



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	08.12.2021	
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	24.01.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	09.02.2022	

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Brombach

Bebauungsplan „Wildbachstraße 13“ (Änderung und Teilaufhebung der Abrundungssatzung für die Flurstücke 40, 46, 51/3 und 52 aus der Flur 1, Gemarkung Brombach aus dem Jahr 1993)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie

Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung:

Die o.g. Aufstellung zu dem Bebauungsplan war bereits Gegenstand von Beratungen der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.12.2021, TOP 7. In dieser Sitzung wurde beschlossen, den Sachverhalt in den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss zu verweisen, um nochmal zu verdeutlichen wie es zur Forderung der Aufstellung des B-Plans kam.

Das o.g. Grundstück liegt im Bereich einer Abrundungssatzung (von 1993), auf dem kein Baufenster festgelegt wurde.

Auf dem Grundstück befand sich etwas oberhalb der Baugrenze der Bebauung der Wildbachstraße ein sanierungsbedürftiges älteres Wohnhaus. Die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises und die Gemeinde Schmitten haben sich in der rechtskräftigen Bauvoranfrage von 02.12.2019 „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ dazu entschieden, dass einem Neubau zugestimmt wird, wenn das vorhandene Gebäude abgebrochen wird. Der Neubau kann dann in der Bauflucht der anderen Wohngebäude der Wildbachstraße erfolgen.

Einer Bebauung wurde nur zugestimmt, weil auf dem Flurstück ein genehmigtes Wohngebäude stand. Ansonsten hätte man einer Bebauung eines Wohnhauses auf einem Grundstück ohne Baufenster im Geltungsbereich einer Abrundungssatzung nicht zugestimmt.

Im Januar wurde das Grundstück, Flurstück 46 in die Flurstücke 46/1 und 46/2 geteilt. Das Flurstück 46/1 wurde an Frau Desireé Berger verkauft.

Das vorhandene Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Eigentümerin des Flurstücks 46/1 hat einen neuen Bauantrag eingereicht. Das unterkellerte Zweifamilienwohnhaus weicht geringfügig von der Bauvoranfrage ab. Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 die Einvernahme erteilt.

Die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises wird dem Bauantrag nicht zustimmen, da mit der Teilung des Grundstücks andere Voraussetzungen geschaffen werden.

Frau Berger wurden von der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises zwei Möglichkeiten zur Erlangung einer Baugenehmigung genannt:

- 1) Frau Berger erwirbt auch die zweite Hälfte des geteilten Flurstücks und führt die beiden Flurstücke wieder zusammen. Er muss eine exakte Umsetzung der Bauvoranfrage wie im Vorbescheid erfolgen, dann würde die Bindungswirkung des vorliegenden Vorbescheides wieder gelten.
- 2) Es erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, wo ein Baufenster für das Grundstück festgelegt wird.

zu 1) Ein Erwerb der zweiten Hälfte des geteilten Grundstücks ist der neuen Eigentümerin aus Kostengründen nicht möglich.

zu 2) Auf Nachfrage der Verwaltung bei dem Planungsbüro Fischer bzgl. der Aufstellung eines B-Planes zur Schaffung eines Baufensters kam die Aussage, dass nach grober Durchsicht der Unterlagen keine Probleme bei der Umsetzung zu erkennen sind.

Frau Berger bat mit Schreiben vom 18.10.2021 den Gemeindevorstand um Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück, Gemarkung Brombach, Flur 1, Flurstück 46/1, Wildbachstraße 13. Dieser erteilte seine Zustimmung. Alle anfallenden Kosten werden von Frau Berger übernommen.

Damit nun die Grundlage für die Baugenehmigung geschaffen werden kann, ist gemäß Beschlussvorlage die Aufstellung des Bebauungsplans „Wildbachstraße 13“ zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz

-Keine-

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt gleichlautend folgende Aufstellung.

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wildbachstraße 13“ und damit die Änderung und Teilaufhebung der Abrundungssatzung für die Flurstücke 40, 46, 51/3 und 52 aus der Flur 1, Gemarkung Brombach aus dem Jahr 1993.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nachverdichtung und Wiedernutzung im Bereich des Anwesens „Wildbachstraße 13“ geschaffen werden. Die Grundzüge des Projektes und der einzelnen Vorhaben sind den Anlagen beigefügt.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Im Rahmen der weiteren Planung können sich noch Änderungen am Geltungsbereich ergeben (z.B. durch Ausgleichsflächen, etc.).
4. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.
5. Die Gemeindeverwaltung wird zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beauftragt.

6. Dass der Überlauf der Zisterne auf dem Grundstück versickert (z.B. durch eine Rigole).

Anlage(n):

1. BPlan Wildbachstraße 13 Luftbild
2. Chronologische Abfolge Bauvorhaben Brombach, Wildbachstr. 13
3. Lageplan und Höhenprofil

Schmittgen, den 03.02.2022

Sachbearbeiter
Dagmar Hiller

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin