

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses Hütschenhausen

Sitzungs-Nr. : 1

Sitzungsort : Die Sitzung wurde als reine Online-Sitzung (Telefon-/Videokonferenz) abgehalten.

Sitzungsdatum : 13.04.2021

Sitzungsbeginn: 19.30 Uhr

Sitzungsende : 22.25 Uhr

An der Sitzung nehmen folgende Personen teil:

Ortsbürgermeister Matthias Mahl

1. Beigeordneter Volker Nicolay

Beigeordneter Andreas Huber

Beigeordneter Achim Wätzold

Von der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach

Schriftführer Stefan Weisenauer

Die Ausschussmitglieder:

Ottmar Jung

Ulrich Kohl

Jürgen Masser

David Nau

Dieter Reichow

Karsten Sassnowski

Volker Schneider (als Stellvertreter von Bernhard Immetsberger)

Axel Theobald (als Stellvertreter von Ralph Straus)

Sven Wieczorek

Ferner sind noch folgende Personen anwesend:

Die Ratsmitglieder Michael Schäfer, Stefan Höbel, Lars Kurz, Uwe Schlicher, Sascha Gensinger-Hirsch, Tanja Kühn, Hajo Becker und Eugen Kempf sowie 14 Zuhörer.

Anmerkungen:

Der Bauausschuss stimmte einstimmig für die Durchführung der Sitzung als reine Online-Sitzung.

Es wurde das Programm „Go to meeting“ genutzt.

Entschuldigt:

Bernhard Immetsberger

Ralph Straus

Unentschuldigt:

Keine

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmer. Er stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Folgende Einwände bzw. Ergänzungen werden vorgetragen:

Der Vorsitzende bittet die Tagesordnung um nachfolgende Tagesordnungspunkte zu erweitern:

Zum neuen Tagesordnungspunkt 10 im öffentlichen Teil soll der Sitzungspunkt „Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB; hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Obermohrer Straße im Ortsteil Katzenbach“ werden. Bei einer Enthaltung stimmten 9 Bauausschussmitglieder für die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes auf die Sitzung.

Des Weiteren schlägt der Vorsitzende vor, einen neuen Tagesordnungspunkt 11 „Prüfung der elektrischen Anlagen der öffentlichen Einrichtungen“ im öffentlichen Teil der Sitzung mit aufzunehmen. Der Erweiterung dieses Sitzungspunktes stimmen alle Bauausschussmitglieder einstimmig zu.

Die nachfolgenden Punkte verschieben sich somit um jeweils 2 Positionen.

Die Tagesordnung hat somit folgenden Wortlaut:

T A G E S O R D N U N G

der öffentlichen Sitzung:

1. Antrag der FWG-Fraktion, hier: Aussichtsturm Kranichwoog
2. Antrag der FWG-Fraktion, hier: Bebauung Kreuzung Hauptstuhler Straße/Hauptstraße
3. Antrag der FWG-Fraktion, hier: Feldwegebau
4. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Modernisierung des Dorfgemeinschaftshaus Katzenbach
5. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Zwischenplanung Sporthalle Hütschenhausen
6. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Anlegung einer Crossfit-/Calisthenics-Station
7. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Weiteres Vorgehen im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Neubaugebietes im Ortsteil Katzenbach
8. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu einer Bauvoranfrage zu einem Neubau einer Wohnanlage Dezentrales Seniorenwohnen
9. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB, hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses in der Ramsteiner Straße im Ortsteil Spesbach
10. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB; hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Obermohrer Straße im Ortsteil Katzenbach
11. Prüfung der elektrischen Anlagen der öffentlichen Einrichtungen
12. Informationen

Es wird in die Beratung eingetreten

öffentliche Sitzung:

1. Antrag der FWG-Fraktion, hier: Aussichtsturm Kranichwoog

Sachverhalt:

Es ist seitens des Kreises geplant, einen Aussichtsturm am Kranichwoog zu errichten. Der Turm soll eine Höhe von 15m bis 25m haben und mehrere Etagen. Angedacht ist außerdem, dass die Gemeinde die Trägerschaft übernimmt.

Nach Rücksprache mit dem Verantwortlichen der Kreisverwaltung, ist vorgesehen den Gemeinderat früh zu involvieren. Außerdem gehören der Planungsgruppe nun auch Vertreter der drei Fraktionen an (M. Mahl, V. Nicolay, D. Nau). Wir begrüßen das Projekt ausdrücklich, sehen jedoch auch die hohen Folgekosten. Daher möchten wir frühzeitig zu bedenken geben, ob eine Teilung der Trägerschaft auf OG und VG möglich ist. Die VG ist finanziell und der VG-Bauhof technisch bedeutend besser ausgestattet.

Auch das Bauausschussmitglied Dieter Reichow sieht für die Zukunft hohe Folgekosten für Wartung, Pflege, Versicherung etc.

Der Bauausschuss ist sich einig darüber, dass der Vorsitzende mit der Verbandsgemeindeverwaltung Kontakt bezüglich dieses Themas aufnehmen sollte.

Es erfolgte keine Beschlussempfehlung.

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10
Fehlende Mitglieder:	0

2. Antrag der FWG-Fraktion, hier: Bebauung Kreuzung Hauptstuhler Straße/Hauptstraße

Sachverhalt:

Das Gelände hat einen neuen Käufer gefunden, dieser hat bereits bei Projekten in Miesenbach und Hütschenhausen (Eckstraße) mit ähnlicher Größe gezeigt, welche baulichen Absichten er verfolgt: Möglichst viel vermietbarer Wohnraum.

Auch diese Bebauung war ursprünglich ab „Altersgerechtes Wohnen“ geplant, Sind ihnen Änderungswünsche am Bebauungsplan bekannt? Gibt es nähere Informationen zum Vorhaben?

Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass der neue Investor das Gelände mit dem Wissen gekauft habe, dass es einen gültigen Bebauungsplan gibt und dass dieser einzuhalten sei.

Der Bauausschuss bittet den Vorsitzenden, den Ratsmitgliedern bis zur kommenden Sitzung den Plan für die Bebauung des Geländes vorab zuzusenden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, am rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

3. Antrag der FWG-Fraktion, hier: Feldwegebau

Sachverhalt:

Wir haben mit 15€/ha einen vergleichsweise hohen Wegebaubeitrag. Bitte teilen Sie uns mit, welche Arbeiten wo ausgeführt wurden und wofür die Gelder eingesetzt wurden. Welche Arbeiten wurden vergeben, wo sind Ausbesserungen der Wege geplant.

Das Begleitgrün der Feldwege ist ein nicht zu unterschätzendes Ökosystem und die Mulcharbeiten sind mit enormen Kosten verbunden. Wir sehen die Verringerung dieser Arbeiten auf ein Minimum als positiven Beitrag zum Umweltschutz und unserer Gemeindekasse. Das gesparte Geld sollte für den wirklichen Wegebau genutzt werden. Unser Feldwegenetz ist teilweise in einem miserablen Zustand. Des Weiteren werden die Wege sehr stark touristisch genutzt, hier ist zu prüfen, ob wir Wege auch mit Mittel aus „touristischen Töpfen“ instand setzen können.

Der Vorsitzende erläutert dem Bauausschuss die einzelnen Ausgaben im Rahmen des Feldwegebaus der Jahre 2019 und 2020 und verweist auf die Notwendigkeit von Mulcharbeiten zur Pflege der Feldwege. Des Weiteren bittet der Vorsitzende Herrn Nau, dass die FWG-Fraktion eine Prioritätenliste erstellen könnte, welche Maßnahmen ihrer Ansicht nach am Dringendsten wären.

Herr Nau bittet den Vorsitzenden um schriftliche Übermittlung der Einnahmen und Ausgaben.

Eine Beschlussempfehlung erfolgte nicht.

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10
Fehlende Mitglieder:	0

4. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Modernisierung des Dorfgemeinschaftshaus Katzenbach

Sachverhalt:

Im Rahmen des Kerwerocks 2019 wurden fraktionsübergreifend Spenden zur Optimierung der Tonaanlage im Bürgerhaus Hütschenhausen generiert, die zweckgebunden der Ortsgemeinde zur Verfügung stehen. Hier wurde zwischenzeitlich eine Arbeitsgruppe gebildet. In den Vorjahren fand eine energetische Sanierung insb. der Beleuchtung des Hauses statt, sodass das Haus mittelfristig als zeitgemäße Veranstaltungs- und Kulturstätte gesichert sein sollte. Anders gestaltet sich dies im Ortsteil Katzenbach. Das Dorfgemeinschaftshaus bietet zahlreichen örtlichen Vereinen und Vereinigungen (GKV, Landfrauen, VdK, Straußjugend, u.v.m.) eine Begegnungsstätte in einem Ortsteil mit kaum Gastronomie und einem außerordentlichen sozialen Zusammengehörigkeitsgefühl. Um das für das Ortsleben unerlässliche Ehrenamt & das soziale Engagement zu bewahren bzw. zu stärken wurde in der Ratssitzung vom 01. Dezember (TOP 10: Antrag der CDU Fraktion; Zukunftsplanung der Ortsgemeinde) die **Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses Katzenbach** beschlossen. Aus unserer Sicht sollte dabei die ortsbildtypische Außenfassade und der Hof unbedingt erhalten bleiben.

a) Hierfür werden derzeit verfügbare Zuschussmöglichkeiten in Erfahrung gebracht und noch in diesem Jahr soll die Planung beauftragt werden. Hier bitten wir um einen Zwischenstand für die bevorstehende Haushaltsplanung.

b) Wir beantragen in diesen Zusammenhang zeitlich eine **Beteiligung der Nutzer des Hauses** (insb. der im Ortsteil aktiven Vereine) zu initiieren, um deren Impulse frühzeitig in die Planung einfließen lassen zu können und dadurch keine Zeit im Planungsprozess zu verlieren.

Der Vorsitzende erläutert, dass er bereits mit dem Büro Stadtgespräch, Frau Kaiser, welche ja die Dorferneuerung in der OG Hütschenhausen begleitet, Kontakt aufgenommen hat. Frau Kaiser ist zuversichtlich, dass ein solches Projekt im Rahmen der Dorferneuerung mit 65 % zuschussfähig sein könnte. Selbst wenn nicht, dann könne man noch mit einer Förderung von 40 % aus einem anderen Förderprogramm rechnen. Hierzu sollte alsbald die Planung angegangen werden. Man müsse mit einer Planungsphase von ca. einem Jahr rechnen. Da die Zuschussanträge immer nur zum 01.08. eines jeden Jahres eingereicht werden können, wäre somit erst der 01.08.2022 für die Zuschussantragstellung möglich. Sobald dies möglich sei, sollte auch eine Begehung mit den regelmäßigen Nutzern erfolgen.

Das Ratsmitglied Hajo Becker gibt noch zu bedenken, dass das Gebäude dem Denkmalschutz und einem gewissen Bestandsschutz unterliegen könnte. Bei größeren Umbauten müssen wohl die Belange des Denkmalschutzes und aktueller Gesetze (wie z. B. Brandschutz, Fluchtwege u.s.w.) beachtet werden. Dies sollte im Vorfeld geklärt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, das Büro Stadtgespräch mit den Planungsarbeiten zur Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses Katzenbach zu beauftragen. Bei dieser Planung sind die Belange eines eventuellen Bestandsschutzes, Denkmalschutzes auf die aktuellen Rechtsvorschriften (z. B. Brandschutz, Fluchtwege etc.) hin zu überprüfen. Die regelmäßigen Nutzer des Hauses sind zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

5. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Zwischenplanung Sporthalle Hütschenhausen

Sachverhalt:

In der Ratssitzung vom 01. Dezember 2020 herrschte über alle Fraktionen hinweg unter TOP 10 Einigkeit, dass die Sporthalle Hütschenhausen direkt im Anschluss an das Dorfgemeinschaftshaus Hütschenhausen angegangen werden soll. In der Sporthalle in Hütschenhausen wurden in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr Sportgeräte (z.B. Basketballkörbe) zurückgebaut und der Hallenboden jährlich kostspielig instandgehalten, aktuell stehen neue Toiletten an. Die Halle wird insbesondere in den Wintermonaten rege von zahlreichen Vereinen der Gemeinde und der Verbandsgemeinde genutzt. Zugleich ist sie die Sportstätte der Grundschule am Schulstandort Hütschenhausen, worauf das Inventar wenig abgestimmt ist. Aufgrund eines ehemaligen Wasserschadens scheinen der Unterbau des Bodens, wie auch die Bodenverankerungen in einem äußerst schlechten Zustand zu sein. Die sanitären Einrichtungen (und somit der gesamte Eingangs-

und Umkleidebereich) sind energetisch und seitens der technischen Gebäudeausstattung dingend den Standards der Zeit anzupassen (z.B. Hygienespülung (u.a. zum Schutz vor Legionellen bzw. zur Sicherung der Trinkwasserqualität), Bewegungsmelder & Armaturen mit Zeitintervall und Druck-/Infrarotauslöser zur Senkung der Nebenkosten, u.v.m.). Bei der Planung sind die Grundschule (ggf. mit regionaler Fachberatung Sport) sowie die Vereine der Ortsgemeinde als Nutzer unbedingt mit einzubeziehen. Durch den langfristig angelegten Planungsprozess solle auch hierbei eine Umsetzung im Zeitraum der Anerkennung als Schwerpunktgemeinde möglich sein. Da diese **Maßnahmen in der Sporthalle HH** einer Gesamtsanierung gleichen, die Kapazitäten der Bauverwaltung der VGV schnell übersteigen und turnusgemäß sicherlich auch die Türen, Tore der Geräteräume, der Prallschutz, Geräteaufhängungen etc. ertüchtigt werden müssen, beantragen wir ...

a) die Prüfung durch eine Fachfirma 2021 sowie eine sich daraus ableitende Planung zur Sanierung im Folgejahr. Wir raten in diesem Zusammenhang explizit von momentan beauftragten Firma ab, da die Qualität dieser Firma nachgelassen hat, selbst nur noch wenige Mitarbeiter haben, mit solchen Auftragsvolumen (insb. in Bezug auf Reparaturmöglichkeiten) überfordert sind und auf aktuelle DIN-Normen (z.B. bei Basketballanlagen) in umliegenden Schulen nicht hingewiesen haben. Man sollte sich nach Alternativfirmen umschaun.

b) Darüber hinaus bitten wir um einen Zwischenstand der Gespräche mit der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach als Schulträger unserer Grundschule.

Der Beigeordnete Achim Wätzold bittet in diesem Zusammenhang um Nachfrage bei der Verbandsgemeindeverwaltung, ob die Geräteprüfung regelmäßig durchgeführt wird.

Der Vorsitzende erläutert, dass bei einem Termin Ende April oder Anfang Mai zusammen mit dem Schuldezernenten der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Herr 1. Beigeordneter Marcus Klein, zusammen mit der Bauabteilung und der Schul-, Kultur- und Sozialabteilung, eine Begehung der Sporthalle stattfinden soll.

Das Ratsmitglied Hajo Becker schlägt vor, dass bei mindestens 3 Fachfirmen ein Angebot für die Kostenermittlung eingeholt werden sollte.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde eine Fachfirma mit der Kostenermittlung und der Feststellung des Umfangs des Renovierungsbedarfs zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

6. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Anlegung einer Crossfit-/Calisthenics-Station

Sachverhalt:

Die Corona-Pandemie hat uns nochmals vor Augen geführt wie zentral die Erholungsfunktion des natürlichen Raumes in der Gemeinde ist. Gesundheit und Wohlbefinden sind zentrale Güter in unserer Gesellschaft und im Sinne der Lebensqualität müssen wir öffentlich zugängliche Bewegungsangebote für alle Altersgruppen in unserer Ortsgemeinde vorhalten. Für Kinder ist dies über die Spielplätze in allen drei Ortsteilen sichergestellt, für ältere wird der künftige Mehrgenerationenspielplatz im Triftweg Angebote bereithalten. Der Trimm-Dich-Pfad aus der

Trimm-Dich-Bewegung der 1970er Jahre ist stark in die Jahre gekommen, nicht mehr nutzbar und topographisch ungünstig in unserer Ortsgemeinde gelegen. Somit fehlt ein Angebot für Jugendliche und Erwachsene bis ca. 50 Jahre. Daher beantragen wir **für Jugendliche und Erwachsene an einem zentral gelegenen Ort für alle drei Ortsteile** (z.B. nördlich des Wasgau-Marktes) **eine Crossfit-/Calisthenics-Station zu errichten** (z.B. <https://www.tolymp.de/de/calisthenics-stationen-premium-line/calisthenics-workout-station-atlanta.html> & <https://www.tolymp.de/de/calisthenics-stationen-premium-line/boston-calisthenics-workout-station.html>). Diese soll **als zentrale Anlaufstelle verschiedene Laufrouuten/Crossläufe der drei Ortsteile verbinden bzw. zusammenführen**, die in diesem Zusammenhang entwickelt und ausgeschildert werden sollten. Eventuell ist es auch möglich den aktuellen Trend kleiner Bikeparks in Gemeinden an dieser Stelle zu integrieren, um auch hierfür einen Raum zu bieten und Nutzungskonflikten in Wäldern und Schutzgebieten entgegenzuwirken. Die Calisthenics-Station selbst ist gemäß der Vorgaben DIN EN 16630 für standortgebundene Fitnessgeräte im Außenbereich zugelassen und beispielsweise durch Hackschnitzel als Fallschutz deutlich unter 20.000 € zu erwerben und sehr wartungsarm. Bei der Planung könnten lokale Gewerbe und Vereine mit Expertise in diesem Bereich unterstützen. Zur Umsetzung sollte versucht werden eine Förderung im Rahmen eines nächstmöglichen passenden Projektauftrufes über LEADER (LAG Westrich-Glantal) zu erhalten.

Das Bauausschussmitglied Dieter Reichow fragt an, ob der Bedarf für eine solche Anlage überhaupt hoch sei. Des Weiteren rechne er mit hohen Kosten für das Anlegen eines Platzes, die Wartung, ggfs. Einzäunung, Überprüfungen der Sicherheit der Geräte, ggfs. Müllbeseitigung und ggfs. auch dem Anlegen von Parkplätzen.

Der Vorsitzende rechnet damit, dass die allermeisten Nutzer zu Fuß kämen.

Das Ratsmitglied Hajo Becker schlägt vor, ob man für eine solche Anlage nicht versuchen sollte, einen Verein hierfür zu gewinnen. Außerdem sehe er das momentan vorgesehene Gelände direkt an einer Hauptverkehrsstraße eher kritisch. Es wirke dann wohl eher abschreckend die Anlage zu nutzen, wenn viele Autofahrer Einblick auf das Gelände haben.

Der Fraktionsvorsitzende der antragstellenden CDU-Fraktion, Achim Wätzold, erklärt, dass seine Fraktion nicht an den besagten Standort gebunden sei.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, die Einrichtung einer wie im Sachverhalt vorgesehenen Anlage unter Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten an einem geeigneten Standort zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	7
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	2
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	1

7. Antrag der CDU-Fraktion, hier: Weiteres Vorgehen im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Neubaugebietes im Ortsteil Katzenbach

Sachverhalt:

Nach umfangreichen Diskussionen im Rat einigte man sich 2020 fraktionsübergreifend bevorzugt für das südliche Planungsgebiet das Verkaufsinteresse der Anlieger abzufragen. Da im Gespräch mit dem Ortsbürgermeister bislang alle Eigentümer Verkaufsbereitschaft bzw. Eigennutzung

signalisiert haben, ist der damalig angestrebte Wert für eine sozial verträgliche und familienfreundliche Ortsentwicklung erreicht. In diesem Jahr erhält die Ortsgemeinde eine hohe Zuwendung der Reichswaldgenossenschaft, die genutzt werden könnte, um die Grundstückskäufe der Ortsgemeinde zwischenzufinanzieren. Der spätere Verkauf in den Folgejahren würde helfen die hohen Investitionen im Bereich unserer Gemeindehäuser aufzubringen. Um zeitnah dem Bedarf nach Wohnraum in Ortsteil Katzenbach als Ortsgemeinde zu begegnen und eine Alternative zu rein wirtschaftlichen Vorhaben vorzuhalten, sollte das Vorhaben schnellstmöglich fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang beantragen wir ...

a) die Festlegung eines Kaufpreises für die Grundstücksankäufe und bitten die Verbandsgemeindeverwaltung um eine entsprechende Beschlussempfehlung.

b) den Ortsbürgermeister mit den Grundstücksankäufen zu beauftragen und die entsprechenden Planungsschritte über die VGV zu veranlassen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er für das rund 33.000 m² große Gelände über 70 % an losen Zusagen bezüglich eines Verkaufs an die Gemeinde mitgeteilt bekommen hat. Grundsätzliches Interesse an einem Verkauf besteht, jedoch wolle natürlich jeder Grundstückseigentümer einen Preis genannt bekommen.

Das Ratsmitglied Hajo Becker schlägt vor, bei der Verbandsgemeindeverwaltung im Vorfeld auf jeden Fall prüfen zu lassen, welche weiteren Kosten noch auf potenzielle Käufer zukämen. Hierdurch lasse sich -ausgehend vom mutmaßlich zu erzielenden Verkaufspreis- durch Rückrechnung ein genauerer Einkaufspreis festlegen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, den Kaufpreis für den Erwerb von Grundstücken im potenziellen Neubaugebiet im Ortsteil Katzenbach festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

8. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu einer Bauvoranfrage zu einem Neubau einer Wohnanlage Dezentrales Seniorenwohnen

Sachverhalt:

Ein Bauherr plant auf dem Flurstück-Nr. 980/38, Gemarkung Spesbach, den Neubau einer Wohnanlage Dezentrales Seniorenwohnen. Das Gebäude soll sich in zwei Geschosse sowie ein Dachgeschoss bzw. ein Staffelgeschoss und eventuell ein Kellergeschoss gliedern. Die Erschließung zum Gebäude erfolgt ebenerdig im Erdgeschoss über die Straße Langgewanne. Ein Aufzug soll die barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu allen Geschossen gewährleisten. In den drei oberirdischen Ebenen sind insgesamt bis zu 18 altersgerechte Wohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen geplant. Die Grundrisskonzeption soll auf eine barrierefreie Nutzung nach DIN 18040 rollstuhlgerecht ausgelegt werden. Laut Auskunft des Bauherrn handelt es sich dabei um eine Wohnform des Betreuten Wohnens, die kein Seniorenheim darstellt. Die Bewohner können in den barrierefreien Wohnungen von ambulanten Pflegediensten nach Wahl und Bedarf betreut werden. In den Wohnungen hat jeder Bewohner seine eigene Küche. Die Gemeinschaftsräume sind als Begegnungsstätte für die Bewohner gedacht. In einer Bauvoranfrage wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer solchen Wohnanlage angefragt.

Das Flurstück-Nr. 980/38, Gemarkung Spesbach liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Handwerkerpark, 1. Änderung“, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Laut Bebauungsplan sind in diesem Bereich u.a. Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Dabei liegt ein Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Da es sich hier laut Vorhabenbeschreibung um ein Wohnen mit weitgehender Selbstgestaltung handelt und Pflege nur im Bedarfsfalle zur Unterstützung der Bewohner eigenständig von den Bewohnern organisiert wird, liegt keine gewerbliche Nutzung vor. In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Vorhaben befindet sich jedoch ein Einkaufsmarkt und ist der Neubau einer Kirche geplant, so dass die geforderte Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe nach Ansicht der Verwaltung zu bejahen ist.

Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen damit zu dem beschriebenen Vorhaben keine Bedenken. Zu dem Bauvorhaben soll das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt werden.

Der Vorsitzende wird noch um Klärung gebeten, ob es sich bei den Wohnungen um Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen handelt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, dem Vorschlag der Bauabteilung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem beantragten Vorhaben zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

9. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB, hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses in der Ramsteiner Straße im Ortsteil Spesbach

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 09.02.2021 hatte der Gemeinderat Hütschenhausen bereits über diese Bauvoranfrage beraten. Die Antragstellerin beabsichtigt, in der Ramsteiner Straße, Flurstück-Nr. 1321/10, Gemarkung Spesbach, ein Wohnhaus in zweiter Reihe zu errichten und stellte zur Klärung der Zulässigkeit des Vorhabens mit Schreiben vom 11.12.2020 eine Bauvoranfrage. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der damaligen Sitzung nicht erteilt, es wurde jedoch der Vorschlag vom Rat unterbreitet, zu prüfen, ob eine Genehmigung bei einer Verschiebung des Baukörpers möglich wäre. Nach Rücksprache mit der Unteren Baugenehmigungsbehörde sieht diese das Vorhaben als zulässig an, wenn das Vorhaben eine hintere Baugrenze von 35 m nicht überschreitet. Dies wurde der Antragstellerin mitgeteilt, die daraufhin geänderte Unterlagen mit einer Bautiefe von max. 35 m nachreichte.

Aus Sicht der Bauabteilung der Verbandsgemeinde kann zu dieser geänderten Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, dem Vorschlag der Bauverwaltung zuzustimmen und dem geänderten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	8
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	2

10. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB; hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Obermohrer Straße im Ortsteil Katzenbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück 58/2, Obermohrer Straße im Ortsteil Katzenbach, möchte ein Bauherr ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und einer Dachneigung von 30 ° und angebauter Doppelgarage mit Flachdach errichten.

Zur Klärung der Zulässigkeit dieses Vorhabens hat er eine Bauvoranfrage gestellt.

Für den Bereich, in dem das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, besteht kein Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

Die Zuordnung von Grundflächen zum tendenziell bebaubaren unbeplanten Innenbereich oder zum tendenziell einer Bebauung nicht zugänglichen Außenbereich, hängt davon ab, ob die zur Bebauung vorgesehene Fläche noch zum Bebauungszusammenhang gehört. Einen Bebauungszusammenhang können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Grundsatz nur Bauwerke bilden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Nebenanlagen zu einer landwirtschaftlichen Nutzung stellen im Regelfall kein prägendes Element dar.

Im vorliegenden Fall soll das Vorhaben auf einem Grundstück errichtet werden, das zwischen einer landwirtschaftlichen Halle und der Bebauung entlang der Obermohrer Straße liegt. Inwieweit diese Halle aufgrund ihrer Nutzung dann geeignet ist, einen Bebauungszusammenhang dahingehend herzustellen, dass das Flurstück-Nr. 58/2 noch zum Innenbereich zu zählen ist, ist schwer zu beurteilen und abzugrenzen. Nach Aussage des Kanalwerks ist ein Anschluss an die Abwasseranlagen auch nur von der Obermohrer Straße über eine überlange Hausanschlussleitung möglich.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, aus dem sich jedoch keine konkreten Rechtsansprüche ergeben und der lediglich eine Indiz-Wirkung hat, ist das Vorhaben-Grundstück allerdings als „Gemischte Baufläche“ und damit im Innenbereich dargestellt.

