



Gemeinde Niedernhausen

Gemeindevertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 003. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/004/2021-2026
Datum:	18.10.2021
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 22:10 Uhr
Ort:	Gemeinschaftszentrum Oberjosbach

Anwesend:

Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU	
Herr Christian Brinker	CDU	i. V. f. Herrn Walentin
Herr Achim Neugebauer	CDU	
Herr Paul Weiß	CDU	
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Kornelia Schmidt	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Wulf Schneider	SPD	
Herr Tobias Vogel	SPD	
Frau Antonia Hartmann	FDP	
Herr Martin Oehler	OLN	
Frau Monika Schneider	WGN	

Nicht stimmberechtigt

Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	1. Beigeordneter
Herr Hans-Peter Klopsch	CDU	Ortsvorsteher Ndnh.
Herr Peter Woitsch	SPD	Ortsvorsteher Engh.
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	
Herr Thomas Dunemann	SPD	Gemeindevertretung
Herr Achim Belak	CDU	Gemeindevertretung
Herr Klaus Herber	SPD	Gemeindevertretung

Schriftführung

Frau Christina Hahn

Verwaltung

Herr Marco Grein FBL III

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Bernhard Walentin CDU

Der Bauausschussvorsitzende, Herr Metternich, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

Auf Vorschlag des Vorsitzenden wird über die Ergänzung der Tagesordnung um einen weiteren Punkt „Bahnbrücke Wiesbadener Straße Farbgebung“ abgestimmt:

mehrheitlich beschlossen

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

Unter Punkt 14 wird in die Tagesordnung die Abstimmung über die Farbgebung der neuen Bahnbrücke aufgenommen. „Verschiedenes“ rückt nach hinten auf Punkt 15. Über die neue Tagesordnung wird abgestimmt:

mehrheitlich beschlossen

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

Tagesordnung

- 1 Mitteilung des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2 Förderantrag TSV Engenhahn 1977 e.V. zur Sanierung des Sportlerheims
Vorlage: GV/0068/2021-2026
- 3 Erstellung eines Mietspiegels für Niedernhausen
Vorlage: GV/0077/2021-2026
- 4 Bauantrag: Außenbereich, Königshofen, Flur 3, Flst. 8/9, Niederseelbacher Straße 66 (Queckenmühle), Aufschottern für Lagerung von Gerüstmaterialien (gewerblich)
Vorlage: GV/0113/2021-2026
- 5 Bebauungsplan Nr. 28/2018 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald" OT Niedernhausen und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: städtebaulicher Vertrag
Vorlage: GV/0122/2021-2026
- 6 Bebauungsplan Nr. 28/2018 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Vorlage: GV/0118/2021-2026
- 7 Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald", OT Niedernhausen
hier: Finanzbeteiligungsmodell und Beitritt zur pro regionale Energie eG
Vorlage: GV/0114/2021-2026
- 8 Neuer Standort der Gemeindebücherei im künftigen Mensgebäude der Theißtalschule
- Grundsatzbeschluss
Vorlage: GV/0125/2021-2026

- 9** Rückbau der Verkehrsinsel mit Beschilderung in der Straße „Zum Hammergrund“
Vorlage: AT/0016/2021-2026
- 10** Den Rückbau der Ampelanlage in der Platter Straße am Eisenbahnunterführungstunnel unverzüglich umsetzen
Vorlage: AT/0024/2021-2026
- 11** Verkehrssituation „Holbeinstraßen-Spiegel in der Kurve“
hier: AT/0152/2016-2021, Gem. Vert. Beschluss vom 28.10.2020
Vorlage: AT/0026/2021-2026
- 12** Ankauf eines Grundstücks: Gemarkung Oberjosbach, Flur 1, Flst. 17/5 (Teifläche), Limburger Straße
Vorlage: GV/0075/2021-2026
- 13** Kopien aus dem Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0098/2021-2026
- 14** Bahnbrücke Wiesbadener Straße Farbgebung
- 15** Verschiedenes

zu 1: Mitteilung des Vorsitzenden des Bauausschusses

Der Bauausschussvorsitzende hat keine Mitteilungen.

zu 2: Förderantrag TSV Engenhahn 1977 e.V. zur Sanierung des Sportlerheims Vorlage: GV/0068/2021-2026

Die Sitzung wird durch den Vorsitzenden Herr Metternich unterbrochen, um der zweiten Vorsitzenden der TSV Engenhahn Frau Helmes und dem Ortsvorsteher von Engenhahn Herr Woitsch das Wort zu geben. Anschließend wird die Sitzung fortgesetzt.

Herr Vogel stellt für die SPD-Fraktion den Antrag, den Beschluss um einen weiteren Punkt zu erweitern, mit folgendem Wortlaut:

Der Gemeindevorstand wird darum gebeten aus dieser Maßnahme eine Regelung abzuleiten, um bei ähnlichen Bauvorhaben eine Gleichbehandlung der Vereine sicher zu stellen.

Zunächst wird über diesen Ergänzungsantrag abgestimmt:

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Der Beschlussvorschlag wird unter 3. ergänzt. Mit dieser Ergänzung ergeht der

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der TSV Engenhahn 1977 e.V. erhält im Rahmen der Vereinsförderung gemäß Förderrichtlinie Pkt 2.5 und 2.6 einen Zuschuss für die Sanierung des Sportlerheimes „Am Hellenberg“ in Höhe von 205.200 Euro.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, zur Regelung der Einzelheiten eine entsprechende Vereinbarung mit dem TSV Engenhahn 1977 e.V. auszuhandeln und abzuschließen.
3. Der Gemeindevorstand wird darum gebeten, aus dieser Maßnahme eine Regelung abzuleiten, um bei ähnlichen Bauvorhaben eine Gleichbehandlung der Vereine sicher zu stellen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 3: Erstellung eines Mietspiegels für Niedernhausen Vorlage: GV/0077/2021-2026

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Vom Prüfungsergebnis zum Antrag „Mietspiegel – eine mögliche Option auch für Niedernhausen“ (AT/0019/2021-2026) wird Kenntnis genommen
2. Für das Gebiet der Gemeinde Niedernhausen soll ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt werden
3. Hierbei erfolgt eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Taunusstein und

der Stadt Idstein. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.

mehrheitlich beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

zu 4: Bauantrag: Außenbereich, Königshofen, Flur 3, Flst. 8/9, Niederseelbacher Straße 66 (Queckenmühle), Aufschottern für Lagerung von Gerüstmaterialien
Vorlage: GV/0113/2021-2026

Der Beschlussvorschlag wird wie nachstehend ergänzt. In dieser ergänzten Form ergeht der Beschluss.

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Bauvorhaben „Aufschottern für Lagerung von Gerüstmaterialien (gewerblich)“, Gemarkung Königshofen, Flur 17, Flst. 19/10, Lage: An der Queckenmühle

Antragsteller: Frau Narin Karadag, Niederseelbacher Straße 66, 65527 Niedernhausen

wird gemäß §§ 35, 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen **versagt**.

Aus Sicht der Gemeinde ist der Ursprungszustand wiederherzustellen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 5: Bebauungsplan Nr. 28/2018 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald" OT Niedernhausen und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: städtebaulicher Vertrag
Vorlage: GV/0122/2021-2026

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der anliegende städtebauliche Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks in der Gemarkung Niedernhausen, Flur 6, Flurstücke 167/163 tlw., 14/1 tlw., 14/3 tlw. und 15/4 tlw. mit „Erneuerbare Energien Rheingau-Taunus GmbH, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach wird beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 6: Bebauungsplan Nr. 28/2018 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Vorlage: GV/0118/2021-2026

Abstimmungsergebnisse zu einzelnen Stellungnahmen
Bebauungsplan Nr. 28/2018 Photovoltaik Freiflächenanlage „Rabenwald“

Stellungnahmen	Seite	Ziffer	Abstimmungsergebnis		
			Ja- Stimmen	Nein - Stim men	Enthal- tungen
Öffentlichkeit/Behörden/Träger öffentlicher Belange					
Abwasserverband Main-Taunus, Hofheim	5-7	---	11	0	0
Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn	8	---	11	0	0
Amprion GmbH, Dortmund	9	---	11	0	0
Hessen Mobil, Darmstadt	10	---	11	0	0
Industrie-Handelskammer, Wiesbaden	12	---	11	0	0
Rheingau-Taunus-Kreis, Bad Schwalbach	13-16	---	11	0	0
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, Wiesbaden	17	---	11	0	0
Naturschutzverbände, hier: Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V., Wetzlar	18	---	11	0	0
Naturschutzverbände; hier: Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	19-20	---	11	0	0
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. VIII 31.2, Darmstadt	21-23	---	11	0	0
Syna GmbH, Idstein	24-25	---	11	0	0

14. Änderungen des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen Solarpark“
Abstimmungsergebnisse zu einzelnen Stellungnahmen

Stellungnahmen	Seite	Ziffer	Abstimmungsergebnis		
			Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthal-tungen
Öffentlichkeit/Behörden/Träger öffentlicher Belange					
Abwasserverband Main-Taunus, Hofheim	5-7	---	11	0	0
Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn	8	---	11	0	0
Amprion GmbH, Dortmund	9	---	11	0	0
Hessen Mobil, Darmstadt	10	---	11	0	0
Industrie-Handelskammer, Wiesbaden	11	---	11	0	0
Rheingau-Taunus-Kreis, Bad Schwalbach	13-16	---	11	0	0
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, Wiesbaden	17	---	11	0	0
Naturschutzverbände, hier: Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V., Wetzlar	18	---	11	0	0
Naturschutzverbände; hier: Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell	19-20	---	11	0	0
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. VIII 31.2, Darmstadt	21-23	---	11	0	0
Syna GmbH, Idstein	26	---	11	0	0

zu 6: Bebauungsplan Nr. 28/2018 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald“

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 28/2018 werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28/2018 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald“ im Ortsteil Niedernhausen wird gem. § 6 Abs. 6 BauGB als Flächennutzungsplan festgestellt und die Begründung hierzu gebilligt.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 28/2018 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald“, bestehend aus Planzeichnung und Text, wird gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 7: Photovoltaik-Freiflächenanlage Rabenwald", OT Niedernhausen hier: Finanzbeteiligungsmodell und Beitritt zur pro regionale Energie eG Vorlage: GV/0114/2021-2026

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das vom Projektträger und der pro regionale Energie eG praktizierte Finanzbeteiligungsmodell wird zur Kenntnis genommen und befürwortet.
2. Die Gemeinde Niedernhausen erklärt zeitnah ihren Beitritt zur pro regionale Energie eG und zeichnet hierfür einen Geschäftsanteil à 100 EUR.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 8: Neuer Standort der Gemeindebücherei im künftigen Mensagebäude der Theißtalschule - Grundsatzbeschluss Vorlage: GV/0125/2021-2026

Die Fraktionen der CDU und der SPD stellen einen konkurrierenden Hauptantrag, der im Beschluss dokumentiert ist.

Herr Oehler stellt für OLN zum konkurrierenden Hauptantrag einen Ergänzungsantrag:

„Der Gemeindevorstand soll durch Verhandlungen mit dem Kreis weitere Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinde im Gebäude sicherstellen.“

Zunächst wird über diesen Ergänzungsantrag abgestimmt:

mehrheitlich abgelehnt
Ja 4 Nein 7 Enthaltung 0

Danach erfolgt die Abstimmung über den konkurrierenden Hauptantrag von CDU und SPD:

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen beteiligt sich am Bauvorhaben des Rheingau-Taunus-Kreises „Neubau Mensa, Betreuung und Bibliothek an der Theißtalschule“ mit den anteiligen Kosten der Gemeindebücherei. Der Kostenanteil der Gemeinde Niedernhausen ist in die Finanzplanung der Jahre 2023 bis 2025 aufzunehmen, entsprechende Fördermittel sind zu beantragen.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt mit dem Rheingau-Taunus-Kreis über die Höhe der anteiligen Kostenbeteiligung der Gemeinde Niedernhausen zu verhandeln. Die bislang vom Rheingau-Taunus-Kreis genannte Kostenbeteiligung erscheint nicht angemessen.
3. Die Kostenbeteiligung und weitere Einzelheiten werden in einem Vertrag zwischen dem Rheingau-Taunus-Kreis und der Gemeinde Niedernhausen geregelt, welcher der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen ist.
4. Der Rheingau-Taunus-Kreis wird gebeten zu prüfen, ob beim Neubau eine Frischküche an Stelle geplanten Aufbereitungsküche berücksichtigt werden kann.

mehrheitlich beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

**zu 9: Rückbau der Verkehrsinsel mit Beschilderung in der Straße
„Zum Hammergrund“
Vorlage: AT/0016/2021-2026**

Beschluss:

Der Rückbau der Verkehrsinsel mit Beschilderung in der Straße
„Zum Hammergrund“ beim Wertstoffhof ist unverzüglich umzusetzen.

mehrheitlich abgelehnt
Ja 2 Nein 7 Enthaltung 2

zu 10: Den Rückbau der Ampelanlage in der Platter Straße am Eisenbahnunterführungstunnel unverzüglich umsetzen

Vorlage: AT/0024/2021-2026

Beschluss:

Der Rückbau der Ampelanlage in der Platter Straße am Eisenbahnunterführungstunnel ist unverzüglich umzusetzen.

mehrheitlich abgelehnt

Ja 1 Nein 10 Enthaltung 0

zu 11: Verkehrssituation „Holbeinstraßen-Spiegel in der Kurve“

hier: AT/0152/2016-2021, Gem. Vert. Beschluss vom 28.10.2020

Vorlage: AT/0026/2021-2026

Beschluss:

Die Verwaltung soll die Verkehrssituation in der Holbeinstraße bezüglich der Verkehrssicherheit prüfen und zur besseren Übersicht in der Kurve unter der Liegenschaft Hohlbeinstraße 1 direkt über dem Kutscherweg, siehe Anlage Luftbild – Aufnahme, einen Spiegel anbringen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 12: Ankauf eines Grundstücks: Gemarkung Oberjosbach, Flur 1, Flst. 17/5 (Teilfläche), Limburger Straße

Vorlage: GV/0075/2021-2026

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Ankauf einer Teilfläche gemäß Anlage 1 von ca. 130 m² des Flurstücks Nr. 17/5 der Flur 1, Gemarkung Oberjosbach von Frau Martina Geratsch, Untergasse 4, 65527 Niedernhausen zum m²-Preis von 250 € (in der Summe 32.500 €) wird zugestimmt.

Sollte sich bei der amtlichen Vermessung ein größerer oder kleinerer Flächeninhalt ergeben, erfolgt ein Wertausgleich anhand des o.g. m²-Preises.

Die Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 700 Euro trägt wie üblich die Gemeinde als Käuferin.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 13: Kopien aus dem Baueingangsbuch

Vorlage: GV/0098/2021-2026

Der Ausschuss nimmt den Auszug aus dem Baueingangsbuch zur Kenntnis.

zu 14: Bahnbrücke Wiesbadener Straße Farbgebung

Aufgrund von verschiedenen Farbmuster in Form von einer RAL Farbkarte und mehreren, farbigen Ausdrucke, die den Mitgliedern des Bauausschusses zur Verfügung stehen, wird über die Farbe der neuen Bahnbrücke in der Wiesbadener Straße in Niedernhausen diskutiert.

Herr Vogel SPD schlägt den Farbton RAL 7016 Anthrazitgrau vor. Weitere Vorschläge werden nicht gemacht.

Beschluss:

Der Bauausschuss schlägt für die neue Brücke den Farbton RAL 7016 Anthrazitgrau vor. Der Gemeindevorstand wird gebeten, dies an Hessen Mobil zu übermitteln.

mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 2 Enthaltung 2

zu 15: Verschiedenes

Frau Schneider WGN fragt nach der voraussichtlichen Inbetriebnahme des neuen Fahrstuhls im „Haus der Begegnung“ Schäfersberg. Herr Grein antwortet, dass noch keine TÜV-Abnahme vorliege und noch Nacharbeiten erforderlich seien.

Herr Oehler OLN fragt, wieso die Erdarbeiten auf dem Ausweichparkplatz der Autalhalle unterbrochen wurden. Die Verwaltung wird dies prüfen und berichten.

Die Sitzung wird durch den Vorsitzenden Herr Metternich um 22.10 Uhr geschlossen.

Lothar Metternich
Vorsitzender

Christina Hahn
Schriftführung