



Gemeinde Niederdorfelden

Vorsitzende der Gemeindevertretung
des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses

BEKANNTMACHUNG

Die 1. öffentliche Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses findet am

Dienstag, den 29.06.2021 um 19:30 Uhr
im großen Saal des Bürgerhauses

statt.

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

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der konstituierenden Sitzung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses durch die Vorsitzende der Gemeindevertretung mit Bekanntgabe Zusammensetzung des Ausschusses und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Wahl der oder des Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses
3. Wahl der oder des stellvertretenden Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses
4. Wahl der Schriftführerin oder des Schriftführers mit Stellvertretung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses
5. Erstellung eines „Insel-Bebauungsplans“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen um die Bauvoranfrage für das Bauvorhaben Lindenplatz 8, 61138 Niederdorfelden, hier: die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Lindenplatz 8, Gemarkung Niederdorfelden, Flur 29, Flurstücke 113/1, 153/2 und 152, behandeln zu können.

Niederdorfelden, 17.06.2021

gez. Kristina Schneider
Vorsitzende der Gemeindevertretung



Gemeinde Niederdorfelden

Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss

Protokoll

der 1. Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses
vom Dienstag, 29.06.2021

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:00 Uhr

Anwesend sind:

- I. Vorsitzender:
Horst Schmidt
- II. Die weiteren Mitglieder:
Louis Keppler
Kristina Schneider
Staphan Hoßfeld
Juliane Frey
Christoph Czmok
- III. Gemeindevorstand:
Klaus Büttner, Bürgermeister
Karl Markloff, Erster Beigeordneter
Stefan Köhler
Reinhard Schott
Peter Bauscher
Stani Czmok
- IV. Gemeindevertretung:
Carolin Heinemeyer
- V. Von der Verwaltung:
Carsten Breitbach
- V. Schriftführung
Ute Klingelhöfer
Stefan Waas

Entschuldigt fehlten:
Sandra Eisenmenger

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der konstituierenden Sitzung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses durch die Vorsitzende der Gemeindevertretung mit Bekanntgabe Zusammensetzung des Ausschusses und Feststellung der Beschlussfähigkeit (VL-123/2021)
2. Wahl der oder des Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses (VL-124/2021)
3. Wahl der oder des stellvertretenden Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses (VL-126/2021)
4. Wahl der Schriftführerin oder des Schriftführers mit Stellvertretung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses (VL-127/2021)
5. Erstellung eines „Insel-Bebauungsplans“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen um die Bauvoranfrage für das Bauvorhaben Lindenplatz 8, 61138 Niederdorfelden, hier: die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Lindenplatz 8, Gemarkung Niederdorfelden, Flur 29, Flurstücke 113/1, 153/2 und 152, behandeln zu können. (VL-142/2021)

Sitzungsverlauf

Die Vorsitzende der Gemeindevertretung Frau Kristina Schneider eröffnet die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

Öffentliche Sitzung

- 1. Eröffnung der konstituierenden Sitzung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses durch die Vorsitzende der Gemeindevertretung mit Bekanntgabe Zusammensetzung des Ausschusses und Feststellung der Beschlussfähigkeit** **VL-123/2021**

Der Ausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Horst Schmidt
Louis Keppler
Kristina Schneider
Stephan Hoßfeld
Juliane Frey
Christoph Czmok
Sandra Eisenmenger (fehlt entschuldigt)

Beschluss:

Der Ausschuss ist beschlussfähig

- 2. Wahl der oder des Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses** **VL-124/2021**

Herr Horst Schmidt wird von den Ausschussmitgliedern mit 6 Stimmen einstimmig zum Vorsitzenden des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses gewählt.

Herr Schmidt übernimmt die Sitzungsleitung.

Beschluss:

Zum bzw. zur Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses wird Herr Horst Schmidt gewählt.

- 3. Wahl der oder des stellvertretenden Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses** **VL-126/2021**

Herr Louis Keppler wird von den Ausschussmitgliedern mit 6 Stimmen einstimmig zum stellvertretenden Vorsitzenden des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses gewählt.

Beschluss:

Zum bzw. zur stellvertretende*n Vorsitzende*n wird Herr Louis Keppler gewählt.

- 4. Wahl der Schriftführerin oder des Schriftführers mit Stellvertretung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses** **VL-127/2021**

Frau Ute Klingelhöfer wird mit 6 Stimmen einstimmig zur Schriftführerin des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses gewählt.

Herr Stefan Waas wird mit 6 Stimmen einstimmig zum stellvertretenden Schriftführer des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses gewählt.

Beschluss:

Frau Klingelhöfer wird zur Schriftführerin des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses gewählt.
Herr Stefan Waas wird zum stellvertretenden Schriftführer des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses gewählt.

- 5. Erstellung eines „Insel-Bebauungsplans“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen um die Bauvoranfrage für das Bauvorhaben Lindenplatz 8, 61138 Niederdorfelden, hier: die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Lindenplatz 8, Gemarkung Niederdorfelden, Flur 29, Flurstücke 113/1, 153/2 und 152, behandeln zu können.**

VL-142/2021

Die Eigentümer des Hochhauses Lindenplatz 8 planen weitreichende Veränderungen am v. g. Objekt. Um planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, sind sie an den Architekten Reinhard Schott herangetreten. Herr Schott äußert sich zu den Schwierigkeiten des Bauvorhabens. So lag beim ursprünglichen Bau 1972 zwar eine Baugenehmigung vor, jedoch kein offizieller Bebauungsplan. Ohne planungsrechtliche Grundlage dürfen daher keine Veränderungen an dem Objekt vorgenommen werden. Herr Schott verlässt wegen Befangenheit den Raum. Da nur eine mündliche Erläuterung der Sachlage von Herrn Schott vorgestellt wurde, beantragt Fr. Frey für die SPD Fraktion, dass der Tagesordnungspunkt, bis zur Vorlage einer Präsentation in die nächste Sitzung verschoben wird. Die übrigen Fraktionen stimmen diesem Antrag einstimmig zu.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird in die nächste Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses verschoben. Herr Schott wird gebeten, dazu eine kurze Präsentation vorzubereiten.

Ausschussvorsitzender Horst Schmidt schließt die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses um 20:00 Uhr und bedankt sich bei den Anwesenden für Ihre Teilnahme.

Niederdorfelden, 30.06.2021

gez. Horst Schmidt
Ausschussvorsitzender

gez. Stefan Waas
stellv. Schriftführer



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: U. Klingelhöfer
Fachbereich:
Finanz- u.Pers.verwaltung

Drucksachen Nr.: VL-123/2021
Datum, 27.05.2021

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge

Termin

Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss

29.06.2021

Eröffnung der konstituierenden Sitzung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses durch die Vorsitzende der Gemeindevertretung mit Bekanntgabe Zusammensetzung des Ausschusses und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2021 den Beschluss gefasst, dass die Ausschüsse nach dem Benennungsverfahren gem. § 62 Abs. 2 HGO besetzt werden.

Die Fraktionen haben der Vorsitzenden der Gemeindevertretung die Namen ihrer Ausschussmitglieder schriftlich mitgeteilt.

Dem Planungs- Umwelt- und Kulturausschuss gehören demnach folgende Mitglieder an:

Mitglieder PUKA		
1	Louis Keppler	SPD
2	Kristina Schneider	SPD
3	Stephan Hopfeld	SPD
4	Juliane Frey	SPD
5	Horst Schmidt	DL
6	Christoph Czmok	DL
7	Sandra Eisenmenger	Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Beschlussvorschlag:



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: U. Klingelhöfer
Fachbereich:
Finanz- u. Pers.verwaltung

Drucksachen Nr.: VL-124/2021
Datum, 27.05.2021

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge

Termin

Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss

29.06.2021

Wahl der oder des Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses

Sachdarstellung:

Die Ladung zur ersten Sitzung eines Ausschusses nach seiner Bildung erfolgt durch die Vorsitzende der Gemeindevertretung. Der Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses wählt aus seiner Mitte den oder die Vorsitzende*n.

Beschlussvorschlag:

Zum bzw. zur Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses wird xxxxxxxx gewählt.



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: U. Klingelhöfer
Fachbereich:
Finanz- u.Pers.verwaltung

Drucksachen Nr.: VL-126/2021
Datum, 27.05.2021

Beschlussvorlage
- öffentlich -

Beratungsfolge

Termin

Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss

29.06.2021

Wahl der oder des stellvertretenden Vorsitzenden des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses

Sachdarstellung:

Der Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses wählt aus seiner Mitte einen bzw. eine stellvertretende*n Vorsitzende*n

Beschlussvorschlag:

Zum bzw. zur stellvertretende*n Vorsitzende*n wird xxxxxx gewählt.



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: U. Klingelhöfer
Fachbereich:
Finanz- u.Pers.verwaltung

Drucksachen Nr.: VL-127/2021
Datum, 27.05.2021

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge

Termin

Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss

29.06.2021

Wahl der Schriftführerin oder des Schriftführers mit Stellvertretung des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses

Sachdarstellung:

Als Schriftführerin des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses wird von der Verwaltung Frau Ute Klingelhöfer und als stellvertretender Schriftführer wird Herr Stefan Waas vorgeschlagen. Es handelt sich um Beschäftigte der Gemeinde Niederdorfelden.

Beschlussvorschlag:

Frau Klingelhöfer wird zur Schriftführerin des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses gewählt. Herr Stefan Waas wird zum stellvertretenden Schriftführer des Planungs- Umwelt- und Kulturausschusses gewählt.



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: C. Breitbach
Fachbereich:
Fachbereich Bauamt

Drucksachen Nr.: VL-142/2021
Datum, 15.06.2021

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	15.06.2021
Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss	29.06.2021
Gemeindevertretung	08.07.2021
Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss	07.09.2021
Gemeindevertretung	16.09.2021
Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss	26.10.2021
Gemeindevertretung	04.11.2021
Gemeindevertretung	09.12.2021

Erstellung eines „Insel-Bebauungsplans“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen um die Bauvoranfrage für das Bauvorhaben Lindenplatz 8, 61138 Niederdorfelden, hier: die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Lindenplatz 8, Gemarkung Niederdorfelden, Flur 29, Flurstücke 113/1, 153/2 und 152, behandeln zu können.

Sachdarstellung:

Das v. g. Bauvorhaben von Sonja und Axel Bauer befindet sich derzeit nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Dort sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was nicht gegeben ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Architekt Reinhard G. Schott einen Insel-Bebauungsplan nur für die v. g. Grundstücke entwickelt.

Planziel soll die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes (WB) sein mit einem Maß der baulichen Nutzung nach § 17 und 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von,

- Vollgeschosse max. 9
- Geschossflächenzahl max. 2,4
- Grundflächenzahl max. 0,8

und einer Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als Einzelhäuser.

Textliche Festsetzungen sollen sein,

- Dachformen als Flachdächer und flachgeneigte Dächer,
- Einfriedungen als Zäune und Hecken bis max. 1,50 m Höhe,

- Stützmauern zur Abfangung von Geländehöhenunterschieden bis max. 2,00 m Höhe.
- Die Baugrenzen sollen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden dürfen.
- Die Zahl der herzustellenden Garagen oder Stellplätze soll um bis zu 50 v. H. herabgesetzt werden können, wenn besondere Gründe vorliegen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Hierbei ist insbesondere der Erhalt der Grünflächen und des Baumbestandes zu berücksichtigen. Gemeinschaftsstellplatzanlagen. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

Derantrag wurde in der Gemeindevertretung am 16.09.2021 vom Gemeindevorstand zurückgezogen mit der Bitte zur weiteren Beratung im Geschäftsgang zu belassen.

Beschlussvorschlag:

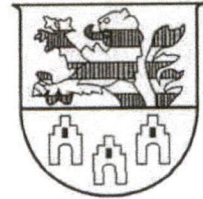
Dem B-Planentwurf zur Erstellung eines Insel-Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bauvoranfrage zu Lindenplatz 8 Flur 29 Flurstücke 113/1, 153/2 und 152 für die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Bauträger die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt.

Anlage(n):

- (1) 1_1_Stellungn.HSGB v. 26.11.21 Widerstreit Int. Insel B Plan
- (2) 1_1_Handlungsempfehlung Beschlussfassung Insel BPlan
- (3) Plan_Bebaungsvorschlag Lindenplatz 8

Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.

Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden



Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

vorab per Mail:
u.klingelhoefer@niederdorfelden.de

Gemeindevorstand der
Gemeinde Niederdorfelden
Burgstr. 5
61138 Niederdorfelden

Abteilung 2.1

Referent(in) Frau Adrian
Unser Zeichen Adr/JP

Telefon 06108/6001-0
Telefax 06108/600157
E-Mail: hsgb@hsgb.de

Durchwahl 6001- 51

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom 22.09.21

Datum 26.11.21



Widerstreit der Interessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 25 Abs. 1 Nr. 3 HGO darf niemand in haupt- oder ehrenamtlicher Tätigkeiten einer Angelegenheit beraten oder entscheidend mitwirken, wenn er eine natürliche oder juristische Person, die einen Vorteil oder Nachteil erleiden kann, kraft Gesetzes oder in der betreffenden Angelegenheit kraft Vollmacht vertritt. Das gleiche gilt, gem. § 25 Abs. 1 Nr. 4 HGO wenn der Mandatsträger in einer natürlichen oder juristischen Person oder Vereinigung, die durch die Entscheidungen der Angelegenheit einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil erlangen kann, beschäftigt ist, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass dadurch Befangenheit gegeben ist.

Nach der Rechtsprechung des Hess. VGH (Hess VGH Urt. v. 28.11.2013, Az.: 8 A 865/12) hat der Entscheidungsträger ein individuelles Sonderinteresse an dem Beratungsgegenstand, das zu einer Interessenkollision führen kann wenn die Besorgnis überwiegt, der Betroffene werde nicht mehr uneigennützig und zum Wohle der Allgemeinheit handeln.

Hiervon ist in der vorliegenden Angelegenheit auszugehen, da das Ingenieurbüro dessen Inhaber der Mandatsträger offenbar ist bzw. in dem er beschäftigt ist mit der Planung beauftragt ist, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan steht. Sofern er der Inhaber des Ingenieurbüros ist, würde die Regelung des § 25 Abs. 1 Nr. 3 HGO

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim am Main
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • IBAN: DE66 5065 2124 0008 0500 31 • BIC: HELADEF1SLS
Steuernummer: 035 224 14038

Präsident: Dr. Thomas Stöhr • Erster Vizepräsident: Matthias Baaß • Vizepräsident: Markus Röder

Geschäftsführer:

Dr. David Rauber • Harald Semler • Johannes Heger



eingreifen. Sofern er gegen Entgelt in dem Ingenieurbüro beschäftigt ist, wäre dies der Fall, wenn er in leitender Funktion dort tätig ist bzw. mit dem Projekt betraut ist. Dabei wird auch in der Vorstellung eines Projektes im Zweifel eine Beratung zu sehen sein, da das Für und Wider dargelegt wird. Außerdem ist davon auszugehen, dass auch Fragen beantwortet wurden. Im Zweifel ist deshalb zu empfehlen, generell den Sitzungssaal zu verlassen, wenn die Thematik aufgerufen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Adrian

Jörg Frank
Ehrenstadtrat
Rechtsanwalt

Frank Rechtsanwalt-Wehrshäuser Str. 10-35041 Marburg

Gemeinde Niederdorfelden
Burgstraße 5
61138 Niederdorfelden

Wehrshäuser Straße 10
35041 Marburg
Tel.: 06421/1677237
Mobil: 0152/24356140
Fax: 0322-231-128-08
Mail: rechtsquelle@t-online.de
Frankfurter Volksbank
IBAN: DE 47 5019 0000 6701 0186 62
BIC: FFVBDEFF

Bearbeiter/in	Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Marburg, den
RA Frank	Ndf/FR/240-2021		30. November 2021

**Handlungsempfehlungen für weiteren Gremiengang im Falle
Aufstellungsbeschluss Insel-Bebauungsplan Lindenplatz 8**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schlage vor, dass die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2021 über die noch im Geschäftsgang befindliche Vorlage zur Aufstellung des Insel-Bebauungsplanes (BPlan) über das Grundstück Lindenplatz 8 mit der Vorlagennummer VL-142/2021 berät und entscheidet.

- Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung könnte wie folgt lauten:
 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden beschließt die Wiederaufnahme des durch den Beschluss vom 04. November 2021 zum Ruhen gebrachten Verfahrens zur Erstellung eines Insel-Bebauungsplans mit der Vorlagennummer VL-142/2021.
 2. Der Aufstellung eines Insel-Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bauvoranfrage zu Lindenplatz 8 Flur 29 Flurstücke 113/1, 153/2 und 152 für die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses wird unter der Bedingung zugestimmt, dass der Bauträger die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt.
 3. Satz 2 und Satz 3 des Beschlusses vom 07. September 2021 im Planungs-, Umwelt- und Kulturausschusses, die Fragen des künftigen Stellplatznachweises betreffen, werden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden im jetzigen Verfahrensstand zur Aufstellung des Bebauungsplans Lindenplatz 8 zurückgewiesen. Die Gemeindevertretung beschließt, dass Vorschläge zur Lösung der Stellplatzfragen im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgelegt und beraten werden sollen.

Die vorherige Befassung im PUKA wäre bei der vorgeschlagenen Beschlussfassung der Gemeindevertretung nicht erforderlich. Denn der PUKA hatte in seiner Sitzung vom 07. September 2021 ausweislich der Niederschrift ausführlich beraten und einen zustimmenden Beschluss gefasst. Dieser Beschluss wurde in der Folge weder verändert, noch aufgehoben. Im Gegenteil beschlossen PUKA am 26. Oktober 2021 und die Gemeindevertretung am 04. November 2021 die Vorlage im Geschäftsgang zu belassen; das Verfahren sollte folglich nur ruhen.

Während der Beratungen und Beschlussfassung in der Gemeindevertretung sollte Herr Beigeordneter Reinhard Schott nicht im Beratungssaal anwesend sein und auch nicht im engeren Außenbereich des Beratungsraums warten, damit er die Debatte weder mithören, noch auf irgendeine Weise beeinflussen könnte.

Dem Entscheidungsvorschlag liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Gremien der Gemeinde Niederdorfelden haben über die Frage der Aufstellung eines BPlans für die Liegenschaft Lindenplatz 8 zu beraten und zu entscheiden. Der BPlan wurde vom Beigeordneten Reinhard Schott in seiner Eigenschaft als freiberuflicher Architekt und Inhaber des Büros Schott Architekten, Hanau, nach einem entsprechenden Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft entworfen.

An der Sitzung des Gemeindevorstands vom 15. Juni 2021, an dem erstmals über die Aufstellung des BPlans befunden wurde, nahm Herr Beigeordneter Schott ausweislich der in der Niederschrift der PUKA-Sitzung vom 26. Oktober 2021 enthaltenen Aussagen weder an den Beratungen, noch an der Beschlussfassung teil.

Den Entwurf des BPlans stellte Herr Schott in der Sitzung des PUKA am 29. Juni 2021 erstmals in öffentlicher Sitzung vor, verließ aber nach seinen Erläuterungen und vor der Beschlussfassung den Sitzungssaal. An allen nachfolgenden Gremiensitzungen beteiligte sich Herr Schott weder an Beratungen und Beschlussfassungen, noch war er in den Beratungsräumen nach Aufruf des entsprechenden Tagesordnungspunktes zugegen.

Am 07. September 2021 wurde der BPlan-Entwurf von einer Mitarbeiterin des Architekturbüros im PUKA erneut vorgestellt. In dieser Sitzung beschloss der PUKA die Erstellung des BPlans für die Liegenschaft Lindenplatz 8 unter der Bedingung der Kostenübernahme, sowie zu Fragen des Stellplatznachweises. Weitere Fragen zum BPlan wurden im PUKA am 26. Oktober 2021 behandelt und die Antworten von der Mitarbeiterin des Architekturbüros gegeben. Herr Schott hatte den Raum verlassen. Einen Beschluss fasste der PUKA nicht, weil die Frage des Widerstreits von Interessen in der Person von Herrn Beigeordneten Schott durch ein Gutachten des HSGB vor einer Beschlussfassung geklärt werden sollte.

Unter dem Datum vom 26. November 2021 empfahl der HSGB gutachterlich, dass Herr Schott den Sitzungssaal verlassen sollte, wenn die Thematik des BPlans aufgerufen werde, weil ein Widerstreit der Interessen vorläge. Schon die Vorstellung des Projektes wäre nach Ansicht des HSGB als Beratung anzusehen, an der Herr Schott wegen des Widerstreits der Interessen nicht hätte teilnehmen dürfen.

Der PUKA und die Gemeindevertretung hatten in ihren Sitzungen vom 26. Oktober 2021 und am 04. November 2021 nicht über die Aufstellung eines BPlans beraten und

auch nicht beschlossen, weil die Aussagen vom HSGB bis dato nicht vorlagen. Die Vorlage blieb nach dem Wunsch beider Gremien jedoch im Geschäftsgang.

Stellungnahme:

Dem HSGB ist zuzustimmen, dass die Präsentation des Vorhabens im PUKA am 29. Juni 2021 durch Herrn Schott als Beratung im Sinne von § 25 HGO gewertet werden könnte, so dass Herr Schott von einer Mitwirkung am entsprechenden Tagesordnungspunkt hätte ausgeschlossen werden müssen. Ein Widerstreit der Interessen im Sinne von § 25 Abs. 1 Ziff. 3 HGO lag in der Person von Herrn Schott vor. Denn als Architekt vertritt er in der Baurechtsangelegenheit der Liegenschaft Lindenplatz 8 die Wohnungseigentümer als rechtsfähigem Verband. Durch diese Tätigkeit hatte sich Herr Schott schon im Vorfeld der Entscheidung der gemeindlichen Gremien in einer sachlichen Beurteilung des Projektes festgelegt, denn er vertritt die Wohnungseigentümer, damit sie Baurecht erlangen, wozu auch die Beschlussfassung über einen BPlan gehört. Um seinen Auftrag als Architekt zu erfüllen, muss Herr Schott auf den Erlass eines BPlans hinwirken. Es liegt folglich die starke Vermutung eines Interessenkonflikts vor. Dieser Anschein der Voreingenommenheit genügt, um einen Widerstreit der Interessen anzunehmen (VGH Mannheim, Beschl. v. 27.02.1989, NVwZ 1990, 588, 589). In der Sitzung vom 29. Juni 2021, in der Herr Schott das Projekt vorstellte, wurde ausweislich des Protokolls kein Beschluss gefasst, sondern der Tagesordnungspunkt wurde verschoben. Dieser Beschluss wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 08. Juli 2021 lt. Protokoll bestätigt. In der Sitzung des PUKA vom 07. September 2021 wurde der Tagesordnungspunkt zur Aufstellung eines BPlans erneut aufgerufen, und zwar nach den Ausführungen des Protokolls ohne die Teilnahme von Herrn Schott an den Beratungen und der Beschlussfassung. In dieser Sitzung hatte der PUKA der Erstellung eines BPlans für die Liegenschaft Lindenstraße 8 unter der Bedingung zugestimmt, dass der Bauträger die Planungskosten übernimmt. Der PUKA hatte folglich ohne die Beteiligung von Herrn Schott über die Erstellung des BPlans beraten und beschlossen. Ein ohne das Vorliegen eines Widerstreits der Interessen gefasster Beschluss der gemeindlichen Gremien ist wirksam. Selbst wenn davon ausgegangen werden sollte, dass am 29. Juni 2021 ein Beschluss in dieser Angelegenheit gefasst wurde, ist er mit der späteren Beratung und dem nachfolgenden Votum geheilt worden. Denn: „Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann grundsätzlich dadurch geheilt werden, dass der Beschluss ohne den oder die Entscheidungsträger erneut gefasst wird, die einem Mitwirkungsverbot unterliegen (PdK He B-1, HGO § 25 Rn. 114, beck-online).

Aus dem Protokoll der PUKA-Sitzung vom 07. September 2021 ist ersichtlich, dass das BPlan-Projekt von einer Mitarbeiterin des Architekturbüros Schott präsentiert wurde. Auch wenn es sich um die Mitarbeiterin des den „Bauantrag bearbeitenden Architekturbüros“ (Zitat Geschäftsordnungsantrag der Grünen vom 16. September 2021) handelt, ergibt sich daraus kein Mitwirkungsverbot der Mitarbeiterin. Denn die Mitwirkungsverbote des § 25 HGO gelten für alle für die Gemeinde ehrenamtlich Tätigen i. S. d. § 21 HGO (PdK He B-1, HGO § 25 Rn. 10, beck-online). Dazu zählt die Mitarbeiterin des Architekturbüros nicht. Die Mitarbeiterin hat auch kein Stimmrecht und nur in begrenztem Maße nach Zuerteilung des Wortes Rederecht, so dass von einer Mitwirkung an der Entscheidung von PUKA oder Gemeindevertretung keine Rede sein kann.

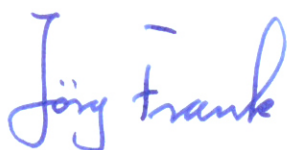
Der PUKA hatte am 07. September 2021 einen gültigen Beschluss zur Erstellung des BPlans gefasst. PUKA und Gemeindevertretung brachten in ihren Sitzungen vom 26. Oktober 2021 und vom 04. November 2021 zum Ausdruck, dass der Beschluss vom

07. September 2021 nicht aufgehoben werden sollte, sondern „im Geschäftsgang“ (Zitat aus den Beschlüssen vom 26. Oktober 2021 und vom 04. November 2021) bleibt. Das muss so ausgelegt werden, dass der vom PUKA am 07. September 2021 gefasste Beschluss ausgesetzt, also zum Ruhen gebracht, werden soll. Eine Aufhebung ist offenbar nicht gewollt; jedenfalls lassen protokollierter Verlauf der Sitzung und Wortlaut des Beschlusses eine solche Interpretation nicht zu.

Daran kann die Gemeindevertretung am 09. Dezember 2021 anschließen und für eine Fortsetzung der Beratungen votieren. Die Gemeindevertretung müsste dem ursprünglichen Beschlussvorschlag, also der Aufstellung des BPlans unter der Bedingung der Sicherung der Finanzierung, zustimmen.

Sollten noch weitere Fragen offen sein, bitte ich um eine Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Frank
Rechtsanwalt



BEBAUUNGSVORSCHLAG

Planzeichen für Bauleitpläne
gem. Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

2. Art der baulichen Nutzung

WB Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Das Sondergebiet dient dem Zweck zum Dauerwohnen sowie zur Unterbringung von Ladengeschäften, Büro- und Geschäftsräumen, Arztpraxen u.ä. Gewerbebetrieben. Zulässig sind zudem bauliche Anlagen für Abstellzwecke, Garagen und Stellplätze.

3. Maß der baulichen Nutzung

- (2,4)** max. Geschoßflächenzahl §§ 17 und 20 BauNVO
- 0,8** max. Grundflächenzahl §§ 17 und 19 BauNVO
- I-IX** max. Vollgeschosse §§ 17 und 20 BauNVO

4. Bauweise

A nur Einzelhäuser zulässig §22 (2) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- überbaute Grundstücksflächen
- Baugrenze

6. Straßenverkehrsfläche

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenverkehrsfläche (privat)

7. sonst. Planzeichen

- Flurstücksnummer
- Maßlinie

WB	IX
0,8	2,4
o	

Textl. Festsetzungen

Satzung zum Schutz der Grünbestände der Gemeinde Niederdorfelden
Stellplatzsatzung

1. **Dachform:** Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer
2. **Einfriedungen** wie Zäune und Hecken sind bis max. 1.50m zulässig! Stützmauern zur Abfangung von Geländehöhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zahl der herzustellenden Garagen oder Stellplätze kann um bis zu 50 v. H. herabgesetzt werden, wenn besondere Gründe vorliegen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Hierbei ist insbesondere der Erhalt der Grünflächen und des Baumbestandes zu berücksichtigen.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemeinde Niederdorfelden
"Insel" - Bebauungsplan Lindenplatz 8

Maßstab 1:200 Hanau, den 12.05.2021

Planung:
SCHOTT + TUCH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

ULANENPLATZ 2 FON: (06181) 30406-0
63452 HANAU FAX: (06181) 3040610

