

## **Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Gemarkung Schmitten**

### **Bebauungsplan „Im Grund“, 3. Änderung**

#### Bekanntmachung der **Erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Grund“, 3. Änderung beschlossen. Planziel ist die Aktualisierung und Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts an aktuelle und künftige Anforderungen. Dazu soll der jetzige Park-/ 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 der Standort des DRK im Nordwesten des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche gesichert bzw. auch hier Nutzungsoptionen vorbereitet. Der Geltungsbereich und die Lage des Plangebietes sind den nachstehenden Übersichtskarten zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis zum 14.02.2025 ergaben sich noch Anpassungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine **erneute Veröffentlichung** des Planentwurfs erforderlich machen. Die relevanten Änderungen betreffen: Anpassungen der Baugrenzen im Bereich des Freibades aufgrund vorhandener Gasleitung, Integration einer Baugrenze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und im Bereich im Bereich der Fläche für besondere Nutzungszwecke (Gaststätte, Kiosk), Flächenanpassungen im Bereich der Fläche für besondere Nutzungszwecke (Gaststätte, Kiosk), Integration von max. zulässigen Grundflächen und der Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen, Konkretisierung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Nebenanlagen und „fliegenden Bauten“, punktuelle Konkretisierung der zulässigen Art der Nutzung.

Im Hinblick auf die genannten Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen wird der Öffentlichkeit vorliegend im Zuge einer sog. Erneuten Veröffentlichung der angepassten Planunterlagen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme wird gemäß den Vorgaben des BauGB angemessen verkürzt.

Der geänderte **Entwurf** (Erneute Offenlage) des **Bebauungsplans** mit **textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht**, die nachfolgend aufgeführten wesentlichen bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen**, die zum Verständnis der Festsetzungen notwendigen **DIN-Normen** und **Regelwerke** sowie der **Inhalt dieser Bekanntmachung** sind während der Veröffentlichungsfrist

**vom 31.03.2025 bis einschließlich 17.04.2025**

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Schmitten unter dem Link <https://www.schmittende.de> unter der Rubrik *Leben & Wohnen / Wirtschaft & Bauen / Offenlage von Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren* (<https://www.schmittende.de/leben-wohnen/wirtschaft-bauen/offenlage-von-bebauungsplaenen-im-aufstellungsverfahren/>) einsehbar. Alle Planunterlagen können auch über das Landesportal unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/s-u> (unter dem Link *Schmittende / Zum Bebauungsplan im Verfahren*) abgerufen werden.

Während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (via E-Mail an [gemeinde@schmittende.de](mailto:gemeinde@schmittende.de) oder [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)), 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.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegen die o. g. Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten, Parkstraße 2, Zimmer 36 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die ausgelegten Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist von montags bis freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr oder nach Vereinbarung eingesehen werden, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Gemeinde Schmitten hat gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

**Umweltbericht:** Der Umweltbericht umfasst neben einleitenden Kapiteln zu Anlass, Inhalten, Zielen und Festsetzungen und Merkmalen 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 Flächeninanspruchnahme, zu den vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet, zur anthropogenen Vorbelastung, Altlasten und der bestehenden Versiegelung, zur Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- **Wasser:** Informationen u.a. zu Oberflächengewässern (Lauterbach) innerhalb und außerhalb des Plangebietes, zur Lage des Plangebietes in Teilen des Überschwemmungsgebietes, zur Gefahr von Starkregen, Überschwemmungen sowie der Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens und des Bodenwasserhaushalts.
- **Klima und Luft, Klimawandel:** Informationen zur klimatologischen Bestandsaufnahme, zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zur Eingriffsbewertung und zu eingriffsminimierenden Maßnahmen, zur Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.
- **Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt:** Informationen über gegenwärtige Nutzungstypen sowie Beschreibung und Bewertung des Konfliktpotenzials, zu eingriffsminimierenden Maßnahmen, zur Bedeutung für den Artenschutz sowie Verminderung-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

- **Landschaft:** Informationen und Beschreibung zur bestehenden Landschaft sowie eine Eingriffsbewertung auf das Orts- und Landschaftsbild.
- **Schutzgebiete:** Informationen über mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten und auf andere Schutzgebiete.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Allgemeine Hinweise auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:** Informationen zu Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit (insb. Schall) und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie zur Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu den Umweltauswirkungen durch die Planung, 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 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind folgende **umweltrelevante Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

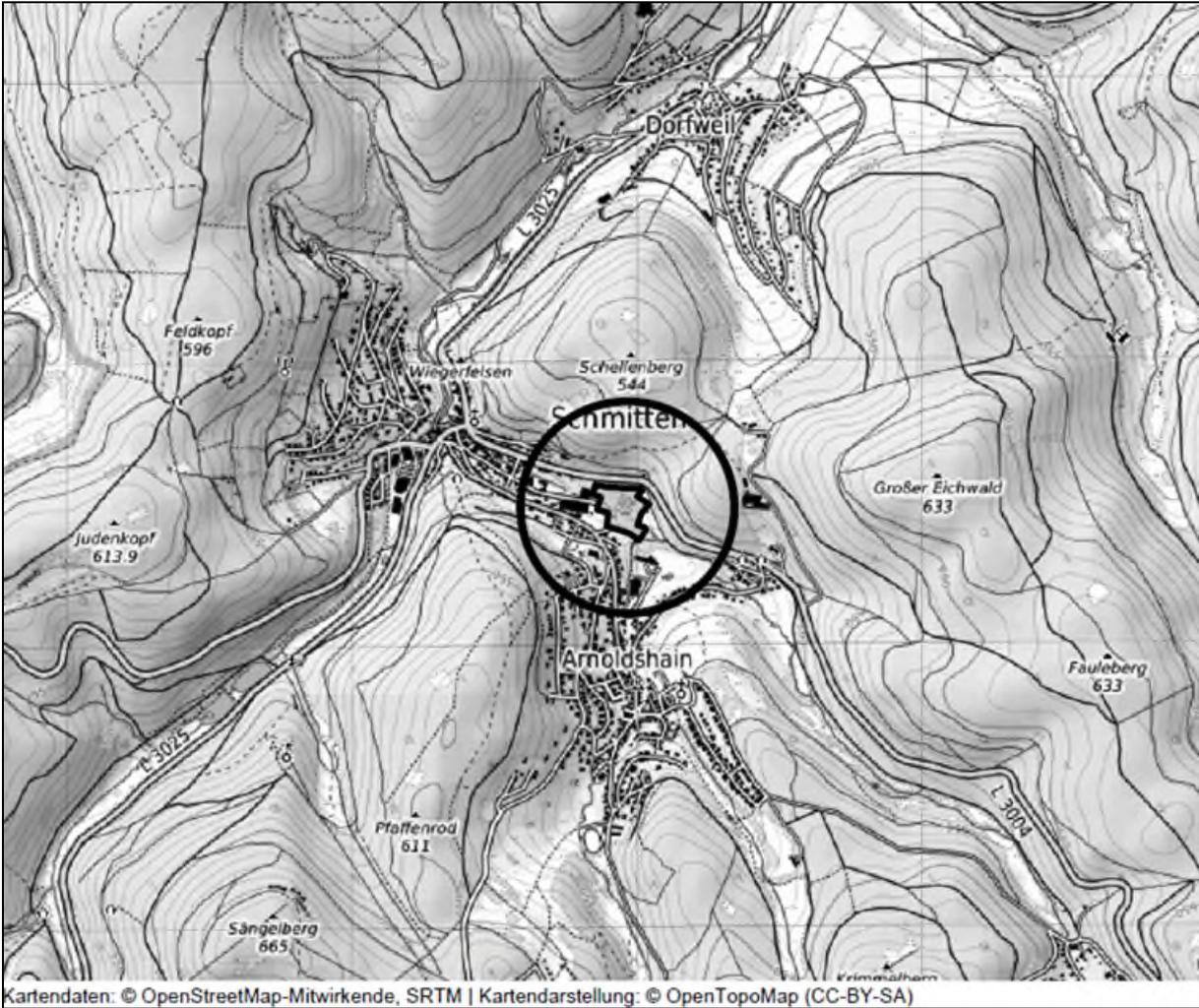
- **Hessen Mobil Wiesbaden (20.02.2024 und 07.02.2025)** (Schutzgut Mensch): Hinweise zum Immissionsschutz.
- **Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (12.02.2024 und 31.05.2025)** (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Mensch, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Luft, Klima und Folgen des Klimawandels): Hinweise zu Gewässer und Überschwemmungsgebieten, Gehölze und Bäume, zur Eingriffsregelung, Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen, zum Artenschutz, zu geplanten Nutzungen, zur Flächenbilanz.
- **Landesamt für Denkmalpflege – hessen Archäologie (25.01.2024)** (Schutzgüter: Kulturelles Erbe und Denkmalschutz): Hinweise auf gesetzliche Regelungen zu Bodendenkmälern.
- **Naturpark Taunus (07.02.2024)** (Schutzgüter: Mensch, Landschaft): Hinweise auf bestehende Wanderwege.
- **Regierungspräsidium Darmstadt (23.02.2024, 14.02.2024, 06.02.2025, 14.02.2025)** (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Mensch, Luft, Klima und Folgen des Klimawandels): Hinweise zum Schallschutz, Grundwasser-, Wasser- und Bodenschutz, Gewässerbelange wie z.B. Retentionsflächen, Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiete, Altlastverdachtsflächen, Bergbau und Rohstoffe, Kampfmittel.
- **Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (25.01.2024, 10.01.2025)** (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt): Hinweise auf die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan, auf die Inhalte der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands, auf bestehende Kompensationsflächen, geschützte Biotope und geschützte Arten, auf den verrohrten Gewässerabschnitt des Lauterbach, Grundwasserschutz und Kaltluftversorgung.

Schmittgen, den 25.03.2025

Der Gemeindevorstand

Julia Krügers, Bürgermeisterin

Übersichtskarte 1: Lage im Gemeindegebiet



# Übersichtskarte 2: Geltungsbereich

