



Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 27.10.2022	451/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	01.11.2022	beschließend
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	09.11.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	18.11.2022	beschließend

Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ – 1. Änderung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

- (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 m². Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des **Satzungsbeschlusses** bereits bebaute Grundstücke 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 eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden, 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.

Erläuterungen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten hat in ihrer Sitzung am 17.12.2021 den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Das allgemeine Planziel des Bebauungsplanes liegt in der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Mit dem Bebauungsplan werden daher durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den zulässigen Hausformen, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 12.02.2022 in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden während des noch laufenden Aufstellungsverfahrens im Zeitraum zwischen abgelaufenen Veränderungssperren und dem Satzungsbeschluss jedoch Baugenehmigungen erteilt, die zwar den Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs in der zunächst vorgesehenen Fassung entsprachen, aber teilweise nicht mehr von den daraufhin nochmals geänderten textlichen Festsetzungen des schließlich als Satzung beschlossenen und rechtswirksamen Bebauungsplanes gedeckt sind. So war zwar das Bauleitplanverfahren so weit fortgeschritten, dass Planreife i. S. d. § 33 BauGB festgestellt wurde, zumal sich die Planunterlagen mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen als Grundlage für den Satzungsbeschluss bereits im Gremienlauf befanden, jedoch wurde die politische Beratung und Beschlussfassung pandemiebedingt durch nicht zustande gekommene Sitzungen gestoppt und schließlich nach der Kommunalwahl von der sich neu konstituierten Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf nochmals entsprechend zu ändern. Von diesen Änderungen sind nun Grundstücke betroffen, die nach erteilter Baugenehmigung zwischenzeitlich bebaut wurden und die Bauvorhaben teilweise nicht mehr den geänderten textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entsprechen. So sind insbesondere die in den bisherigen textlichen Festsetzungen 2.3, 2.5 und 2.6 formulierten Ausnahmeregelungen wegen der gewählten Formulierung „zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses“ für diese Grundstücke nicht anwendbar.

Betroffene Eigentümer haben nun eine namhafte Anwaltskanzlei mit der Vertretung ihrer Interessen beauftragt und es wird ein Normenkontrollverfahren angestrebt, sofern die Änderungen im Bebauungsplan nicht zustande kommen (siehe Anlage). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll demnach Rechtsfrieden geschaffen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im Zuge der Aufstellung eines sog. Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen 2.3 zur Bauweise und zulässigen Hausformen, 2.5 zur Mindestgröße der Baugrundstücke und 2.6 zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 sollen hingegen unverändert fortgelten.

Thomas Ciesielski
Bürgermeister

Anlage(n):

(1) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes