



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	25.09.2023	beschließend
Gemeindevertretung	27.09.2023	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan „Im Grund“, 2. Änderung

a) Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13 (2) BauGB und erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a (3) BauGB:

Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Billigung der Begründung

c) Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

(siehe hierzu Beschlüsse GVE vom 19.04.2021, Top 12, BPV vom 21.06.2021 TOP 2, GVE vom 07.07.2021 TOP 6, GVE vom 06.07.2022, TOP 7, GVE vom 29.03.2023, TOP 7, GVE vom 12.07.2023, TOP 4)

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan „Im Grund“ aus dem Jahr 2002 ordnet die baulichen Nutzungen im Lauterbachtal zwischen Schmitten und Arnoldshain. Dieser Bereich ist von einer heterogenen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Sport- und Freizeitnutzungen geprägt. Nördlich der Straße „Zum Feldberg“ wurde eine kleine Wohnbaufläche in einem Umfang von knapp 0,3 ha festgesetzt, welche aber bisher nicht bebaut wurde. Die Fläche umfasste ursprünglich die Flurstücke 86, 87 und 88 in Flur 16 welche im Dezember 2020 unter der Fortführungsnummer 05/2020 zu einem Flurstück (86/1) vereinigt wurden. Die damalige Erschließungsplanung sieht eine zentrale Anliegerstraße mit Wendeanlage als Erschließung vor. Dies führt aber aufgrund der geringen Gesamtfläche und der Hanglage zu ungünstigen, z.T. sehr schmalen Grundstückszuschnitten, welche kaum eine geeignete Bebauung zulassen. Mit dem Erwerb aller drei Flurstücke durch einen Käufer ist das Baugebiet mittlerweile in einer Hand. Der neue Eigentümer plant das Baugebiet komplett zu erschließen und in drei Grundstücke aufzuteilen. Ein Grundstück möchte er selbst bebauen und die beiden anderen Grundstücke sollen weiterverkauft werden. Hierfür ist eine geänderte Erschließung vorgesehen, welche einen besseren Grundstückszuschnitt zulässt. Hierfür ist der Bebauungsplan „Im Grund“ einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

In Schmitten besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Gemäß den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen soll die Nachfrage von Bauland vorrangig durch die Mobilisierung von Innenbereichspotentialen nachgekommen werden, zu denen auch das genannte Baugebiet gehört. Die Tatsache, dass die Fläche trotz der hohen Nachfrage bisher nicht bebaut wurde, belegt, dass das ursprüngliche Erschließungskonzept ungeeignet ist. Mit der Änderung des Erschließungskonzepts kann somit eine bereits planungsrechtlich vorbereitete, teilerschlossene Fläche einer Bebauung zugeführt werden.

Damit entspricht die Planung den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen gemäß § 1a (2) BauGB. Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit auch grundsätzlich im öffentlichen Interesse.

Formal handelt es sich um die 2. Änderung. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.07.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Der Planentwurf war der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Bisheriger Verfahrenslauf:

- **Gemeindevertretersitzung am 19.04.2021, TOP 12**
Einbringung der Planunterlagen zum Aufstellungsbeschluss. Der TOP wurde zur weiteren Beratung in den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss verwiesen
- **Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 21.06.2021, TOP 2**
Eingehende Beratung der vorliegenden Planung mit Anregungen, Arbeit- und Prüfungsauftrag an die Verwaltung bzw. an das Planungsbüro mit Beschlussempfehlung des Aufstellungsbeschlusses an die Gemeindevertretung. An der Sitzung haben der Planer, Herr Zettl, sowie der Architekt, Herr Günster, zwecks konkreter Vorstellung der Planung teilgenommen.
- **Gemeindevertretersitzung am 07.07.2021, TOP 6**
Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) i.V.m § 13 BauGB
- **Gemeindevertretersitzung am 06.07.2022, TOP 7**
Fassung des Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m § 13 BauGB mit Darlegung der Ergebnisse der Prüfaufträge an die Verwaltung im Sachverhalt.
- **Gemeindevertretersitzung am 29.03.2023, TOP 7**
Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens und Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m mit § 13(2) und § 3(2) BauGB
- **Beteiligungsverfahren und Offenlage 17.04.2023 bis einschl. 26.05.2023**
mit den gemäß o. g. Beschluss vom 06.07.2022 bearbeitenden Planunterlagen.

Von seiten der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises wurden Bedenken hinsichtlich des restriktiven Katalogs der zulässigen Nutzungen geäußert. Die Bedenken sind berechtigt, daher muß der Katalog der zulässigen Nutzungen (Reines Wohngebiet/Allgemeines Wohngebiet) erweitert werden. Darüber hinaus wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

- **Gemeindevertretersitzung am 12.07.2023, TOP 4**
Beschluss der eingebrachten Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren sowie Beschluss einer erneuten verkürzten Offenlage gemäß der o.g. Bedenken des HTK.
- **Beteiligungsverfahren und Offenlage vom 31.07.2023 bis einschl. 18.08.2023**
-

Aktueller Sachstand:

- Einziger relevanter TÖB in dem Beteiligungsverfahren ist der Hochtaunuskreis. Statt sich in der Stellungnahme auf die Änderung aus dem 1. Beteiligungsverfahren vom 17.04.- 26.05.2023 (Reines/Allgemeines Wohngebiet) zu beschränken, wie vorgegeben, äußert die Bauaufsicht jetzt Bedenken wegen der Änderung im vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Einlassung wurde durch einen Rechtsanwalt geprüft und als nicht haltbar bewertet. Die Abwägung wurde in diesem Sinne formuliert. Weiterhin sind noch 3 weitere Stellungnahmen aus den vorausgegangenen Verfahren zu behandeln, deren Inhalte keine Auswirkungen auf das Planverfahren haben.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise wurden die Planunterlagen für den Satzungsbeschluss vorbereitet. Der Bebauungsplan kann somit als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt und Artenschutz

- Keine -

Beschlussvorschlag:

a) Die Gemeindevertretung beschließt unter Beachtung des § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB) – Abwägungsgebot zwischen öffentlichen und privaten Belangen – die im Rahmen der durchgeführten Verfahren gem. § 3 (2) und § 13 (2) sowie der erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) BauGB und § 13 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 abzuwägen.

b) Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt den

Bebauungsplan „Im Grund“ – 2.Änderung

im Ortsteil Schmitten in der Planfassung September 2023 - Entwurf zum Satzungsbeschluss - gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 5 HGO als Satzung. Der Begründung wird zugestimmt.

c) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

1. Abwägung
2. BBPL_ImGrund_02_Begründung_Beschluss
3. Planzeichnung_Beschluss

Schmitten, den 21.09.2023

Sachbearbeiter
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin