

02.09.2022

BEKANNTMACHUNG

zur 8. Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses
am Montag, 05.09.2022, 19:30 Uhr
OT Arnoldshain, im Dorfgemeinschaftshaus

Tagesordnung

1. Mitteilungen
 - 1.1 der Vorsitzenden
 - 1.2 des Gemeindevorstandes
 - 1.2.1 Spielplatz-Erweiterung auf dem Feldbergplateau im Hochtaunus
 - 1.2.2 Flyer Schmittien Ast-Linie
 - 1.2.3 Übersicht der PoP-Standorte für den Glasfaserausbau
2. Bauleitplanung der Gemeinde Schmittien. Ortsteil Brombach
Bebauungsplan „Im Boden“;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)
(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021, TOP 8, GVE Beschluss vom 11.12.2019, TOP 8)
3. Bauleitplanung der Gemeinde Schmittien. Ortsteil Brombach
Bebauungsplan „Im Boden“;
Folgekostenberechnung für die Herstellung und den Grundstückserwerb Parkplätze
(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021)

gez.
Ursula Wittfeld
Ausschussvorsitzende

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 8. Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses
am Montag, 05.09.2022, 19:30 Uhr bis 20:57 Uhr
im OT Arnoldshain, Dorfgemeinschaftshaus

Anwesenheiten

Vorsitz:

Wittfeld, Ursula (CDU)

Anwesend:

Barth, Anne (CDU)

Dinges, Mike (FWG)

Düll, Peter (CDU)

Gutsche, Matthias (b-now)

Mosbacher, Sybille (Grüne)

Dr. Pitzner, Wolfgang (FWG)

Wilfing, Roland (SPD)

Von der Gemeindevertretung:

Fomin-Fischer, Annett (b-now)

Löw, Rainer (FWG)

Marx, Julia (CDU)

Steinmetzer, Jan (FDP)

Vom Gemeindevorstand:

Bürgermeisterin Krügers, Julia

1. Beigeordneter Müller, Hartmut

Beigeordnete Trunk, Michaela

Von der Verwaltung waren anwesend:

VA Dietrich, Marion

Dipl.-Ing Sahlbach, Petra (stellv. Schriftführerin)

Gäste:

- Keine -

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzende Ursula Wittfeld eröffnet die Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

öffentliche Sitzung

1. Mitteilungen

1.1 der Vorsitzenden

Mitteilungen der Vorsitzenden liegen nicht vor.

1.2 des Gemeindevorstandes

- 1.2.1 Die Limes Erlebnispfad GmbH plant die Spielplatz-Erweiterung auf dem Feldbergplateau. Baubeginn – nach den Sommerferien
- 1.2.2 Der Flyer Schmitten Ast-Linie, mit Hinweisen zu Haltestellen, Nutzung, Fahrplan und dem allgemeinen Umgang wurde an alle Haushalte im Ortsteil Arnoldshain verteilt.
- 1.2.3 Die Übersicht der POP-Standorte (Point of Presence – *regionale Technikzentrale*) der Deutschen Glasfaser für den privatwirtschaftlichen Glasfaserausbau wurde bekannt gegeben. Baubeginn ist für Oktober 2022 vorgesehen.
- 1.2.4 Vorabinform bzgl. Energiekrise und Maßnahmen: Derzeit wird die Vorgabe in öffentlichen Bereichen / öffentlichen Liegenschaften zum Thema Energiesparen geprüft. Dazu wird es in Kürze ein gemeinsames Statement für alle Kommunen im Hochtaunuskreis geben. Bzgl. Straßenbeleuchtung soll die Syna im Hochtaunuskreis insgesamt für alle umliegenden Kommunen die Situation der Ersparnis prüfen.
- 1.2.5 Der Wassernotstand sowie die Sperrfristen wurden bis Ende September 2022 verlängert.
- 1.2.6 Die Straßensperrung zwischen Schmitten und Dorfweil auf Grund der Straßenbauarbeiten ist aufgehoben und die Bauarbeiten bis auf Kleinigkeiten, z. B. Markierungsarbeiten abgeschlossen.
- 1.2.7 Die Sanierungsarbeiten an der Verbindungstreppe Gartenstraße / Hattsteiner Straße sowie der Stützwand sind abgeschlossen. Die Treppe ist wieder begehbar. (Investition 2021)
- 1.2.8 Der ungenügend ausgeleuchtete Bereich der Straße „Schöne Aussicht“ (Schulweg), wurde mit zusätzlicher Beleuchtung ausgestattet (GVE-Beschluss vom 09.02.2022). Weiterhin ist das Parken von Autos nur noch einseitig möglich. Die Bürger der anliegenden Grundstücke wurden aufgefordert, überhängende Äste zurückzuschneiden. Schilder „Achtung Schule“ wurde aufgestellt, was gerade für die neuen Schulanfänger wichtig ist.
- 1.2.9 Die als Versicherungsfall eingestufte Sanierung des behindertengerechten Zugangs der Jahrtausendhalle ist abgeschlossen.

2. **Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten. Ortsteil Brombach**
Bebauungsplan „Im Boden“;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)
(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021, TOP 8, GVE Beschluss vom 11.12.2019,
TOP 8)

VL-128/2022

Die Vorsitzende schildert einleitend den Sachverhalt. Sie machte deutlich, dass in der Sitzung lediglich die Empfehlung zum erneuten Aufstellungsbeschluss an die GVE beschlossen werden sollte. Die Vorsitzende verwies auf die erneute Anfrage beim WBV Wilhelmsdorf (Wasserversorgung ist gewährleistet) sowie auf die Zustimmung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (keine Konkurrenz zur Innenentwicklung).

Der Sachverhalt wurde zur Diskussion freigegeben.

Die Diskussion über die textlichen Festsetzungen des B-Planes wurden zum jetzigen Zeitpunkt als wichtig empfunden, damit das Planungsbüro besprochene Punkte beim Vorentwurf berücksichtigen kann.

Grundlage der Diskussion ist die ausgearbeitete Präsentation. Frau Dietrich erläutert einleitend kurz die Begriffe „Bauleitplanung“, „Gebäudeplanung“ und „persönliches Eigentumsrecht“.

Die Vorsitzende regte an, dass die Verwaltung die Zisternensatzung der Gemeinde überarbeiten und aktualisieren sollte.

Folgende Punkte sollten nach Ansicht des Ausschusses betrachtet werden:

- kein Anschluss des Überlaufes der Zisterne an den öffentlichen Kanal – Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück mittels Rigolen und / oder Sickerschacht,
- Festlegung einer zulässigen Einleitmenge,
- Zwischenlagerung überschüssigen Wassers.

Sollte die Zisternensatzung geändert werden, muss der Punkt „Zisterne“ nicht im B-Plan aufgeführt werden. Hier ist der zeitliche Ablauf zu beachten.

Nachträglicher Hinweis:

Die Bauverwaltung hat bzgl. der Änderung der Zisternensatzung am 08.09.2022 Kontakt mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) aufgenommen und folgenden Sachverhalt erfahren:

- *Es gibt keine Mustersatzung.*
Hinsichtlich des Kanalanschlusses des Zisternenüberlaufs soll es nach Auskunft vom HSGB eine Überarbeitung des Hess. Wassergesetzes (HWG) durch das Umweltministerium geben. Dies ist allerdings noch nicht offiziell bestätigt.
- *Es wird seitens des HSGB empfohlen, wenn es nicht dringend ist, mit einer Überarbeitung der Zisternensatzung bis mind. Ende des Jahres zu warten, um evtl. Vorgaben aus dem HWG (§ 37) einarbeiten zu können.*

Das geplante Blockheizkraftwerk soll nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Als Brennstoff sollten z.B. Hackschnitzel genutzt werden.

Gefangene Stellplätze sollten bei diesem B-Plan nicht zugelassen werden.

Die v.g. Diskussionspunkte, die Bestandteil von den textlichen Festsetzungen des B-Planes sind, werden an das Planungsbüro zur Prüfung und, wenn rechtlich zulässig, zur Einarbeitung in den B-Plan-Entwurf weitergegeben.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die vorliegende Präsentation zur Kenntnis.
2. Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:
 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung (Stand März 2022) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Boden“.
 2. Die Änderung Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Ein Umweltbericht soll erstellt werden.
 3. Die Verwaltung soll den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntmachen
 4. Die Entwurfsunterlagen sind dem Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss zur erneuten Beschlussfassung (Offenlage) vorzulegen.

Beratungsergebnis:

7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

- 3. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten. Ortsteil Brombach VL-129/2022**
Bebauungsplan „Im Boden“;
Folgekostenberechnung für die Herstellung und den Grundstückserwerb
Parkplätze
(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021)

Die Vorsitzende schildert einleitend den Sachverhalt. Die Gemeindevertretung hatte den Gemeindevorstand beauftragt, detailliertere Angaben zu den Folgekosten bzgl. der Parkplätze (DGH & Kiga) zu machen. Dazu wurde auf die ausgearbeitete, allen vorliegende Präsentation - **Bebauungsplan „Im Boden“, Ortsteil Brombach** - verwiesen.

Der Sachverhalt wurde zur Diskussion freigegeben.

Wichtige Eckdaten der Diskussion:

Der Gemeinde entstehen durch den Bau von 13 Parkplätzen, welche nach Prüfung durch den Rechtsbeistand der Gemeinde nicht als Folgekosten des Baugebietes geltend gemacht werden können, die gleichwohl aber von der Politik in den Beratungen als Wesentlich angesehen wurden, um die Parksituation am DGH / Kiga zu entzerren, Kosten in Höhe von geschätzt 87.080 €. Die Summe setzt sich zusammen aus dem Ankauf der Fläche von ca. 184 m² für einen Preis von 120 €/m² und den Herstellungskosten von ca. 5.000 €/Parkplatz. Hinsichtlich der Herstellungskosten können mögliche Kostensteigerungen allerdings nicht vorausgesehen werden.

Der Vorhabensträger stimmt der Übernahme zum Preis für die Herstellung und den Grundstückserwerb für diese 13 Parkplätze in Höhe von 87.080 € zu.

Alle übrigen Parkplätze werden vom Vorhabenträger auf seine Kosten hergestellt, da unmittelbare Folgemaßnahme aus dem Baugebiet, und zusammen mit den Erschließungsanlagen und der Straße gemäß dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag nach Fertigstellung auf die Gemeinde übertragen.

Folgende Punkte sollen dem Vorhabenträger angetragen bzw. vertraglich berücksichtigt werden:

Die Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken sollte generell bei der Bebauung nebeneinander und nicht hintereinander erfolgen. *(Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten, sind gefangene Stellplätze möglich)*. Der öffentliche Raum würde somit zusätzlich entlastet werden.

Der Hinweis erfolgte, den Behindertenparkplatz an einen näheren Standort zum Dorfgemeinschaftshaus / Kiga zu verlegen.

Die Ausführung der Parkplätze sollte möglichst kosteneffizient erfolgen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die vorliegende Präsentation und den geschilderten

Sachverhalt zur Parkplatzsituation zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung einer

Neuherstellung von 13 Parkplätze zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

5 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Ausschussvorsitzende Ursula Wittfeld schließt die Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses um 20:57 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Schmitten, 21.09.2022

Ausschussvorsitzende

Ursula Wittfeld

Stellv. Schriftführerin

Petra Sahlbach

Spielplatz-Erweiterung auf dem Feldbergplateau im Hochtaunus

Projektleitung:

Limeserlebnispfad Hochtaunus gGmbH, Oberursel

Dr. Joachim-Dietrich Reinking

Geschäftsführer

Limeserlebnispfad Hochtaunus gGmbH

Hohemarkstraße 192

61440 Oberursel

Tel.: 06172 – 969483

Mobil: 0176 – 5593 2109

E-Mail: joachim-dietrich.reinking@limes-erlebnispfad.de

Spielplatz auf dem Feldbergplateau

Zielsetzung

Der Obergermanisch-Raetische Limes misst 550 km vom Rhein bis zur Donau und wurde 2005 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Auf einer Länge von rund 33 km entlang dieses Kulturdenkmals im Hochtaunuskreis verläuft der Qualitätswanderweg „Limeserlebnispfad“ durch den abwechslungsreichen Taunuswald.

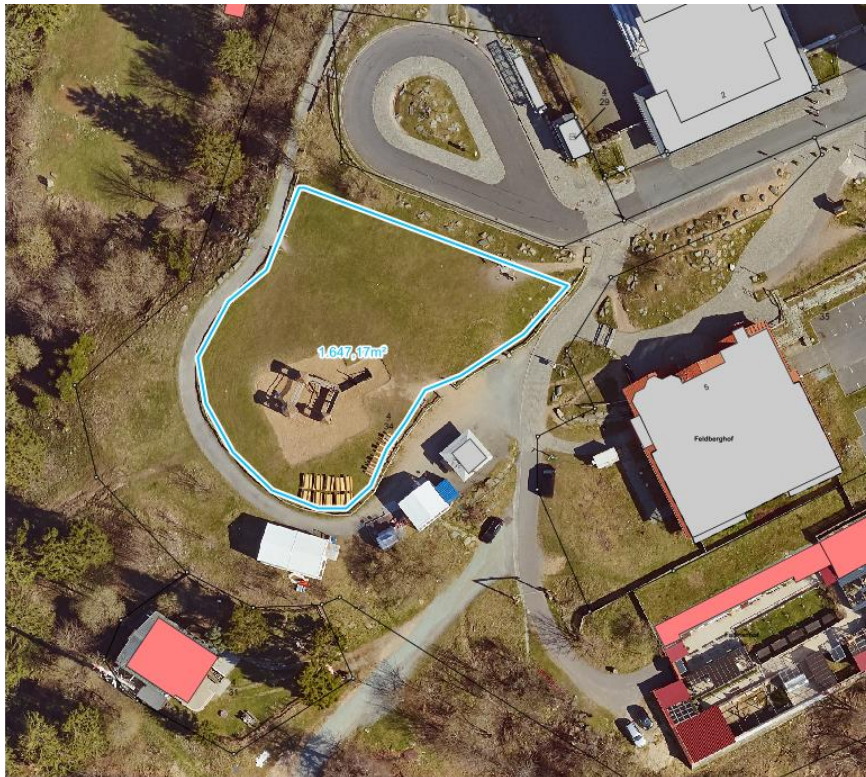
Auch im Bereich des vielbesuchten „Großen Feldberg“ (881m) ist der Limes noch erkennbar und es sind auch heute noch Überreste von Wachtürmen dort zu finden.

Die Limes Erlebnispfad gGmbH hat das Ziel, dieses bisher zu wenig beachtete **Kulturdenkmal Limes** stärker in das Bewusstsein der Bewohner aus der Region und der Touristen in der Region zu rücken.

Die Erweiterung des Spielplatzes auf dem Feldbergplateau soll daher genutzt werden, um durch geeignete Gestaltung und Informationen das Interesse an diesem Kulturdenkmal bei den Besuchern, d.h. den Kindern und den Begleitern zu wecken.

Spielplatz auf dem Feldbergplateau

Lokation



Auf dem Feldbergplateau steht eine Wiesenfläche von rund 1650 m² zur Verfügung.

Hier ist bereits ein Spielplatz vorhanden, der so erweitert werden soll, dass eine am Thema „Limes“ orientierte Gesamtanlage entsteht. Als „**Limes-Spielplatz**“ soll die Neugier am Kulturdenkmal geweckt werden.

Als Funktionselemente sind ein „**Schaukelwald**“, eine „**Kletterstrecke**“ und ein „**Bekletterbarer Limeszaun**“ vorgesehen. Wie bei den bereits vorhandenen Elementen wird die Erweiterung als robuste Holzkonstruktion (Vandalismus-Gefahr) aus Robinie realisiert.

Ferner ist die Aufstellung einer Informationstafel mit Hinweisen auf den nahen Limes geplant.

Spielplatz auf dem Feldbergplateau

Bestand



Am 25.11.2021 wurde das Projekt im Rahmen der AR/GV der Limeserlebnispfad gGmbH beschlossen und das Budget bereitgestellt.

Am 05.01. wurde das Anforderungskonzept für die Ausschreibung im Rathaus Schmittgen gemeinsam mit der GF der Limeserlebnispfad definiert.

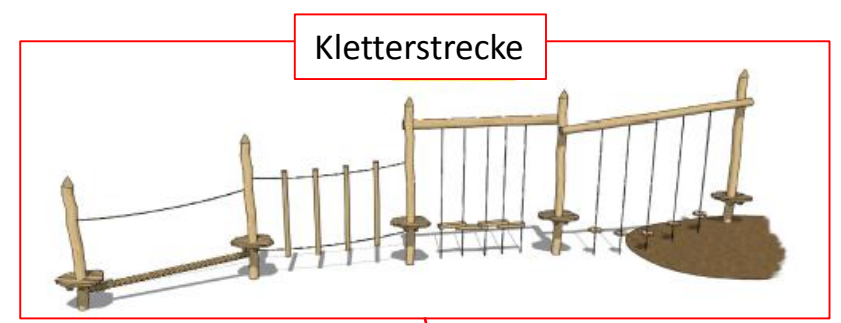
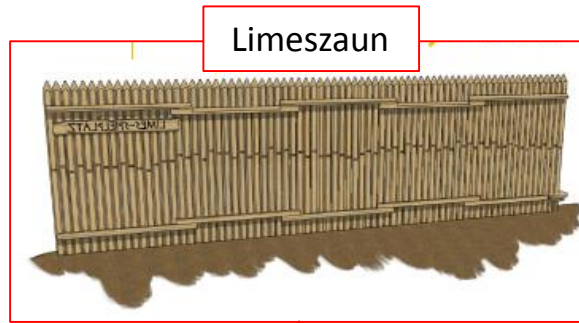
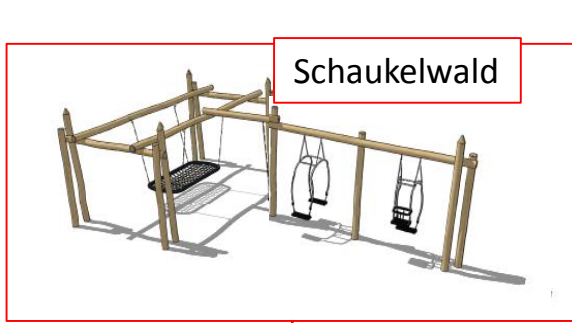
Entsprechend dieser Projektbeschreibung wurden am 10.01.2022 durch die Limeserlebnispfad 7 Anbieter bzw. Hersteller von Spielgeräten zur Abgabe eines Angebots bis 11.02. aufgefordert.

