

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



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

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008  
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08-453

23. Mai 2023

**Betreff:**  
**Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten – OT Oberreifenberg**  
**Bebauungsplan „Hochstraße“**

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.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hochstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung dreier Baugrundstücke geschaffen werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2.500 m<sup>2</sup>. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird das Plangebiet als „Mischfläche, Bestand“ dargestellt. Der aufgestellte Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer Fläche für Mischgebiet vor und ist somit aus dem RegFNP hergeleitet. Der Bebauungsplan erfolgt als reine Innenentwicklung, da keine Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Außenbereichsflächen stattfindet.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft, sowie des Forstes werden beim Bauvorhaben nicht berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf des Bebauungsplans „Hochstraße“ der Gemeinde Schmitten. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet werden.

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

### Planung

Für die Teilfläche 1 wird in den Unterlagen mehrfach angegeben, dass dort der planerische Steuerungsbedarf fehle, da der Bereich vollständig bebaut ist. Es stellt sich die Frage, weshalb dieser Bereich dann in das Plangebiet einbezogen wurde. Sollte daran festgehalten werden, dass dieser Bereich Teil des Bebauungsplans wird, sollten auch diesem Bereich - hinsichtlich einer Angebotsplanung - Grünfestsetzungen zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt. Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan (2001) Siedlungsflächen mit einer Regelung zum Erhalt der Durchgrünung dar.

### Umweltbelange

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist insbesondere für die Teilfläche 2 zu prüfen, ob die bereits durchgeführten Eingriffe rechtmäßig erfolgten. Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine entsprechenden Unterlagen vor. Soweit es aus den hiesigen Akten hervorgeht, wurden 2018 Bemühungen unternommen, die errichteten baulichen Anlagen über eine Baugenehmigung nachträglich zu legalisieren. Dies wurde von der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises mit der Begründung abgelehnt, dass sich die Vorhaben im Außenbereich befänden und eine planungsrechtliche Aufarbeitung notwendig sei. Ohne den entsprechenden Nachweis entsprechender Baugenehmigungen sind wesentliche Bereiche der Flurstücke 2/14 und 2/15 weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen. Für die Bilanzierung ist der letzte legale Zustand der Flächen anzusetzen, hierbei können auch alte Luftbilder herangezogen werden (z. B. von 2006, RegioMap).

Die Regelung zum Erhalt der Grünbestände im südlichen Bereich werden ausdrücklich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Regelung zur Begrünung der Grundstücksfreifläche (vgl. Festsetzung 1.6.2) auf 30 % des Gesamtgrundstücks bezieht (GRZ II von 0,7). Auch dies wird ausdrücklich begrüßt, es ist aber festzustellen, dass diese Regelung nicht alleine durch die festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Grünbeständen gedeckt werden kann. Weitere Flächen im Plangebiet müssten begrünt werden, dies erscheint jedoch aufgrund der aktuellen Versiegelung nur wenig realistisch.

Es sollte geprüft werden, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und/ oder Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude getroffen werden können.

Innerhalb der Hinweise zum Artenschutz (vgl. Festsetzung 3.8.1) sollte ebenfalls eine Zeitenbeschränkung (außerhalb der Brut- und Setzzeit) für potentielle Rodungsmaßnahmen aufgenommen werden.

**Der Fachbereich Bauaufsicht nimmt wie folgt Stellung:**

### Baufenster/Baulast

Es bestehen Baulasten für den Teil des Plangebiets und angrenzende Flurstücke. Bei der Baulast Nr. 192 handelt es sich um eine Anbaubaulast aus dem Jahr 2007. Das Flurstück 2/14 ist dort das belastete Flurstück. Das Baufenster im Teilgebiet 2 widerspricht der Eintragung dieser Baulast; eine Bebauung ist in der vorliegenden Form (Baulast/Bebauungsplan) insofern nicht möglich bzw. nicht umsetzbar. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich zwingend anzupassen.

### Teilgebiet 1:

Hier handelt es sich um Bestand in der Mischnutzung. Planziel und Planungsvorgabe für den Bebauungsplan ist hier eine bestandssichernde und bestandsorientierte städtebauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen der Hochstraße.

Für das Teilgebiet 1 wurde daher gemäß der Begründung wohl kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Jedoch ist auch im Bestandsgebiet 1 grundsätzlich ein Abriss und Neuerrichtungen zulässig und möglich. Neuerrichtungen würden künftig jedoch nicht mehr nach § 34 BauGB beurteilt, sondern ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der hier gerade

keinerlei Begrenzungen vorsieht. Sinnvoll wären daher z.B. ebenfalls eine Höhenbegrenzung, bezogen auf die bereits ausgewiesenen NN – Höhen sowie Baufenster in Bezug auf die derzeitige überbaute Fläche des Bestands.

Teilgebiet 2:

Hier sind die Baufenster an den baulichen Anlagen im Bestand ausgerichtet. Dabei ergab sich eine GR (Grundfläche) von 90 m<sup>2</sup>. Dies ist für ein ausgewiesenes MI (Mischgebiet) sehr knapp bemessen. Hinsichtlich zukünftiger Bebauung bei z.B. Aufgabe des Gewerbebetriebes und Neuerrichtung von Gewerbe oder Wohnen über die Bandbreite der zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2. Nr. 1 bis 6 BauNVO sind 90 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ggf. nicht ausreichend. Hier könnte ggf. über eine Baufenstervergrößerung nachgedacht werden. Für das Baufenster auf dem Flurstück 2/14 ist aufgrund der o. erwähnten Baulast ohnehin zwingend eine Baufensteranpassung vorzunehmen.

Im Teilgebiet 2 ist die Geschossigkeit begrenzt durch Z = I (eingeschossig). Gemäß § 2 Abs. 5 S. 5 Hessische Bauordnung (HBO) bemisst sich die Höhe eines Vollgeschosses bei einer Höhe von mindestens 2,30 m. Die Höhe ist nach oben jedoch nicht begrenzt, so dass auch eine hohe Gewerbehalle oder ein Silo letztlich auch nur ein Geschoss aufweisen. Bauplanungsrechtlich sollte hier ggf. eine Begrenzung erfolgen. Sinnvoll könnten z.B. zusätzlich eine Höhenbegrenzung, bezogen auf die ausgewiesenen NN – Höhen im Bebauungsplan sein.

**Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz gibt folgende Stellungnahme ab:**

Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen.

Hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden.

Mit freundlichen Grüßen





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- <b>Sch 1152-2023</b>
Ihr Zeichen:	Frau Vanessa Donges
Ihre Nachricht vom:	24.04.2023
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrdrpda.hessen.de
Datum:	30.05.2023

**Schmitt,**  
**Ortsteil Oberreifenberg**  
**"Hochstraße"**  
**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. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt  
Per Email: [gemeinde@schmitten.de](mailto:gemeinde@schmitten.de)

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schmitten im Taunus  
Parkstraße 2  
61389 Schmitten

**Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/8-2023/1  
Dokument-Nr.: 2023/643277  
Ihr Zeichen: Frau Donges / Herr Seibert  
Ihre Nachricht vom: 24. April 2023  
Ihr Ansprechpartner: Felix Machus  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon: +49 6151 12 5216  
Fax: +49 6151 12 8949  
E-Mail: [Felix.Machus@rpda.hessen.de](mailto:Felix.Machus@rpda.hessen.de)  
Datum: 30. Mai 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten im Hochtaunuskreis  
Bebauungsplanentwurf „Hochstraße“, OT Oberreifenberg  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hochstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Schmitten die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Festsetzung eines Mischgebiets. Die Festsetzung eines Mischgebiets soll die bestehende gemischte Nutzung von Wohnen und dem Wohnen nicht störendem Gewerbe planungsrechtlich sichern. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,25 ha und liegt im nördlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Oberreifenberg.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://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**

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten gemischten Baufläche, Bestand und Grünfläche, Friedhof. Dies entspricht einem Vorranggebiet Siedlung Bestand.

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

### **II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz**

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich darüber hinaus keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine grundsätzlichen Bedenken.

### **3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Die Gemeinde Schmitten möchte mit dem vorgelegten Bebauungsplan „Hochstraße“ die planungsrechtlichen Grundlagen zur weiteren Bebauung des betroffenen Planungsgebietes schaffen. Das Gebiet liegt außerhalb von Gewässerrandstreifen und außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die nächsten Gewässer, die Weil im Westen und ein namenloser Graben im Süden sind ca. 500m bzw. 300m entfernt. Aus wasserrechtlicher Sicht meines Dezernats steht dem Vorhaben nichts entgegen.

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

#### **a. Kommunales Abwasser**

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen den geplanten 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 (Metall)**

Der vorgelegte Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde 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.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

## 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 digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

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)**

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

#### **C. Hinweise**

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: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@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. Felix Machus

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentverwaltung (HeDok) 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)