

# Bebauungsplan „Im Boden“ Ortsteil Brombach



Erstellt von Marion Dietrich

Im Rahmen der Dorfentwicklung hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 09.08.2022 einer Fortführung des Bauleitverfahrens „Im Boden“, Brombach, gemäß Antrag der Gemeinde Schmittentunus vom 14. Juli 2022 zugestimmt.



Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Postfach 31 09 · D-65021 Wiesbaden

Hochtaunuskreis  
Fachbereich ländlicher Raum  
Herrn  
Sebastian Holtz  
Ludwig-Erhard-Anlage 1 – 5  
61352 Bad Homburg

Geschäftszeichen (Bitte bei Antwort angeben)  
VII 8-86m-02-03-06 Schmitten

Dst. Nr.: 1400  
Bearbeiter/in: Silke Erdmann  
Durchwahl: 815-1761  
E-Mail: silke.erdmann@umwelt.hessen.de  
Fax:  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum: 09.08.2022

**Förderung der Dorfentwicklung in Hessen;  
Ihre Stellungnahme zum Antrag der Gemeinde Schmitten auf Ausweisung eines nicht konkurrierenden Neubaugebietes vom 2. August 2022**

Sehr geehrter Herr Holtz,

ich nehme Bezug auf Ihre Stellungnahme zum Antrag auf Prüfung zur Nichtkonkurrenz zur Innenentwicklung der geplanten Baugebietsausweisungen der Gemeinde Schmitten vom 2. August 2022 sowie des beigefügten Antrages der Gemeinde Schmitten vom 14. Juli 2022.

Die Gemeinde Schmitten plant im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Im Boden“ 17 neue Baugrundstücke. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2019 gefasst. Des Weiteren befinden sich vier weitere Bebauungspläne mit kleinen Ausweisungen von einem bis zu drei Baugrundstücken im Verfahren, die aufgrund ihrer geringen Größe im Prüfverfahren nicht betrachtet werden. Weitere Verfahren sind aktuell nicht in Planung.

Die Gemeinde Schmitten wurde im Jahr 2021 als Förderschwerpunkt der Dorfentwicklung anerkannt und befindet sich zurzeit in der Phase der IKEK-Erstellung. Die Planungen bezüglich des Baugebietes „Im Boden“ wurden in der Bewerbung der Stadt transparent dargelegt.

Üblicherweise dient das IKEK als Grundlage für die Bewertung der Nicht-Konkurrenz von Baugebieten zur Innenentwicklung. Aufgrund des Beginns der Planungsprozesse vor Anerkennung ist in diesem Falle eine frühzeitige Antragstellung möglich.

Die Gemeinde Schmitten hat nachvollziehbar den Bedarf dargelegt. Die geplante Baulandentwicklung ist als angemessen einzuordnen. Ich stimme daher im Ergebnis Ihrer Stellungnahme zu. Die geplanten Baugebietsausweisungen sind als nicht-konkurrierend zur Innenentwicklung einzustufen.



Ich bitte Sie, die Gemeinde Schmitten entsprechend über das Ergebnis zu informieren und dieses Anschreiben weiterzuleiten.

Ich wünsche der Dorfentwicklung in Schmitten auch weiterhin viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.  
Erdmann

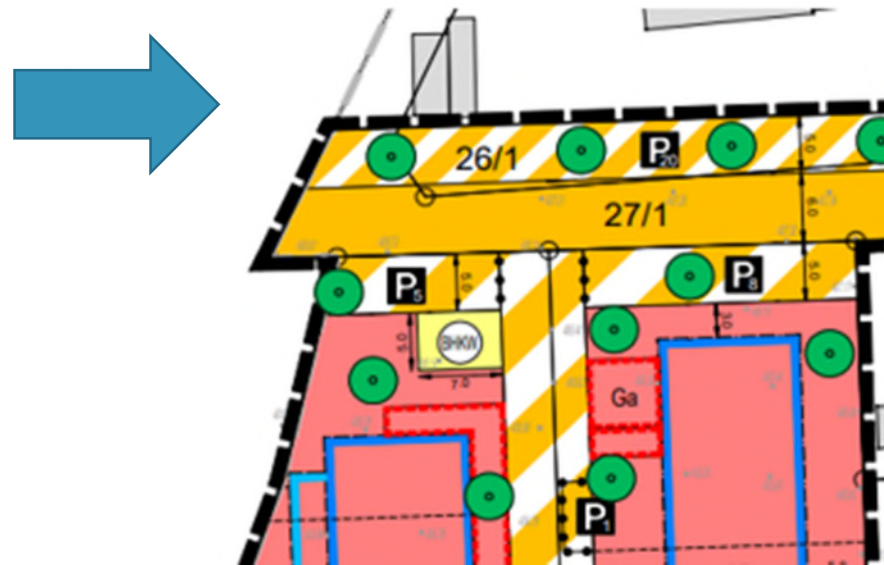


# Geltungsbereich und Vorentwurf des Bebauungsplans „Im Boden“, Stand 3/2022



Der Geltungsbereich wurde in dem vorliegenden Entwurf geringfügig auf Betreiben der Gemeinde erweitert. Die gesamte Zufahrt bis zum Ende des Weges/Straße „zum Kindergarten“ wurde aufgenommen, um bei Bedarf die Möglichkeit zu haben, ggf. in Zukunft die geplante Parkfläche zu erweitern.

(siehe Planausschnitt)



## „Bisheriger Verlauf“ des Bebauungsplanes „Im Boden“

- 11.12.2019 Aufstellungsbeschluss gem. § 13b BauGB durch die Gemeindevertretung mit Auflagen

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmittenturm beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Boden“ im Ortsteil Brombach für den in der nachfolgenden Übersichtskarte abgegrenzten Geltungsbereich.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang des Ortsteils Brombach geschaffen werden.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.
4. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der Erschließungsplanung ist dem Bauausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung vorzulegen.
5. Die Planvariante B soll zur Ausführung kommen. Der Einbau von Zisternen ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf mit aufzunehmen.
6. Die entstehenden Gebäude werden jeweils mit Regenwasserzisternen mit einer Mindestgröße von 5,0 m<sup>3</sup> ausgestattet, der Überlauf der Zisternen wird in Rigolen oder Sickerschächte geleitet.

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 11.02.2020
- Am 08.12.2021 wurde der Gemeindevertretung ein weiterer Beschlussvorschlag hinsichtlich der zu errichtende Stellplätze Kita/DGH zur Beratung und Verweisung in den BPV vorgelegt.
- Der Beschlussvorschlag (Top 8) mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog in den BPV und HFD weiterverwiesen
- In den Ausschüssen wurde dieser Punkt bisher nicht weiterbehandelt.



- Der Vorhabensträger hat auf Wunsch der Gemeinde Schmitten ein Energiekonzept, eine Entwässerungsplanung sowie vorab ein Artenschutzgutachten erstellen lassen. Der Umweltbericht wird im Zuge der Aufstellung (nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss durch die gemeindlichen Gremien) erstellt.
- Der Entwurf des Erschließungsvertrages liegt dem Vorhabensträger vor. Eine Unterzeichnung des Erschließungsvertrages wird erst nach einem Beschluss des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung erfolgen.





Zu dem umfangreichen Änderungsantrag aus der Gemeindevertretung vom 08.12.2021 muss vorab zwischen den Begriffen Bauleitplanung, Gebäudeplanung und letztendlich dem persönlichen Eigentumsrecht unterschieden werden.

- Im Bauleitverfahren sind Festsetzungen hinsichtlich der geplanten Ausnutzung, Bebauung etc. möglich. Dies ist unter § 1 BauGB geregelt:
  - „Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“
- Grundsätzlich sind in einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan weitreichendere Festsetzungen als in einem „normalen“ Bebauungsplan möglich. Jedoch kann nicht durch z. B. Festsetzung der zum Einsatz kommenden Baustoffe auf die eigentliche Bauausführung/Gebäudeplanung Einfluss genommen werden.
  - Bei Festsetzungen der Vorschläge hinsichtlich der Verwendung von Naturfarben, der Ausführung der Bodenbeläge mit Kork, Massivholzdielen und Holzparkett aus regional gewachsenem Holz, Linoleum wird in das persönliche Umfeld der zukünftigen Hausbesitzer eingegriffen. Hier ist planerische Zurückhaltung geboten, da solche Festsetzung in das persönliche Eigentumsrecht eingreifen.
  - Ebenso sind die Hinweise/Festsetzungen, wie z.B. zur Verwendung einer sehr guten Wärmedämmung oder die Vermeidung baubiologisch bedenklicher und toxischer Stoffe durch den Gesetzgeber und DIN Normen geregelt und sind nicht Bestandteil einer Bauleitplanung.