Von den aufgeforderten Anbietern haben 5 reagiert, mit 3 fanden Ortstermine auf dem Feldbergplateau statt. Von 4 Unternehmen wurden Entwürfe erstellt, jedoch nur von 3 Unternehmen wurden bepreiste Angebote vorgelegt. Nach detaillierter Auswertung der Angebote wurde in Abstimmung mit LR Krebs der Auftrag am 25.03.2022 an Emsland Spiel- und Freizeitgeräte GmbH vergeben.

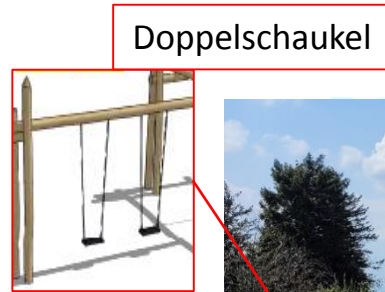
Spielplatz auf dem Feldbergplateau

Konzept





Spielplatz auf dem Feldbergplateau Konzept



Aufstellung einer weiteren Sitzbank und einer
Pulttafel mit Hinweisen auf den Limes

Spielplatz auf dem Feldbergplateau

Aktueller Stand und Ausblick

Nach einer Bauvoranfrage im März 2022 und ersten Vorgesprächen im April wurde seitens der Limeserlebnispfad gGmbH bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises am 06. Mai der Antrag auf **Denkmalschutzrechtliche Genehmigung** eingereicht. Die Genehmigung wurde am 30. Juni 2022 erteilt.

Bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises wurde ebenfalls am 06. Mai der Antrag auf **Naturschutzrechtliche Genehmigung** eingereicht. Die Genehmigung wurde am 15. Juli 2022 erteilt.

Der ursprünglich für den 4. Juli angepeilte **Montagetermin** musste aufgrund der unerwartet langen Genehmigungsverfahren verschoben werden. Seitens Emsland Spiel- und Freizeitgeräte GmbH könnte die Montage ggf. ab 22.08.2022 eingeplant werden. Diese wird ca. 1,5 Wochen dauern.

Vor Montagebeginn muss der Bauzaun aufgestellt sein, die Gruben für den Fallschutz müssen ausgehoben und der Limeswall muss aufgeschüttet sein. Alle Fundamente werden durch das Montageteam ausgehoben und betoniert. Nach Ende der Montagearbeiten wird der Fallschutz eingebracht und die Anlage sicherheitstechnisch abgenommen.

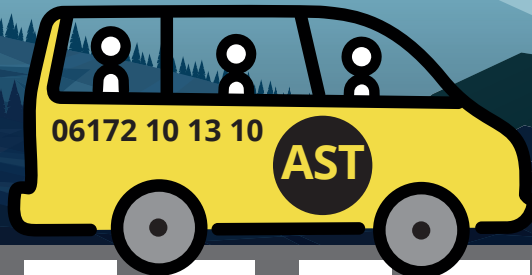
Nach der Fertigstellung und Freigabe geht die Erweiterung - wie der bereits vorhandene Spielplatz - in den Bestand und die **Betreiberverantwortung** der Gemeinde Schmitten über.

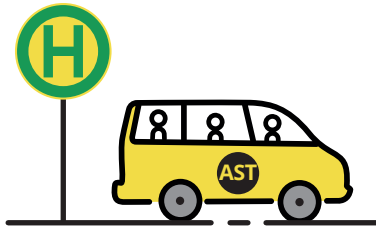


AST-Linie

Jederzeit mobil AnrufSammelTaxi

So einfach geht's...





Liebe Anwohnerinnen und Anwohner!

Sie gehören zu den Schmittenern, die in ihrem Umfeld eine **neue Haltestelle „Schöne Aussicht“** hinzubekommen haben. Dort können Sie nun auch das **Anrufsammeltaxi (AST) der Linie 86** nutzen, so dass Sie mit nur einem Umstieg per ÖPNV nach Oberursel oder Königstein gelangen.

Und wie?

Der Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) bietet in Arnolds-hain neben Bussen auch das Anrufsammeltaxi (AST) der Linie 86 an. Beim AST handelt es sich um (Großraum-) Taxis, welche entsprechend eines Fahrplans nach vorheriger Anmeldung zwischen Haltestellen fahren. Hierdurch bestehen regelmäßige Umsteigeverbindungen von und nach Oberursel und Montag bis Freitag auch von bzw. nach Königstein. Wie in den Bussen gilt im AST der reguläre RMV-Tarif, also auch ihre Monatskarte. Fahrgäste, die bereits einen Fahrschein für die gewünschte Fahrtroute besitzen, können das AST mit diesem bequem nutzen. Wer einen Fahrschein braucht, erhält ihn direkt beim Fahrpersonal.



Was müssen Sie tun?

Nutzen Sie das Angebot des AST. Dazu geben Sie ihren Fahrtwunsch **mind. 60 Minuten vor Fahrtbeginn** telefonisch an. Sollten Sie im Rollstuhl sitzen oder andere Hilfe benötigen, geben Sie dies bitte zusätzlich bei der Buchung an. Es kommt dann ein entsprechendes Fahrzeug. Das AST kann auch für die regelmäßige Nutzung bestellt werden, z.B. falls Sie jeden Dienstag einen Termin in Oberursel haben. Für die AST-Reservierung steht Ihnen folgende Rufnummer zur Verfügung:

06172 10 13 10

Die Telefonnummer ist **sonntags bis donnerstags 6:00 bis 22:00 Uhr** und **freitags sowie samstags von 6:00 bis 24:00 Uhr** erreichbar.



Wo können Sie das AST nutzen?

Der Ein- und Ausstieg in das AST ist in Arnoldshain an den Haltestellen „Schöne Aussicht“ (Kreuzung Reifenberger Weg/Schöne Aussicht), „Schule“ (vor der Jürgen-Schumann-Schule) und „Tanusstraße“ (Kreuzung Tanusstraße/Forsthausstraße) möglich. Das AST bringt Sie dann zu den Haltestellen „Arnoldshain Forsthaus“, „Schmitten Kirche“, „Schmitten Philosophenweg“ und „Oberreifenberg Siegfriedsiedlung“. Von dort können Sie dann bequem in die Busse nach Oberursel, Bad Homburg oder Königstein einsteigen. Am Wochenende ist zusätzlich die Fahrt zu den Haltestellen „Oberreifenberg Steinbruch“, „Oberreifenberg Kirche“, „Niederreifenberg An der Weilquelle“, „Niederreifenberg Zassenrainweg“ und „Niederreifenberg Schwesternheim“ mit dem AST möglich.

>> Auf der Rückseite finden Sie eine Übersicht der Haltestellen.

Wo gibt es den Fahrplan?

Den Fahrplan des AST sowie weitere Informationen erhalten Sie auf der **Internetseite des VHT (rmv.de/vht)**. Bitte geben Sie bei der Verbindungssuche auf der Startseite ihre Fahrverbindung ein. Auf Basis ihrer Eingabe werden die Verbindungen ermittelt und ihnen angezeigt.

Noch Fragen?

Sollten Sie Anmerkungen oder Wünsche zum AST bzw. dem öffentlichen Nahverkehr in Schmitten haben, teilen Sie uns, diese bitte über das Kundenportal des RMV oder die E-Mailadresse **kundenanliegen@verkehrsverband-hochtaunus.de** mit.



Wir freuen uns, wenn Sie unser Angebot nutzen und wünschen Ihnen eine gute Fahrt.

Ihr Verkehrsverband Hochtaunus und Ihre Gemeinde Schmitten



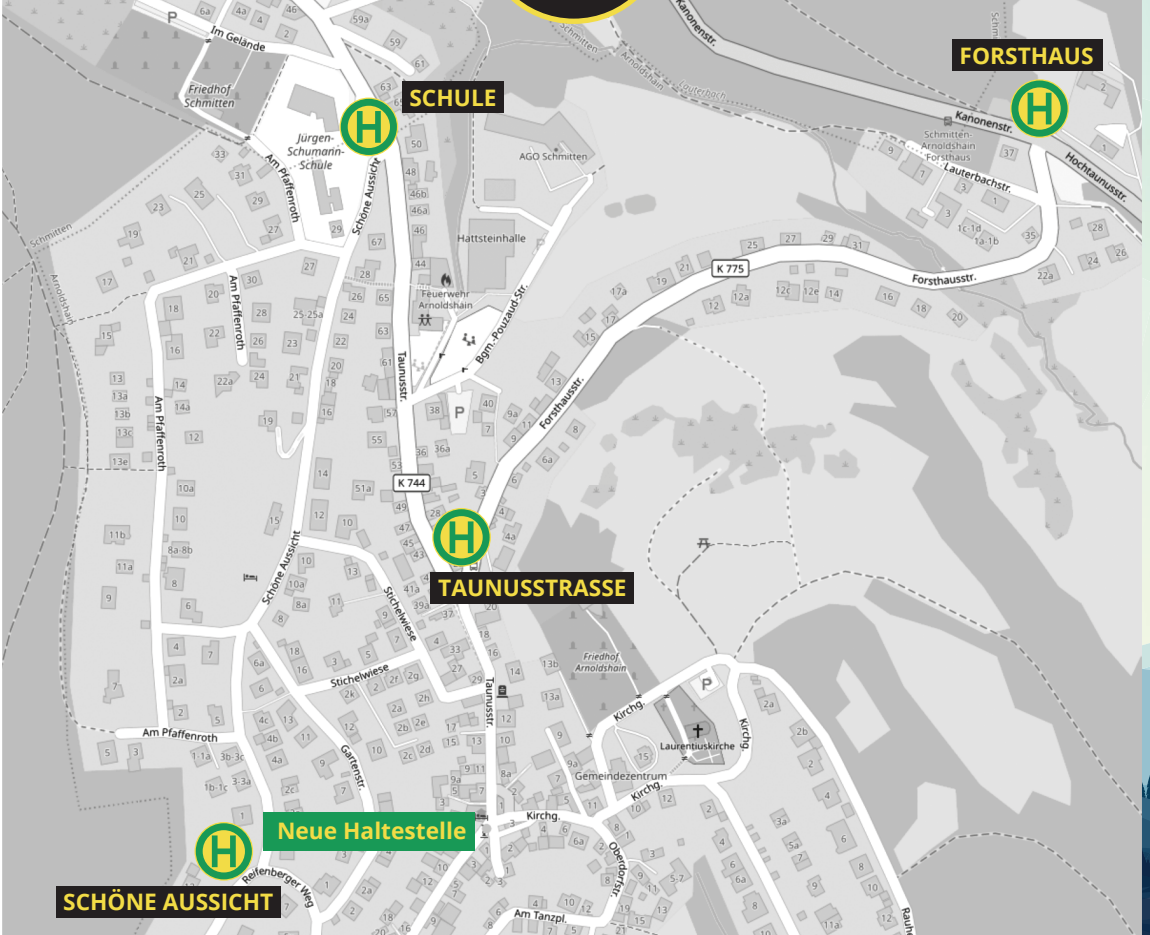
HALTESTELLEN

KIRCHE

PHILOSOPHENWEG



↖ Richtung Schmitten



↘ Richtung Oberreifenberg

SIEGFRIEDSIEDLUNG

VORLAUFZEIT



Mind.
60 Min.

ANRUFEN

**06172
10 13 10**

So - Do 6:00 - 22:00
Fr - Sa 6:00 - 24:00

ANGABEN

- Ihren Namen
- Abfahrtszeit
- Abfahrtshaltstelle & Fahrtziel
- Anzahl Personen
- Gepäckstücke



Gemeinde Schmittien
 Hunoldstal - Im Gründchen
 Bordenrichtwert = 120,- €/m²
 POP - Typ: AP1496

Datum:
 12.07.2022

Maßstab:
 1 : 500

Alle Maße sowie die Lage- und Höhenangaben sind vor Ort zu prüfen!



Gemeinde Schmittien
 Dorfweil - Friedhofsweg
 Bordenrichtwert = 55,- €/m²
 POP - Typ: MP400v2

Datum:
 12.07.2022

Maßstab:
 1 : 500

Alle Maße sowie die Lage- und Höhenangaben sind vor Ort zu prüfen!



Gemeinde Schmittien
 Schmittien - Freseniusstraße
 Bordenrichtwert = 290,- €/m²
 POP - Typ: AP1496

Datum:
 12.07.2022

Maßstab:
 1 : 500

Alle Maße sowie die Lage- und Höhenangaben sind vor Ort zu prüfen!



POP - AP1496
55,- €/m²



Gemeinde Schmittien
Niederreifenberg - Brunhildestraße (L3025)
Bodenrichtwert = 55,- €/m²
POP - Typ: AP1496

Datum:
12.07.2022

Maßstab:
1 : 500

Alle Maße sowie die Lage- und Höhenangaben sind vor Ort zu prüfen



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss	05.09.2022	

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten. Ortsteil Brombach

Bebauungsplan „Im Boden“;

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)

(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021, TOP 8, GVE Beschluss vom 11.12.2019, TOP 8)

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Zum damaligen Zeitpunkt lief die Frist zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zum 31.12.2019 aus. Das Verfahren hätte bis 31.12.2021 abgeschlossen sein müssen. Erst mit dem Baulandmobilisierungsgesetz (vom 14.06.2021) wurde der § 13b BauGB wieder „reaktiviert“. Die Frist zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurde bis zum 31.12.2022 verlängert, die Verfahren müssen nunmehr bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein.

Aus vorgenannten Gründen muss der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst werden.

Die Gemeindevertretung hat hierzu in ihrer Sitzung vom 08.12.2021 unter TOP 8 einen umfangreichen Änderungsantrag zur Beratung in den HFD und BPV verwiesen. Dazu wurde eine Präsentation zur Erläuterung der Fragen und Anregungen des Maßnahmenkatalogs erarbeitet. Diese Präsentation liegt dieser Vorlage bei.

Der Entwurf des Erschließungsvertrages liegt dem Vorhabensträger vor.

Die Entwurfsplanung (Vorentwurf, Begründung und textliche Festsetzung) werden dem Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss zur Beratung in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Die möglichen Festsetzungen, die bis dahin durch die gemeindlichen Gremien beschlossen werden und durch das BauGB unter § 9 (Inhalt des Bebauungsplans) festsetzbar sind, werden in den Vorentwurf durch das Planungsbüro eingearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:

Eine entsprechende Mitteilung des WBV-Usingen über die Gewährleistung der Trinkwasserversorgung für die zusätzlichen Einfamilienhäuser ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die vorliegende Präsentation zur Kenntnis.
2. Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:
 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung (Stand März 2022) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Boden“.
 2. Die Änderung Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Ein Umweltbericht soll erstellt werden.
 3. Die Verwaltung soll den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntmachen
 4. Die Entwurfsunterlagen sind dem Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss zur erneuten Beschlussfassung (Offenlage) vorzulegen.

Anlage(n):

1. Präsentation Gremien Aufstellungsbeschluss 08_2022
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans Stand 8_2022
3. WBV_Usingen Stellungnahme langfristige Wasserversorgung

Schmittgen, den 01.09.2022
Sachbearbeiter
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin

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

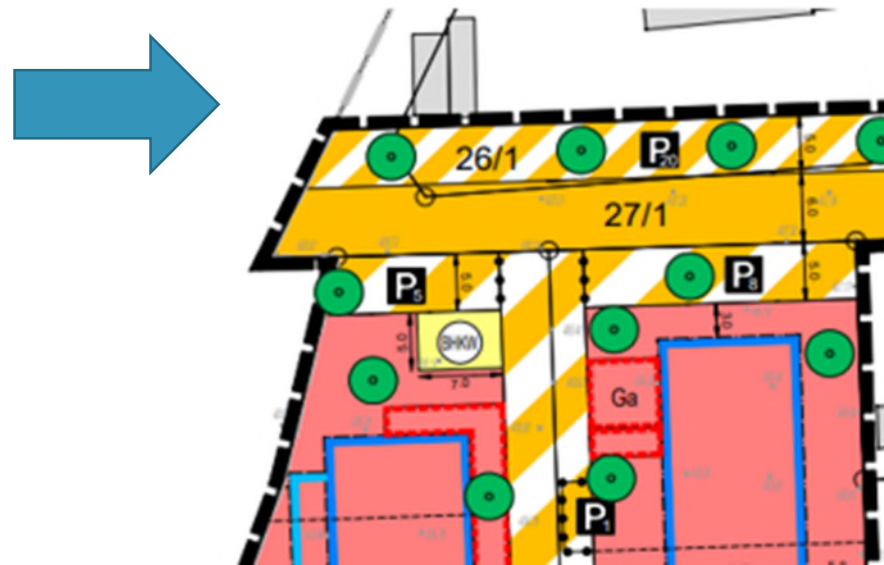


Geltungsbereich und Vorentwurf des Bebauungsplans „Im Boden“, Stand 3/2022



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 m³ 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/m² 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/m².
- Die Fläche hat eine Größe von ca. 184 m². 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.

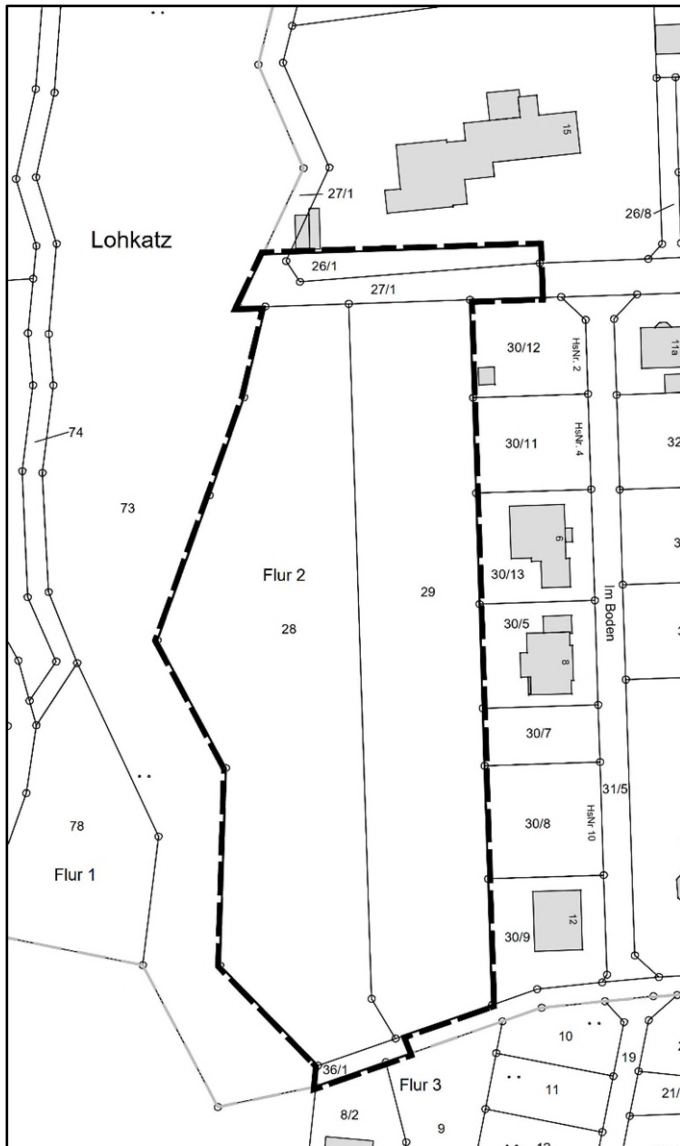
Mit der BauGB-Novelle 2021 wurde der § 13b BauGB reaktiviert. Demnach kann ein Verfahren nach § 13b BauGB nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 zu fassen.

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!

Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Brombach, Flur 2 gelegenen Flurstücke 28 und 29, 26/1 (teilweise), 27/1 (teilweise) sowie 36/1 (teilweise) und hat eine Größe von 9.339 m².



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	05.09.2022	

Betreff:

**Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten. Ortsteil Brombach
Bebauungsplan „Im Boden“;
Folgekostenberechnung für die Herstellung und den Grundstückserwerb Parkplätze
(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021)**

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung hat hierzu in ihrer Sitzung vom 08.12.2021 unter TOP 8 einen umfangreichen Änderungsantrag zur Beratung in den HFD und BPV verwiesen.

Es wurde folgender Beschluss unter Punkt A von der Gemeindevertretung beschlossen:

Punkt A wird in die nächste BPV- und HFD Sitzung verwiesen, Punkt B ebenfalls in die nächste BPV Sitzung verwiesen.

Antrag auf Abstimmung in der GVE

- A) Ergänzend dazu beauftragt die Gemeindevertretung den Gemeindevorstand bis zur nächsten Sitzung dem Bau- und Finanzausschuss
- a) detaillierte Angaben zu den von der Gemeinde Schmitten zu tragenden Folgekosten, die durch die Neuherstellung der Parkplätze (DGH & Kita) entstehen, zu machen
 - b) detaillierte Angaben zu den von der Gemeinde Schmitten zu tragenden Folgekosten zu machen, die durch die neu benötigten Parkplätze für die Kita sowie Angaben über die Kosten des Erwerbs der neuen Parkplätze in diesem Zusammenhang stehen.

Hierzu wurde eine Präsentation zur Erläuterung der Fragen und Anregungen des Maßnahmenkatalogs erarbeitet. Diese Präsentation liegt dieser Vorlage bei.

In der vorliegenden Präsentation (Folie 10 ff) wurde vom Vorhabensträger insgesamt 37 Parkplätze in der Planung vorgesehen:

- 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 inkl. Behindertenparkplatz im Bereich „Wendehammer“
- 7 Parkplätze auf den Grundstücken der Einfamilienhäuser zusätzlich zu den geplanten Doppelgaragen

Somit ergeben sich hieraus 37 Parkplätze

Der Gemeinde entstehen durch den Bau von 13 Parkplätzen Kosten in Höhe von geschätzt 87.080 €. Die Summe setzt sich zusammen aus dem Ankauf der Fläche von 184 m² für einen Preis von 120 €/m² und den Herstellungskosten von ca. 5.000 €/Parkplatz. Hinsichtlich der Herstellungskosten können mögliche Kostensteigerungen allerdings nicht vorausgesehen werden.

Der Vorhabensträger stimmt der Übernahme zum Preis für die Herstellung und den Grundstückserwerb für diese 13 Parkplätze in Höhe von 87.080 € zu.

Nach Stellungnahme des Liegenschaftsamtes ist diese Anzahl der Parkplätze ausreichend für das Dorfgemeinschaftshaus und den Kindergarten, auch bei stattfindenden Feierlichkeiten. Im Notfall stehen im Umfeld noch ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenbereich zur Verfügung. Falls sich in Zukunft allerdings zeigen sollte, dass zusätzliche Parkflächen benötigt werden, könnte, ohne größeren Aufwand, eine weitere Parkfläche geschaffen werden. Dazu wurde der Geltungsbereich im unteren Bereich „Zufahrt DGH/Kita“ (siehe Folie 5) im Vorfeld bereits geringfügig erweitert.

Die Kostenregelung wird in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Vorhabensträger aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die entsprechenden Mittel sind in den nächsten Jahren in der mittelfristigen Finanzplanung vorzusehen. Das genaue Haushaltsjahr für die Budgetierung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden.

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:

- Keine -

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die vorliegende Präsentation und den geschilderten Sachverhalt zur Parkplatzsituation zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung einer Neuherstellung von 13 Parkplätze zuzustimmen.

Anlage(n):

1. Präsentation Gremien Aufstellungsbeschluss 08_2022
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans Stand 8_2022

Schmitten, den 01.09.2022
Sachbearbeiter
Petra Sahlbach

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin

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 Schmitten 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

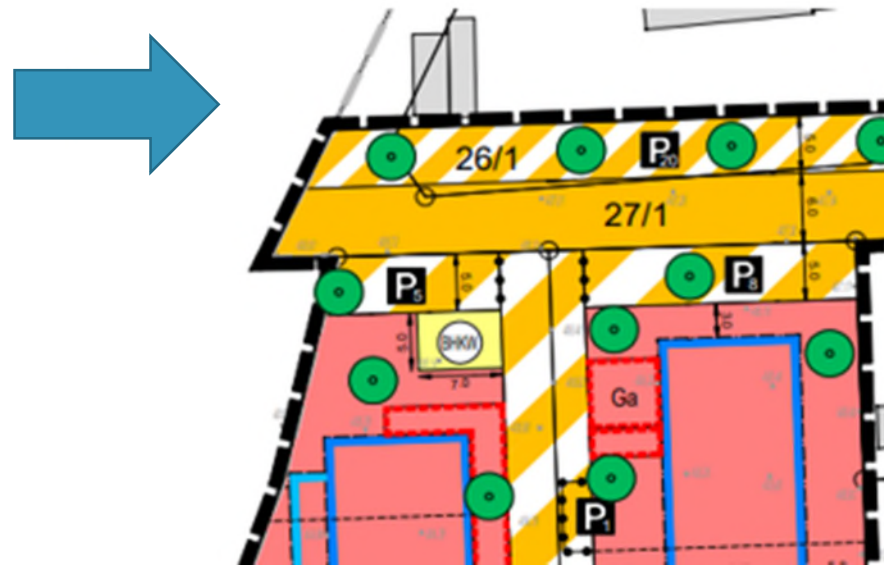


Geltungsbereich und Vorentwurf des Bebauungsplans „Im Boden“, Stand 3/2022



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 Schmittentunus 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 m³ 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/m² 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/m².
- Die Fläche hat eine Größe von ca. 184 m². 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.

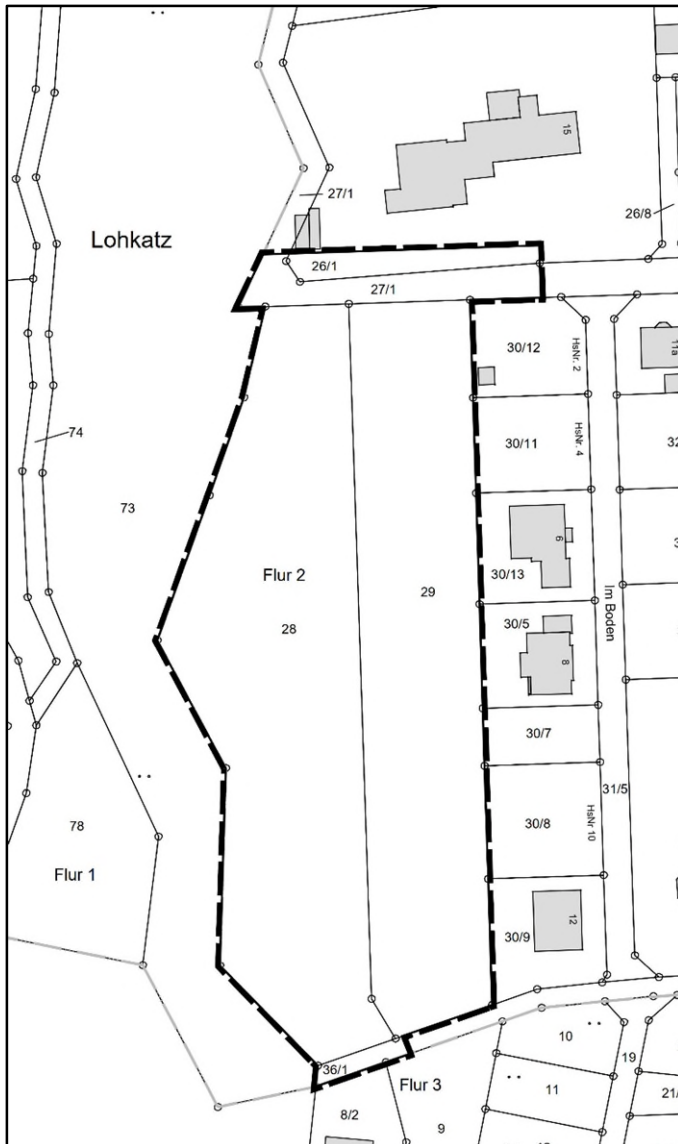
Mit der BauGB-Novelle 2021 wurde der § 13b BauGB reaktiviert. Demnach kann ein Verfahren nach § 13b BauGB nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 zu fassen.

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!

Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Brombach, Flur 2 gelegenen Flurstücke 28 und 29, 26/1 (teilweise), 27/1 (teilweise) sowie 36/1 (teilweise) und hat eine Größe von 9.339 m².