



Gemeinde Niedernhausen Gemeindevertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 029. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/029/2021-2026
Datum:	27.11.2023
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 20:50 Uhr
Ort:	Ratssaal, 1.Stock Rathaus, Wilrijkplatz

Anwesend:

Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU	
Herr Christian Brinker	CDU	
Frau Bianca Wulkenhaar	CDU	i.V.f. Herrn Neugebauer
Herr Paul Weiß	CDU	ab TOP 3
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen	ab TOP 8
Herr Günther Weipert	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Klaus Herber	SPD	i.V.f. Herrn Schneider
Herr Tobias Vogel	SPD	
Herr Gerd Haufe	FDP	
Herr Günter Brandl	OLN	
Frau Monika Schneider	WGN	

Nicht stimmberechtigt

Herr Joachim Reimann		Bürgermeister
Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	Erster Beigeordneter
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	Gemeindevertretung
Herr Giuseppe-Daniele Papalia	SPD	Ortsbeirat Niedernhausen
Herr Reinhardt Rotherth	FDP	Gemeindevorstand

Verwaltung

Herr Marco Grein	FBL III
------------------	---------

Gäste

Herr Grandpierre	IGW
------------------	-----

Schriftführung

Frau Katrin Kilb

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Achim Neugebauer	CDU
Herr Wulf Schneider	SPD

Der Vorsitzende, Herr Lothar Metternich, begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses und Herrn Grandpierre vom Ingenieurbüro Grandpierre und Wille. Er stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Witterungsbedingt fehlen zu Beginn der Sitzung die Herren Brosi und Weiß.

Folgende Anträge werden verteilt:

- Änderungsantrag zu GV/0641/2021-2026 Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet Niedernhausen – Weitere Vorgehensweise

Herr Metternich lässt über folgende Änderungen der Tagesordnung abstimmen:

TOP 7 wird an den Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung verwiesen.
TOP 5 und TOP 10 werden zusammen beraten.

9 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2 Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3 Erschließung Baugebiet Farnwiese - Sachstandsbericht
- 4 Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes;
hier: Bildung einer Kommission gemäß § 72 HGO
Vorlage: GV/0524/2021-2026/1
- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 "Im Autal" -
5. Änderung. Hier: Brauchwassernutzung für die Toiletten-
spülung
Vorlage: GV/0576/2021-2026
- 6 Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des
Vorkaufsrechtes für den Bereich "Vorm Hartemuß"
Vorlage: GV/0578/2021-2026/1
- 7 Entwurf der Haushaltssatzung 2024
(mit Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb "Gemeindewerke
Niedernhausen")
Vorlage: GV/0603/2021-2026
- 8 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 „Gewerbe-
gebiet an der L 3026 „, OT Niedernhausen (Nr. 24/2017)
hier: Beschluss geänderter Entwurf und erneute Offenlage
Vorlage: GV/0619/2021-2026
- 9 Hauptsatzung vom 3. Juni 2022; hier: Entwurf II. Nachtrag
(Digitalisierung Bauleitplanverfahren)
Vorlage: GV/0630/2021-2026

- 10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung OT Niedernhausen
hier: Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Vorlage: GV/0635/2021-2026
- 11 Projektsteuerung bei größeren Baumaßnahmen der Gemeinde Niedernhausen
Vorlage: GV/0637/2021-2026
- 12 Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0640/2021-2026
- 13 Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet Niedernhausen - weitere Vorgehensweise
Vorlage: GV/0641/2021-2026
- 14 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses

Herr Metternich hat keine Mitteilungen.

zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Herr Reimann hat keine Mitteilungen.

zu 3: Erschließung Baugebiet Farnwiese - Sachstandsbericht

Herr Grandpierre stellt den aktuellen Stand der Erschließung des Baugebiets „Farnwiese“ vor und erläutert die weitere zeitliche Planung und die weitere Vorgehensweise.

zu 4: Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes;

hier: Bildung einer Kommission gemäß § 72 HGO

Vorlage: GV/0524/2021-2026/1

Beschlussvorschlag:

I. Auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2023 wird zur Begleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die „**Kommission Theaterquartier**“ durch den **Gemeindevorstand** gemäß § 72 Abs. 1 HGO gebildet.

Die Kommission setzt sich zusammen aus:

- dem Bürgermeister

- **zwei** weiteren Mitgliedern des Gemeindevorstands
- **11** Mitgliedern der Gemeindevertretung

Die Wahl der zwei Vertreter des Gemeindevorstands in die „Kommission Theaterquartier“ ist nach den Grundsätzen der Verhältniswahl durchzuführen (§ 72 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 55 Abs. 1 Satz 1 HGO).

II. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für die Bestimmung der **11** Kommissionsmitglieder aus den Reihen der **Gemeindevertretung** findet gemäß § 72 Abs. 2 Satz 2, letzter Halbsatz i. V. m. § 62 Abs. 2 HGO das **Stärkeverhältnis der Fraktionen** (Benennungsverfahren) analog Anwendung.

Herr Weiß stößt zur Sitzung dazu, daher ist das Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen
Ja 10 0 Nein 0 Enthaltung

zu 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 "Im Autal" - 5. Änderung. Hier: Brauchwassernutzung für die Toilettenspülung
Vorlage: GV/0576/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Von der Stellungnahme des Ingenieurbüros Dahlmeier aus Freigericht (Anlage) zur Nutzung von Brauchwasser der Zisterne für die Toilettenspülung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2020 „Im Autal“ – 5. Änderung wird seitens des Bauausschusses Kenntnis genommen.

Sollte die geplante Geothermienutzung nicht genehmigungsfähig sein oder aus anderen Gründen nicht realisiert werden, ist der Sachverhalt erneut dem Bauausschuss vorzulegen.

zur Kenntnis genommen

zu 6: Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Vorm Hartemuß"
Vorlage: GV/0578/2021-2026/1

Zwischenzeitlich ist Herr Brosi erschienen.

Frau Wulkenhaar verließ den Sitzungsraum und kehrte nach der Abstimmung zurück.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für den Bereich „Vorm Hartemuß“ im Ortsteil Oberjosbach vom 27.06.2001 wird als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja 9 0 Nein 0 Enthaltung

**zu 7: Entwurf der Haushaltssatzung 2024
(mit Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb "Gemeindewerke Niedernhausen")
Vorlage: GV/0603/2021-2026**

Der Tagesordnungspunkt 7 wird zur Beratung an den HFA verwiesen.

**nicht vorhanden
Ja 9 0 Nein 0 Enthaltung**

**zu 8: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026
„, OT Niedernhausen (Nr. 24/2017)
hier: Beschluss geänderter Entwurf und erneute Offenlage
Vorlage: GV/0619/2021-2026**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zum Bebauungsplan zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen.
Die Abstimmung zu den einzelnen Beschlussempfehlungen ist in der Anlage 1 dokumentiert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen beschließt die Gemeindevertretung, den Entwurf einschließlich der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ – 2. Änderung (Anlage) in der geänderten Fassung zum erneuten offiziellen Entwurf zu erheben.

Der erneute offizielle Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes nebst Begründung, sind gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden sind von der Offenlegung zu unterrichten und erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

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

**zu 9: Hauptsatzung vom 3. Juni 2022; hier: Entwurf II. Nachtrag (Digitalisierung Bauleitplanverfahren)
Vorlage: GV/0630/2021-2026**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der als Anlage beigefügte Entwurf II. **Nachtrag zur Hauptsatzung vom 3. Juni 2022** der Gemeinde Niedernhausen wird als Satzung beschlossen.

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

zu 10: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung OT Niedernhausen

hier: Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Vorlage: GV/0635/2021-2026

Beschlussvorschlag:

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 1/2020 werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen. Die Abstimmung zu den einzelnen Beschlussempfehlungen ist in der Anlage 2 dokumentiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 10 0 Nein 0 Enthaltung

zu 11: Projektsteuerung bei größeren Baumaßnahmen der Gemeinde Niedernhausen

Vorlage: GV/0637/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Bei den Bauprojekten
 - Umgestaltung Bahnhofsumfeld
 - Planung und Erschließung Baugebiet „Frankfurter Straße II“wird der Gemeindevorstand beauftragt, Leistungen zur Projektsteuerung aususchreiben und an ein geeignetes Büro zu vergeben.

2. Bei den übrigen größeren Bauprojekten der kommenden Jahre „Sanierung Waldschwimmbad“ „Neubau Sportheim Niederseelbach“ und „Neubau Feuerwehrhaus Königshofen“ wird hingegen von einer Projektsteuerung abgesehen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 0 Nein 0 Enthaltung

zu 12: Kopien Baueingangsbuch

Vorlage: GV/0640/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Auszug aus dem Baueingangsbuch zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

zu 13: Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet Niedernhausen - weitere Vorgehensweise

Vorlage: GV/0641/2021-2026

Die Vorsitzenden aller Fraktionen haben vor der Bauausschusssitzung gemeinsam einen Änderungsantrag zur Vorlage GV/0641/2021-2026 erarbeitet und dem Bauausschuss vorgelegt. Der Änderungsantrag ist im nachstehenden Beschluss dokumentiert.

Beschluss Änderungsantrag:

Punkt 1 des Beschlussantrages wird wie folgt ergänzt:

„... (d.h. Pacht, Eigenbetrieb oder andere Modelle)“

Punkt 3 neu:

„Das Markterkundungsverfahren wird unverzüglich vorbereitet.“

Punkt 4 neu

„Zu den Sitzungen des SUKA soll regelmäßig über den Fortgang der Windpark-Entwicklung berichtet werden. Bis zu ihrer Sitzung am 06.03.2024 ist der Gemeindevertretung ein Zeitplan zur Projektentwicklung vorzulegen.“

Herr Metternich lässt über den Änderungsantrag abstimmen.

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Anschließend wird über die ursprüngliche Vorlage inklusive der beschlossenen Änderungen abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Eine **Entwicklung** der Windkraft-Eignungsflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Niedernhausen wird angestrebt (d.h. Pacht, Eigenbetrieb oder andere Modelle). Auf den Flächen, die sich nicht alleine im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen befinden soll die Entwicklung **gemeinsam mit der Stadt Idstein und der Stadt Eppstein** erfolgen.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, kurzfristig **Beratungs- und Unterstützungsleistungen** zur Vorbereitung und Begleitung eines künftigen **Markterkundungsverfahrens** und eines ggf. anschließend durchzuführenden Vergabeverfahrens zu beauftragen.

In diesem Rahmen sind durch das Beratungsunternehmen insbesondere Möglichkeiten, Grenzen und Risiken

- der Ausgestaltung von **Gesellschaftsstrukturen**,
- der **Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger**,
- der Einbindung **der Stadt Idstein und der Stadt Eppstein**

aufzuzeigen und der Gemeindevertretung kurzfristig in Form eines umfassenden Berichts vorzulegen. Es sind hierbei auch die **finanziellen und steuerlichen Auswirkungen** künftiger Strukturen darzustellen.

In jedem Fall ist ein **maßgeblicher Einfluss der Gemeinde Niedernhausen** auf alle wesentlichen Entscheidungsprozesse und den Betrieb von möglichen zukünftigen Windenergieanlagen sicherzustellen.

3. Das Markterkundungsverfahren wird unverzüglich vorbereitet.
4. Zu den Sitzungen des SUKA soll regelmäßig über den Fortgang der Windpark-Entwicklung berichtet werden. Bis zu ihrer Sitzung am 06.03.2024 ist der Gemeindevertretung ein Zeitplan zur Projektentwicklung vorzulegen.

Eine Abstimmung mit der Stadt Idstein und der Stadt Eppstein ist durchzuführen.

Es ist ein Vorschlag zur Strukturierung des Auswahlprozesses sowie der **Einbindung der Gremien** z.B. über eine Auswahlkommission für die Suche eines Investors/Projektentwicklers sowie eine Zeitplanung auszuarbeiten.

einstimmig beschlossen
Ja 11 0 Nein 0 Enthaltung

zu 14: Verschiedenes

Herr Metternich spricht den Bau der Brücke Wiesbadener Straße an und bittet den Gemeindevorstand zu prüfen, ob es nicht möglich ist, die Brücke für Fußgänger vorab zu öffnen. (Die Gemeindeverwaltung, Herr Grein ist hier bereits tätig geworden.)

Herr Metternich spricht das Thema Rhein-Main-Link an. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Niedernhausen nicht über den aktuellen Sachstand informiert und in die Planung und Abläufe des Verfahrens eingebunden wurde. Gleichwohl wurden offenbar jedoch Bürgerinitiativen informiert. Der Gemeindevorstand wird gebeten, bei der Bundesnetzagentur Informationen anzufordern.

Frau Schneider lobt den Glasfaserausbau in Oberjosbach.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Metternich, schließt die Sitzung um 20:50 Uhr.

Lothar Metternich
Vorsitzender

Katrin Kilb
Schriftführung