



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	03.07.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	12.07.2023	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan „Im Grund“, Ortsteil Schmitten, 2. Änderung

a) Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschl. 26.05.2023

Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

b) Beschluss der erneuten Offenlage gemäß § 4a (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 und GVE am 29.03.2023, TOP 7)

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.

Die Planunterlagen wurden daraufhin in der Zeit von Montag, den 17. April 2023 bis einschließlich Freitag, den 26. Mai 2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und parallel hierzu die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB durchgeführt.

Von Seiten der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises werden Bedenken hinsichtlich des restriktiven Katalogs der zulässigen Nutzungen geäußert. Die Bedenken sind berechtigt, daher muss der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert werden. Darüber hinaus wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Die eingegangenen Anregungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit der entsprechenden Abwägung zu dem Verfahren gem. §§ 3 (2) und 13 (2) BauGB dieser Beschlussempfehlung als Anlage beigefügt. Aufgrund der Erweiterung des Katalogs der zulässigen Nutzungen müssen die Planunterlagen gemäß § 4a (3) BauGB erneut offengelegt werden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden. Die Beteiligungsfrist wird angemessen verkürzt und Stellungnahmen sollen sich auf die geänderten Planinhalte beschränken.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

a) 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) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 abzuwägen.

b) den Bebauungsplan „Im Grund“ – 2. Änderung aufgrund der geänderten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Anlage(n):

1. Abwägung - HessenMobil
2. Abwägung - LK
3. Abwägung - NRM
4. Abwägung - RP

Schmittgen, den 29.06.2023

Sachbearbeiterin
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin