

Protokoll

Nr. 01/2024

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 20.02.2024
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:45 Uhr

TAGESORDNUNG:**1. Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“**

- Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf
- Satzungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2. Neufassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichelsheim

Erste Beratung zu den Änderungen und Anpassungen gemäß Hessischer Bauordnung

3. Informationen zu Baumaßnahmen und aktuellen Bauleitplanungen

An der Sitzung haben teilgenommen:

Ausschussmitglieder:

1.	Thomas Hartmann, Vorsitzender	
2.	Thomas Kriegbaum	
3.	Marko Schmidt	
4.	Gerhard Volk	
5.	Kurt Friedrich	
6.	Siegfried Freihaut	
7.	Martin Hünlich	

Gemeindevertretung:

1.	Vorsitzender	Jürgen Göttmann
2.	Fraktionsvorsitzender	Heinz Kaffenberger
3.	Fraktionsvorsitzender	Kurt Friedrich

Gemeindevorstand:

Bürgermeister	Stefan Lopinsky	
1. Beigeordneter	Dr. Robert Müller	
Beigeordnete	Wilma Lieb	
Beigeordneter	Heinz Burgath	

Verwaltung:

Bauamtsleitung	Dipl. Ing. (FH) Monika Hänsel
Stv. Bauamtsleitung	Dipl.-Ing. (FH) Stella Daniel

Schriftführer/in:

Verwaltungsangestellte	Silke Weimar
------------------------	--------------

Der Ausschussvorsitzende Thomas Hartmann eröffnet die Bauausschusssitzung, begrüßt die Teilnehmenden und stellt die fristgerechte Einladung sowie Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

TOP 1

Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“

- **Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Vorsitzende Herr Hartmann stellt inhaltlich TOP 1 vor und übergibt zur Erläuterung der eingegangenen Stellungnahmen an Frau Hänsel.

Frau Hänsel erläutert und informiert über eingegangene Stellungnahmen zum Entwurf. Wie bereits beim Vorentwurf sind keine Stellungnahmen mit grundsätzlich zurückweisenden Einwendungen eingegangen. Jedoch wurden abermals Stellungnahmen wenig themenbezogen bzw. Forderungen und Einwände lediglich allgemein gefasst und daher kaum auf die Zielsetzung des Bauleitverfahrens abgestellt.

Einwände des BUND und der E-Netz zur Abgrenzung der Waldflächen wurden bereits im Vorfeld durch die erfolgte Vermessung belegt. Seitens der Bauaufsicht/Bauleitplanung des Odenwaldkreises wurden Einwände hinsichtlich Carports bzw. Nebengebäuden erhoben. Die ursprünglichen Einwände des RP wurden aufbereitet.

Heinz Kaffenberger bekräftigt, dass die Aufarbeitung von Stellungnahmen mit teils nicht den Fakten entsprechenden Gegebenheiten bzw. bereits widerlegten Einwänden zeitaufwendig und müßig ist.

Siegfried Freihaut erwähnt den positiven Hinweis des BUND hinsichtlich Beleuchtung. Da sich die Flächen in Privateigentum befinden, sind hier kaum Vorgaben oder darüber hinaus Sanktionen möglich.

Empfehlende Beschlussfassung zum Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf.

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ entsprechend des Vorschlags des Büros Grosser-Seeger & Partner vom 08.02.2024 zu beschließen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

Empfehlende Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“.

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ entsprechend des Vorschlags des Büros Grosser-Seeger & Partner vom 08.02.2024 als Satzung zu beschließen und beauftragt zugleich die Verwaltung, den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

TOP 2

Neufassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichelsheim

Erste Beratung zu den Änderungen und Anpassungen gemäß Hessischer Bauordnung

Nach Benennung des Tagesordnungspunktes durch den Ausschussvorsitzenden erläutert Frau Hänsel die Notwendigkeit zur Neufassung.

Die mit der Vorlage übersandte Synopse stellt einen Vergleich zwischen der bestehenden Satzung der Gemeinde Reichelsheim und der Mustersatzung des HSGB dar. Hieraus wird sichtbar, dass aufgrund der gesetzlichen Änderungen die Notwendigkeit der Neufassung der Stellplatzsatzung für die Gemeinde Reichelsheim erforderlich wird.

Die gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO), der Garagenverordnung (GaV), der Fahrradabstellverordnung (FStellpIV HE) und der Ladensäulenpflicht nach Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sind bei der Entscheidung zu beachten.

Aufgrund des inhaltlichen Umfangs wird festgehalten, dass die Beratung über die Neufassung noch in den Fraktionen erfolgen soll. Hier auch der Hinweis auf fehlende Seitenzahlen, deren Ergänzung der Übersichtlichkeit dienen.

Inhaltlich sind die Punkte 1.1 und 1.2 der Anlage identisch. Punkt 1.2 der Anlage ist wie folgt zu korrigieren: mit mehr als 2 Wohnungen

Grundsätzlich haben die Gemeinden gemäß der §§ 52, 86 Abs. 1. Nr. 23 und 91 Abs. 4 der HBO über die Stellplatzpflicht als auch über deren Standort, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und deren Ablösung zu bestimmen.

Herr Kaffenberger bittet um eine Gegenüberstellung der alten als auch neuen Mustersatzung in den zu entscheidenden Punkten.

In der Diskussion werden erste Einzelfragen aufgeworfen und Positionen ausgetauscht:

1. Sind Fahrradstellplätze für Privatpersonen pflichtgemäß herzustellen?
Gemäß § 1 Fahrradabstellplatzverordnung sind sofern keine andere Regelung in der Stellplatzsatzung der Gemeinde nach § 52 Abs. 5 Satz 4 der HBO getroffen worden ist, die Anzahl gemäß der Anlage der Verordnung benannten Fahrradstellplätze zu errichten. Für Wohnhäuser mit bis zu bis 2 Wohnungen sind keine Fahrradstellplätze zu errichten.

2. Ist es sinnvoll die Festsetzung zum Ersatz von bis zu einem Viertel der zu erbringenden Stellplätze gegen Fahrradstellplätze auszutauschen? Je Fahrzeugstellplatz würden dann vier Fahrradstellplätze zu schaffen sein.
Da bei der Berechnung der zu erbringenden Fahrradstellplätze die bereits durch die Fahrradstellplatzverordnung zu schaffenden Fahrradplätze zur Hälfte auf die Verpflichtung angerechnet werden, ist das Ergebnis nicht Erfolg versprechend. Der Gemeinde sollte daran gelegen sein, die Fahrzeugstellplätze sicherzustellen.

3. Muss eine Pflicht zur Installation einer Ladesäule nach GEIG in der Satzung festgelegt werden?
Das GEIG schreibt die Pflicht zur Herstellung eines Ladepunktes derzeit nur für Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen vor. Für Wohngebäude bzw. Nichtwohngebäude mit weniger Stellplatzanforderungen besteht eine Pflicht zur Verlegung von Schutzrohren für Elektrokabel. Hier sollte nur auf die gesetzliche Vorgabe verwiesen werden.

4. Kann eine Verpflichtung zur Garagennutzung eingefordert werden? (Zweckentfremdung)
Nach § 52 Abs. 6 HBO ist geregelt, dass keine Zweckentfremdung der herstellungspflichtigen Stellplätze und notwendigen Abstellplätze erfolgen darf. Damit ist die Möglichkeit der Ahndung als Ordnungswidrigkeit gegeben.

5. Entscheidung über Abweichung bei Einfamilienhäusern, siehe § 6 der Mustersatzung
Die Gemeinde kann in der Satzung regeln, ob bei Einfamilienhäusern mit einer Wohneinheit gefangene Stellplätze zugelassen werden. Hierbei ist aber zu bedenken, dass dadurch oft die Fahrzeuge trotzdem im Straßenraum geparkt werden.

6. Ablösung von Stellplätzen soll erschwert werden und nur zulässig sein, wenn das zu bebauende Grundstück keine Schaffung von Stellplätzen zulässt.
Gemäß § 52 HBO Abs. 7 kann die Baugenehmigung von der Entscheidung der Gemeinde über die Ablösung und der Zahlung des festzusetzenden Geldbetrages abhängig gemacht werden.

7. Festlegung der Ablösesumme je abzulösenden Stellplatz - Vorschlag der CDU-RWG - Fraktion 10.000 € bis 15.000 €
Die Herstellung des oder der Stellplätze ist insbesondere abhängig von dem Standort in der Gemeinde, da hier unterschiedliche Bodenrichtwerte herangezogen werden müssen. Es muss entschieden werden, ob eine Differenzierung hinsichtlich der Ortsteile mit geringeren Bodenrichtwerten erfolgen soll.

Es erfolgt noch keine empfehlende Beschlussfassung über die Neufassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichelsheim. Zunächst sollen die festgehaltenen Änderungen in einer neuen Fassung aufgenommen und anschließend im Bauausschuss erneut darüber beraten werden.

Seitens des Bauamtes wird zur weiteren Beratung im Bauausschuss ein Satzungsentwurf mit der Darstellung der Änderungen gegenüber der alten Satzung, der Gesetzesvorgaben bzw. Empfehlungen des HSGB erarbeitet. Den Fraktionen werden die Unterlagen hierzu rechtzeitig vor den Fraktionssitzungen zur Verfügung gestellt.

TOP 3

Informationen zu Baumaßnahmen und aktuellen Bauleitplanungen

Frau Hänsel informiert über den aktuellen Stand von Baumaßnahmen und Bauleitplanungen. Eine Übersicht mit entsprechenden Informationen zu diesen Maßnahmen der Gemeinde Reichelsheim wird dem Protokoll beigelegt.

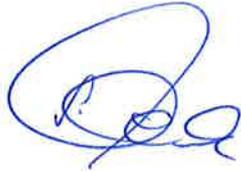
Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann bedankt sich bei den Teilnehmenden und schließt die Sitzung um 21:45 Uhr.

Der Vorsitzende



(Thomas Hartmann)

Der Schriftführer



(Silke Weimar)