

Gemeinde Schmitten, Gemarkung Schmitten

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Im Grund“, 3. Änderung“

## **Entwurf, Erneute Offenlage**

Planstand: 27.02.2025

Projektnummer: 23-2907

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Landesplanung, Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ .....	8
2.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen „Gaststätte / Kiosk“ und „Außengastronomie“ .....	9
2.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	9
2.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Freibad“ .....	10
2.5 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Jugendspielplatz“ .....	11
2.6 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“ .....	12
2.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
2.8 Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
<b>3. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>13</b>
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	13
3.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	13
<b>4. Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>14</b>
5.1 Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme) .....	14
5.2 Oberirdische Gewässer (Nachrichtliche Übernahme) .....	15
5.3 Wasserschutzgebiete.....	15
5.4 Wasserversorgung / Löschwasser.....	15
5.5 Abwasserbeseitigung.....	15
<b>6. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>15</b>
6.1 Altlastenverdächtige Flächen.....	15
6.2 Kampfmittel .....	16
6.3 Vorsorgender Bodenschutz .....	16
6.4 Denkmalschutz .....	16

<b>7. Immissionsschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Weitere Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>20</b>
8.1    DIN-Normen .....	20
8.2    Deutsche Telekom Technik GmbH.....	20
8.3    NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH.....	21
8.4    Syna GmbH .....	21
8.5    Abfallbeseitigung.....	21
8.6    Stellplatzsatzung.....	22
<b>9. Bodenordnung.....</b>	<b>22</b>
<b>10. Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
<b>11. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>22</b>

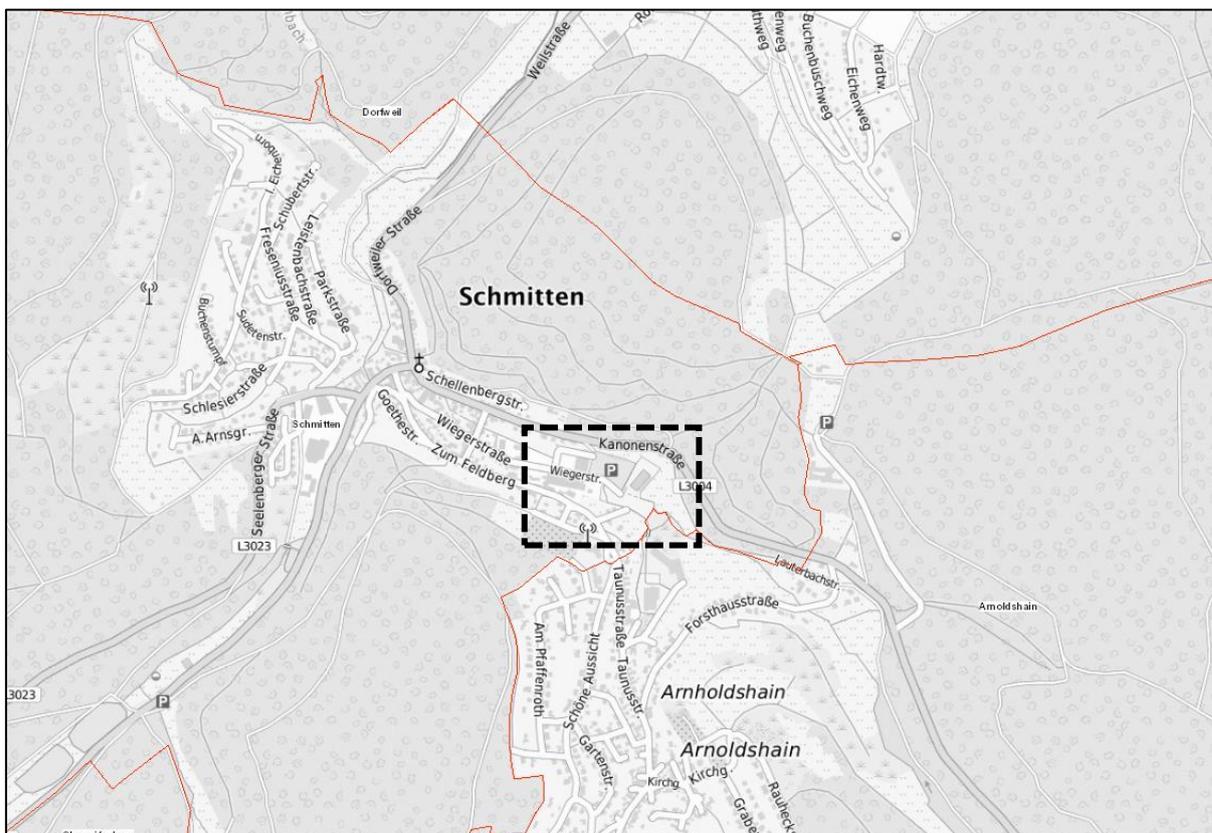
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Schmitten hat zwischen 1994 und 2002 den Bebauungsplan „Im Grund“ aufgestellt und am 16.08.2002 als Satzung bekannt gemacht. Dieser Bebauungsplan spiegelt u.a. mit den Festsetzungen einer öffentlichen Parkfläche und eines Tennisplatzes den aktuellen Bestand und die von Seiten der Gemeinde künftig vorgesehene Entwicklung im Bereich zwischen dem bestehenden Park- und Festplatz und dem Freibad allerdings nicht mehr zutreffend wider. Abstimmungen zwischen der Gemeindeverwaltung und der Bauaufsicht der Hochtaunuskreises haben ergeben, dass zur Sicherung des aktuellen Bestands sowie zur Steuerung zukünftiger Entwicklungen und Nutzungen eine Änderung des Bebauungsplanes „Im Grund“ zur Schaffung klarer städtebaulicher Vorgaben erforderlich wird.

Planziel ist daher die Aktualisierung und redaktionelle Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts an aktuelle und künftige Anforderungen bzw. die Erstellung einer zukünftigen Nutzungskonzeption für diesen Bereich. Dazu soll der jetzige Park-/ Festplatz durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz /Festplatz“ dauerhaft in seiner Funktion gesichert werden. Daneben wird die Lage des bestehenden Kiosks / die Gaststätte dem Bestand entsprechend verortet und Entwicklungsoptionen im Bereich des bestehenden Skateplatzes (Jugendspielplatz) eröffnet. Schlussendlich wird das Freibad auch weiterhin in seinem Bestand gesichert und für den Standort des DRK im Nordwesten des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche gesichert bzw. auch hier Nutzungsoptionen vorbereitet.

### Übersichtskarte



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Kerngemeinde Schmitten zwischen der Kanonenstraße (L 3004) im Norden und der Straße „Zum Feldberg“ im Süden. Das Plangebiet selbst wird durch die Wiegerstraße erschlossen. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Landesstraße begrenzt, nimmt im Uhrzeigersinn den Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes auf und verläuft dann weiter nach Süden entlang der Grenze des Freibades. Im Süden begrenzt die Fußwegeparzelle Flst. 71 das Plangebiet; im Westen verläuft der Geltungsbereich an der Grenze zu den im Ursprungs-Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebieten.

### Luftbild



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

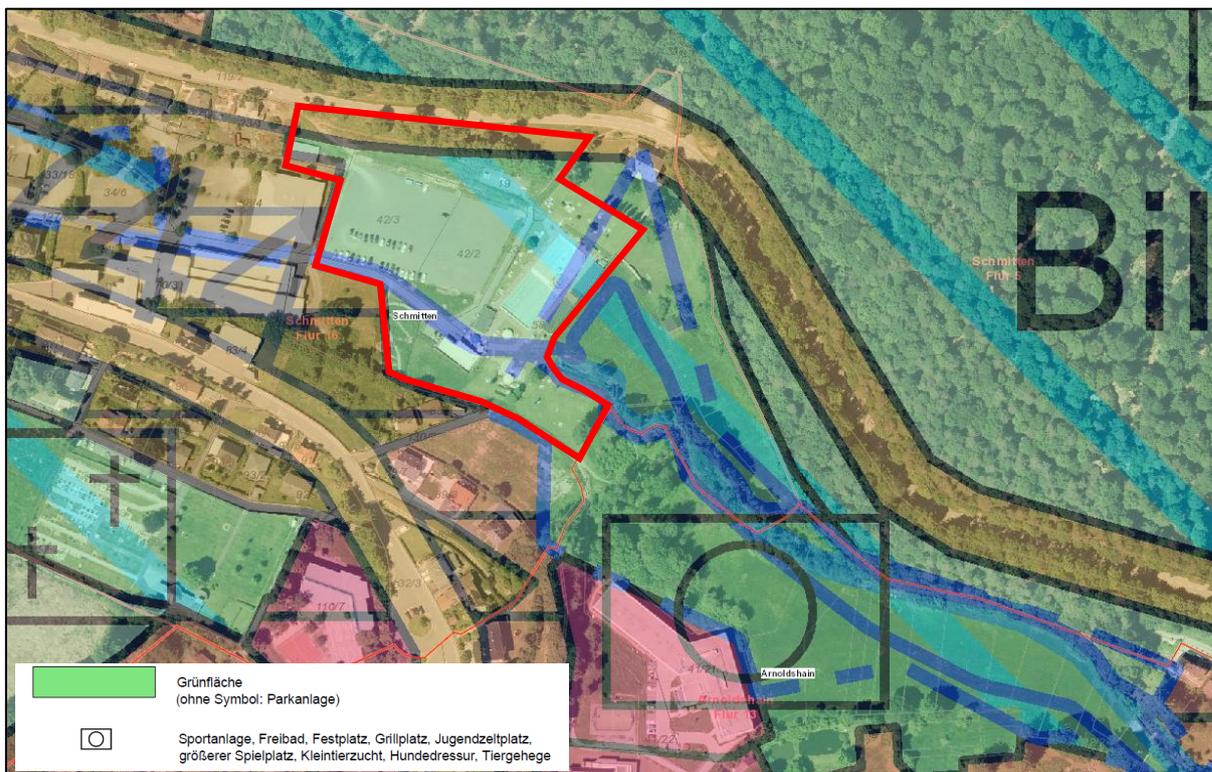
Im Norden des Plangebietes gilt die Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 23 HStrG. Längs der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet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

### 1.3 Landesplanung, Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

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

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet weitgehend als „Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ dargestellt.

#### RPS/RegFNP 2010



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

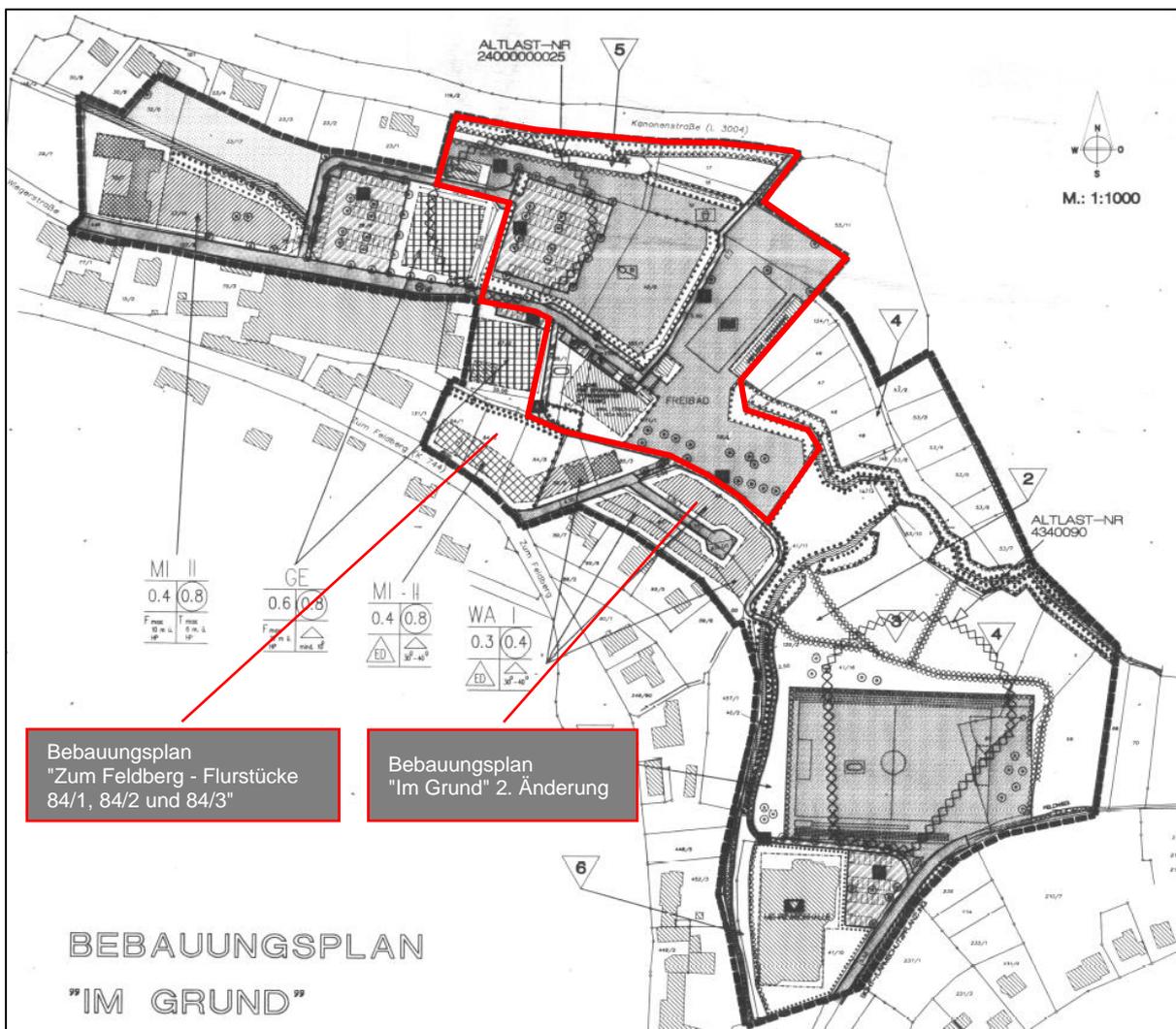
Die Gemeinde Schmitten geht davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung auch weiterhin mit den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 und den übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet galt bisher der Bebauungsplan „Im Grund“ aus dem Jahr 2002, welcher nun teilräumlich überplant und aktualisiert wird. Die westlichen und östlichen Bereiche des Ursprungs-Bebauungsplanes, die nicht von der Änderung erfasst werden, gelten unverändert fort. Die teilräumliche Änderung wird als zulässig erachtet, da die verbleibenden Flächen des bisherigen Planes auch mit den bisherigen Festsetzungen für sich genommen funktionsfähig bleiben und keine „funktionslosen Torsi“ entstehen.

Südlich an das Plangebiet grenzt zudem der Bebauungsplan "Zum Feldberg – Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3" (Festsetzung eines Mischgebietes) aus dem Jahr 2022 und der Bebauungsplan "Im Grund" 2. Änderung (Planziel: Allgemeines Wohngebiet) an. In beiden Fällen wurden die bestehenden Festsetzungen nur geringfügig modifiziert. Der Ursprungs-Bebauungsplan „Im Grund“ setzte für diese Bereiche bereits ein Misch- bzw. Allgemeines Wohngebiet fest. Insofern ergibt sich im Wesentlichen keine Veränderung in der Zonierung der benachbarten Bereiche.

### Bebauungsplan „Im Grund“



Quelle: Gemeinde Schmittlen, bearbeitet

### 1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das bereits bestehende Planungsrecht an aktuelle und künftige Anforderungen sowie an die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde angepasst werden. Dazu wird der jetzige Park-/ Festplatz durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz / Festplatz“ dauerhaft in dieser Funktion gesichert. Daneben können die Lage des bestehenden Kiosks / der Gaststätte dem Bestand entsprechend verortet und Entwicklungsoptionen im Bereich des bestehenden Skateplatzes (Jugendspielplatz) eröffnet werden. Schlussendlich wird das Freibad auch weiterhin in seinem Bestand gesichert und für den Standort des DRK im Nordwesten des Geltungsbereiches Nutzungsoptionen vorbereitet.

Planungsalternativen, bspw. zur Verlagerung dieser Nutzungen an einen gänzlich anderen Standort, bestehen dementsprechend nicht. Es wird aufgrund der bestandsorientierten Planung daher als zulässig erachtet, von weiteren Alternativenuntersuchungen abzusehen.

#### 1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	27.09.2023 Bekanntmachung: _____.____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Frist _____.____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist _____.____.
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</b>	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</b>	Frist _____._____._____
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger.

## 2. Inhalt und Festsetzungen

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

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

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Grund“ durch den vorliegenden Bebauungsplan „Im Grund“, 3. Änderung ersetzt werden.

### 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich die Räumlichkeiten des DRK Ortsvereins Schmitten (Wiegerstraße 27a). Ebenso ist in diesem Gebäude eine öffentliche Toilettenanlage untergebracht. Dieser Bereich wird daher als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Um auch künftig und unabhängig von der gegenwärtigen Belegung durch den DRK Ortsverein Schmitten Nutzungsoptionen zu ermöglichen, wird bestimmt, dass folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig sind: Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke, Veranstaltungs- und Vereinsräume, Einrichtungen für das Feuerwehr- und Rettungswesen, öffentliche Toilettenanlagen sowie sonstige mit diesen Nutzungszwecken verbundenen Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports.

Für eine effiziente Grundstücksausnutzung wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports sowie den Nutzungszwecken dienende Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Davon ausgenommen sind die Bereiche innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) baulicher Anlagen von 350 qm festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt Z = II. Das Maß der Nutzung fügt sich damit in die bebaute Umgebung ein und gewährleistet eine harmonische städtebauliche Entwicklung am Standort.

## 2.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen „Gaststätte / Kiosk“ und „Außengastronomie“

Am Ende der Wiegerstraße befindet sich eine Gaststätte bzw. Kiosk, welche während der Öffnungszeiten des Freibades als Kassen- und Kioskgebäude und auch außerhalb der Freibad-Öffnungszeiten als Gaststätte genutzt wird. Die Gaststätte ist damit nicht ausschließlich an den Betrieb des Freibades gebunden und wird daher auch nicht in die Öffentliche Grünfläche „Freibad“ einbezogen. Für die allgemein zugängliche Gaststätte / den Kiosk wird daher vorliegend die eigenständige Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck gewählt und festgesetzt, dass in diesem Bereich gastronomische Einrichtungen mit oder ohne funktionale Verbindung zum angrenzenden Freibad (Zugangsbereiche, Kassenhäuschen, Drehkreuze, etc.) zulässig sind. Ein Teilbereich außerhalb des Freibades wird zudem als Fläche für die Außengastronomie genutzt (u.a. über eine Erlaubnis der Gemeinde). Er wird daher ebenfalls als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Außengastronomie“ zeichnerisch dargestellt und ist im Zusammenhang mit der zugehörigen Fläche der Gaststätte zu sehen.

Die Flächenfestsetzungen erfolgen selbständig und nicht überlagernd mit anderen Flächendarstellungen. Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks einer Fläche erfolgt gemäß Planzeichenverordnung zeichnerisch durch Umgrenzung der Fläche mit einer durchgängigen Linie (ohne Randsignatur) mit Kurzbezeichnung des Nutzungszwecks (in einem Rahmen). Da die Festsetzung eigenständig erfolgt, ist die Fläche im Allgemeinen nicht in die für die Umgebungsnutzung verwendete (farbige) Festsetzung der Art der Nutzung einzubeziehen, sondern bleibt weiß. Sie kommt zur Anwendung, da die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 – 9 BauNVO im Zusammenhang mit den spezifischen Möglichkeiten der Konkretisierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO vorliegend keine Anwendung finden kann (u.a. kein Gebietscharakter, etc.) und auch die Festsetzung eines Sondergebiets, etwa aufgrund der geringen Flächengröße, nicht gerechtfertigt ist. Solche Anwendungsfälle betreffen u.a. Ausflugslokale in attraktiven Erholungslagen, Gaststätten, die in Parkanlagen oder Sportplätze integriert werden sollen. Dies ist vorliegend der Fall.

Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine effiziente Flächenausnutzung zu ermöglichen. Da die Gaststätte temporär auch ein bewirtetes Zelt unterhält und mitunter diese Flächen auch bei „Schwimmbadfesten“ einbezogen werden, wird klarstellend festgesetzt, dass innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch temporäre fliegende Bauten (Gastrozelte) zulässig sind, die in Verbindung mit der Nutzung der benachbarten öffentlichen Grünfläche „Freibad“ oder der Fläche mit dem Nutzungszweck „Gaststätte / Kiosk“ stehen. Stellplätze, Garagen und Carports hingegen sind auf der Fläche unzulässig.

Um ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen auf 500 qm beschränkt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wiederum beträgt  $Z = II$  und gewährleistet damit eine ortsangepasste Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

Hinweis für den Vollzug: Bei der Nutzung / Bebauung der Fläche ist die bestehende Gas HD-Leitung mit ihrem Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ggf. eine Umlegung der HD-Leitung erforderlich. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

## 2.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die allgemeinen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch festgesetzt. Relevant sind hier zum einen die Fuß- und Radwegeverbindungen von der Wiegerstraße zur L 3004 entlang des Freibades sowie die Anbindung der L 3004 an den Park- und Festplatz im Nordwesten.

Ein zentrales Element des Bebauungsplanes ist zudem die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche / Festplatz“. Da der Parkplatz auch als Festplatz genutzt werden soll, werden zwei Zweckbestimmungen definiert. Dies ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Mit dieser flächigen Festsetzung wird der bestehende Parkplatz und die derzeitigen und künftig geplanten Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Die Funktion als Festplatz bietet sich zudem aufgrund der Ortsrandlage an, wodurch Belästigungen und Beeinträchtigungen (anders als in zentraleren Lagen) minimiert werden können. Klarstellend wird festgesetzt, dass in diesem Bereich auch Stellflächen für Fahrräder mit und ohne Überdachungen, Ladestellen für Elektrofahrzeuge und Fahrräder, Sitz- und Rastgelegenheiten, Wohnmobilstellplätze (mit sanitären Einrichtungen, Frischwasser und Abwasserentsorgungseinrichtungen, Stromanschlüssen, Stellplatzmarkierungen, Müllentsorgungsmöglichkeiten) zulässig sind.

Hinweis für den Vollzug: Bei der Nutzung / Bebauung der Fläche ist die bestehende Gas HD-Leitung mit ihrem Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ggf. eine Umlegung der HD-Leitung erforderlich. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

#### **2.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Freibad“**

Das weitere zentrale Element des Bebauungsplanes ist die bestandsorientierte Festsetzung des Freibades als öffentliche Grünfläche. Für diesen relativ großen Bereich werden Baugrenzen definiert, welche die bestehenden baulichen Anlagen auf der Grünfläche erfassen und geringfügige Spielräume für Änderungen und Erweiterungen an den Objekten zulassen. Die Liegewiesen werden damit als nicht überbaubare Bereiche gesichert und der Grüncharakter der Flächen bewahrt.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind der o.g. Intention entsprechend Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, Lager-, Technik- und Funktionsgebäude und -anlagen sowie die der Zweckbestimmung entsprechenden Schwimmbecken zulässig.

Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen (Wege, befestigte Freiflächen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) oder wasserrechtliche Belange im Bereich des Gewässerrandstreifens gemäß § 23 HWG entgegenstehen.

Da die benachbarte Gaststätte temporär auch ein bewirtetes Zelt unterhält und die Freiflächen mitunter auch bei „Schwimmbadfesten“ einbezogen werden, wird klarstellend festgesetzt, dass innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch temporäre fliegende Bauten (Gastrozelte) zulässig sind, Verbindung mit der Nutzung der benachbarten Fläche „Gaststätte / Kiosk“ oder der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ stehen. Außerhalb der kleinen festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig, da der Bereich der Grünfläche ansonsten von diesen Anlagen freigehalten werden soll. Die Lage der Stellplatzflächen ergibt sich durch die Lage an der Erschließungsstraße und ist v.a. für Betriebspersonal der Freibades gedacht.

Um ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten bzw. den „Grüncharakter“ der Fläche zu bewahren, wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, Lager-, Technik- und Funktionsgebäude (Hochbauten) bestandsorientiert mit 600 qm festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt ebenfalls dem Bestand entsprechend  $Z = I$ . Damit wird eine unangepasste Höhenentwicklung im Talbereich vermieden. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Schwimmbecken, der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen (u.a. Wege, befestigte Freiflächen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, etc.) sowie der temporären fliegenden Bauten (Gastrozelte) beträgt zusätzlich 2.500 qm und orientiert sich auch am Bestand.

Planziel ist auch hier u.a. die Sicherung des Grüncharakters durch Begrenzung der bebauten bzw. anderweitig genutzten Flächen.

Hinweis für den Vollzug: Bei der Nutzung / Bebauung der Fläche ist die bestehende Gas HD-Leitung mit ihrem Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ggf. eine Umlegung der HD-Leitung erforderlich. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

## 2.5 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Jugendspielplatz“

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Skateplatz. Die Gemeinde Schmitten plant in diesem Bereich weitere Einrichtungen zur Etablierung eines „Jugendspielplatzes“. Gegenwärtig wird dazu eine Entwurfsplanung erstellt.

### Ausschnitt Entwurfsplanung Urbane Freizeitanlage



Quelle: DSGN CONCEPTS GmbH

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung wird daher die nördliche Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendspielplatz“ zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Ballspielplätze, Skateanlagen, Kletter- und Bouldereinrichtungen, Spiel- und Sportgeräte und -flächen, Sitzbänke und Tische, Fußwege sowie weitere dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig. Die Festsetzung einer Grünfläche wird gewählt, da der Grüncharakter der Fläche auch im Zuge der Umsetzung der oben gezeigten Maßnahme grundsätzlich gewahrt bleibt und dominiert.

Die Freiflächen umliegend zu den genannten Anlagen sind als extensiv gepflegte Säume zu entwickeln bzw. zu erhalten. Hierzu ist eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Im Rahmen der Entwurfsplanung für den Jugendspielplatz sind zudem die Maßgaben des § 23 HStrG zu beachten: Längs der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (auf die exakten Ausführungen des § 23 HStrG wird verwiesen).

## **2.6 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“**

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, welche über die auf der Fläche befindlichen Wege eine fußläufige Verbindung zum Freibad aus Richtung Arnoldshain herstellt. Diese öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege sowie weitere dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig. Die bestehenden Wege sind informativ zum besseren Planverständnis dargestellt. Das Grünland innerhalb ist zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist eine ein-bis zweischürige Mahd durchzuführen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

## **2.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen im Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind. Bestehende und genehmigte Anlagen genießen unabhängig davon Bestandsschutz. Die Festsetzung bezieht sich daher v.a. auf die Neuanlage entsprechender Anlagen.

Die flächig festgesetzten Grünflächen rahmen den Park- und Festplatz ein und bilden den Übergang in den Außenbereich bzw. zu den angrenzenden Außenbereichen v.a. im Norden und Osten. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass in diesen Grünflächen zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist in diesen Bereichen unzulässig. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ist im Bereich der Bauverbotszone (§ 23 HStrG) das Grünland zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

## **2.8 Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze und die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen. Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind darüber hinaus mindestens 4 einheimische, standortgerechte Laubsträucher oder Kleinbaum (3x verpflanzt) in einem Pflanzabstand von 1-3 m anzupflanzen. Eine Verschiebung des Standorts gegenüber der Planzeichnung um 5 Meter ist zulässig, um ausreichend Flexibilität im Vollzug zu ermöglichen. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese zu ersetzen. Bestehende Gehölze können integriert werden. Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Abgrenzung zur Wohnbebauung eine Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **3. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

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

#### **3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wird im Rahmen des Umweltberichts (der gem. BauGB Teil der Begründung ist) behandelt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf eine Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet.

#### **3.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Da es sich vorliegend vor allem um eine Bestandsüberplanung handelt, stehen dem Vollzug der Bauleitplanung nach diesseitiger Einschätzung keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Dennoch sind bei allen Maßnahmen die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude und Flächen sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 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.

#### 4. Allgemeiner Klimaschutz

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

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet vor allem die Festsetzung und Überplanung von Frei- und Grünflächen. Eine wesentliche Ausweitung hochbaulicher Maßnahmen wird nicht vorbereitet und auch eine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden erfolgt nicht. Durch die bestandsorientierte Umwidmung der Flächen im Geltungsbereich ergeben sich daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird aus den genannten Gründen auf Festsetzungen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Bestimmungen zur Dachbegrünung verzichtet. Weiterhin kann vielmehr auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung auf Ebene der konkreten Objektplanung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

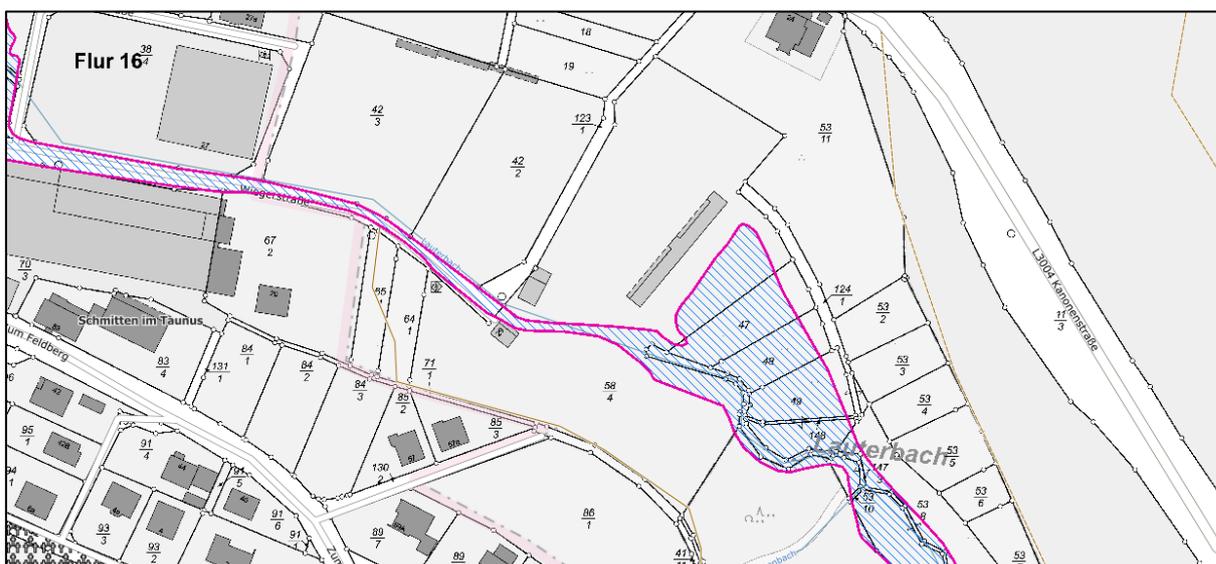
#### 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

##### 5.1 Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)

Das Plangebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ100. Die Abgrenzung wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen und ist der Plankarte sowie der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Nach diesseitiger Einschätzung steht die vorliegende Überplanung des bisher bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht im Konflikt mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, zumal auch keine zusätzliche Bebauung vorbereitet wird.

#### Überschwemmungsgebiet HQ100



Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/>

## 5.2 Oberirdische Gewässer (Nachrichtliche Übernahme)

Im Osten grenzt der Lauterbach an das Plangebiet an, der an der Grenze des Geltungsbereichs in einen Geröllfang mündet und verrohrt unter dem Plangebiet verläuft. Im Bereich des oberirdischen Verlaufs wird in der Plankarte der Gewässerrandstreifen von 10m Breite gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) in die Plankarte übernommen. Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von **Baugebieten**<sup>1</sup> durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

## 5.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## 5.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Im Plangebiet entsteht durch die Planung kein wesentlicher zusätzlicher Wasserbedarf. Die Versorgung ist durch die bestehenden Anschlüsse an das Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

## 5.5 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Gemeinde Schmitten geprüft und kann auch weiterhin gesichert werden. Abwasseranlagen sind in der Wiegerstraße vorhanden.

## 6. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### 6.1 Altlastenverdächtige Flächen

Für die im Plangebiet vermutete Altlast Nr. 2400000025 bzw. der Verdachtsflächennummer 434.009.070-000.025 aus der Altflächendatei des HLNUG wurde der Gemeinde durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden mit Schreiben vom 26.11.2013 mitgeteilt, dass für die Verdachtsfläche eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt wurde. Der damals vermutete Anfangsverdacht wurde nicht bestätigt.

---

<sup>1</sup> Anm.: Die vorliegende Festsetzung im Bereich des Gewässerrandstreifens als „Grünfläche“ wird bezugnehmend auf die Ausführungen der Erläuterungen „Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Referat VII 3 (Baurecht) abgestimmt mit Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Referat III 3 (Recht der Wasserwirtschaft) vom Juli 2020 als zulässig erachtet.

Im hessischen Altflächeninformationssystem wurde die Fläche auf den Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ herabgestuft. Dementsprechend wird die ehemalige Verdachtsfläche in der vorliegenden Bauleitplanung nicht mehr als solche gekennzeichnet.

Generell gilt, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe).

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

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **6.2 Kampfmittel**

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

## **6.3 Vorsorgender Bodenschutz**

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

## **6.4 Denkmalschutz**

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

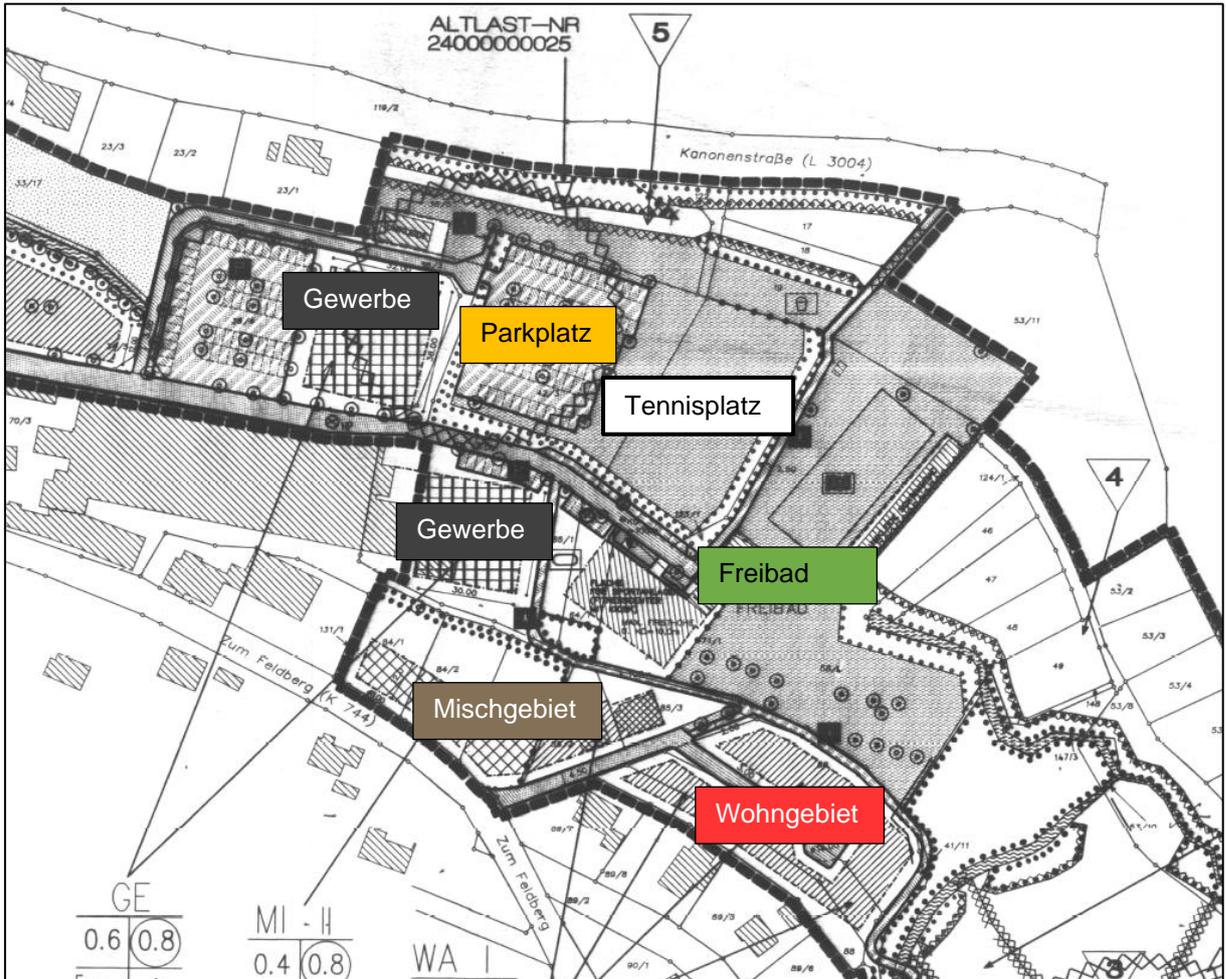
## **7. Immissionsschutz**

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

Die Nutzungen im Plangebiet bestehen bereits im Wesentlichen (Freibad, Parkplatz, etc.). Der Bebauungsplan wird vielmehr durch die vorliegende Änderungsplanung einer Aktualisierung an vorhandene Nutzungen unterzogen.

Gleichzeitig erfolgt eine Flexibilisierung, um auf künftige Erfordernisse eingehen zu können. Die grundsätzliche Zonierung der bestehenden, geplanten und angrenzenden Nutzungen ändert sich damit nicht wesentlich. Bereits der Ursprungsplan aus dem Jahr 2002 sah eine Nutzungsabstufung von Gewerbegebieten über Parkplatz, Sportanlagen, Freibad sowie Mischgebieten bis hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet im Südosten vor (siehe nachstehende Grafik).

### Nutzungszonierung bisheriger Plan



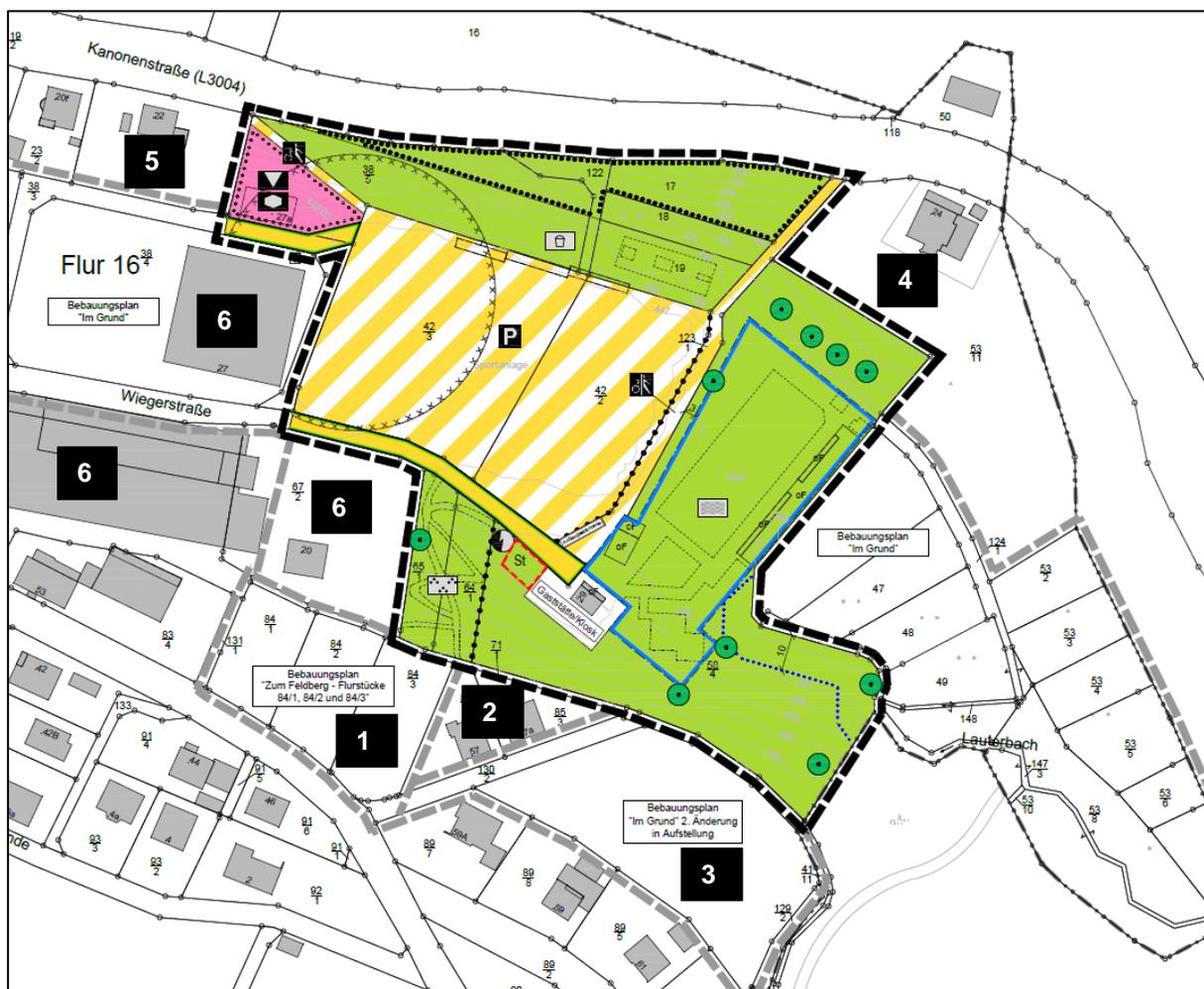
Quelle: Gemeinde Schmitteln, verändert

Der nunmehr vorliegende Plan ändert an dieser grundsätzlichen Aufteilung nichts, wenngleich sich einige Flächenzuordnungen geringfügig verschieben bzw. angepasst und überarbeitet werden. Im Wesentlichen entfällt der bisherige Tennisplatz (der sich im Bestand inzwischen zudem nicht mehr wiederfindet) zugunsten einer Erweiterung als Park- und Festplatz.

Es ist davon auszugehen, dass mögliche Konflikte zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen (Festplatz oder Freibad vs. Wohnnutzungen) auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, z.B. durch Nutzungseinschränkungen bzgl. der Anzahl von Festivitäten, etc.). Daher kann der Bebauungsplan vorliegend unter Berücksichtigung, dass es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, planerische Zurückhaltung üben.

Darüber hinaus treffen der Ursprungs-Bebauungsplan „Im Grund“ aus dem Jahr 2002 und die Bebauungspläne "Zum Feldberg – Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3" sowie "Im Grund" 2. Änderung für die in ihren Geltungsbereichen liegenden Grundstücke bereits Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen und Freizeitlärm:

### Übersicht angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen



Quelle: Gemeinde Schmitten, verändert

#### Zu 1.: Bebauungsplan "Zum Feldberg – Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3" (Mischgebiet)

Der Bebauungsplan setzt u.a. fest, dass zum Schutz vor Gewerbelärm an den nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichteten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Diese können in Form von Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) umgesetzt werden (...).

#### Zu 2.: Bebauungsplan "Im Grund" (Allgemeines Wohngebiet)

Der Ursprungs-Bebauungsplan setzt u.a. fest, dass zur Vermeidung von Schallemissionen bei Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben sind und ruhebedürftige Räume bergseitig angeordnet werden müssen. Talwärts sind schalldämmende Verglasungen (...) einzubauen.

### **Zu 3.: Bebauungsplan "Im Grund" 2. Änderung (Allgemeines Wohngebiet)**

In diesem Bebauungsplan wurden zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Freibades Festsetzungen zur Anordnung oder Abschirmung relevanter Wohnräume aufgenommen: In den zum Betriebsgrundstück des Freibades (...) ausgerichteten Fassaden von Wohngebäuden dürfen keine öffenbaren Fenster ausgeführt werden, soweit es sich um Fenster von zu schützenden Räumen i.S.d. DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" handelt (...).

### **Zu 4. Außenbereichsbebauung ohne Bebauungsplan**

Für diesen Bereich besteht keine städtebauliche Satzung. Das wohnbaulich genutzte Anwesen kann nach diesseitiger Einschätzung aufgrund der Lage als Mischbaufläche bewertet werden. Das Anwesen genießt Bestandsschutz. Ein zwingender städtebaulicher Handlungsbedarf zur Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan besteht nicht, zumal sich aus dem Grundstück in Einzellage kein Gebietscharakter ableiten lässt, der die Festsetzung als Mischgebiet o.a. rechtfertigen würde. Durch die vorliegende Bestandsüberplanung ergeben sich für das Grundstück keine wesentlichen Änderungen an der bestehenden Situation. Die Nutzungen des Freibades und des Jugendspielplatzes rücken nicht näher an dieses Anwesen heran und auch die Umwidmung des bisherigen und bereits aufgegebenen Tennisplatzes in einen Park- und Festplatz wird vorliegend als städtebaulich vertretbar und nicht rücksichtslos bewertet.

### **Zu 5.: Bebauung nach § 34; lt. RegFNP Mischbaufläche**

Dieser Bereich liegt nach diesseitiger Einschätzung in ausreichender Entfernung zu den potenziellen Schallquellen im Plangebiet. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wirkt zudem als „Puffer“ zum Park- und Festplatz.

### **Zu 6.: Gewerbegebiete laut Bebauungsplan „Im Grund“ bzw. auf Basis § 34 BauGB**

Für diese gewerblichen Bereiche ist kein Schutzanspruch ableitbar. Auch rückt keine schutzbedürftige Nutzung an diese Bereiche heran, die Betriebseinschränkungen nach sich ziehen könnten.

### **Zusammenfassung und Fazit**

Die vorliegend getroffenen Festsetzungen zur Anordnung der bestehenden und geplanten Nutzungen verstoßen nach diesseitiger Einschätzung zusammenfassend nicht gegen den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und / oder immissionsschutzrechtliche Belange. Erhebliche Belästigungen oder gar Gefahren sind durch die bestandsorientierte Planung nicht anzunehmen. Schallschutzmaßnahmen wurden in den angrenzenden Bebauungsplänen berücksichtigt. Zudem handelt es sich bei dem Areal im Geltungsbereich weitgehend um kommunale Flächen, so dass die Gemeinde im Vollzug der Planung umfangreiche Handhabe besitzt und bisher nicht absehbare Konflikte direkt und unmittelbar, z.B. durch Nutzungseinschränkungen, etc. steuern kann (Konflikttransfer).

Festsetzungen oder Maßnahmen zum Schutz angrenzender Wohnbebauung durch die vom Freibad oder dem Park- und Festplatz ausgehenden möglichen Beeinträchtigungen scheiden vorliegend zudem aus:

- Schutz- und Abstandsflächen können vorliegend nicht vorgesehen werden, da das Freibad als auch der Park- und Festplatz (tlw. ehemals Tennisplatz) bereits bestehen und Bereiche für Schutzflächen nicht existieren.

- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen wie z.B. Lärm-schutzwände, oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind aufgrund der flächen-haften Ausprägung der potenziell schallemittierenden Flächen, der Tallage und aus städtebau-lichen Gründen im Rahmen einer Bestandsüberplanung ebenso nicht zielführend.

## 8. Weitere Hinweise und Empfehlungen

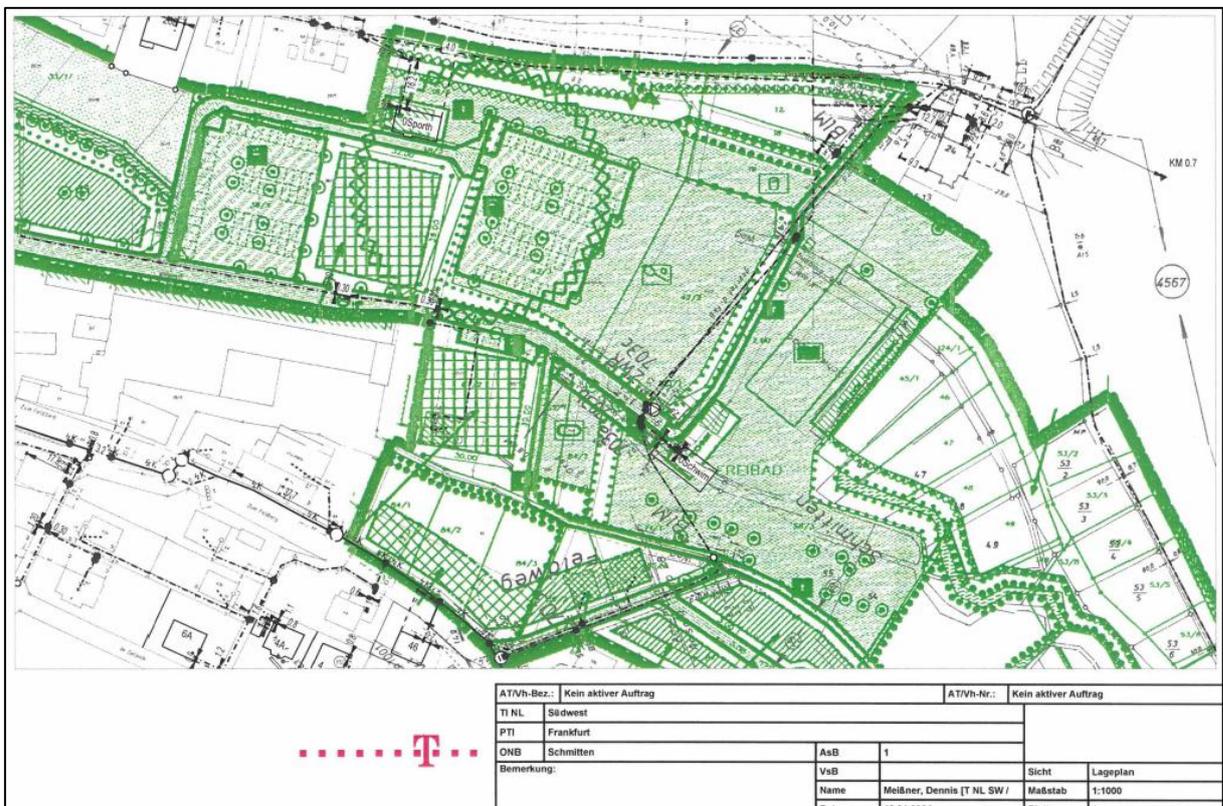
### 8.1 DIN-Normen

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

### 8.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, deren Leitungen betroffen sein können. Bei Bedarf müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei darauf geachtet werden muss, Beschädigungen zu vermeiden und den ungehinderten Zugang zu den Leitungen jederzeit zu gewährleisten. Es ist erforderlich, dass die Bauausführenden sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Telekommunikationslinien informieren und die Kabelschutzanweisungen der Telekom beach-ten. Um die Abstimmung möglicher Maßnahmen vorzunehmen, wird gebeten, die benötigten Informati-onen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) fristgerecht an den zentralen Posteingang T-NLSuedwest-PTI-34-AS@telekom.de zu senden.

### Übersichtsplan Telekom



Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH

### **8.3 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**

In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereichs sind bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden, die geschützt und betriebsbereit gehalten werden müssen. Es ist nicht erlaubt, über bestehenden Leitungstrassen zu bauen. Alle Arbeiten müssen den vorhandenen Leitungsverlauf und die Leitungsdeckung berücksichtigen und mit der NRM abgestimmt und angemeldet werden.

In einem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft eine Gas-Hochdruckleitung mit einem Schutzstreifen von 3m auf jeder Seite der Rohrachse, in dem keine festen Einbauten oder Fundamente erlaubt sind. Pflanzungen sind im Schutzstreifen nicht gestattet. Bei Arbeiten, die eine Freilegung der Gasleitung verursachen, ist von gefährlichen Berührungsspannungen auszugehen, was eine elektrische Gefährdung darstellen kann. Es wird empfohlen, geeignete persönliche Schutzausrüstung zu tragen und baustellenbezogene Gefährdungsbeurteilungen durchzuführen.

Für weitere Hausanschlüsse stehen Informationen und Anmeldemöglichkeiten über das NRM-Netzportal zur Verfügung. Es ist wichtig, die Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen einzuhalten. Bei Veräußerung oder Umwidmung von Grundstücken ist eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Alle Baumaßnahmen müssen den Normen der NRM bezüglich des Schutzes unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova entsprechen. Bestandsunterlagen können über den Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> angefordert werden.

### **8.4 Syna GmbH**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans betrifft Versorgungskabel, die für die Aufrechterhaltung der Versorgung im Plangebiet erhalten bleiben müssen. Freigelegte Versorgungsleitungen und Einbauten sind gegen Beschädigungen und Lageveränderungen in Absprache mit der Syna GmbH fachgerecht zu sichern. Diese Leitungen dürfen nicht betreten oder belastet werden. Bei der Bepflanzungsplanung ist darauf zu achten, dass Baumstandorte das Wurzelwerk nicht in die Leitungstrassen bringen.

Baumstandorte im Bereich der Versorgungsanlagen müssen im Abstand von 2,50 m zu Kabeln platziert werden. Bei kürzeren Abständen müssen Bäume zum Schutz in Betonschutzrohre eingepflanzt werden. Diese Maßnahmen müssen im Voraus abgestimmt werden. Ebenso ist der Raum für Straßenbeleuchtungsstützpunkte und Versorgungserdkabel nach DIN zu gewährleisten.

Um Unfälle oder Gefährdungen zu vermeiden, müssen alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten beauftragten Unternehmen vor Beginn der Arbeiten die aktualisierten Bestandspläne einsehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle halten. Für Informationen über die Lage der Bestandsleitungen kann die Planauskunft der Syna per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder online unter [planauskunft.syna.de](http://planauskunft.syna.de) kontaktiert werden.

### **8.5 Abfallbeseitigung**

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

## 8.6 Stellplatzsatzung

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

## 9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in qm
Geltungsbereich	20556
Besonderer Nutzungszweck Kiosk/Außengastro	578
Gemeinbedarf	621
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	694
Festplatz Parkplatz	5556
Fuß- und Radweg	598
Öffentliche Grünfläche; Jugendspielplatz	4164
Öffentliche Grünfläche; Freibad	7436
Öffentliche Parkanlage	909

## 11. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer

Planstand: 27.02.2025

Projektnummer: 23-2907

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)