



# Gemeinde Niedernhausen Gemeindevertretung

**-Bauausschuss-**

## Niederschrift zur 10. öffentlichen Sitzung

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| <b>Gremium:</b>        | -Bauausschuss-                   |
| <b>Sitzungsnummer:</b> | BA/012/2021-2026                 |
| <b>Datum:</b>          | 16.05.2022                       |
| <b>Uhrzeit:</b>        | 19:30 Uhr - 21:50 Uhr            |
| <b>Ort:</b>            | Gemeinschaftszentrum Oberjosbach |

### Anwesend:

#### Stimmberechtigt

|                        |                       |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Herr Lothar Metternich | CDU                   |                       |
| Herr Bernhard Walentin | CDU                   |                       |
| 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 Sylvia Hofmann    | FDP                   | i. V. f. Fr. Hartmann |
| Herr Martin Oehler     | OLN                   |                       |
| Frau Monika Schneider  | WGN                   |                       |

#### Verwaltung

Herr Joachim Reimann  
Herr Marco Grein  
Herr Gero Wilhelmi

#### Nicht stimmberechtigt

Herr Manfred Hirt fraktionslos

#### Schriftführung

Frau Katrin Kilb

### Entschuldigt:

#### Stimmberechtigt

Frau Antonia Hartmann FDP

Der Ausschussvorsitzende, Herr Lothar Metternich, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Verwaltungsmitteilung wird verteilt:

VM/0087/2021-2026 – Aktueller Stand Ausweichparkplatz Autorialhalle

Frau Schmidt bittet darum, dass künftig von Seiten der Verwaltung die Funktionalität des WLAN sichergestellt wird. Herr Reimann weist darauf hin, dass die Sitzungsunterlagen vor der Sitzung heruntergeladen werden müssen.

Herr Brosi beantragt, die TOPs 7 und 8 zu tauschen.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0**

Herr Metternich lässt darüber abstimmen, dass die TOPs 11 und 12 als nicht öffentlich behandelt werden.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0**

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2 Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3 Bebauungsplan Nr. 30/2019 "Solarpark Niederseelbach" und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Änderung des Geltungsbereiches  
Vorlage: GV/0257/2021-2026
- 4 Baumbestattungen in Niedernhausen  
Vorlage: GV/0262/2021-2026
- 5 Kopien Baueingangsbuch  
Vorlage: GV/0265/2021-2026
- 6 Klimaschutzmaßnahmen  
Vorlage: AT/0034/2021-2026
- 7 Machbarkeitsuntersuchung "Rückenwind für die Niedernhausener Energiewende"  
Vorlage: AT/0037/2021-2026
- 8 Bürgerentscheid Windkraft  
Vorlage: AT/0035/2021-2026
- 9 Wiederherstellung der KFZ-Abstellfläche neben dem Sportplatz in Richtung Quecken-Mühle (alte Asbest) in der alten Größe und Qualität  
Vorlage: AT/0038/2021-2026

## 10 Verschiedenes

### Nicht öffentlicher Teil

- 11 Erwerb von zwei Grundstücken im Bereich der geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach  
Vorlage: GV/0223/2021-2026
- 12 Bauantrag: Sonderbau: Niederseelbach, Außenbereich, Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Ackerbau-, Pferdezucht- und Pensionspferdebetriebes (BA-00718/22) und Errichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses -1 und Errichtung eines Altenleiter-Wohnhauses -2 (BA-04122/21)  
Vorlage: GV/0261/2021-2026

### Öffentlicher Teil

#### **zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses**

Herr Metternich bedauert, dass nur 5 der 11 Ausschussmitglieder zur Ortsbegehung auf dem Friedhof Niedernhausen anwesend waren.

#### **zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes**

Bürgermeister Joachim Reimann hat keine Mitteilungen.

#### **zu 3: Bebauungsplan Nr. 30/2019 "Solarpark Niederseelbach" und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Änderung des Geltungsbereiches Vorlage: GV/0257/2021-2026**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2019 "Solarpark Niederseelbach" und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um das Flurstück 13 der Flur 5 Gemarkung Niederseelbach ergänzt.

