

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

**der 2. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur
am Mittwoch, 25.08.2021, von 19:03 Uhr bis 21:27 Uhr
Saal, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten in das Rathaus, Saal,**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur wurden mit Schreiben vom 13.08.2021 unter Mitteilung der Tagesordnung für Mittwoch, den 25.08.2021, 19:03 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

Der nächste Sitzungstermin wird vom 29.09. auf den 30.09.2021 19:00 Uhr verschoben.

2. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Der neue Gemeindevorstand und Bürgermeister haben sich zwischenzeitlich in viele Themen eingearbeitet.

Es wurde bei der Amtsübergabe teilweise der Eindruck vermittelt, alle sogenannten Projekte laufen. Es stellte sich jedoch heraus, dass teilweise noch kein nennenswerter Status erreicht wurde, das sage ich ganz wertneutral. Darauf basierend sind bei vielen Maßnahmen Anpassungen notwendig.

Hierzu ist auch anzumerken, dass sich Rahmenbedingungen seit einigen Monaten nennenswert verändert haben, gerade im Bausektor kommt es derzeit zu einer Mangelwirtschaft und Verknappung an Material, was erhebliche Preissteigerungen von bis zu 50%, sowie sehr lange Lieferzeiten, zur Folge hat.

Daher muss die Gemeinde das weiterhin auch im Blick haben und darf die eigene finanzielle Handlungsfähigkeit nicht durch die Vielzahl derzeit geplanter Maßnahmen aufs Spiel setzen.

- 1) Sanierung der Mehrzweckhalle und Umbau in eine Kulturhalle. Hier sind aktuell Kostensteigerungen von 1,6 Mio. Euro auf 2,15 Mio. Euro prognostiziert. Kostenrahmen ist dadurch weit überschritten. Lange Lieferzeiten für Material verlängert die Bauzeit. Das Bauamt hat jetzt den Auftrag konkret zu prüfen welche Anpassungen ggf. notwendig werden.
- 2) Bau einer Kreis-Einfeldsporthalle auf dem Volleyballfeld vor der Mehrzweckhalle. Aufgrund der Sachverhalte rund um das Thema im Zusammenhang mit einem Dacheinsturz an einer Kreisporhalle kam es auch zu Verzögerungen beim Kreis, bedingt durch unerwarteten Arbeitsanfall im zuständigen Bauamt. Bis zu meinem Amtsantritt wurden mit dem Kreis keine finalen Gespräche zu der Einfeldsporthalle geführt. Es gab lediglich Vorgespräche zwischen Gemeinde und Kreis. Dabei gab es unterschiedliche Auffassungen zum Raumbedarf. Klar ist nun, dass der Kreis nur bereit ist, eine Standard-Einfeldsporthalle zu bauen, in der keine Zusatzräume möglich sind. Die Vereine haben dadurch zu wenig Platz zur Lagerung von Geräten. Der Vertrag liegt als Entwurf im Bauamt vor, muss aber noch final abgestimmt werden. Laut aktueller Aussage des Kreis-Bauamtes ist auch hier mit einer Kostensteigerung von ca.

30% zu rechnen, da Baukosten massiv gestiegen sind. Das hat dann zur Folge, dass der Eigenanteil seitens Gemeinde Glashütten ebenfalls um einen mittleren sechsstelligen Betrag steigen würde.

Mir wurde bei den Übergabegesprächen mitgeteilt, dass der Gemeindevorstand von damals prognostizierten 1,5 Mio. Euro aus dem Verkauf der Grundstücke Silberbach Planphase 2 kommen soll. Diese Gegenfinanzierung steht aber nicht, da Planphase 2 nicht im jetzigen Bebauungsplan enthalten ist.

Leider ist es in der vorhergehenden Wahlperiode scheinbar nicht gelungen, beide Projekt vernünftig in die Umsetzung zu geben und wir haben jetzt mit den Teuerungen und fehlenden Gegenfinanzierung zu tun.

Eine Folge daraus könnte mittelfristig eine Anhebung des Grundsteuer-Hebesatzes um mehrere hundert Punkte sein, um laufende Kosten aus der Investition zu decken. Das möchte sicherlich niemand, ich auch nicht. Daher benötigen Verwaltung und Gemeindevorstand jetzt etwas Zeit zur intensiven Ist-Aufnahme und Ausarbeitung von möglichen Konzeptanpassungen oder Alternativplanungen, die dann zeitnah in die Gemeindevertretung zur Beratung eingebracht werden.

- 3) Bürgerklause, hier stehen Renovierungskosten von ursprünglich geplanten 400 T Euro im Raum. Das Bauamt ist jetzt in Klärung mit der Küchenfirma, bei der bereits für 100 T Euro Geräte beauftragt wurden, dass hier auf das notwendige Maß abgespeckt wird. Auch ist es wichtig, dass eine Renovierung durchgeführt wird und keine Sanierung, bei der die Bürgerklause die Betriebserlaubnis verliert. Es besteht bereits eine enge Abstimmung mit der Pächterin. Ziel ist es nur 25% der veranschlagten Summe für die Renovierung der Küche auszugeben.
- 4) Die Stelle (1,0) im Bauamt wird zurzeit ausgeschrieben. Geplant ist eine Neueinstellung zeitnah vorzunehmen, um den hohen Arbeitsanfall in dem Amt zu bewerkstelligen.

3. Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten 85/GV/XIX Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“

Der Gemeindevorstand und Bauamtsleiter Herr Meixner erläutern den Beschlussvorschlag.

Fragen einzelner AUBI-Mitglieder konnten beantwortet werden.

Herr Staab ergänzt den Wortlaut des Beschlusses im ersten Absatz am Ende des 1. Satzes mit dem offenbar vergessenen Wort „durchzuführen“.

- (1) Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Glashütten, Flur 2, die Flurstücke 294/1 teilweise, 345/3 teilweise, 510/4 teilweise (Schulstraße), 511/2, 511/4, 511/6, 511/8, 511/9, 512, 513/4, 514/2, 514/5-514/7, 514/9-514/17, 514/20-514/23, 515/2, 515/3, 516/1, 516/2, 517, 518/6-518/10, 538/1 teilweise (Schloßborner Weg) sowie in der Flur 4 die Flurstücke 294/1 teilweise (Limburger Straße) und 345/3 teilweise (Limburger Straße).
- (2) Mit dem Bebauungsplan sollen im Bereich des Plangebietes Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (3) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll der bislang für den Bereich maßgebliche und als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 10 neu ersetzt werden. Darüber hinaus sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes

für seinen Geltungsbereich auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 neu ersetzt werden.

- (4) Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 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.
- (5) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB

89/GV/XIX

Kurze Erläuterung des Beschlusses durch den Gemeindevorstand

Es wird beschlossen, gemäß §§ 14, 16 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) die als Anlage beigefügte Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

5. Verbreiterung der Ringstraße oberhalb des Sportplatzes im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung des Baugebietes „Am Silberbach“ und Ausbau des Feldweges unterhalb des Sportplatzes zur Baustraße hier: Beauftragung Ingenieurgesellschaft Müller mbH (Dipl.-Ing. Armin Uhrig) durch die HLG

98/GV/XIX

Es wird ausgiebig über die Beschlussvorlage beraten. Nach Auffassung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Infrastruktur soll der Punkt 3 ergänzt werden:

3. Nach Abschluss der Entwurfsplanung und der Kostenschätzung ist dies der Gemeindevertretung vorzulegen. Nach deren Zustimmung kann die Genehmigungsplanung beauftragt werden. Weiterhin ist der letzte Satz in der Erläuterung zu streichen.

Anschließend wird über die geänderte DS-Nr. 98/GV, die wie folgt lautet, abgestimmt:

Es wird beschlossen, die Ingenieurgesellschaft Müller mbH (Dipl.-Ing. Armin Uhrig) durch die HLG im Rahmen des Hauptauftrages zur Erschließungsplanung des Baugebietes „Am Silberbach“ im Ortsteil Schloßborn mit zusätzlichen Planungsleistungen beauftragen zu lassen.

1. Verbreiterung der Ringstraße oberhalb des Sportplatzes als Maßnahme zur Verbesserung der äußeren Erschließung des Baugebietes. Planungsleistungen hierzu mit allen Leistungsphasen gemäß erteiltem Hauptauftrag als erweiterte Planungsleistung einschließlich Bauleitung, Dokumentation und Kostenermittlungen, je nach Planungsstand.
2. Ausbau des Land- und Forstwirtschaftsweges unterhalb des Sportplatzes in Schloßborn als Baustraße und zweckbestimmende Erhaltung derselben während der Bauzeit (max. 5 Jahre nach Inbetriebnahme). Grundlagenermittlung und Vorentwurf gemäß erteiltem Hauptauftrag als erweiterte Planungsleistung einschließlich Bauleitung, Dokumentation und Kostenermittlungen, je nach Pla-

nungsstand.

3. Nach Abschluss der Entwurfsplanung und der Kostenschätzung ist dies der Gemeindevertretung vorzulegen. Nach deren Zustimmung kann die Genehmigungsplanung beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

6. Umsetzung des erarbeiteten Energiekonzeptes für das Baugebiet 99/GV/XIX „Am Silberbach“

Es wird ausgiebig über die Beschlussvorlage beraten. Insbesondere über die Frage „Null-Energie-Standard“ oder die weitergehende „Energie-Plus-Standard“ gibt es regen Austausch. Der Vorsitzende schlägt vor, über die geänderte DS-Nr. 99/GV, die wie folgt lautet, abzustimmen:

Es wird die Umsetzung des erarbeiteten Energiekonzeptes für das Baugebiet „Am Silberbach“ in Schloßborn beschlossen. Bemessungsgrundlage hierbei soll der Gesamtenergieverbrauch der jeweiligen Gebäude (Heizung, Strom, Elektro, Warmwasser, etc.) sein. Es wird beschlossen,

1. dass das Neubaugebiet im **Plus-Energie**-Standard umgesetzt werden soll. Die Wahl der Energieversorgung soll den Bauherren und Eigentümern der Grundstücke in diesem Neubaugebiet im Rahmen der im Energiekonzept der Firma „energielenker projects GmbH“ aufgeführten Varianten, soweit sie zum Erreichen des **Plus-Energie**-Standards geeignet sind, freigestellt werden. Darüber hinaus kann der Bauherr vom Energiekonzept abweichen, wenn ein Nachweis über den **Plus-Energie**-Standard des Gebäudes erreicht wird.
2. Für die Mehrfamilienhäuser im Bereich WA 2, ist eine Abweichung möglich, sofern unter Einhaltung eines **Plus-Energie**-Standards bei diesen Gebäuden keine wirtschaftlich tragfähige Lösung gefunden werden kann und das Neubaugebiet insgesamt den **Plus-Energie**-Standard dennoch erreicht. Dies wäre vom Investor in geeigneter Weise nachzuweisen.
3. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Voraussetzungen durch die Vorbereitung der Entwürfe für städtebauliche Verträge mit der HLG und den übrigen Grundstückseigentümern des Neubaugebietes zu schaffen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

3 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

7. Antrag der SPD-Fraktion – Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser- 103/GV/XIX und Breitwasserschäden

Herr Abbé erläutert kurz den Antrag. Durchweg sämtlich Ausschussmitglieder äußern sich hierzu zustimmend.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie für die Ortsteile Oberems und Schloßborn Fließpfadkarten zu beantragen, damit die Gemeinde künftig besser auf mögliche Überflutungen vorbereitet ist.

Darüber hinaus wird der Gemeindevorstand um Prüfung gebeten, inwieweit zur genaueren Gefahrenanalyse die Notwendigkeit zur Erstellung einer Starkregengefahrenkarte besteht und hiermit ggf. ein entsprechendes Ingenieurbüro zu beauftragen.

Auf der Grundlage aller danach vorliegenden Ergebnisse möge der Gemeindevorstand Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung durchführen, insbesondere hinsichtlich der Frage, welche Maßnahmen von den Bürgerinnen und Bürgern selbst durchgeführt werden können.

Der Antrag wird dahingehend geändert, dass alle drei Ortsteile beinhaltet sind.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

8. Verschiedenes

Entfällt.

Der Vorsitzende

ausgefertigt:

gez. Matthias Högn

Richard Meixner
Schriftführer