



## Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 25.05.2022	328/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	31.05.2022	beschließend
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	06.07.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	14.07.2022	beschließend

### Erster Satzungsänderungsbeschluss zum Bebauungsplan "Über dem Seegrund"

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dem folgenden Satzungsänderungsbeschluss:

- (1) Die Gemeindevertretung beschließt, die gemeindliche Satzung zum Bebauungsplan "Über dem Seegrund", rechtskräftig geworden am 12.02.2022, in Punkt 2.5 der schriftlichen Festsetzungen insoweit zu ändern, dass der Begriff "Aufstellungsbeschluss" durch den Begriff "Satzungsbeschluss" ersetzt wird.
- (2) Der Gemeindevorstand möge das Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB mit der Durchführung des B-Plan-Änderungsverfahrens beauftragen.

zuzustimmen.

#### Erläuterungen:

Im Geltungsbereich des erst am 12.02.2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes "Über dem Seegrund" wurden während des Bauleitverfahrens im Zeitraum zwischen abgelaufenen Veränderungssperren und Satzungsbeschluss Baugenehmigungen erteilt. Innerhalb dieses Planungszeitraumes sah man eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> vor.

Das B-Planverfahren war so weit fortgeschritten, dass Planreife nach §33 BauGB festgestellt wurde. Der Satzungsbeschluss war im Gremienlauf, wurde aber pandemiebedingt durch nicht zustande gekommene Sitzungen gestoppt und schließlich nach Kommunalwahl von der sich neu konstituierten Gemeindevertretung geändert. Unter anderem dahingehend, dass die Mindestgrundstücksgröße von 600 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht wurde.

Von dieser Änderung sind nun auch Grundstücke betroffen, die zwischenzeitlich nach erteilter Baugenehmigung bebaut wurden und kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind.

Die in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 2.5 getroffene Ausnahmeregelung ist wegen dem gesetzten "Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses" für diese Grundstücke nicht anwendbar.

Zwar ist nicht davon auszugehen, dass die gerade errichteten Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut werden sollen aber selbst Änderungen oder Anbauten an diesen Gebäuden wären unzulässig. Auch bei einem Wertgutachten dieser bebauten Grundstücke, bei dem der Wert der Liegenschaft sich immer aus dem Bodenwert und Gebäudewert zusammensetzt, ergeben sich Probleme. Welcher Bodenwert kann angesetzt werden, wenn ein Grundstück aufgrund seiner geringen Größe und den Vorgaben des B-Planes nicht bebaubar ist? Damit die in 2.5 vorgesehene Ausnahme greift, muss für die zeitliche Begrenzung nicht der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, sondern der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses festgelegt werden. Ansonsten geht die Vorgabe mit einer deutlichen Wertminderung der betroffenen Grundstücke einher. Um ggf. ein Normenkontrollverfahren zu vermeiden, wird die o. g. Vorgehensweise den Gremien empfohlen.

Thomas Ciesielski  
Bürgermeister