Nachfolgend werden die einzelnen Punkt analog dem o. g. Beschluss beantwortet bzw. zur Diskussion gestellt:

Die in „rot“ dargestellten Antworten wurden unter Teil „A“ von der Verwaltung und in Teil „B“ vom Vorhabensträger beantwortet

## Teil A

1.
  - Es sind detaillierte Angaben zu den von der Gemeinde Schmitten zu tragenden Folgekosten, die durch die Neuherstellung der Parkplätze (DGH und Kita) entstehen, zu machen
    - **Der Gemeinde Schmitten entstehen durch den Ausbau der Parkfläche im Bereich DGH/Kita Kosten von ca. € 5.000,00 / Stellplatz. In diesem Bereich sind 13 Parkplätze auf dem Gelände des Vorhabensträger geplant. Die Gesamtkosten für den Ausbau belaufen sich rechnerisch somit auf ca. € 65.000**
2.
  - Es sind detaillierte Angaben zu den von der Gemeinde Schmitten zu tragenden Folgekosten zu machen, die durch die neu benötigten Parkplätze für die Kita sowie die Angaben über die Kosten des Erwerbs der neuen Parkplätze in der neuen Parkplätze in diesem Zusammenhang entstehen.



- Der Entwurf des Erschließungsvertrages sieht derzeit einen Quadratmeterpreis von € 120/m<sup>2</sup> vor. Dieser Kaufpreis orientiert sich an dem Kaufpreis, den der Investor seinerzeit an die vorherigen Grundstückeigentümer gezahlt hat. Ein geringerer Kaufpreis ist nach Aussage des Rechtsbeistands der Gemeinde nicht umsetz- bzw. vertretbar, da dies als „Tatbestand“ der Vorteilsnahme gewertet werden könnte. Im angrenzenden Wohngebiet gilt derzeit ein Bodenrichtwert von € 220/m<sup>2</sup>.
- Die Fläche hat eine Größe von ca. 184 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Gesamtpreis von € 22.080



# Entwurfsplanung Parkflächen



## Entwurfsplanung der Parkflächen

Geplant sind insgesamt 30 öffentliche Parkplätze, davon

- 8 Parkplätze vor dem Kindergarten (Reihenaufstellung)
- 13 Parkplätze auf dem Gelände des Vorhabensträger gegenüber der Parkfläche „Kindergarten“ (Reihenaufstellung)
- 6 Parkplätze entlang der Straße (Längsaufstellung)
- 3 Parkplätze incl. Behindertenparkplatz im Bereich „Wendehammer“

Zusätzlich plant der Vorhabensträger auf den Grundstücken der Einfamilienhäuser zu den projektierten Doppelgaragen einen zusätzlichen Parkplatz zu errichten.

Dadurch entstehen weitere

- 7 zusätzliche Parkplätze

Diese sind der Nutzung der jeweiligen Grundstücks- bzw. Hauseigentümer vorbehalten, entlasten allerdings den öffentlichen Parkraum.

## Teil B

- a.
- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
    - Es ist geplant, den Baustoff „Liapor“ zu verwenden. Hierbei handelt es sich um einen Baustoff mit ökologischen Gütesiegel aus gebranntem Ton, der in der Nähe hergestellt wird.
- b.
- Vermeidung baubiologisch bedenklicher oder toxischer Stoffe
    - Selbstverständlich werden keine baubiologischen und toxischen Stoffe verwendet.
- c.
- Klein gehaltene Gesamtaußenfläche des Gebäudes im Verhältnis zum Gebäudeinhalt, respektive Volumen
    - Durch die zweieinhalb geschossige Bauweise ergibt sich eine klein gehaltene Gesamtaußenfläche im Verhältnis zum Gebäudeinhalt

- d.
- Geringerer Energieverbrauch während des Betriebes des Gebäudes
    - Durch optimierte Nutzung der Sonnenenergie (Solararchitektur)
    - Durch effiziente Wärmedämmung
    - Durch den Einsatz effizienter Anlagentechnik
  - Es ist geplant, den Energieverbrauch durch Solararchitektur, eine effiziente biologische Wärmedämmung und eine ressourcenschonende Heizung über ein Blockheizkraftwerk, betrieben mit Holzpellets, zu minimieren
- e.
- Und durch die Deckung des Restenergiebedarfs durch erneuerbare Ressourcen wie z.B. Solarthermie und Photovoltaik
    - Solarthermie und Photovoltaik werden eingesetzt
- f.
- Klein gehaltene versiegelte (bebaute Fläche) und/oder Bauwerksbegrünung
    - Durch die zweieinhalb geschossige Bauweise ergibt sich eine klein gehaltene Gesamtaußenfläche im Verhältnis zum Gebäudeinhalt
    - Der Einsatz von Rasengittersteinen ist vorgesehen, um die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten

- g.
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, das zum Waschen , Toilettenspülung und Blumengießen verwendet wird
    - Holzfenster aus lokalen Hölzern können aufpreispflichtig angeboten werden. Durch den Einbau von Holzfenstern fallen Zusatzkosten/Haus von über € 50.000 € an . Hierbei ist allerdings die Versiegelung zu bedenken.
    - Die Räume der Häuser sind durch ihre Bauweise natürlich belichtet.
    - Selbstverständlich werden Massivholzdielen oder Holzparkett aus regional gewachsenem Holz angeboten.
    - Eine Nutzung des Grauwassers sowie die Nutzung des Regenwassers zum Waschen wird den Kunden angeboten, sollten auch mit in Anspruchnahme von entsprechenden Förderprogrammen genutzt werden.





## Zusammenfassung:

Nach Abwägung der einzelnen Punkte unter den Anfangs genannten Begrifflichkeiten sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan „Im Boden“ möglich:

- Klein gehaltene Gesamtaußenfläche des Gebäudes im Verhältnis zum Gebäudeinhalt. Dies wird durch die GRZ und GFZ festgesetzt und ist grundlegender Bestandteil eines B-Plans
- Verwendung von Ökopflaster/Rasengittersteine zur Minimierung der versiegelten Fläche
- Solaranlage und Photovoltaikanlage: Es ist wg. der geringen Dachfläche nicht umsetzbar, beide Anlagen auf einer Dachfläche zu installieren. Daher muss entschieden werden, welche Form der Solarenergie genutzt werden soll.
- Zisternenpflicht: Ist in der Zisternensatzung der Gemeinde Schmittens geregelt. Hierzu ist anzumerken, dass der Pkt. 6 des GVE-Beschlusses vom 11.12.2019 (siehe Folie Nr.6) nicht satzungskonform zur geltenden Zisternensatzung vom 01.01.2021 gefasst wurde. Gemäß § 7 (b) ist der Überlauf von Zisternen an die Kanalisation anzuschließen.
- Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk ohne Maßgabe des Brennstoffs

Wie Eingangs beschrieben, sind folgende Anregungen in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar, da diese der Gebäudeplanung/Ausführung zuzuordnen sind:

- Verwendung von Baustoffen wie z. B. Mauersteine, Einsatz von natürlichen Dämmstoffen, Festlegung der Art und Ausführung der Fensterrahmen



Nachfolgende Punkte sind durch den Gesetzgeber bzw. DIN-Normen festgelegt und müssen bzw. können daher nicht explizit festgesetzt werden.

- Anbringen einer sehr guten Wärmedämmung
- Mehrfachisolierte Fenster

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Gebäude-Energie-Gesetz ein Wärmeschutznachweis vorzulegen.

Beim gewünschten Einsatz von z. B. Naturmaterialien etc. im Innenbereich sind die Festsetzungen nicht möglich, da diese in das persönliche Eigentumsrecht der jeweiligen Hausbesitzer eingreifen:

- Verwendung von Naturbaustoffen aller Art ( z. B. Naturfarben)
- Einbau von natürlichen Bodenbelägen wie Kork, Dielen aus regionalen Holz etc.

## Möglicher Zeitplan unter der Voraussetzung des Beschlusses des Aufstellungsbeschlusses:

- Beratung Teil A und B des GVE-Beschlusses vom 08.12.2021 im BPV am 05.09.2022
- Beratung Teil A des GVE- Beschlusses vom 08.12.2021 im HFD am 06.09.2022
- Mögliche Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung am 21.09.2022
  - Durch eine Änderung des BauGB ist notwendig, den Satzungsbeschluss erneut zu fassen

### **Sachdarstellung:**

Die Gemeindevertretung hatte bereits in ihrer Sitzung am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2020 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Frist zum Abschluss des Verfahrens war nach den damals geltenden Regelungen des § 13b BauGB am 31.12.2021 abgelaufen.

Mit der BauGB-Novelle 2021 wurde der § 13b BauGB reaktiviert. Demnach kann ein Verfahren nach § 13b BauGB nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 zu fassen.

Aus formalrechtlichen Gründen ist daher der Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen.

- Abschluss des Erschließungsvertrages
- Beratung des Bebauungsplanentwurfs in den gemeindlichen Gremien bezüglich der Offenlage des B-Plans im Idealfall im November 2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!