



## VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	04.10.2021	
Gemeindevertretung	27.10.2021	

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal**

**Bebauungsplan „Tonnersacker“;**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Sachdarstellung:**

Drei bereits ortsansässige Bauinteressenten sind an die Gemeinde Schmitten herangetreten, um am nord-westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hunoldstal, im Bereich der Flurstücke 74, 75 und 76 der Flur 3, Gemarkung Hunoldstal, insgesamt drei Wohngebäude zu errichten. Hierbei soll je Grundstück ein Gebäude mit maximal je einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung entstehen. Die Bauinteressenten sind Eigentümer der in Rede stehenden Flächen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets beträgt rd. 0,20 ha. Das Gebiet, für welches bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingestuft. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet bereits als bestehende Wohnbaufläche dar. Somit ist die Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich für eine Bebauung vorgesehen und grundsätzlich auch an die Ziele der Raumordnung angepasst. Vorabstimmungen mit der Gemeindeverwaltung und der Kreisbauaufsicht haben ergeben, dass zur Realisierung der Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Westlich sowie südlich des Plangebiets besteht bereits eine Wohnbebauung, so dass durch die vorliegende Bauleitplanung eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung in östlicher Ausrichtung erfolgen kann.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bisherige Zuwegung (siehe Geltungsbereich und Planskizze), welche östlich unmittelbar an die Straße „Im Gründchen“ anschließt.

Sämtliche durch das Vorhaben erforderlich werdende Erschließungs- und Planungskosten werden von den Vorhabenträgern getragen. Eine entsprechende Regelung findet Eingang in einem Städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag.

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit der konkreten Vorhaben soll sich an der benachbarten Bebauung orientieren und eine verträgliche Integration in das Siedlungsgefüge ermöglichen. Weitere Details sowie städtebauliche und gestalterische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im ersten Schritt sollen nun zunächst die für die Umweltprüfung erforderlichen und umweltrelevanten Informationen sowie Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeholt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tonnersacker“.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO geschaffen werden. Die Grundzüge des Projektes und der einzelnen Vorhaben sind den Anlagen beigelegt.

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 erfolgt im zweistufigen Regelverfahren und erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
5. Die Gemeindeverwaltung wird zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beauftragt.

Schmittgen, den 30.09.2021  
Sachbearbeiter  
Monika Deusinger

DER GEMEINDEVORSTAND  
Julia Krügers, Bürgermeisterin