Sollte als Ergebnis der Abwägung das Grundstück noch dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sein, könnte sich das Vorhaben aus Sicht der Bauverwaltung in die nähere Umgebung einfügen und würde auch zu keinen bodenrechtlichen Spannungen in der Umgebungsbebauung führen.

Da die Zuordnung aus rechtlicher Sicht schwierig ist, sollte aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben zunächst nicht erteilt werden, da eine Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde noch nicht erfolgen konnte. Es spricht jedoch

nichts dagegen, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen, sollten seitens der Kreisverwaltung als Genehmigungsbehörde keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Der Bauausschuss konnte noch keine Beschlussempfehlung an den Gemeinderat aussprechen, da zuvor noch die offenen Fragen geklärt werden sollen, insbesondere ob das Grundstück zu wiederkehrenden Beiträgen herangezogen wird.

Eine Beschlussempfehlung erfolgte nicht.

Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10
Fehlende Mitglieder:	0

11. Prüfung der elektrischen Anlagen der öffentlichen Einrichtungen

Sachverhalt:

Die elektrischen Anlagen der öffentlichen Einrichtungen sind lt. Betriebssicherheits-Verordnung und der DGUV Vorschrift 3 auf Sicherheit und Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Die Prüfungen sollen im 4-Jahres-Rhythmus erfolgen. In der Kita Villa Kunterbunt und der Mehrzweckhalle Spesbach wurden die Prüfungen, aufgrund der Nutzung durch Kita- und Schulkinder, bereits durchgeführt, Die dort prüfende Firma „KPS Prüfservice“ hat auch für die drei anderen Einrichtungen (Bürgerhaus Hütschenhausen, Dorfgemeinschaftshaus Katzenbach und Sporthalle Hütschenhausen) jeweils ein Angebot für die Prüfung der elektrischen Anlagen abgegeben.

Demnach fallen für die Prüfungen in den drei Einrichtungen folgende Kosten an:

Bürgerhaus Hütschenhausen:	2.721,99 €
Dorfgemeinschaftshaus Katzenbach:	1.154,63 €
Sporthalle Hütschenhausen:	1.340,28 €

Der Beigeordnete Andreas Huber fragt an, ob auch bei ortsansässigen Firmen nachgefragt wurde, ob diese solche Prüfungen durchführen können.

Der Vorsitzende wird dies bei zukünftigen Auftragsvergaben im Vorfeld prüfen lassen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss spricht dem Gemeinderat die Beschlussempfehlung aus, der Firma KPS Prüfservice die Aufträge zur Prüfung der elektrischen Anlagen für das Bürgerhaus Hütschenhausen, das Dorfgemeinschaftshaus Katzenbach und die Sporthalle Hütschenhausen zu den o. g. Angebotspreisen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

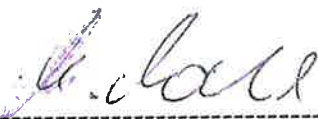
Gesetzliche Mitgliederzahl des Gremiums:	10	Dafür	10
Anwesende Mitglieder einschl. Vorsitzender:	10	Dagegen	0
Fehlende Mitglieder:	0	Enthaltungen	0

12. Informationen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende teilt mit, dass das DRK bereits seit geraumer Zeit an einem Tag in der Woche ein Corona-Schnelltestzentrum im Bürgerhaus Hütschenhausen betreibt. Somit können alle Bürger ein 24 Stunden gültiges Schnelltestergebnis erhalten. Um die Testmöglichkeiten und somit auch die Nutzungsmöglichkeiten negativer Tests auf weitere Wochentage zu erhöhen, hat der Vorsitzende bei ortsansässigen Vereinen nachgefragt, ob diese Interesse an der Betreibung von weiteren Testzentren haben. Die Vereine sind allerdings teilweise noch in der Klärungsphase. Zusagen hat es noch keine gegeben.

Worüber Protokoll:



(Vorsitzender)



(Schriftführer)