

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Sohren vom Donnerstag, 07.04.2022 in der Bürgerhalle in Sohren

Der Bauausschuss hat 12 Mitglieder

Anwesend:

unter dem Vorsitz von
Markus Bongard

Ortsbürgermeister

Markus Odenbreit

1. Beigeordneter

Oliver Gälzer

Beigeordneter

Ralf Bonn

Ausschussmitglied

Klaus Gewehr

Ausschussmitglied

Manfred Heich

stellv. Ausschussmitglied

Armin Heydt

Ausschussmitglied

Friedhelm Hoffmann

Ausschussmitglied

Guido Hübinger

Ausschussmitglied

Thomas Kupp

Ausschussmitglied

Wolfgang Ottenbreit

Ausschussmitglied

Olaf Schmaus

Ausschussmitglied

Philipp Ströher

Ausschussmitglied

Frank Wüllenweber

Ausschussmitglied

Ferner anwesend:

Axel Gauer

Ratsmitglied

Julia Mildner

Schriftführerin

Heiko Bonn

Weizenacht GmbH

Tobias Retzler

Planungsbüro Retzler, Idar-Oberstein

Helko Peters

Planungsbüro Helko Peters, Trier

Es fehlte entschuldigt:

Ulrich Brummer

Beigeordneter

Jörg Gutenberger

Ausschussmitglied

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:30 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:

Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses vom 15. Juli 2021 und 30. September 2021

Die Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen vom 15.07.2021 und vom 30.09.2021 werden in der vorliegenden Fassung nicht beanstandet.

Tagesordnungspunkt 2:

Aufstellung Bebauungsplan „Weizenacht“

a) Würdigung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Feststellungsbeschluss

Beiladungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 2 GemO:

Herr Dipl.Ing. (FH) Tobias Retzler vom beauftragten Ingenieurbüro Günter Retzler, Idar-Oberstein, Herr Dipl. Geograph Helko Peters vom gleichnamigen Planungsbüro, Trier sowie Herr Heiko Bonn, 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

a) Würdigung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Mit dem Bebauungsplan „Weizenacht“ sollen die Voraussetzungen für das künftige Neubaugebiet für Wohnbebauung im südlichen Bereich der Ortslage geschaffen werden. In der Sitzung vom 05.08.2021 hat der Ortsgemeinderat die Würdigung aller eingegangenen Stellungnahmen des ersten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und am 17.01.2022 die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weizenacht“ beschlossen.

Die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung vom 27.01.2022 in der Zeit vom 04.02.2022 bis einschließlich 07.03.2022. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2022 um Stellungnahme mit einer Frist bis zum 07.03.2022 gebeten.

Die in diesem Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von der Ortsgemeinde Sohren als Planungsträger zu würdigen, d.h. die öffentlichen und privaten Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Von dem beauftragten Planungsbüro wurde eine Würdigungsvorlage erarbeitet, die als eigenständige Ausarbeitung jeweils die eingegangenen Stellungnahmen im vollständigen Wortlaut wiedergibt sowie einen Würdigungsvorschlag enthält. Die Ausarbeitung ist als eigenständiges Element der Verfahrensakte des Bebauungsplanes zu betrachten, weshalb eine unmittelbare Aufnahme in den vorliegenden Beschluss nicht für erforderlich gehalten wird.

Herr Dipl. Ing. (FH) Tobias Retzler und Herr Dipl. Geograph Helko Peters waren anwesend, um die Würdigungsvorlage vorzustellen. Herr Retzler erklärte zunächst, dass kleinere Änderungen an dem Entwurf vorgenommen wurden, jedoch keine, die die Grundzüge der

Planung berührt hätten. So habe es minimale Verschiebungen der Grundstücksflächen gegeben sowie eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Station des Nahwärmenetzes.

Zu der eingegangenen Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Bad Kreuznach kann derzeit noch keine gänzlich abschließende Würdigung erfolgen, da noch keine Klarheit darüber besteht, wie mit einzelnen Forderungen des Landesbetriebes, speziell der zur Kostenverteilung umgegangen werden soll. Seitens der Verwaltung wurde darüber die Kommunalberatung eingeschaltet, um rechtlich fehlerfrei zu agieren. Bis zur abschließenden Würdigung durch den Ortsgemeinderat werden alle Forderungen entsprechend bewertet und in einen Würdigungsvorschlag eingebracht.

Ausschussmitglied Manfred Heich hatte Rückfragen betreffend der geplanten Lärmschutzwand, da diese mit einer Höhe von ca. 7 Metern gewaltig wirken kann. Herr Peters erläuterte, dass es unterschiedliche Ausgestaltungen gibt. Es gibt die Möglichkeit einer ansteigenden Aufschüttung, die dann begrünt werden kann. Alternativ kann auch ein steilerer Anstieg gewählt werden, der dann durch entsprechende Anpflanzung von Stauden und Errichtung von Gabionen seine Wuchtigkeit verliert. Er betonte, dass die Gestaltung entscheidend ist.

Herr Retzler ergänzte, dass die Lärmschutzwand nicht an jeder Stelle 7 Meter bemisst, sondern dass aufgrund des natürlichen Gefälles verschiedene Höhen vorhanden sein werden. Der Investor Heiko Bonn fügte hinzu, dass momentan von seiner Seite geplant wäre, ein Gebäude zu errichten, welches als Abschirmung dienen und dessen Außenwand begrünt werden soll.

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

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Ortsgemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Inhalt, wie in der gesonderten Würdigungsvorlage zu den einzelnen Punkten ausgeführt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Bei dem 1. Beigeordneten Markus Odenbreit und dem Ausschussmitglied Ralf Bonn 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.

b) Feststellungsbeschluss

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weizenacht“ grundsätzlich beendet. Es könnte jetzt der Satzungsbeschluss erfolgen, um anschließend die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zu betreiben.

Da die Planung jedoch im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB betrieben wird, das heißt der Bebauungsplan wird parallel zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, kann die Inkraftsetzung frühestens erfolgen, wenn auch der Flächennutzungsplan den gleichen Planungsstand erreicht hat. Dies ist bisher noch nicht der Fall.

Deshalb wird vorerst lediglich ein Feststellungsbeschluss gefasst, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Weizenacht“ verbindlich angenommen wird. Dadurch ist die sogenannte „formelle Planreife“ nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingetreten, wodurch grundsätzlich Baurecht geschaffen ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Ortsgemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Weizenacht“ (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) verbindlich angenommen wird. Die Ortsgemeinde Sohren wird, sobald dies zeitlich und rechtlich möglich ist, den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und die Inkraftsetzung betreiben. Die Verwaltung und der Ortsbürgermeister werden beauftragt, zu gegebener Zeit alles Erforderliche zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Bei dem 1. Beigeordneten Markus Odenbreit und dem Ausschussmitglied Ralf Bonn 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 3:

Mitteilungen

Der Vorsitzende informierte den Bauausschuss über folgende Angelegenheiten:

1. Rückbauarbeiten Wohnhäuser

Der Vorsitzende berichtete über den Rückbau von Wohnhäusern in der Niedersohrener Straße 6 und 8 und der Hauptstraße 10a. Es sei eine Ausschreibung erfolgt, bei der drei Angebote eingegangen sind. Die Kostenschätzung seitens der Verbandsgemeinde Kirchberg belief sich auf ca. 90.000 €. Günstigster Bieter war die Firma Hennchen mit einem Angebot von 56.525 €. Da die Zuschlagsfrist bereits am 07.04.2022 endete, wurde mittels Eilentscheidung im Benehmen mit den Beigeordneten der Auftrag an die Firma Hennchen vergeben. Die Eilentscheidung soll in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2022 bestätigt werden.

2. Termine

- Hauptausschuss am Dienstag, den 12.04.2022
Thema unter anderem: die Einführung des wiederkehrenden Beitrages Straßenausbau
- Gemeinderatssitzung am Donnerstag, den 21.04.2022
Themen unter anderem: Würdigung der Stellungnahmen „Weizenacht“, Haushalt 2022, Brennholzpreis und Bestätigung der zuvor genannten Eilentscheidung

- Informationsveranstaltung Nahwärmenetz am Donnerstag, den 28.04.2022
- Waldbegehung am Samstag, den 11.06.2022

Tagesordnungspunkt 4:

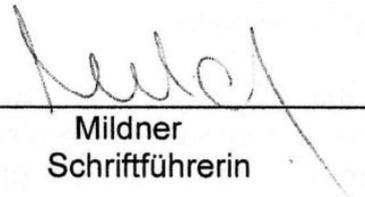
Verschiedenes

1. Es gab Rückfragen zu dem Bau eines Mehrfamilienhauses in der „Untere Bergstraße“. Der Vorsitzende bestätigte, dass das Einvernehmen erteilt wurde, da die Höhe laut Verbandsgemeinde unproblematisch ist.
2. Ausschussmitglied Thomas Kupp berichtete von einer defekten Straßenlaterne im Bereich Hauptstraße / Ecke Bachstraße, die provisorisch repariert wurde. Er regte an, das Thema Erneuerung der Straßenbeleuchtung intensiver zu betreiben, da es auch in der Michael-Felke-Straße Schäden an den Betonmasten gebe.

Gegen 20:30 Uhr schloss die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.



Bongard
Ortsbürgermeister



Mildner
Schriftführerin

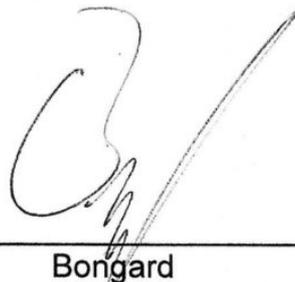
**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Ortsgemeinde Sohren vom 07.04.2022**

Tagesordnungspunkt 5 :

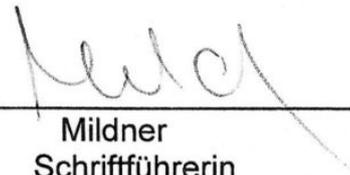
Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende informierte, dass in der nichtöffentlichen Sitzung keine Beschlüsse gefasst wurden.

Die Sitzung wurde vom Vorsitzenden um 20:41 Uhr geschlossen.



Bongard
Ortsbürgermeister



Mildner
Schriftführerin