

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

**der 12. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur  
am Mittwoch, 09.11.2022, von 19:32 Uhr bis 20:25 Uhr  
Saal, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten in das Rathaus, Saal,**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur wurden mit Schreiben vom 28.10.2022 unter Mitteilung der Tagesordnung für Mittwoch, den 09.11.2022, 19:32 Uhr, eingeladen. Gegen Form- und Frist der Einladung werden keine Einwände erhoben. Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur ist nach der Anzahl der Mitglieder beschlussfähig.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

### **Sitzungsverlauf**

#### **1. Mitteilungen des Vorsitzenden**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

#### **2. Mitteilungen des Gemeindevorstandes**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

#### **3. Satzung für die Errichtung von Regenwassersammelanlagen bei Neubauten 440/GV/XIX**

Es wird ausgiebig zu den Themen Regenwasserversickerungsanlage und Retentionsraum diskutiert. Teilweise wird die Auffassung vertreten beides sei in der Satzung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Zwei wesentliche Fragen konnten nicht beantwortet werden.

Der Vertreter der SPD-Fraktion führt wie folgt aus:

1. Für eine Ordnungswidrigkeit muss eine Handlung vorliegen, die den Tatbestand eines Gesetzes verwirklicht, das die Ahndung mit einer Geldbuße zulässt (vgl. § 1 Abs. 1 OWiG). Da die Zisternensatzung ihre Ermächtigungsgrundlage in § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) hat, müsste sich auch zwingend im selben Gesetz eine entsprechende Bußgeldvorschrift finden, etwa mit dem Wortlaut "Ordnungswidrig handelt, wer einer Satzung nach § 37 Abs. 4 zuwiderhandelt, soweit sie für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist". Schaut man jedoch in den Katalog der Ordnungswidrigkeiten nach § 73 Abs. 1 HWG, stellt man fest, dass es eine solche Vorschrift überhaupt nicht gibt. Was immer sich der Gesetzgeber bei dieser Regelungslücke gedacht hat, aus meiner Sicht existiert somit keine Rechtsgrundlage, um als Gemeinde Satzungsverstöße mit einer Geldbuße zu ahnden, was den gesamten § 9 der Zisternensatzung rechtswidrig macht. Dies wäre also nochmal abschließend zu prüfen."
2. Außerdem wurde ohne Ergebnis erörtert, ob das gesammelte Regenwasser, sofern es als Brauchwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet wird, gezählt und mit Abwassergebühr belegt werden muss.

Es wird vorgeschlagen den Tagesordnungspunkt mit Beschlussempfehlung zum Satzungsbeschluss zu vertagen. Der Vorsitzende bittet zur Abstimmung zu diesem Vorschlag.

## Abstimmungsergebnis:

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

### **4. Kenntnisnahme des Schreibens der Kanzlei Jeromin - Kerkmann 444/GV/XIX vom 19.10.2022 bezüglich der Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn, Bebauungsplan "Über dem Seegrund"**

Herr Bürgermeister Ciesielski führt weiter aus, dass am gleichen Tag, an dem das Schreiben verfasst wurde, in der Sache im Bürgerhaus ein Gespräch stattfand. Beteiligte waren ein Teil der betroffenen Eigentümer, Rechtsanwalt Kerkmann, Bürgermeister Ciesielski, Hauptamtsleiter Herr Asch und Bauamtsleiter Herr Meixner. Die Eigentümer und RA Kerkmann haben ihre Situation und Bedenken sachlich vorgetragen und nachvollziehbar dargelegt. Es wurde darum gebeten, entsprechende Änderungen im rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan vorzunehmen und es wurde angekündigt, dass man, falls keine Änderungen beschlossen werden, Widerspruch gegen den Bebauungsplan erheben und ein Normenkontrollverfahren anstoßen wolle, um die Eigentumsrechte der Anwohner dauerhaft zu sichern. Man hat daraufhin die umgehende Prüfung der Möglichkeit, den Satzungsbeschluss zu ändern, um Rechtssicherheit für die Anwohner zu schaffen und ein Normenkontrollverfahren abzuwenden, in Aussicht gestellt.

### **5. Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn 451/GV/XIX Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ – 1. Änderung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt zur Satzungsänderung bzw. Ergänzung und schlägt vor, den Beschlussvorschlag des Gemeindevorstandes in den Absätzen 2.5 und 2.6 wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

#### **2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

*Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m<sup>2</sup>. Ausnahmen von der Festsetzung können ~~sind zugelassen werden~~ **zuzulassen**, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses **Satzungsbeschlusses** bereits bebaute Grundstücke **oder Grundstücke, auf denen ein Wohngebäude bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, handelt.***

#### **2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

*2.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ~~kann ist~~ eine weitere Wohnung je Wohngebäude ~~zugelassen werden~~ **zuzulassen**, wenn es sich um ein zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses **Satzungsbeschlusses** bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Wohngebäude handelt oder die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst.*

Anschließend wird über die geänderte DS-Nr. 451/GV/XIX, die wie folgt lautet, abgestimmt:

- (1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ als Textbebauungsplan ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schloßborn, Flur 4 und Flur 13, die Flurstücke innerhalb des gesamten Quartiers begrenzt durch die Kapellenstraße im Nordwesten, die Tannenwaldstraße im Westen, die Dattenbachstraße im Süden und die Heftricher Straße im Nordosten und kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

- (2) Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Bauweise und zulässigen Hausformen (2.3), zur Mindestgröße der Baugrundstücke (2.5) und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2.6). Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 sollen hingegen unverändert fortgelten.
- (3) Die Änderungen lauten im Einzelnen wie folgt:

**2.3 Bauweise und zulässige Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)**

*2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind nur Einzelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um zum Zeitpunkt des **Satzungsbeschlusses** bereits errichtete oder bauordnungsrechtlich genehmigte Wohngebäude handelt.*

**2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

*Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m<sup>2</sup>. Ausnahmen von der Festsetzung sind zuzulassen, wenn es sich um zum Zeitpunkt des **Satzungsbeschlusses** bereits bebaute Grundstücke oder Grundstücke, auf denen ein Wohngebäude bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, handelt.*

**2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

*2.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung je Wohngebäude zuzulassen, wenn es sich um zum Zeitpunkt des **Satzungsbeschlusses** bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Wohngebäude handelt oder die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst.*

- (4) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- (5) Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
- (6) Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
- (7) Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sind einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**6. Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Der Vorsitzende

ausgefertigt:

gez. Hans Jürgen Staab

Richard Meixner  
Schriftführer