

N i e d e r s c h r i f t
über die 10. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses in der
Legislaturperiode 2021/2026 vom 22.09.2022

Anwesende:

Heß, Christian (CDU)
Verst, Christian (CDU)
Grünewald, Thomas (SPD)
Hartmann, Isabell (SPD) in Vertretung von Jürgen Beck
Ott, Marcel (SPD) in Vertretung von Ulrich Schäfer
Paulus, Bernd (ÜWG)
Raab, Christoph (ÜWG)
Stapp, Rüdiger (ÜWG)
Olt, Uwe, Bürgermeister
Schindler, Tassilo, Erster Beigeordneter
Truschina, Andreas, Beigeordneter

Schriftführer:

Amend, Stephan

Entschuldigt fehlten:

Beck, Jürgen (SPD)
Schäfer, Ulrich (SPD)

Ausschussvorsitzender Christian Heß eröffnet die Sitzung des Planungs- und Bauausschusses um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist. Die Sitzung findet gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss statt.

T a g e s o r d n u n g:

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 18.07.2022
2. Vorstellung der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises (VL-251/2022)
3. Rahmenplan zur künftigen Baulandentwicklung (VL-252/2022)
hier: Vorstellung der Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Untersuchung
4. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern (VL-244/2022)
hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nördlich der Angelhofstraße" im OT Seckmauern (VL-245/2022)
hier: Beschluss über den Entwurf und Einleitung der Offenlage sowie der Trägerbeteiligung
6. Grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Maintalblick" im OT Seckmauern (VL-250/2022)
7. Mitteilungen und Anfragen
- 7.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach (MI-61/2022)
- 7.1.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach (MI-61/2022
1. Ergänzung)
- 7.2 Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises (MI-62/2022)

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 7.3 | Neubau Kita Seckmauern | (MI-55/2022) |
| 7.4 | Anhaltende Trockenheit - Auswirkungen auf die
Trinkwasserversorgung | (MI-56/2022) |
| 7.5 | Auswirkungen Energiekrise | (MI-57/2022) |
| 7.6 | Schaffung eines Naturkindergartens | (MI-63/2022) |
| 7.7 | IKZ-Projekt zur Fachkräftesicherung | (MI-64/2022) |
| 7.8 | Freigabe des Neubaugebietes "Maintalblick" in Seckmauern | (MI-66/2022) |
| 7.9 | Informationsangebot zum Thema § 2b Umsatzsteuergesetz | (MI-67/2022) |

Sitzungsverlauf

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 18.07.2022

Zur Niederschrift liegen keine Anmerkungen vor. Sie gilt damit als genehmigt.

2. Vorstellung der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises VL-251/2022

Der als Gast anwesende Herr Kuffer von der Kreisverwaltung stellt die Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises unter dem Titel „Zukunft Wohnen“ anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation wurde bereits im Vorfeld der Sitzung im Ratsinfosystem als Anlage zur Beschlussvorlage VL-251/2022 zur Verfügung gestellt. Mit der Strategie will der Kreis über allgemeine Entwicklungen und Rahmenbedingungen informieren und zur Bewusstseinsbildung beitragen. Ziel ist es, dass daraus eine „Mitmach-Strategie“ entsteht, in die sich die Städte und Gemeinden und auch Bürgerinnen und Bürger einbringen.

Die Präsentation wird vom Planungs- und Bauausschuss zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht vorgesehen.

3. Rahmenplan zur künftigen Baulandentwicklung VL-252/2022 hier: Vorstellung der Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Untersuchung

Auf Grundlage eines Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2022 hat der Gemeindevorstand die e-netz Südhausen mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes zur künftigen Baulandentwicklung beauftragt. Der als Gast anwesende Herr Joisten von der e-netz Südhausen stellt die Ergebnisse anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation wurde bereits im Vorfeld der Sitzung im Ratsinfosystem als Anlage zur Beschlussvorlage VL-252/2022 zur Verfügung gestellt. Untersucht wurden nahezu alle der im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Potentialflächen. Hierzu wurde ein Punktebewertungssystem nach verschiedenen Kriterien zugrunde gelegt.

Als Ergebnis der Aussprache lässt sich festhalten, dass die Ausarbeitung als sachlich fundierte Informations- und Beratungsgrundlage gesehen und begrüßt wird. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen besteht allerdings eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich weiterer Bauland-Aktivitäten. Insofern müssen entsprechende Entscheidungen sorgsam abgewogen werden. Gleichwohl gilt es auch zu bedenken, dass über den noch bis zum Jahresende 2022 geltenden § 13b BauGB gewisse Verfahrenserleichterungen für die Entwicklung kleinerer Wohnbaugebiete bestehen, die ggf. genutzt werden könnten.

Zum weiteren Vorgehen besteht Einvernehmen, die Ausarbeitung zunächst in den Fraktionen zu behandeln und sodann die Beratung in den beiden Ausschüssen fortzusetzen. Ziel sollte es sein, bis zur Sitzung der Gemeindevertretung im Dezember 2022 Klarheit über den eventuellen Einstieg in weitere Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13b BauGB zu schaffen. Ggf. müssten bis dahin entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorbereitet werden, so dass ggf. eine zusätzliche gemeinsame Ausschusssitzung im Zeitraum Oktober/November sinnvoll erscheint.

4. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel- VL-244/2022 Wiebelsbach und Seckmauern hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB

Die Angelegenheit wurde zuletzt am 18.07.2022 im Planungs- und Bauausschuss und im Haupt- und Finanzausschuss behandelt. Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Meinungsbildes kam es zu keiner Beschlussempfehlung. Daraufhin hat die Gemeindevertretung die abschließende Beratung und Beschlussfassung bis zu ihrer nächsten Sitzung zurückgestellt.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Raab verweist auf die ergänzenden Informationen, die im Ratsinfosystem bereitgestellt wurden. Für die ÜWG-Fraktion erklärt er, dass man sich auf Basis dessen und nach weiterer Beratung nunmehr für das Projekt und insofern für den Eintritt in ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ausspreche. Bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes plädiere man für die komplette ursprünglich vorgeschlagene Flächenkulisse von rund 13,5 ha unter Einbeziehung der erforderlichen bzw. gewünschten Abstands- oder auch Ausgleichsflächen, so dass der Umfang der tatsächlichen Flächenausnutzung mit PV-Modulen noch zu klären sei. Gleiches gelte auch für die Frage der finanziellen Partizipation der Gemeinde in Abhängigkeit von der sich ggf. weiterentwickelnden Gesetzeslage. Für die Fraktionen von SPD und CDU betonen Gemeindevertreterin Hartmann und Ausschussvorsitzender Hess, dass sich an den bereits in der letzten gemeinsamen Ausschusssitzung geäußerten Positionen nichts geändert hat. Demnach steht auch die SPD-Fraktion dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber, während es bei der CDU-Fraktion kein einheitliches Meinungsbild gibt.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt der von der Fa. Abo Wind in Kooperation mit der Energiegenossenschaft Odenwald (EGO) beabsichtigten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern grundsätzlich zu. Als Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes soll die ursprünglich dargelegte Flächenkulisse von rund 13 Hektar zugrunde gelegt werden. Die konkrete Ausgestaltung und damit auch der Umfang der tatsächlichen Flächennutzung mit PV-Modulen bleibt der Entwurfsplanung vorbehalten, über die zu gegebener Zeit zu beraten ist.

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, entsprechend zu beschließen bzw. einen formellen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zu fassen, falls dieser bis zur anstehenden Sitzung noch vorbereitet werden kann.

Beratungsergebnis:

7 Ja-Stimmen (3xÜWG, 3xSPD, 1xCDU) 1 Nein-Stimme (CDU)

5. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nördlich der Angelhofstraße" im OT VL-245/2022 Seckmauern hier: Beschluss über den Entwurf und Einleitung der Offenlage sowie der Trägerbeteiligung

Der Gemeindevertreter Ullrich Raitz nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht teil.

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Angelhofstraße“ im OT Seckmauern gefasst. Inzwischen hat das beauftragte Planungsbüro den Entwurf des Bebauungsplanes und die dazu gehörende Begründung erarbeitet. Die entsprechenden Unterlagen wurden in das Ratsinfosystem eingestellt.

Zur Beschleunigung des Planverfahrens sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeits- sowie die Behördenbeteiligung gleichzeitig durchgeführt werden. Zur Billigung der Entwurfsfassung kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Raab schlägt vor, analog zu den Neubaugebieten „Maintalblick“ und „Klingenacker IV“ die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage mit mindestens 5kWp Leistung zu ergänzen. Dieser Vorschlag findet allgemeine Zustimmung.

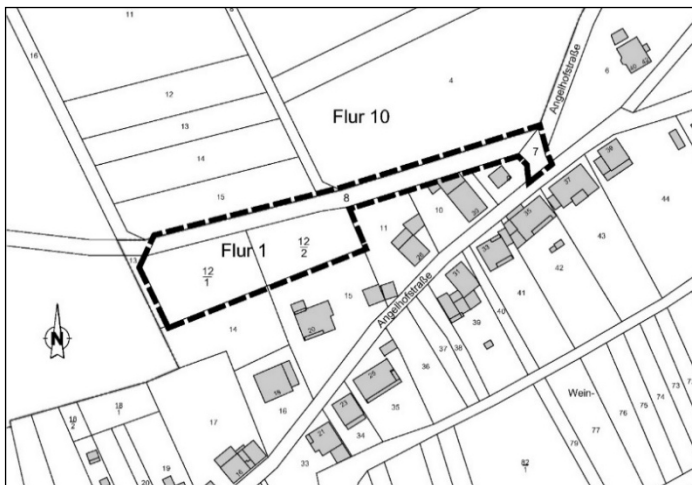
Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss spricht die Empfehlung an die Gemeindevertretung aus, wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Nördlich der Angelhofstraße“ im Ortsteil Seckmauern nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom August 2022.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Seckmauern, Flur 1, die Flurstücke Nr. 12/1 und 12/2 sowie Teile der Wegeparzellen Nr. 7 und 8 und ist dem nachfolgenden Katasterauszug zu entnehmen:



Beratungsergebnis:

Einstimmig

6. Grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Maintalblick" im VL-250/2022 OT Seckmauern

Im Zuge der Vermarktung des Baugebietes „Maintalblick“ im OT Seckmauern hat ein ortsansässiger Gewerbebetrieb sein Interesse am Kauf des Bauplatzes Flurstück Nr. 117 hinterlegt. Dieses Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des Baugebietes und ist aufgrund seiner Lage etwas schwieriger für Wohnbauzwecke vermarktbar. Der Gewerbebetreibende möchte auf dem Grundstück vorrangig Parkplätze anlegen, um die Parksituation für seine Mitarbeiter zu verbessern. Dessen ungeachtet ist er bereit, den festgelegten Kaufpreis von 224 € / qm zu bezahlen. Die Vorklärung mit dem Kreisbauamt hat ergeben, dass eine derartige Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Hauptnutzung (allgemeines Wohngebiet) nicht möglich ist und auch nicht befreit werden kann. Insofern müsste hierfür der Bebauungsplan geändert werden.

In einem inzwischen stattgefundenen Gespräch unter Beteiligung eines Planungsbüros und des Gewerbebetreibenden ist deutlich geworden, dass die gewünschte Änderung des Bebauungsplanes hin zu einer grundstücksbezogenen Mischgebietsumwandlung ohne die Verfahrenserleichterungen des § 13b BauGB durchgeführt werden müsste und insofern nur mit größerem Aufwand und höheren Kosten möglich wäre.

Außerdem ist aufgrund der angrenzenden Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen zu rechnen. Das Planungsbüro will ein entsprechendes Angebot zur Durchführung des erforderlichen Verfahrens an den Gewerbebetrieb richten, der ggf. die daraus entstehenden Kosten tragen müsste. Dieses Angebot liegt noch nicht vor, so dass es auch noch keine darauf aufbauende belastbare Erklärung des Gewerbebetriebes gibt. Insofern handelt es sich derzeit nur um eine Sachstandsinformation und es besteht noch kein konkreter Entscheidungsbedarf für die Gemeinde.

Gleichwohl beraten die Ausschussmitglieder die Angelegenheit vom Grundsatz her. Aus der Aussprache lässt sich festhalten, dass es bei allem Verständnis für die Belange des Gewerbebetriebes in Teilen eine skeptische Haltung zu einer Umwandlung des Grundstückes zu einem Mischgebiet gibt. Dies unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes, den insbesondere die Käufer der Nachbargrundstücke reklamieren könnten. Die Frage, ob die Gemeindevertretung hierzu in der anstehenden Sitzung einen „Tendenzbeschluss“ fassen sollte, bleibt offen und soll ggf. dort geklärt werden.

7. Mitteilungen und Anfragen

Zu den nachfolgend aufgeführten Punkten liegen schriftliche Mitteilungen vor, die vom Bürgermeister teilweise mündlich ergänzt werden:

7.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach	MI-61/2022
7.1.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach	MI-61/2022
	1. Ergänzung
7.2 Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises	MI-62/2022
7.3 Neubau Kita Seckmauern	MI-55/2022
7.4 Anhaltende Trockenheit - Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung	MI-56/2022
7.5 Auswirkungen Energiekrise	MI-57/2022

Im Zusammenhang mit Punkt 7.5 spricht Gemeindevertreterin Hartmann die großen finanziellen Belastungen der Fußballvereine durch den notwendigen Dusch- und Heizungsbetrieb in deren Sportheimen an. Vor diesem Hintergrund schlägt die SPD-Fraktion vor, auch im Jahr 2022 auf die Erhebung der Kostenpauschale von 1.500 € zur Sportplatzpflege zu verzichten, nachdem diese bereits in den letzten beiden Jahren als pandemiebedingte Entlastungsmaßnahme ausgesetzt worden war. Dieser Vorschlag findet allgemeine Zustimmung und soll an den Gemeindevorstand weitergeleitet werden.

7.6 Schaffung eines Naturkindergartens	MI-63/2022
7.7 IKZ-Projekt zur Fachkräftesicherung	MI-64/2022
7.8 Freigabe des Neubaugebietes "Maintalblick" in Seckmauern	MI-66/2022
7.9 Informationsangebot zum Thema § 2b Umsatzsteuergesetz	MI-67/2022

Darüber hinaus informiert der Bürgermeister über folgende Themen mündlich:

7.13 Errichtung eines barrierefreien Fußweges auf dem Friedhof in Lützel-Wiebelsbach
7.14 Anbau eines Aufzuges an das Rathaus
7.15 Austausch des Pflasterbelages im alten Teil des Rathauhofes
7.16 Sanierung des Glockenturmes auf dem alten Schulgebäude in Haingrund
7.17 Teilankauf des Volksbankgrundstückes in Seckmauern

Ausschussvorsitzender Christian Heß schließt die Sitzung des Planungs- und Bauausschusses um 22:50 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Lützelbach, 26.09.2022

Christian Heß
Vorsitzender des Planungs- und
Bauausschusses

Stephan Amend
Schriftführer