Für das besagte Flurstück soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

**mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 8 Nein 1 Enthaltung 2**

**zu 4: Baumbestattungen in Niedernhausen**  
**Vorlage: GV/0262/2021-2026**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss bemängelt, dass die Vorlage vom Vorsitzenden der Gemeindevertretung nicht den Ortsbeiräten zugewiesen wurde. Die Vorlage wird zurückgestellt, bis die Ortsbeiräte gehört wurden.

**zurückgestellt**  
**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0**

**zu 5: Kopien Baueingangsbuch**  
**Vorlage: GV/0265/2021-2026**

**zur Kenntnis genommen**

**zu 6: Klimaschutzmaßnahmen**  
**Vorlage: AT/0034/2021-2026**

Herr Vogel beantragt getrennte Abstimmung zu den einzelnen Punkten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird gebeten, die nachstehenden Klimaschutzmaßnahmen zu prüfen bzw. prüfen zu lassen:

1. In Niedernhausen können außerhalb der Windkraft-Vorranggebiete Windkraftanlagen bis zu einer Höhe von 50 Meter errichtet werden. Es soll durch ein geeignetes Fachbüro untersucht werden, an welchen Stellen in der Gemarkung Niedernhausen dies außerhalb von Waldflächen sinnvoll ist, gegebenenfalls in Verbindung mit Solaranlagen.

**mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 6 Nein 4 Enthaltung 1**

2. Es soll geprüft werden, wie die gemeindliche Solarförderung insbesondere für Solarstromspeicher verbessert werden kann.

**einstimmig beschlossen**  
**Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2**

3. Es soll geprüft werden, welche gemeindlichen Anreize geschaffen werden können, damit noch mehr Bürgerinnen und Bürger auf ihren Hausdächern Solaranlagen errichten.

**einstimmig beschlossen**  
**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0**

4. Es soll geprüft werden, auf welchen Dächern von gemeindlichen Liegenschaften weitere Solaranlagen errichtet werden können.

**einstimmig beschlossen**  
**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0**

5. Beschluss Gemeindevertretung 08.09.2021: Der Gemeindevorstand wird beauftragt, durch ein Fachingenieurbüro eine gemeindeweite, umfassende Analyse von Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Auftrag zu geben. Wann wird der Bericht vorgelegt?  
**einstimmig beschlossen**  
**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0**
6. Welche Möglichkeiten hat die Gemeinde Niedernhausen, den Einbau von Wärmepumpen bei der Umrüstung von Heizungsanlagen zu fördern.  
**einstimmig beschlossen**  
**Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2**
7. Welche Möglichkeiten bestehen, um auch das in Niedernhausen vorhandene Geothermie-Potential zu nutzen und eine gemeindliche Förderung zu schaffen.  
**einstimmig beschlossen**  
**Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1**
8. Es wird gebeten, darzustellen, welche Formen der finanziellen Bürgerbeteiligung bei den laufenden bzw. neuen Erneuerbare Energien-Projekten möglich wäre.  
**einstimmig beschlossen**  
**Ja 11 Nein 0 Enthaltung**

**zu 7: Machbarkeitsuntersuchung "Rückenwind für die Niedernhausener Energiewende" Vorlage: AT/0037/2021-2026**

Der Punkt 6 des ursprünglichen Antrages wird von den Antragstellern zurückgezogen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Gemeindevertretung bekennt sich zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und der hessischen Landesregierung (Abschlussbericht zum Hessischen Energiegipfel).
2. Die Gemeindevertretung hebt den Punkt 2 im Beschluss FR 50/2011-2016 „Windkraft in Niedernhausen vom 12.12.2013“ vollständig auf.
3. Der Gemeindevorstand wird gebeten, eine umfassende und zügige Prüfung der Machbarkeit von Windkraftanlagen auf Windkraftvorrangflächen und auf weiteren geeigneten/rechtlich zulässigen Flächen im Gemeindegebiet zu veranlassen. Dabei soll insbesondere die Umweltwirksamkeit (Klimaschutzfunktion und potenzielle Umweltfolgen) sowie die Wirtschaftlichkeit durch ein geeignetes Fachbüro untersucht werden. Teil der Untersuchungen soll auch die Benennung realistischer Realisierungszeiträume sein.
4. Im Rahmen dieser Prüfung sollen auch die Demokratisierungschancen bei der Eigentümerstruktur aufgezeigt werden, d. h. welche Formen der finanziellen Bürgerbeteiligung bei der Projektierung von Windkraftanlagen möglich wären, etwa in Form von Bürgerenergie-Genossenschaften, etc.
5. Für die WK-Vorrangfläche 2-384, welche auch auf der Gemarkungsfläche der Stadt Taunusstein liegt sowie für alle WK-Vorrangflächen auf Niedernhausener Gemarkung, welche nicht im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen sind, soll über die Ko-

operationshaltung anderer Waldeigentümer incl. HessenForst berichtet werden.

7. Der Gemeindevorstand wird gebeten zu prüfen, inwieweit insbesondere das Niedernhausener Klimaschutzziel „Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 200 um mindestens 35% gegenüber dem Jahr 2011“ im Vergleich zum verschärften Zielpfad der 1. Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetz v. 18.08.2021 angemessen ist, in welchem eine Minderung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65% gg. 1990 vorgeschrieben ist. Im Kontext dieser Grundsatzfrage wird um eine Bewertung gebeten, ob eine gesamthafte Fortschreibung des Klimaschutzkonzepts ratsam erscheint.
8. Um einen entsprechenden Bericht für die unter Punkt 3 genannten Prüfaufgaben wird bis zur Sitzung der Gemeindevertretung am 14.09.2022 gebeten. Alle weiteren Prüfungen sollen bis zum Dezember 2022 mit einem entsprechenden Bericht abgeschlossen sein.

Herr Hirt meldet sich zu Wort. Herr Brosi stellt den Antrag, Herrn Hirt als Mit-Antragssteller Rederecht zu diesem Punkt zu erteilen. Diesem Antrag wird mehrheitlich stattgegeben. Herr Hirt erhält das Wort und erläutert seinen Standpunkt.

Herr Bürgermeister Reimann weist darauf hin, dass einige Punkte (z.B. die Punkte 3, 4 und 5) des Antrags unscharf formuliert sind. Die Antragsteller sagen zu, bis zur nächsten Sitzung der Gemeindevertretung die Punkte zu konkretisieren.

Herr Metternich lässt über den Antrag abstimmen.

**mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0**

**zu 8: Bürgerentscheid Windkraft**  
**Vorlage: AT/0035/2021-2026**

Herr Vogel legt im Namen der Fraktionen Bündnis 90 Die Grünen, SPD, wgn, OLN, Herrn Hirt und Frau Michels den konkurrierenden Hauptantrag zu AT 35 „Vertagung Bürgerentscheid Windkraft – Bürgerbeteiligung sofort!“ vor.

Die Ausschüsse sowie die Gemeindevertretung werden gebeten, folgenden konkurrierenden Hauptantrag zu Antrag AT 0035 Machbarkeitsuntersuchung „Bürgerentscheid Windkraft“ zu beschließen:

- 1) Die Entscheidung über einen Bürgerentscheid gem. § 8b HGO wird mindestens so lange vertagt, bis die Untersuchungen gemäß Antrag AT0037 „Machbarkeitsuntersuchung „Rückenwind für die Niedernhausener Energiewende“ abgeschlossen sind.
- 2) Der Gemeindevorstand wird gebeten, Vorschläge zu Beteiligungsformaten für Bürger\*innen zu unterbreiten, welche einen hohen Informationstransfer und einen größtmöglichen Konsens in der Bürgerschaft zur massiv drängenden „Energiewende vor Ort“ sicherstellen können.
- 3) Darüber hinaus wird der Gemeindevorstand gebeten, ein Konzept für einen neutralen, transparenten Bürgerbeteiligungsprozess zur Erreichung der Niedernhausener Klimaschutzziele unter Beteiligung von Fachleuten und einer externen Moderation vorzulegen.
- 4) Um Vorlage der Antworten zu Punkt 2 und 3 wird bis zur Sitzung der Gemeindevertretung am 14.09.2022 gebeten.

Nach einer regen Diskussion wird zuerst über den konkurrierenden Hauptantrag abgestimmt.

**mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0**

Der eigentliche Antrag „Bürgerentscheid Windkraft“ mit dem

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, ein Umsetzungskonzept zur Herbeiführung eines Bürgerentscheides gemäß §8b HGO zu erarbeiten. Damit soll entschieden werden, ob Windkraftanlagen auf Windkraftvorrangflächen im Wald, innerhalb des Gemeindegebietes von Niedernhausen errichtet werden sollen.
2. Das Umsetzungskonzept ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

wird aufgrund des Abstimmungsergebnisses des konkurrierenden Hauptantrags

**zurückgestellt**

**zu 9: Wiederherstellung der KFZ-Abstellfläche neben dem Sportplatz in Richtung Quecken-Mühle (alte Asbest) in der alten Größe und Qualität**  
**Vorlage: AT/0038/2021-2026**

Herr Oehler erläutert seinen Antrag, den er dann aufgrund der neuen Informationen durch die vorgelegte Verwaltungsmitteilung zurückzieht.

**wird zurückgezogen**

**zu 10: Verschiedenes**

Herr Oehler kündigt an, die Baugenehmigung „Lenzhahner Weg 4“ eingehend zu prüfen.

Frau Schneider stellt diverse Fragen, die von Herrn Reimann wie folgt beantwortet werden:

- 1) Bei der Sitzung des Bauausschusses am 07.04.2022 wurde zugesagt, die Präsentation der katholischen Kirche zum Neubau der Kita St. Martin an die Ausschussmitglieder zu versenden. Dies wird umgehend nachgeholt. Derzeit laufen Verhandlungen über den Zeitrahmen des Projekts.
- 2) Bezüglich des Betrags, den die Gemeinde Niedernhausen zum Mensa-Neubau an der Theißtalschule beisteuert, konnte noch keine Einigung erzielt werden.
- 3) Zum Neubau des Sportlerheims Niederseelbach wird in dieser Woche ein Angebot des Architekten erwartet.
- 4) Das Sportlerheim Engenhahn ist kein gemeindliches Projekt.
- 5) Von den Investoren des Rhein-Main-Theaters gibt es keine neuen Informationen.

## Nicht öffentlicher Teil

**zu 11: Erwerb von zwei Grundstücken im Bereich der geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach**  
**Vorlage: GV/0223/2021-2026**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Grunderwerb der Flurstücke Gemarkung Niederseelbach  
Flur 5, Flst. 13, Lage „Obig der Klink“, 5.125 m<sup>2</sup>  
und

Flur 5, Flst. 14, Lage „Obig der Klink“, 4.640 m<sup>2</sup>  
mit einer Flächengröße von insgesamt 9.765 m<sup>2</sup> von der Erbgemeinschaft  
Joachim Rücker, Brückenstraße 1, 65527 Niedernhausen  
Michael Rücker, Brückenstraße 27, 65527 Niedernhausen  
zu einem Kaufpreis von 9,00 €/m<sup>2</sup>, in der Summe 87.885,00 Euro, wird zugestimmt. Die Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 6.600 Euro (Gerichts- und Notarkosten sowie Grunderwerbssteuer) übernimmt wie üblich die Gemeinde als Käuferin.

**einstimmig beschlossen**  
**Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1**

**zu 12: Bauantrag: Sonderbau: Niederseelbach, Außenbereich, Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Ackerbau-, Pferdezucht- und Pensionspferdebetriebes (BA-00718/22) und Errichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses -1 und Errichtung eines Altenleiter-Wohnhauses -2 (BA-04122/21)**  
**Vorlage: GV/0261/2021-2026**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Den beiden Bauanträgen “Sonderbau: Niederseelbach, Außenbereich, Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Ackerbau-, Pferdezucht- und Pensionspferdebetriebes (BA-00718/22) und Errichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses -1 und Errichtung eines Altenleiter-Wohnhauses -2 (BA-04122/21)“, Gemarkung Niederseelbach, Flur 5, Flst. 29 bis 37  
Antragsteller: Ellen und Christina Köhler GbR, Oberstraße 12, 65527 Niedernhausen  
wird gemäß §§ 35, 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen **erteilt**.

Alle einschlägigen Satzungen der Gemeinde Niedernhausen, insbesondere die Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

**einstimmig beschlossen**  
**Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2**

Herr Metternich schließt die Sitzung um 21:50 Uhr.

Lothar Metternich  
Vorsitzender

Katrin Kilb  
Schriftführung