

## **Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg Bebauungsplan „Hochstraße“**

### **Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat am 01.03.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochstraße“ beschlossen. Die Lage und der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind den nachstehenden Übersichtskarten zu entnehmen. Mit der beabsichtigten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Mischgebiets geschaffen werden. Planziel ist die planungsrechtliche Sicherung der auf dem Gelände bestehenden Nutzungen des ansässigen Betriebes (Garagen, Containerüberdachung, Freiflächen) und die Schaffung klarer Planungsvorgaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die Ausweisung eines weiteren Baufeldes in diesem Bereich. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet bereits als bestehende Mischbaufläche dar. Somit ist die Fläche aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt und grundsätzlich auch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sind der *Entwurf des Bebauungsplanes* mit integrierten *bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften einschließlich Begründung*, dem *Umweltbericht* und den *umweltrelevanten Stellungnahmen* zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Zeit vom

#### **Montag, dem 17.06.2024 bis einschließlich Freitag, dem 26.07.2024**

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Schmitten und der dem Link [www.schmitten.de](http://www.schmitten.de) unter der Rubrik Aktuelles / öffentliche Bekanntmachungen / Offenlage von Bebauungsplänen und über das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen/su> einsehbar und können heruntergeladen werden. Elektronische Stellungnahmen können an [gemeinde@schmitten.de](mailto:gemeinde@schmitten.de) gesendet werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können und gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Als zusätzliches Informationsangebot liegen die o. g. Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten, Parkstraße 2, Zimmer 36 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die ausgelegten Unterlagen können von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr eingesehen werden. Im oben genannten Zeitraum besteht Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht: Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst:

- Boden und Fläche: Informationen zur Bestandsaufnahme und zu den Bewertungsmethoden der Bodenfunktionen, Bodenvorbelastungen, Bodenempfindlichkeit, Bodenentwicklungsprognose und Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- Wasser: Hinweise zu niedriger Konfliktsituation mit Schutzgut Wasser da keine relevanten Belange des Gewässerschutzes berührt werden, Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes durch bspw. Versickerungsmulden.
- Klima und Luft: Informationen zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zur Kaltluftentstehung, zur Frischluftproduktion, zur Eingriffsbewertung und zu eingriffsmindernden Maßnahmen.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Informationen zu den betroffenen Biotop- und Nutzungstypen, zur Bestands- und Eingriffsbewertung. Darüber hinaus Aussagen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form Festsetzungen zu Feldgehölzen. Zudem Informationen und Beschreibungen zu Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie eine Eingriffsbewertung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange.
- Landschaft: Informationen und Beschreibungen zur bestehenden Landschaft sowie eine Eingriffsbewertung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild auch durch Erhöhung des Begrünungsgrades sowie unter Berücksichtigung des angrenzenden Friedhofs.
- Natura-2000-Gebiete und geschützte Biotope: Hinweise auf die Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, geschützten Biotopen und Lebensraumtypen inkl. einer Eingriffsbewertung.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Wohnqualität der benachbarten Bereiche, mögliche immissionsschutzrechtliche Aspekte durch die Ausweisung eines Mischgebietes.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweise zum Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sowie auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Aussagen zur Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Hinweis, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen ist.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planungen, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

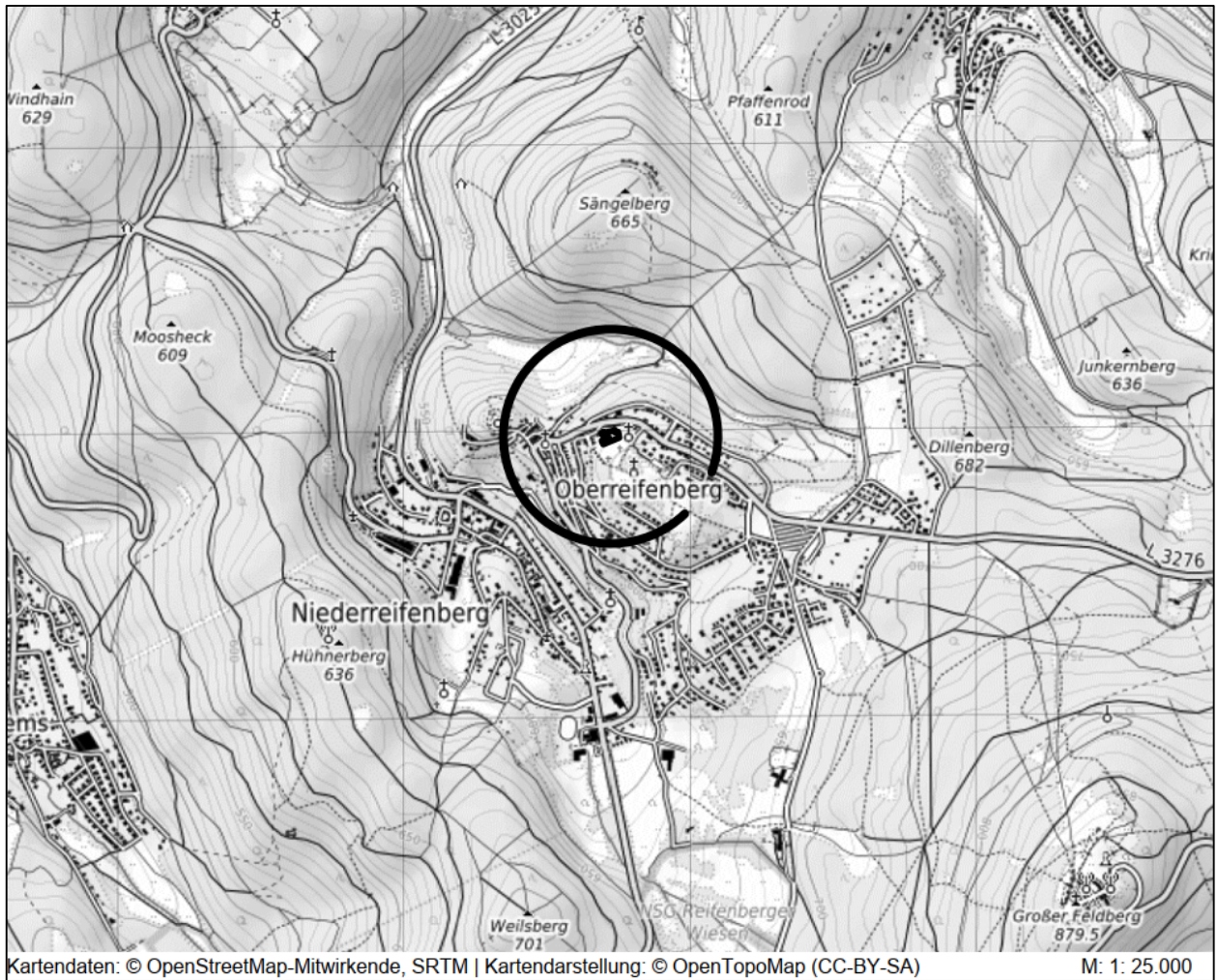
Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (23.05.2023) (Schutzgüter Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt): Hinweise zu Grünfestsetzungen, Verweis auf Darstellungen des Landschaftsplanes, Hinweise zur Bilanzierung und Eingriffsregelung, Hinweise zur Dachbegrünung, redaktioneller Hinweis zu Rodungszeiträumen.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (30.05.2023) (Schutzgüter Wasser, Boden und Mensch): Hinweise zu festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Gewässerrandstreifen, Hinweise auf Immissionsschutz (Metall), Lufthygiene und Klein-Klima, Hinweise zum Bergbau (aktuell und alt), zur Rohstoffsicherung und dem Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (30.05.2023) (Schutzgüter Boden und Fläche, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zur Nichtbetroffenheit von Kampfmitteln.

Schmittgen, den 24.05.2024

Hartmut Müller  
Erster Beigeordneter

# Übersichtskarte 1



## Übersichtskarte 2

