V O R L A G E zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	22.04.2026	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	27.04.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	06.05.2026	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Dorfweil
Bebauungsplan "FFW Nord"

Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss der Offenlage und Beteiligung Träger öffentlicher Belange der geänderten Fassung gemäß § 2 3 Abs. 2 BauGB
(siehe hierzu GVE- Beschluss vom 25.09.2024, Top 9)

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat am 02.11 2022 unter Top 2 die 4. Fortschreibung des Feuerwehrbedarfs- und Entwicklungsplans für die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Schmitten beschlossen und damit den Zusammenschluss der Ortsteilfeuerwehren Hunoldstal, Brombach und Dorfweil zur Gewährleistung der Einhaltung der Hilfszeiten gemäß § 3 (2) Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG). Die Einsatzkräfte sollen künftig als gemeinsame Wehr „Feuerwehr Nord“ gebündelt werden. Ein neues gemeinsames Feuerwehrhaus soll errichtet werden.

Um einen gemeinsamen Standort zu finden, wurden 3 mögliche Standorte überprüft. Diese Standorte wurden auf Anfrage vom Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain untersucht und unabhängig von den Eigentumsverhältnissen beurteilt. Aufgrund dieser Beurteilungen wurde für das vorliegende Plangebiet alle Voraussetzungen geschaffen, um ein Bauleitverfahren zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die „Feuerwehr Nord“ zu beginnen und erfolgreich abzuschließen.

Die Fläche hat sich zu diesem Zeitpunkt in privatem Eigentum befunden. Nach Verhandlungen mit den Eigentümern hat die Gemeindevertretung dem Ankauf der Fläche mit Beschluss vom 21.02.2024 zugestimmt. Der Kaufvertrag zum Ankauf der Flächen wurde entsprechend dem Beschluss der Gemeindevertretung im August 2024 unterzeichnet. Der Kaufvertrag enthält folgende aufschiebende Bedingung (Auszug):

…Da sich der Grundbesitz für eine Bebauung eignet, plant die Gemeinde Schmitten die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die „Feuerwehr Nord“.

Im Hinblick darauf sind die Verkäufer und die Gemeinde Schmitte darüber einig, dass dieser Vertrag in seinen schuldrechtlichen Vereinbarungen erst wirksam wird (schuldrechtlich aufschiebende Bedingung), wenn der Bebauungsplan für das Feuerwehrgerätehaus „FFW Nord“ in Kraft getreten ist.

*Sollte die Wirksamkeit dieses Vertrages nicht bis zum **31.12.2026** vorliegen, ist der Kaufvertrag rückabzuwickeln. ….*

Mit der Durchführung des Bauleitverfahrens wurde das Planungsbüro Fischer, Linden, beauftragt.

Die Durchführung des Bauleitverfahrens erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Der Aufstellungsbeschluss mit gleichzeitigem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für das Bauleitverfahren wurde durch die Gemeindevertretung am 25.09.2024 unter TOP 9 gefasst.

Das für das Verfahren notwendige Artenschutzgutachten wurden im Betrachtungszeitraum von 02/2023 bis einschließlich 04/2024 erstellt.

Das Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.08. bis einschl. 19.09.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen sind den entsprechenden Abwägungen dieser Beschlussempfehlung als Anlage beigefügt.
Die Planunterlagen werden nach Beschluss der Gemeindevertretung dahingehend geändert und angepasst.

Nach Bearbeitung bzw. Anpassung erfolgt die Offenlage und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Schmitten beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Anlage(n):
1. FFW Nord Abwägung
2. FFW Nord Artenschutzgutachten
3. FFW Nord Begründung
4. FFW Nord Plankarte 1
5. FFW Nord Plankarte 2
6. FFW Nord Textliche Festsetzungen

Schmitten, den 14.04.2026
Sachbearbeiter
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin