



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	20.03.2023	beschließend
Gemeindevertretung	29.03.2023	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Oberreifenberg

Bebauungsplan "Westlich Limesstraße" (TA-TAA)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss zur frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung:

Südwestlich der Ortslage Oberreifenberg befinden sich zwei bestehende Außenbereichsnutzungen an der Limesstraße. Zum einen handelt es sich um die Jugendherberge, zum anderen um ein südlich der Jugendherberge gelegenes Hotelgebäude, das derzeit unter dem Namen „TA-TAA“ als Seminarhotel mit Inhaberwohnung und einem separaten Gästehaus betrieben wird. Das Hotel wurde im Jahr 1938 als Post-Erholungsheim errichtet und über viele Jahre entsprechend genutzt. Zeitweise wurde das Gebäude auch durch eine Verlagsgesellschaft genutzt. Für die heutige Nutzung als Seminarhotel liegen Baugenehmigungen aus den Jahren 1996 und 2006 vor, die allerdings nur einzelne Erweiterungen bzw. Umbauten und nicht die gesamte bauliche Anlage betreffen. Die ursprüngliche Baugenehmigung (vermutlich von Mitte der 1930er Jahre) ist nicht mehr auffindbar und wahrscheinlich im Krieg oder der darauffolgenden Zeit auch im Archiv der Bauaufsicht verlorengegangen. Aufgrund dieses Umstands ist der Umfang des Bestandsschutzes des Anwesens nicht zweifelsfrei zu beurteilen. Insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzung einer Außenterrasse der früheren Gastronomie, der zulässigen Gästezahl und der bestehenden Parkplätze bestehen unterschiedliche Auffassungen zwischen Eigentümer und Bauaufsicht. Der aktuelle Eigentümer beabsichtigt eine Sanierung des Anwesens mit dem Ziel, dieses auch weiterhin als Seminarhotel sowie für kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können. Das Hotel war über Jahrzehnte eine beliebte Adresse für private Feiern und viele Paare der Region haben dort ihre Hochzeit gefeiert. Aktuell wird das Hotel im Wesentlichen für Seminare eines Softwareunternehmens sowie für Tanzseminare genutzt. Innerhalb des Hotels bestehen zudem eine Betreiberwohnung sowie drei Personalwohnungen und im Gartenbereich ein freistehendes Gästehaus. Die Nutzung des Anwesens erfolgt aktuell somit ausschließlich im Rahmen geschlossener Gesellschaften bzw. durch einen begrenzten Personenkreis. Seitens des Betreibers „TA-TAA“ ist vorgesehen, neben den bereits stattfindenden Tanzseminaren künftig auch einen normalen Hotelbetrieb und andere kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Kleinkunst, Zauberei, Kammerkonzerte etc. stattfinden zu lassen. Ein entsprechender Bauantrag zum Umbau des Anwesens wurde seitens der Bauaufsicht aufgrund der Außenbereichslage des Vorhabens und den kontroversen Auffassungen zum Umfang des Bestandsschutzes jedoch als derzeit nicht genehmigungsfähig bewertet. Selbst bei einer Veränderung der Lage der Betreiberwohnung innerhalb des Gebäudes würde bereits der Bestandsschutz entfallen, so dass entsprechende grundlegende Umbauten und Modernisierungen des in die Jahre gekommenen Anwesens aktuell nicht möglich sind.

Der Eigentümer hat daher um Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Anwesen gebeten, um den planungsrechtlichen Rahmen für die Außenbereichsnutzung durch die Gemeindevertretung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit setzen zu lassen.

Vorgeschlagener Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans:

Seitens des Eigentümers bzw. des durch ihn eingeschalteten Planungsbüros wird der nachfolgend dargestellte Plangeltungsbereich als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss vorgeschlagen.



Abbildung 1: Übersichtsplan zum Abgrenzungsvorschlag des Plangeltungsbereichs für den aufzustellenden Bebauungsplan. (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2023 auf Grundlage des digitalen Liegenschaftskatasters, HVBG, Abruf v. 24.01.2023)

Der Plangeltungsbereich soll neben dem Vorhabengrundstück auch noch die zur Erschließung genutzte Straßenfläche umfassen, um die Anforderungen an die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans zu erfüllen. Zudem soll die zwischen Limesstraße und dem Hotelgrundstück befindliche Waldfläche als solche festgesetzt werden. Im westlichen Grundstücksteil des Vorhabengrundstücks ist die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um die dort bestehende Biotopfläche entsprechend zu sichern.

Konkret betroffen sind die Flurstücke in der Gemarkung Oberreifenberg, Flur 3, Nr. 95/1 (Vorhabengrundstück) und Nr. 87 tlw. (Straßen- bzw. Wirtschaftswegefläche), sowie die Flurstücke in der Gemarkung Niederreifenberg Flur 9, Nr. 2/2 (Waldfläche), Nr. 2/3 (bestehende Trafostation), Nr. 24/1 (Straßen- bzw. Wirtschaftswegefläche). Es wird darüber hinaus vorgeschlagen ein Teilstück der Limesstraße in Richtung Rotes Kreuz in den Plangeltungsbereich aufzunehmen. Betroffen ist zudem eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 89/0 tlw. in der Flur 8 der Gemarkung Niederreifenberg (Teilstück der Zufahrt vom Roten Kreuz).

Das Hotelgrundstück wird von der Limesstraße aus Richtung Süden (Rotes Kreuz) erschlossen und kennzeichnet sich durch die bestehenden Gebäude des Hotels einschließlich eines separaten Gästehauses sowie der entsprechenden Nebenanlagen. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens soll auch weiterhin ausschließlich von Osten (Rotes Kreuz) über die bestehende Straße erfolgen. Eine Zufahrt aus Richtung Westen ist aktuell durch eine Schranke unterbunden und soll auch künftig aus dieser Richtung nicht ermöglicht werden. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung bzw. Beeinträchtigung von Wohngebietslagen der Ortsteile Oberreifenberg und Niederreifenberg kann somit ausgeschlossen werden.

Planziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie deren maßvolle Erweiterung (z.B. durch einen Dachgeschossausbau, Umbau des früheren Restaurants zu einem Veranstaltungsraum etc.) und die Schaffung klarer Planungsvorgaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

Im ersten Schritt soll nun zunächst ein Planvorentwurf erarbeitet und anschließend das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mitsamt den Beschlussvorschlägen wird den gemeindlichen Gremien im Nachgang entsprechend vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine –

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung ggf. notwendig werdender Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Umweltbericht, etc.) werden vom Antragsteller übernommen. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses soll hierüber ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der den Haftungsausschluss der Gemeinde sowie die Kostenübernahme durch den Eigentümer regelt. Dieser Kostenübernahmevertrag ist einseitig bereits vom Eigentümer unterzeichnet (Anlage).

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln und in die kommunale Abwägungsentscheidung einzustellen. Hierzu ist vorgesehen, einen Artenschutzfachbeitrag zu beauftragen sowie den nach BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht auf Grundlage einer örtlichen Bestandsaufnahme ausarbeiten zu lassen. Die Belange von Klima, Umwelt- und Artenschutz werden somit den Anforderungen des BauGB entsprechend im Verfahren

berücksichtigt. Nachdem keine wesentliche Gebäudeerweiterung gewünscht ist, sind keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter und auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der noch zu erstellenden Fachbeiträge ermittelt, beurteilt und dargestellt. Alle ggf. zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf Grundlage einer Bilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung ausgeglichen werden.

Darstellung des Reg-FNP, Schutzgebiete:

Das Anwesen ist im aktuellen Reg-FNP bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Eine Änderung der Abmessungen der Sonderbaufläche ist nicht erforderlich. Im Rahmen des vorgesehenen Bauleitplanverfahrens ist jedoch eine Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche mit den zuständigen Fachbehörden bzw. dem Planungsverband abzustimmen. Auch für in Zusammenhang mit der Änderung des Reg-FNP ggf. anfallende Kosten besteht eine Zusage zur Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer.

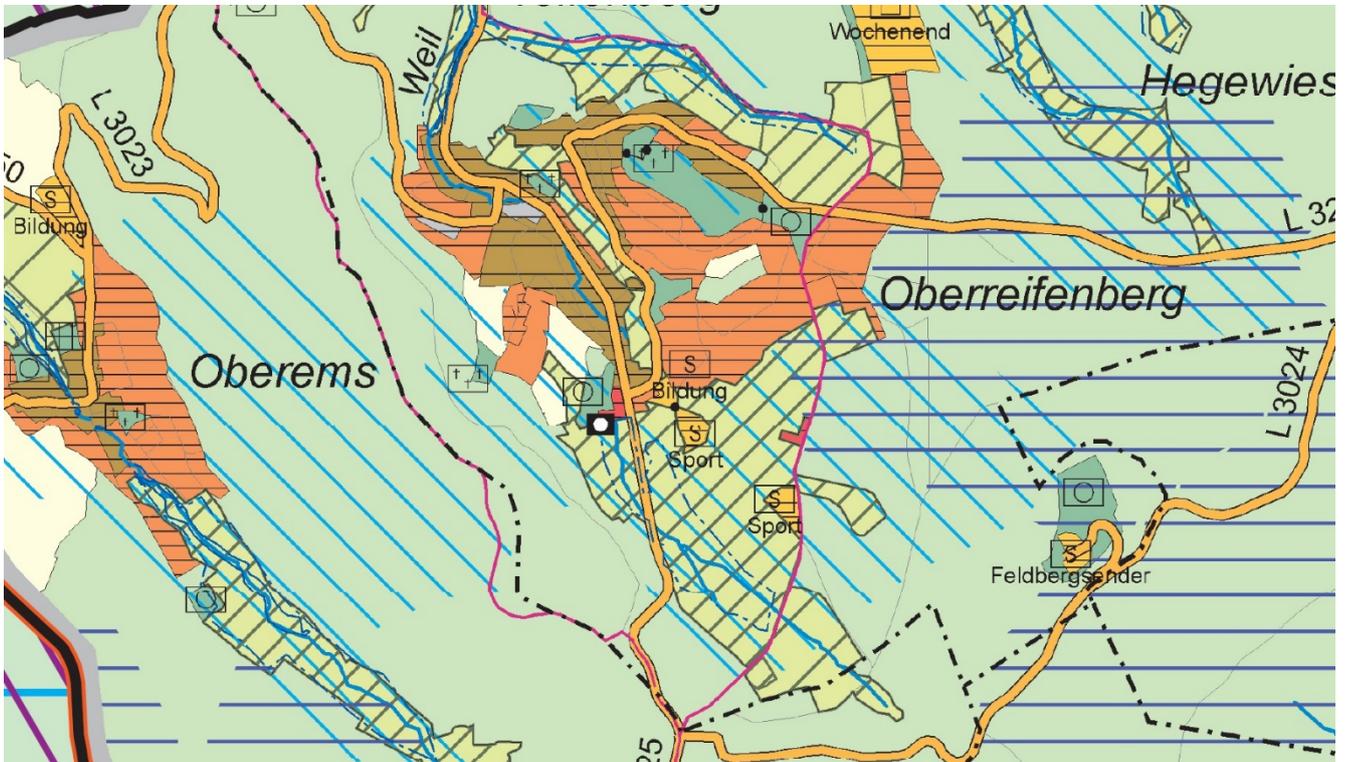


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem REG-FNP 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

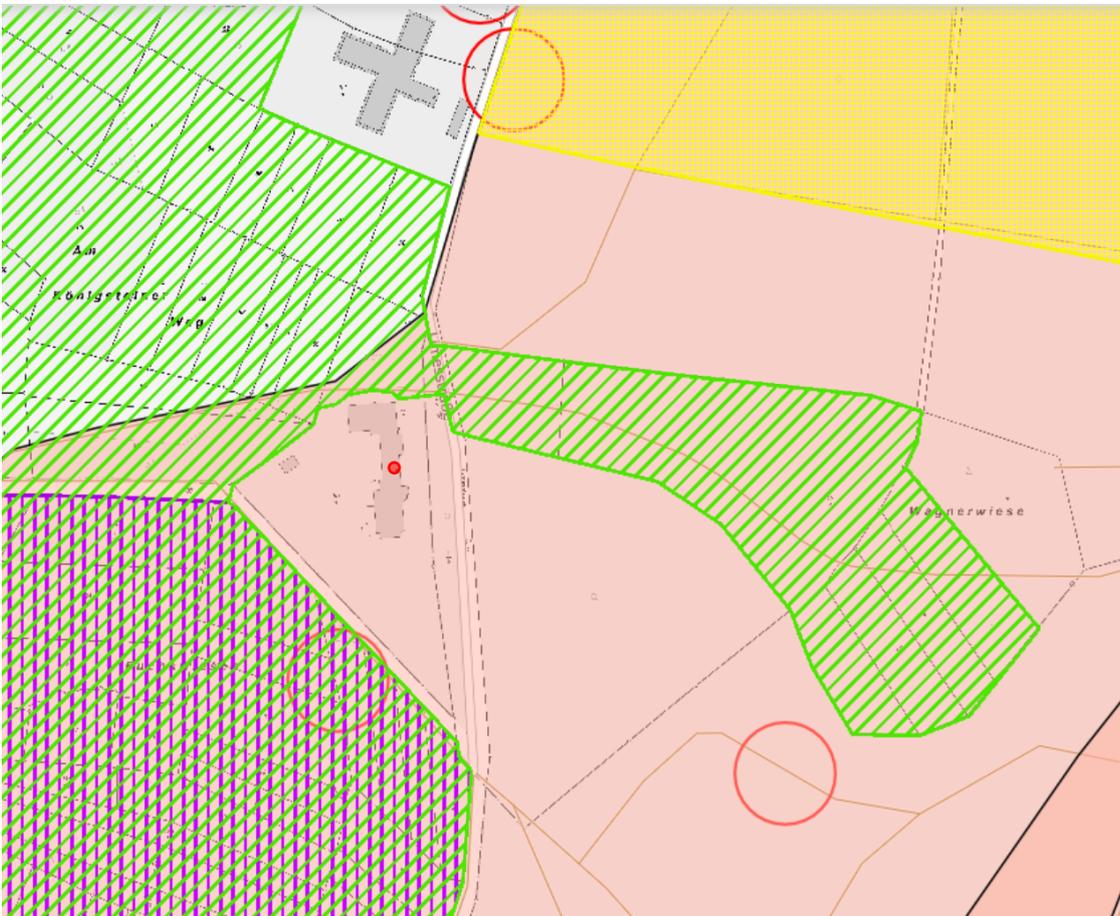


Abbildung 3: Darstellung Ausschnitt Schutzgebiete mit Lage des Plangebiets (rote Elypse): grüne Schraffur = FFH-Gebiet; lila Schraffur = NSG (unmaßstäblich; Bildquelle: geoportal.hessen.de, Abruf am 15.03.2023)

Die bauliche Anlage befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Schutzgebietsverordnung. Ausweislich einer Recherche im Geoportal Hessen befindet sich lediglich auf dem nördlichen unbebauten Grundstücksteil (jenseits der Umfahrt) ein sogenanntes Fauna Flora Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet). Dieses Schutzgebiet soll in der Planung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme sollen geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen für diese Fläche festgelegt bzw. festgesetzt werden. Die Lage des Anwesens zwischen zwei Schutzgebieten stellt entsprechende Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägungsentscheidung. Die fachlichen Grundlagen für die entsprechende Abwägungsentscheidung werden im Rahmen des Verfahrens ermittelt und zusammengestellt.

Die frühere Landschaftsschutzverordnung „Taunus“, die beim Bauantrag bzw. der Baugenehmigung 1996 noch eine Rolle spielte, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.¹

¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ vom 6. April 1995 (StAnz. S. 1473), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Dezember 2004 (StAnz. 2005 S. 355) aufgehoben durch § 61 Abs. 2 Nr. 2 c) HENatG in der Fassung vom 04.12.2006; sowie Hessischer VGH, Beschluss vom 23.03.1995 - 4 N 2638/91 -, juris

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Limesstraße“ zu beschließen.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Ordnung der im Geltungsbereich bestehenden und geplanten Nutzungen geschaffen werden.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der im Sachvortrag enthaltenen Übersichtskarte zu entnehmen. Im Rahmen der weiteren Planung können sich noch Änderungen am Geltungsbereich ergeben (z.B. durch Ausgleichsflächen, Integration von Verkehrsflächen, etc.).
4. Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) ist einzuleiten.

Anlage(n):

1. Anlage zu TOP 5
2. Anlage zu TOP 5

Schmittgen, den 16.03.2023
Sachbearbeiterin
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin