindlichkeiten und bereits bestehender Beeinträchtigungen des Bodens auf und führt diese Einzelbewertungen zu einer planerisch verwertbaren Gesamtaussage zur Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit des Bodens an einem bestimmten Standort zusammen.

Mit dem Basisszenario (Bestandsaufnahme) kann die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufgestellt werden.

Baustein Auswirkungsprognose / Erheblichkeit (Nr. 2 Buchstabe b Anlage 1 aa bis gg BauGB):

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird aus Fläche, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet. Relevante Wirkfaktoren: Versiegelung, Bodenabtrag, Ein- /Ablagerung von Material unterhalb / ohne durchwurzelbare Bodenschicht, Verdichtung, Erosion, Stoffeintrag / -austrag mit bodenchemischer Wirkung, Veränderungen des Bodenwasserhaushalts.

Die Prognose des Bodenzustands kann bei Durchführung der Planung durchgeführt werden. Hier werden auch die möglichen erheblichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase eingebracht.

Neben der Nutzung der natürlichen Ressourcen der Flächen und Böden, unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit, sollten auch die Art und Menge der erzeugten

Abfälle (z.B. Bodenaushub / Massenbilanz) sowie die Beseitigung / Verwertung und die Folgen für das Klima (Kühlungsleistung, Retentionsflächen, Erosionspotentiale) aufgegriffen werden.

Baustein Vermeidung, Minderung, Ausgleich, Überwachung (Nr. 2 Buchstabe c Anlage 1 BauGB):

Wie kann / wird der Flächenverbrauch reduziert, gibt es bauzeitliche Minderungsmaßnahmen?

Treten bei der Planung erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen auf, sollten diese durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ziel muss es dabei sein, mehrere Bodenfunktionen zu verbessern oder aufzuwerten.

Zu beachten sind Wirkzusammenhänge mit anderen Schutzgütern. Effekte auf die Grundwasserneubildung / auf das Kleinklima.

Kompensationsmaßnahmen können im Geltungsbereich oder an anderer Stelle liegen. Weitere Beispiele: Entsiegelung, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen.

Werden geplante Vermeidung, Minderung und Ausgleichsmaßnahmen nicht durchgeführt, kann dies zu nachteiligen Auswirkungen im Sinne von § 4c BauGB führen (Prognoseunsicherheit, Grundwasserabsenkung).

Baustein Planungsalternativen (Nr. 2 Buchstabe d Anlage 1 BauGB):

Ausführung der Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, des Vorrangs der Innenentwicklung, der Beschränkung der Umnutzung von Landwirtschaft.

Darlegung warum andere Planungsmöglichkeiten nicht gewählt wurden.

Baustein Verfahren, Schwierigkeiten (Nr. 3 Buchstabe a Anlage 1 BauGB):

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und ihre Folgen.

Baustein Überwachung der Auswirkung (Nr. 3 Buchstabe b Anlage 1 sowie § 4c BauGB):

Mit der Überwachung können die Informationen aus dem Umweltbericht verifiziert werden, insbesondere im Hinblick auf Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Ein wichtiger Baustein für die Gemeinde, die erheblichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Baustein Zusammenfassung (Nr. 3 Buchstabe c Anlage 1 BauGB):

Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Baustein Referenzliste (Nr. 3 Buchstabe d Anlage 1 BauGB):

Eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Folgende Materialien und Datengrundlagen werden empfohlen:

HLNUG, Bodenschutz in der Planung: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf

HLNUG, Kompensation Schutzgut Boden: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH16_2023.pdf

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

Wasserkörper:

Die Weil ist ein Gewässer 3. Ordnung mit der Gewässerkennzahl 2586 und entspringt seiner natürlichen Quelle zwischen dem kleinen und dem großen Feldberg. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs fließt die Weil als oberirdisches Gewässer in nördlicher Richtung der Lahn zu.

Überschwemmungsgebiet:

Das Plangebiet liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die Verkehrsflächen der oben genannten Planung liegen allerdings direkt angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Staatsanzeiger 48/2001, vom 01.11.2001) der Weil.

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

Gewässerrandstreifen:

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

Potentieller Retentionsraum:

Das Plangebiet befindet sich teilweise, ganz am Rande in vom Retentionskatalog Hessen (RKH) ausgewiesenen potentiellen Retentionsräumen. (Siehe Skizze)

Maßnahmenummer: 258619000/01

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



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

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Bebauungsplan.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Ich weise darauf hin, dass aus Lärmschutzgründen während der Übungsbetriebe in der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) der Einsatz vom Martinshorn nach Möglichkeit vermieden werden soll.

Im Baugenehmigungsverfahren der Feuerwehr können Auflagen zum Immissionsschutz seitens der Fachbehörde vorgeschlagen werden. Diese werde i. d. R. in die Baugenehmigung übernommen.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

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

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

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

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

C. Hinweise

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

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis: Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- Sch 1371-2025
Ihr Zeichen:	Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom:	15.08.2025
Ihr Ansprechpartner:	
Zimmernummer:	
Telefon/ Fax:	
E-Mail:	
Kampfmittelräumdienst:	NR0001PUB.HESSEN.DE
Datum:	08.09.2025

Schmitt,
Gemarkung Dorfweil
"FFW Nord"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder 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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Herrn Bode
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: 12.08.2025
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: ta

18. September 2025

**Schmitten im Taunus 3/25/Bp
Bebauungsplan "FFW-Nord" in Dorfweil,
Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schmitten im Taunus beabsichtigt die Errichtung einer neuen Feuerwache im Außenbereich am nördlichen Ortsausgang von Dorfweil. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich/vorgesehene Standort als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Der Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung von „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ (ca. 0,9 ha) vom RPS/RegFNP 2010 ab. Damit er als entwickelt anzusehen ist, ist eine entsprechende Änderung der Darstellungen erforderlich.

Der Antrag der Gemeinde auf Änderung der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 für den Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ vom 05.08.2025 ist bei uns eingegangen. Angesichts der vorgelegten Alternativenprüfung kann die Wahl des Standorts seitens des Regionalverbands FrankfurtRheinMain nachvollzogen werden. Die Unterlagen für den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens werden derzeit seitens des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vorbereitet.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gebietsreferent
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "FFW-Nord" in Dorfweil, Feuerwehr, geplant'

Erstellt am 17.09.2025, Programmversion 39 2.2.3

Kommune/Ortsteil: Schmitten im Taunus/Dorfweil
Realnutzung (Stand 2021): 8110 Ackerland, 8120 Grünland, 8230 Mischwald
Vorgesehene Nutzung: Feuerwehr, geplant
Flur: 1
Größe der Planfläche: 0,9 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Flächen für die Landbewirtschaftung, Verkehrsgrün, einschließlich Lärmschutzanlagen, Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziff. 4 HENatG)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,5	5,6
Wirkzone	0,9	1,7



Raumwiderstand

0 Konflikte (unerheblich)
1 bis 2 Konflikte (erheblich)
3 bis 4 Konflikte (erheblich)
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
= 9 Konflikte (sehr erheblich)
Restriktion (sehr erheblich)

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Seveso Störfallbereich	0 m
Vogelzugrastplätze	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Artenvorkommen	..300 m	Elektromagnetische Felder	0 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Windvorranggebiete	..600 m
FFH-Gebiete	1000 m	Windenergieanlagen Bestand	..600 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Fluglärm	0 m
Naturdenkmale	..300 m	Strassenverkehrslärm	0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Schienenverkehrslärm	0 m
Kompensationsflächen	..300 m	Industrielärm	0 m
Massnahmenräume Voegel	..300 m	Ruhige Gebiete	..300 m
Biotop	..300 m		
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	0 m	Kaltlufthaushalt	0 m
Grundwasserzustand	0 m	Bioklima	0 m
Pot Grundwasserneubildung	0 m	Starkregen	0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	0 m	Luftbelastung	0 m
Pot Ueberschwehmflächen	0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	.	
Gewässerzustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FließStillgewässer	..100 m	.	
Ueberschwehmungsgebiete	0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefährdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	0 m	Naturpark	0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	0 m
Archivböden	..100 m	Unzerschnittene Räume	0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Paläontologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Rohstoffe	0 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kult. Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **35%**

Feucht- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Eichenwald (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Ufergebüsch feuchter bis nasser Standorte (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG o. § 13 HAGBNatSchG, BNTK)

Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **46%** (0,4 ha)

Habitatfläche des Biotopverbunds

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **41%**

Habitatfläche des Biotopverbunds

Strukturgüte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **10%**

WRRL-Maßnahmen in (Umsetzungs-)Planung (Weil), Biol. Güte: Klasse 1 - sehr gut



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **87%** (0,8 ha)

LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **11%**

Sonst. Bildung, Friedhof, Grünanlage, Wohnbebauung



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **1%**

Innerörtl. Straße



Sonstige bedeutsame Biotop

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **10%**

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK), Buchenwald (BNTK)



Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **10%**

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



Altflächen

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **1%**

Altablagung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - Auf dem Kalk I), ALTIS-Nr. 434.009.030-000.003



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **17%**

mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, vernässt, Hangneigung 5° - <15°)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)

Versiegelungsgrad < 10 %



Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **29%**

stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenton über tiefem Flusslehm Kies mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum))



Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **10%**
Sonst. Fließgewässer, Weil

Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **73%** (0,7 ha)
kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m-s)

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)
erhöhte Starkregengefährdung

Wald mit besonderen Funktionen

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **30%**
Wald mit Erholungsfunktion, Wald mit Klimaschutzfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion

Wald (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (< 0,1 ha)
Laubwald
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **37%**
Nadelwald, Laubwald, Mischwald

Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)
Taunus

Bedeutende unzerschnittene Räume

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)
1580,3 ha unzerschnittener Freiraum

Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **11%**
Fernwanderweg H9, Weiltalradweg



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Altflächen, Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
(Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Lärmimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Naturpark, Wald (Bestand), Bedeutende unzerschnittene Räume
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung, Bodenumlagerung und -verdichtung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Strukturgüte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL), Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Wald mit besonderen Funktionen, Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), Wald (Bestand), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame BiotopeBiotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von:
Gesendet: Montag, 8. September 2025 13:53
An: gemeinde@schmitt.de
Cc: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Bauvorhaben /Bebauungsplan FFW NORD, Projekt-Nr. 24-2886

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren der Gemeinde Schmitt
Sehr geehrte Damen und Herren des Planungsbüro Fischer,
Sehr geehrte Frau Krügers,

mein Name ist wohnhaft im Triebweg in Schmitt-Dorfweil und ich bin somit unmittelbar betroffen
von dem oben angeführten Bauvorhaben und möchte auf diesem Weg mein mir zustehendes Veto einlegen.

Um es vorweg zu schicken. Ich bin selbst seit Jahren - wenn auch nur passiv - Mitglied der FFW Dorfweil und unterstütze den Verein nicht nur mit einem finanziellen Obulus sondern auch bei Veranstaltungen jeglicher Art mit Diensteinsätzen oder Unterstützung jeglicher Art.
Auch habe ich bis vor 25 Jahren direkt gegenüber der FFW Oberursel Nord gewohnt und auch dort aktiv unterstützt. Dort waren sicherlich auch weitaus mehr Einsätze gegeben als dies hier der Fall ist und voraussichtlich auch werden wird. Somit besteht mein Einwand definitiv NICHT im Rahmen der vielleicht befürchteten Lärmbelästigung beim Ausrücken zum Einsatz.
Damit hätte ich tatsächlich KEINE Bedenken.

Mein Einwand bezieht sich zum einen auf den in meinen Augen völlig überzogenen Aufwand mit dem Bauvorhaben welches sich definitiv zu Lasten der dort vorhandenen Fauna und Flora auswirken wird sowie der Begründung warum ausgerechnet dieses Flurstück favorisiert werden soll.
Aufgrund der Pläne ist der Standort flächenmäßig nicht arg differnt zum Standort Nummer 2. Standort 1 sieht flächenmäßig tatsächlich weitaus kleiner aus jedoch sind diese beiden Standorte meines Erachtens nach weitaus attraktiver für solch eine Umsetzung da schon allein der Zufahrten wegen dies weitaus weniger Aufwand bedeuten würde. Sie sind weitaus besser für alle Mitglieder der FFW bei Anfahrt zum Einsatz und schneller erreichbar.
Desweiteren grenzt der von Ihnen favorisierte Standort unmittelbar an einen Bereich mit teilweise höherwertigen Biotopen (nach Ihren eigenen Angaben auf einer Ihrer Grundstückszeichnungen!!!)

Somit komme ich auch schon zum Schluß. Da ich selbst sehr viel vor Ort unterwegs bin sehe ich auch sehr viele Tiere und Pflanzen die zu 100% verschwinden werden oder zumindest in NICHT TRAGBARE Mitleidenschaft gezogen würden. Dies sind vor allem in der jetzigen Jahreszeit unser Reh- und Wildbestand welcher sich durch die jetzige Brunft (jährlich widerkehrend!!!) auf dieser Wiese gerne versammelt. Dies kann man auch gerne - leider NICHT zu den üblichen Bürozeiten!!! - allabendlich hören und bei ein bisschen Bemühung auch sehen.
Desweiteren haben wir durchaus auch den Schwarzstorch, diverse Raubvögel, etliche Stare, Maulwürfe, Füchse (werden Ihrerseits eher als unnütz gelten, aber auch dies sind Lebewesen mit Anrecht auf Beachtung und Leben!!!) Feldhasen, Kreuzottern, Blindschleichen und zugebenermaßen als Einzelfall auch durchaus einen Feuersalamander sowie einen Flußkrebs. Dies sind alles die Tiere die ich selbst schon vor Ort gesehen habe. Auch unsere Mufflons die sich hier angesiedelt haben sind schon oberhalb der von Ihnen ausgewiesener Wiese gewesen.

Ich bin somit zu 100% GEGEN dieses Bauvorhaben und bitte Sie mit allem Respekt Ihr Unterfangen nochmals zu prüfen und auf Zweckmäßigkeit und auch vor allem mit den zu erwartenden Kosten abzuwägen die mit 100%iger Sicherheit das Budget der Gemeinde definitiv sprengen werden. Dazu muss man weder Planer, Architekt oder Sachverständiger sein um dies - wenn man nicht völlig realitätsfern ist - abzusehen. Man sehe sich einfach mal an was bei anderen weitaus größeren Planungen prinzipiell kostenmäßig gesprengt wurde. Und zum Schluß weiß niemand warum (Berlin Flughafen, Stuttgart 21, usw....)

Mit freundlichen Grüßen