

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Sohren
vom Dienstag, 20.06.2023 im Sitzungssaal der Bürgerhalle in Sohren

Der Bauausschuss hat 12 Mitglieder

Anwesend:

unter dem Vorsitz von
Markus Bongard

Ortsbürgermeister

Markus Odenbreit
Oliver Gälzer
Ralf Bonn
Klaus Gewehr
Manfred Heich
Friedhelm Hoffmann
Guido Hübinger
Thomas Kupp
Wolfgang Ottenbreit
Olaf Schmaus
Jörn Schreiner
Philipp Ströher
Frank Wüllenweber

1. Beigeordneter
Beigeordneter
Ausschussmitglied
Ausschussmitglied
stellv. Ausschussmitglied
Ausschussmitglied
Ausschussmitglied
Ausschussmitglied
Ausschussmitglied
Ausschussmitglied
Ausschussmitglied (ab TOP 2)
Ausschussmitglied
Ausschussmitglied

Ferner anwesend:

Kerstin Hübinger
Julia Mildner
Heiko Bonn
Tobias Retzler

Ratsmitglied
Schriftführerin
Weizenacht GmbH
Planungsbüro Retzler

Es fehlte entschuldigt:

Ulrich Brummer
Armin Heydt

Beigeordneter
Ausschussmitglied

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:18 Uhr

Die öffentliche Sitzung des Bauausschusses wurde vom Vorsitzenden um 19:30 Uhr eröffnet. Er stellte fest, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben sei. Einwände gegen Form und Frist der Einladung wurden nicht geltend gemacht. Es gab keine Änderungswünsche zur Tagesordnung.

Tagesordnungspunkt 1:

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 20. April 2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.04.2023 wird in der vorliegenden Fassung nicht beanstandet.

Tagesordnungspunkt 2:

Bebauungsplan „Weizenacht“ - erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beiladungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 2 GemO:

Herr Dipl.Ing. (FH) Tobias Retzler vom beauftragten Ingenieurbüro Günter Retzler, Idar-Oberstein sowie Herr Heiko Bonn von der Weizenacht GmbH werden ausdrücklich beigeladen, um Erläuterungen zu der Planungsabsicht und der Entwurfsfassung geben zu können, Fragen zur Planung zu beantworten und die Angelegenheit mit ihnen erörtern zu können.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Der Bebauungsplan „Weizenacht“ für das künftige Neubaugebiet hat seit der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2022 formelle Planreife. Im Rahmen der Umsetzung und Vermarktung der Baugrundstücke hat sich nun Anpassungsbedarf ergeben.

Herr Bonn erläuterte zunächst den aktuellen Stand der Bauarbeiten im Neubaugebiet. Die Wasser- und Kanalleitungen sowie das Nahwärmenetz sind weitestgehend fertiggestellt. Mitte August soll die Straße asphaltiert werden. Weiterhin gibt er einen Ausblick auf das im Zentrum gelegene Seniorenwohnen, was nun ohne einen weiteren Investor gebaut und betrieben werden soll.

Herr Dipl. Ing. (FH) Tobias Retzler war anwesend, um die Änderungen vorzustellen.

Konkret wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung des Plangebietes im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten - unwesentliche Herausnahme aufgrund eines Grundstücksverkaufs, Anpassung der Baugrenze
- Aufweitung der GRZ II für die Bereiche B und C - Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig
- Zulassung von Garagen im Mischgebiet auch außerhalb der überbaubaren Fläche - Hintergrund Garagenpark soll als Lärmschüttersatzbauwerk fungieren
- Entfall der innenliegenden Verkehrsfläche im Bereich F - die beiden Grundstücke werden für das altersgerechte Wohnen zusammengefasst
- Festsetzung der offenen Bauweise im Bereich C (Straße zum Vogelring) - Entfall der versetzten Baulinie, Entfall der Festsetzung „E = Einzelhäuser“

Nach § 4a Abs. 3 BauGB muss der Bebauungsplan erneut offen gelegt werden, wenn sich an dem Entwurf nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB etwas ändert. Dies bedeutet, dass eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit den geänderten Unterlagen durchzuführen ist. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Nach den Ausführungen wurde über die Vorlage beraten, die jedem Ausschussmitglied vorlag.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Ortsgemeinderat nimmt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Weizenacht“ in der vorgestellten Fassung als Planungsgrundlage an. Die Verwaltung soll eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und Anforderung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchführen. Es dürfen nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Bei dem 1. Beigeordneten Markus Odenbreit und dem Ausschussmitglied Ralf Bonn lagen Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO vor. Herr Odenbreit nahm deshalb an der Beratung nicht teil, Herr Bonn nahm an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil. Beide hatten im Zuhörerbereich Platz genommen.

Tagesordnungspunkt 3:

Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Grund“ - Würdigung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Im Grund“ hat in vielen Einzelfällen nicht die Umsetzung erfahren, die vorgegeben war, daher hat die Ortsgemeinde beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben.

Mit dem bisherigen Planentwurf waren die ersten Beteiligungsschritte durchgeführt worden. Konkret erfolgte die erste Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach amtlicher Bekanntmachung vom 16.02.2023 in der Zeit vom 24.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2023 um Stellungnahme mit einer Frist bis zum 27.03.2023 gebeten.

Die in diesem Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von der Ortsgemeinde Sohren zu würdigen. Das heißt, die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Insgesamt sind drei Stellungnahmen eingegangen. Die Verbandsgemeindewerke der Verbandsgemeinde Kirchberg (Schreiben vom 27.03.2023) sowie die Deutsche Bahn AG

(Schreiben vom 27.03.2023) haben geäußert, dass keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen.

Seitens des Landesbetriebs Mobilität Bad Kreuznach ist mit Schreiben vom 01.03.2023 folgende Stellungnahme eingegangen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Anliegen der Ortsgemeinde Sohren auf Aufhebung des im Betreff genannten Bebauungsplanes bestehen seitens unseres LBM Bad Kreuznach **keine grundsätzlichen Einwände**; wir bitten jedoch um **Beachtung der nachfolgenden Bedingungen**:

- Der östliche Teilbereich des Plangebietes grenzt aus Richtung der Ortslage Niedersohren gesehen vor der Einmündung der Gemeindestraße „Deutsch-Amerikanische-Straße“ in die K 2 außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der für die K 2 festgesetzten Ortsdurchfahrt im Zuge der freien Strecke an die Kreisstraße an, sodass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich wieder die **anbaurechtlichen Vorgaben der §§ 22 (Bauverbot) und 23 (Baubeschränkungszone) des Landesstraßengesetzes (LStrG) für Rheinland-Pfalz** - welches auch für Kreisstraßen anzuwenden ist - zu beachten sind.

Somit dürfen **Hochbauten** in einer Entfernung bis **15 m**, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, **nicht errichtet werden (Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 1 LStrG)**; gleiches gilt für **bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an die Kreisstraße angeschlossen werden sollen**, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Ansiedlungen (§ 22 Absatz 1 Ziffer 2

LStrG). Es obliegt unserem LBM Bad Kreuznach als Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung darüber zu befinden, inwieweit eine Ausnahme vom bestehenden Bauverbot gemäß § 22 Absatz 5 LStrG gestattet werden kann.

- Darüber hinaus gilt für eine **Neuerrichtung, wesentliche Änderung bzw. andersartige Nutzung baulicher Anlagen** im Zuge der freien Strecke der K 2 eine **Baubeschränkungszone** von **30 m** im Sinne des § 23 Absatz 1 und 3 LStrG, ebenfalls gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, in der es hierfür der Zustimmung unserer Straßenbaubehörde bedarf.

03 endet hinter Einmündung auf K2

- Weiterhin weisen wir in Bezug auf den gesamten Aufhebungsbereich in Anbetracht der weiteren vorgesehenen und teilweise zu erweiternden Wohnbebauung an dieser Stelle darauf hin, dass den Straßenbaulastträgern der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches keine Nachteile bezüglich der Einforderung von **Lärmschutzmaßnahmen** gegen Verkehrslärmimmissionen entstehen dürfen. Hierfür hat die Gemeinde eigenständig in ausreichendem Maß Sorge zu tragen

Auf Ihre Anfrage hin können wir Ihnen abschließend mitteilen, dass Planungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen unseres Hauses im Plangebietsbereich der Aufhebungssatzung aktuell nicht vorgesehen sind.

Würdigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Landesbetriebes Mobilität gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen und dass keine eigenen Planungen beabsichtigt sind.

Der Landesbetrieb schildert zutreffend, dass der Bebauungsplan an die festgesetzte Ortsdurchfahrt aus Richtung Sohren kurz hinter der Einmündung der Deutsch-Amerikanische-Straße auf die K 2 angrenzt. Konkret bildet die Grenze der Ortsdurchfahrt auch die Grenze des Plangebietes. Die außerhalb der Ortsdurchfahrt und des Plangebietes unmittelbar angrenzende Grünfläche Flur 7 Flurstück 52/12 befindet sich jedoch nicht im

Bebauungsplangebiet, sodass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine neuen Verhältnisse geschaffen werden. Die dort durch die gemeindliche Planung entstandene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 40 Metern zur K 2, sodass auch hier nach Aufhebung des Bebauungsplanes die Baubeschränkungszone von 30 Metern eingehalten bleibt. Die an die K 2 unmittelbar angrenzende Grünfläche befindet sich im Besitz der Verbandsgemeinde Kirchberg und bleibt frei von jeglicher Bebauung. Ein direkter Anschluss einer baulichen Anlage an die K 2 ist demnach nicht vorgesehen.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat folgende Beschlussfassung:

Die Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird wie vorstehend ausgeführt beschlossen. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird festgestellt, dass mangels Stellungnahme keine Würdigung erforderlich ist. Die Verwaltung soll mit dem unveränderten Entwurf die notwendige zweite Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Bei den Ausschussmitgliedern Klaus Gewehr, Guido Hübinger, Thomas Kupp und Olaf Schmaus lagen Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO vor. Sie nahmen deshalb an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil und hatten im Zuhörerbereich Platz genommen.

Tagesordnungspunkt 4:

Mitteilungen

Der Vorsitzende informierte den Bauausschuss über folgende Angelegenheiten:

1. Jugendzentrum

Der Vorsitzende berichtete, dass die Malerarbeiten nach Verzögerung nun am 21.06.2023 durch die beauftragte Firma beginnen sollen.

2. Brennholzvergabe

Nach Absprache mit Revierförster Fischer soll die Brennholzvergabe am 08.07.2023 erfolgen. Aufgrund des großen Interesses werden zwei Uhrzeiten zur Abholung genannt. Die Veröffentlichung wird noch im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirchberg erfolgen.

3. Fuß- und Radweg Altenheim

Der Ortstermin zur Besprechung über die Möglichkeiten der Verlängerung des Fuß- und Radweges zwischen Sohren und Niedersohren im Bereich des Altenheimes soll am 12.07.2023 um 8.30 Uhr stattfinden.

Tagesordnungspunkt 5:

Verschiedenes

1. Ausschussmitglied Hoffmann hatte eine Rückfrage zur Überwachung der Baumaßnahmen der UGG. Die Qualität der Arbeiten erweist sich als mangelhaft. Die Aufbrüche wurden nur unprofessionell verschlossen. Der Vorsitzende gab an, dass die Betreuung und Überwachung durch die Bauabteilung der Verbandsgemeinde Kirchberg erfolgt. Er wird den Hinweis an die entsprechenden Mitarbeiter weitergeben.
2. In der Deutsch-Amerikanischen Straße sollen LED-Straßenlampen als Muster für die gesamte Ortslage aufgestellt werden. Laut Aussage von Westnetz sind Lieferschwierigkeiten der Grund für die Verzögerung. Der Vorsitzende wird erneut in Kontakt mit Herrn Bach von Westnetz treten.
3. Ausschussmitglied Kupp fragte, wann der defekte Fuß-/ Radweg im Bereich des Baches an der Niedersohrener Straße repariert wird. Der Vorsitzende gab an, dass dies in Kürze erfolgen wird. Weiterhin kam die Frage nach den Bordsteinen in der Niedersohrener Straße auf. Dazu soll eine gesonderte Bauausschusssitzung stattfinden, damit die verschiedenen Möglichkeiten mit Vertretern der Verbandsgemeinde erläutert werden können.

Gegen 20:18 Uhr schloss die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.



Bongard
Ortsbürgermeister



Mildner
Schriftführerin

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Sohren vom 20.06.2023 im Sitzungssaal der Bürgerhalle in Sohren

Tagesordnungspunkt 6 :

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende informierte, dass in der nichtöffentlichen Sitzung das gemeindliche Einvernehmen mit einem bauordnungsrechtlichen Hinweis zu einem Bauvorhaben erteilt wurde.

Die Sitzung wurde vom Vorsitzenden um 20:33 Uhr geschlossen.



Bongard
Ortsbürgermeister



Mildner
Schriftführerin